

5 A finanszírozás általános kérdései

(Városkutatás Kft.)

5.1 Állami és uniós támogatások lehetőségei

Az iparosított technológiával épült lakóépületek felújítása a 12/2001-es kormányrendelet nyomán kapott lendületet. Ekkor, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésére és felújítására bevezetett rendszer honosította meg azt a máig élő struktúrát, ami a költségek egyharmadában – és négyszázezer forintban – maximalizálta az állami támogatás (továbbiakban panel támogatás) összegét, illetve meghatározta, hogy a fennmaradó kétharmadon a lakosság illetve a helyi önkormányzat osztozzon. A támogatási rendszer részleteiről az 1.2.3 fejezetben részletesen szoltunk. Most az épületszintű adatok ismeretében arra szeretnénk rávilágítani, hogy a támogatási rendszer milyen esetekben, és milyen mértékben jelenthet valós segítséget.

A panel program esetén elsősorban azok a városok és kerületek részesülnek előnyben, ahol az önkormányzatok is tudják biztosítani a megfelelő rájuk eső részt (vannak önkormányzatok, amelyek csak Panel Plusz hitelből tudják biztosítani ezen forrást). A fővárosi program tekintetében tehát kulcskérdés, hogy mely önkormányzat milyen módon tudja állni a saját erőt. Van olyan önkormányzat (XV.) amelyik megelőlegezi még az állam által biztosított önrészt is, de vannak önkormányzatok, amelyek még a 2006-ban elnyert pénzeket sem fizették ki.

A két lakótelepen szerzett tapasztalatok szerint a lakók legfeljebb olyan mértékben vesznek részt ezekben a programokban, amilyen mértékben az általuk fizetendő önerő a felújítás eredményezte hőtechnikai megtakarításokból belátható időn belül visszafizethető. (Mindez persze még csak az interjúkból eredő feltételezés, egyik lakótelepen sem valósult meg épületfelújítás állami támogatásból, részben éppen az önkormányzatok önerőt nem biztosító magatartása miatt. Mindössze Békásmegyeren van egy állami támogatást elnyerő épület, ami önkormányzati hozzájárulás nélkül – kamatmentes hitelből fedezve azt a részt – fog belevágni a felújításba.) Megoszlanak a vélemények azzal kapcsolatban, hogy ez a kritérium mely beavatkozásokat tesz elsődlegessé: nyíregyházi tapasztalatok alapján a fűtési rendszer gépészetének (vezetékek, szabályozó szelepek, radiátorok) cseréje eredményezi a legnagyobb megtakarítást adott összegű beruházás mellett. Ugyanakkor az is tény, hogy amennyiben a gépészet felújítása megelőzi a szigetelési feladatokat, akkor a rendszer egy magasabb fogyasztási szintre szabályozódik be, és a szigetelés után eliminálódhatnak a gépészeti felújítás egyes részei. Budapesten különösen problémás az önerő megtakarításból való finanszírozása, mert a magas Távhő alapdíj miatt a felújítás hatása a távhő költségekre kisebb, mint a vidéki városokban.

A támogatási rendszerben rövidesen változások várhatók. Részben a költségvetési terhek csökkentése, részben pedig az Unió állami támogatásokkal kapcsolatos

előírásainak betartása miatt. Ha a támogatás csökken, az önfelfinanszírozó beruházások lehetősége is szűkül. A támogatás mértékének csökkenése jelenleg vita tárgyát képezi: az egyik ismert javaslat szerint a lakossági önerő 50%-ra emelkedne.

A támogatások csökkenése mellett válik nagyon fontossá a leromlott lakótelepi területeken az **uniós támogatás és az állami támogatás esetleges kombinációja**. Az uniós támogatás ugyanis a fizikai és társadalmi értelemben is leromlott lakótelepek esetében akár 70% (állam és EU) +15% (önkormányzat) támogatást is tud biztosítani, de ez a magas támogatás intenzitás korlátozott egy programra eső támogatási összeg esetén (maximum 1 milliárd forint EU támogatás) kevés épület teljes körű felújítását teszi lehetővé. Nagyobb hatású eredményeket lehetne elérni, ha az uniós támogatás csak az állami panel támogatás kiegészítéseként számíthatna, tehát az 50% körüli önerőt fizetni nem képes leromlott lakóterületeken a szükséges önerőt csökkenteni. A két támogatás kombinálásával több lakóépületet lehetne közel teljes körűen felújítani egy leromlott lakótelepen. Ehhez azonban a két támogatási rendszer pályázati koordinációjára volna szükség. (Amelyet a Fővárosi Önkormányzat jelentős befolyásánál fogva országos szinten is elősegíthet.)

5.2 Lakóépület felújítás banki finanszírozása

Általános nézet, hogy a társasházak/lakásszövetkezetek képtelenek nagyobb mértékű felújítás finanszírozására, mert éppen elég a működtetési költségeiket előteremteni, tekintettel a jelentős közös költség hátralékokra. A mindennapi életben ez a kijelentés minden bizonnyal megállja a helyét, azonban az állami panel program tapasztalatai azt mutatják, hogy olyan **városokban is képesek voltak az iparosított technológiával épült lakóépületeik nagyarányú felújítására, ahol a lakosság anyagi helyzete ezt nem feltétlenül támasztaná alá**. Mindez azt bizonyítja, hogy a tömeges felújítások elmaradása nem elsősorban anyagi, sokkal inkább szervezési kérdés. Azokban a városokban, ahol politikai preferencia a minél több lakóépület felújítás támogatása, ott ez meg is valósul. (Nem tudhatjuk természetesen, hogy milyen más városi preferenciák háttérbe kerülésével.)

A lakóépület felújítás megvalósítását egyre nagyobb mértékben teszi lehetővé a finanszírozásban részt vevő bankok rugalmas hozzáállása. A korábbi évekhez képest jelentős mértékben enyhültek az adminisztratív és hitelfedezeti elvárások. Míg 6-7 évvel ezelőtt alapvetően úgy kaphatott társasház bankkölcsönt, ha a biztosítékot egyéni, egyes lakásokra írt jelzálogok jelentették – ennek megfelelően gyakorlatilag minden lakó egyetértése szükséges volt a hitelfelvételhez – addig manapság már sokkal egyszerűbb feltételek között lehet bankhitelhez jutni.

Országszerte vannak olyan társasházak, amelyek sem közvetlen állami, sem önkormányzati támogatást nem vesznek igénybe, mégis nagyvolumenű felújítást végeznek el, csupán csak azzal, hogy olyan hitelt vesznek fel, amely kétféle támogatást is kombinál: lakástakarékpénztári támogatást és speciális, társasházak és lakásszövetkezetek felújítási hiteleire adott állami kamattámogatást (melynek mértéke a

hitel első 5 évében a kamat 70%-a, a második 5 évben a kamat 35%-a). E két konstrukció kombinálása nagyjából kamatmentes hitelt eredményez.

Ha ezen hitellehetőséget kombináljuk a panel program állami támogatásával, amely önkormányzati szerepvállalás mellett maximálisan 66% lehet, a lakóktól megkívánt önerő megfizethetővé válik. Mindez elsősorban azért lehetséges, mert a komplex felújítás egy része megtérülő beruházás, tehát fűtési költség csökkenést eredményez. Össze lehet állítani olyan felújítás-finanszírozás kombinációkat, amelyekben a hitel miatti közös költség növekményt az egyéni fűtési költség csökkenés ellensúlyozza, s az 5-8 éves hitel kifizetése után csak a megtakarítás marad – nem beszélve a lakások értéknövekedéséről. Ennek a csomagnak az összeállítása Budapesten nehezebb, mint a vidéki városokban, mert a Főtáv Rt. már említett díjstruktúrája miatt az energia megtakarítás csak nagyon korlátozottan jelentkezik a fűtési díjakban.

Fontos tudni, hogy az ilyen felújítási hitelek mögé a társasházaknak-lakásszövetkezeteknek biztosítékot kell adni, de a mai banki gyakorlat szerint ehhez elegendő a hitelösszeg 10-20%-ának banki lekötése, vagy néhány közös tulajdonú ingatlan, esetleg az épületben lévő néhány önkormányzati lakás megterhelése (ebben az esetben a teljes biztosítékot az önkormányzat adhatja, segítve ezzel a felújítást). Több banknál van lehetőség Világbanki garanciavállalásra is 1%-os kamatfelár mellett.

5.3 Magántőke bevonásának lehetőségei

A lakótelep rehabilitációban a magántőke bevonás legalapvetőbb formája a lakók önerőjének felhasználása. Ez azonban többnyire csak akkor használható, ha valamilyen támogatással kombinálódik. (Habár, ahogy azt fentebb már említettük, egyes vidéki városokból már lehet hallani olyan eseteket, amikor a lakók úgy végeztek magas szintű felújítást, hogy nem vettek igénybe direkt állami és önkormányzati támogatást, csak államilag támogatott bankhitelt. Mivel így közvetlenül léphettek kapcsolatba a kivitelezővel, és az nem a támogatás ismeretében árazta be a felújítást, így összességében alacsonyabb költséggel lehetett a felújítást végrehajtani, mint az állami támogatású programok esetében.)

Ugyancsak elfogadott módszerré kezd válni, hogy a kivitelező vállalja a felújítás teljes költségét, a lakók egy megadott ideig – általában 8-10 évig – a szokásos szintű fűtési költséget fizetik, de a kivitelező a felújítás költségeit a megtakarításból finanszírozza. Ebben az esetben tehát a kivitelező játssza a bank szerepét. Megítélésünk szerint ez a megoldás hosszabb távon nem perspektivikus, mert a kivitelező nyilván úgy árazza be a terméket, hogy a magas kockázatot is beárazza – pl. távhő árak alakulásának bizonytalansága, a megtakarítás mértéke – ez pedig kockázati felárat eredményez. Tisztább eset, ha a felújítást a bank hitelével finanszírozzák, és a megtakarítás közvetlenül a fogyasztónál realizálódik. (Érdekes módon interjúink során találkoztunk olyan szövetkezeti vezetővel, aki szerint a lakók nem vennének fel bankhitelt, de belemennének egy kivitelező által finanszírozott konstrukcióba.)

A lakótelep rehabilitációnak vannak olyan közterületi elemei, amelyek szintén befektetői tőkét vonhatnak. A lakótelepek besűrítése és lakásépítésre való felhasználása kevésbé ajánlatos, mert egyrésztől piacilag kevésbé vonzó lakásokat eredményez, másrészt ezzel a lakótelepek egyik legnagyobb értékét, a magas zöldfelületi arányt csökkentenék. A vállalkozói tőkére inkább a kereskedelmi és szolgáltató egységek felújítása esetén volna szükség. Hiszen a lakótelepek komoly népességkoncentrációt jelentenek, amelyre már lehet beruházást alapozni. Ugyancsak megjelenhet a vállalkozói tőke a parkolás kérdésének rendezésében. Az azonban majdnem biztos, hogy magánvállalkozások befektetői kedvét vagy valamilyen támogatás segítségével lehetne növelni, vagy pedig közvetlen közösségi beruházásokkal – pl. felújított közterületeken való kereskedelmi egységek letelepítése.

6 Következtetések

(Városkutatás Kft.)

6.1 A két terület összehasonlítása

A békásmegyeri és csepeli lakótelep építészeti értelemben közelebb áll egymáshoz, mint társadalmi értelemben. Mindkét lakótelep túlnyomórészt 70-es évek közepén épült (bár a békásmegyerinek voltak még későbbi fázisai is a négyemeletes házak tekintetében.) Mindkét lakótelepet döntően a soklakásos, 10 szintes épületek határoznak meg, amelyek nagy lakósűrűséget eredményeznek. Mindkét lakótelepen döntő szerepe van a zöldterületeknek, amelyek a békásmegyeri lakótelepen tagolják a házak által bezárt teret, míg a csepeli lakótelepen hangsúlyosan a házak által közrezárt térben találhatók.

Mindkét lakótelep – bár relatív kívül, az átmeneti zónában illetve azon is túl helyezkedik el - rendkívül jó – kötöttpályás – közlekedési összeköttetéssel rendelkezik. A békásmegyeri lakótelep esetében a szentendrei hév kiszámítható és kellő gyakoriságú kapcsolatot eredményez a várossal. A csepeli lakótelep közelebb fekszik a városközponthoz, a városlakók tudatában azonban Csepel, mint városrész egyenlő a messze fekvő külvárossal – elfelejtve azt a tényt, hogy a gyakran járó hév 10 perc alatt a Boráros térig viszi a lakókat. A csepeli Ady-lakótelep pedig mintegy 5-10 perc gyalogtávolságra található Csepel központjától.

Mindkét lakótelep ingatlanpiaci pozíciója a rosszabbak közé tartozik a városban, habár Csepel városközpont – amely tartalmazza az Ady-lakótelepet is- a budapesti lakótelepek rangsor utolsó helye környékén található, a békásmegyeri lakótelep inkább csak az utolsó harmadban.

Alapvetően tehát **két, kevésbé kedvező pozíciójú lakótelep** vizsgálódásunk célterülete, nem véletlenül képezik ezek a lakótelepek a Fővárosi Önkormányzati lakótelep rehabilitációval kapcsolatos törekvéseinek mintalakótelepét.

A két lakótelep a hasonlóságok mellett is jelentős különbségeket mutat: **a kelet-békásmegyeri terület valamivel jobb szociális összetételű, ezért ott indokolt a szociális programok fajlagosan kisebb súlya, mint Csepelen.**

34. Tábla A két lakótelep társadalmi összetételének statisztikai összehasonlítása

	Csepel Ady – lakótelep %	Kelet- Békásmegyer %
60 éves és azon felüliek aránya a lakónépességben (2001)	18,9	15
0-14 évesek aránya lakónépességben (2001)	13,8	13,5
Felsőfokú végzettségűek aránya (2001)	9	15,3
Alacsony presztízsű foglalkozásúak aránya (2001)	35,4	28,8
Munkanélküliségi ráta (2001)	9,3	7,5

Forrás: 2001-es népszámlálás

A csepeli lakótelep kedvezőtlenebb társadalmi összetétele néhány plasztikus népszámlálási mutató tekintetében is egyértelmű. De még egyértelműbb a helyzet, ha a helyszíneken vizsgálódunk, és az intézményrendszerben dolgozókkal, házkezelőkkel beszélünk. A csepeli lakótelepen nap közben egyértelműen a lecsúszott társadalmi pozíciójú emberek – a közelben lévő hajléktalanszálló miatt sok esetben hajléktalanok – csoportosulásait figyelhetjük meg, míg a békásmegyeri lakótelepen nap közben inkább a kisgyermekesek és a nyugdíjasok jellemzik a lakótelepi közterületek közönségét. A szociális és oktatási intézményekben dolgozó munkatársak szerint a csepeli lakótelepen egyértelműen a rosszul képzett, rossz társadalmi beágyazottságú, sok esetben roma származású családok találhatók, míg a békásmegyeri lakótelepen kevésbé koncentrált a jelenléte a szociálisan halmozottan hátrányos helyzetű csoportoknak.

A házkezelőkkel folytatott megbeszéléseinkből is az tűnik ki, hogy a békásmegyeri lakótelepen hasonló arányban és módon küzdenek a hátralékos problémával, mint a csepeli lakótelepen (ezek szerint a hátralékos kérdés részben behajtástechnikai kérdés, amely ugyanazon jogszabályok mellett hasonló mozgásteret ad mindenkinek). Az épületek tartalékai azonban különböző mértékűek. Lakótelepen belül is jelentősek a különbségek, ám összességében úgy tűnik, hogy a békásmegyeri lakótelep közösségei nagyobb tartalékokat halmoztak fel. Minde mellett azokon az épületeken általánosságban több felújítási, karbantartási munkát végeztek már el (a békásmegyeri szintet a csepeli lakótelepen egyedül a Petőfi lakásszövetkezet épületei érhatték el). A csepeli épületek tehát általában nehezebb helyzetből indulnak, és rosszabb adottságokkal rendelkeznek, mint a békásmegyeriek.

A csepeli lakótelep rossz szociális helyzetének talán egyetlen előnye az alacsony gépkocsiszám: a rendelkezésre álló parkolóhelyek száma körülbelül megegyezik az autók számával. A békásmegyeri lakótelepen azonban a parkolás kérdése láthatóan az egyik legfontosabb probléma, mert az autók jelenleg is a zöldfelületek rovására tudják csak a parkolást megoldani, s sokszor útakadályokat képeznek a babakocsival

közlekedők, vagy éppen a hivatalos feladatot teljesítő autók számára (szemetes autó, mentőautó, taxi).

Az adottságbeli különbségek a rehabilitációs stratégiában is különbséget eredményeznek. Az egyik lényeges különbség, hogy amíg a csepeli Ady-lakótelep egy önálló egységet alkotva alkalmas arra, hogy önmagában is egy beavatkozási akcióterületet képezzen, addig ez Kelet-Békásmegyer egészére nem alkalmazható, hiszen a csepeli lakótelep 2000 lakásos nagyságrendjével szemben a kelet-békásmegyeri terület 7700 lakást tartalmaz. Az akcióterületi kijelölés pedig elkerülhetetlen a stratégia szempontjából, egyrészt azért, mert a korlátozott erőforrások felhasználása bizonyos koncentrációt igényel annak érdekében, hogy ingatlanpiaci értékben is mérhető változások történjenek, másrészt akcióterületi kijelölést tesz szükségessé a lakótelepek uniós forrásokhoz való juttatása is. Csak az a terület igényelhet ugyanis lakóépületek felújítását is magában foglaló lakótelep rehabilitációra támogatást, amelynek leromlottsága objektív mutatószámokkal is bizonyítható. Ezek a mutatószámok az egész ország területére, és specifikusan a Közép-magyarországi régió területére is kialakításra kerültek. A mutatószámok alapján egyértelműen kijelenthető, hogy a csepeli lakótelep egésze, minden probléma nélkül akcióterületté nyilvánítható, míg a békásmegyeri lakótelep társadalmi mutatói nagyon komoly belső területi különbségeket mutatnak, az uniós támogatásra tehát csak egy szűkített terület válik jogosulttá. Az akcióterület kijelölésében fontos szerepet játszott az is, hogy olyan beavatkozások történjenek a lakótelepen, amelyek nem kizárólag egy kis területet gazdagítanak, hanem jelentősen hozzájárulnak az egész lakótelep szerkezetének javulásához. **A kelet-békásmegyeri lakótelepen kijelölt akcióterület 1543 lakást tartalmaz, és magában foglalja a lakótelep két fontos tengelyét** (a Bálint György és a Madzsar/Füst Milán utcákat), amelyeket felújítva közvetlen összeköttetés nyílik a Duna-part közeli sávhoz, amelyen a lakótelep egyik legfontosabb problémája, a fiatalok időtöltése oldható meg.

A csepeli Ady-lakótelep ezzel szemben egy szerves egység, amelyen a házak által közrezárt park felújítása, valamint a fő közlekedési tengelyek modernizálása, összekapcsolva egy központi helyen lévő közösségi ház működtetésével látványos eredményeket hozhat. **Amíg tehát a békásmegyeri lakótelepen elsősorban lokális eredményeket lehet elvárni a rehabilitációs törekvések első szakaszától, addig Csepelen az egész lakótelep átalakítására lehetőség nyílik a potenciálisan rendelkezésre álló támogatásból.** Csepelen kiemelten hangsúlyosnak kell lennie a szociális infrastruktúrába történő beavatkozásnak, mert a hátrányos helyzetű családokon különben nem lehet érdemben és fenntartható módon segíteni.

Mindkét lakótelep esetében problémát jelent az, hogy a biztosnak nevezhető forrás – uniós támogatás – erősen korlátozott, mintegy 1 milliárd forint körüli összeget eredményez. Ez az összeg, amennyiben kombináljuk a közterületi beavatkozásokat, a szociális infrastruktúrába szükséges beavatkozásokat, akkor a lakóépület felújításra szánt összeg egy lakásra eső mértéke meglehetősen alacsony lehet. Mindkét

akcióterületnél 300-400.000 forint/lakás támogatás juthat egy programból a lakóépület felújításra, amely tartalmazza az uniós és önkormányzati forrást. Ez alacsonyabb összeg, mint ami a Panel programban rendelkezésre állt, azonban nem is követel meg egyharmados önerőt. Mindkét lakótelepen stratégiai kérdés tehát, hogy néhány lakóépület alaposabb felújítása történjen-e meg, vagy szinte minden épület kapjon valamilyen szintű támogatást. Szintén stratégiai kérdés, hogy mekkora önerővel szálljanak be a lakosok a felújításba.

Mindkét lakótelep meglehetősen sűrű beépítésű, ezért újabb ingatlanok elhelyezésére, s ezzel újabb lakásminőségek megteremtésére a területen nem igazán van mód. Legfeljebb bizonyos fokú intenzitás növelés képzelhető el – pl. Békásmegyeren a 4 emeletes házak tetőtér beépítése, Csepelen a földszintes szolgáltató egységek emeletráépítése.

6.2 Konklúzió, ajánlások

A lakótelep rehabilitáció komplex feladat, amely több szereplő összehangolt tevékenységét igényli. Figyelembe kell venni, hogy a lakótelepek ingatlanpiaci státusza, társadalmi összetétele Budapesten belül is meglehetősen különböző (a lakótelepek külső megjelenésében sok esetben kevésbé érzékelhető az a különbség, amely az ingatlanpiacon oly nyilvánvaló). Magyarországon belül Budapesten található a lakótelepek legszélesebb spektruma, a társadalmilag erősen fenyegetettől a kifejezetten magas státuszúig. Megítélésünk szerint a lakótelepi mintaprogram keretében másképpen kell viszonyulni a különböző helyzetben lévő lakótelepekhez annak érdekében, hogy a szűkös közösségi források a lehető leghatékonyabban hasznosuljanak.

A beavatkozási eszközrendszer szempontjából háromszintű lakótelepi státuszt különböztetünk meg:

1. Leromlott/leromlóban lévő, szociális városrehabilitációt igénylő lakótelepek (pl. III. Kerület: Békásmegyér-Kelet lakótelep, VIII. kerület: Szigony u., IX. kerület: Aszódi ltp, XVII. kerület: Rákoskeresztúr városközpont, XVIII. kerület: Havanna ltp, XX. kerület: Gubacsi ltp, XXI. kerület: Ady-lakótelep). Ezen lakótelepeket az Európai Unió szociális városrehabilitációs programjának indikátorrendszere egyértelműen kimutatja. Ezen lakótelepek szlömödsödésének megakadályozása igényli a legtöbb közösségi hozzájárulást, elsősorban a helyi önkormányzatok részéről.
2. Stagnáló, közepes ingatlanpiaci státuszú lakótelepek (ide tartozik a budapesti lakótelepek többsége, pl. Kaszásdűlő, Óbuda városközpont, Fűredi u, Kispest-Városközpont, Csepel-Városközpont). Ezen lakótelepek középtávon várhatóan nem szenvednek el jelentősebb társadalmi problémákat, azonban épület és közterület állományuk fokozott védelmére van szükség – elsősorban normatív állami forrásokból – a hosszabb távú lecsúszás megakadályozása érdekében.

3. Fejlődőképes lakótelepek, amelyeknél a lakótelep jelző nem befolyásolja érdemben az ingatlanárakat (pl. III. kerület: Pók u, XI. kerület: Gazdagrét, Kárpát u.). Ezen lakótelepek önfejlesztésének elősegítése nem kíván érdemben közpénz hozzájárulást, inkább a meglévő lakossági és magánforrások jobb koordinációját.

Az előző fejezetekben elemzés tárgyát képező két lakótelep az első kategóriába tartozik, azaz önfejlesztése inkább egy lefelé irányuló spirált eredményez közösségi beavatkozás nélkül. Nem jelenti azonban ez azt, hogy a modellprogramnak csak az első típusú beavatkozásokra kell koncentrálnia. Az első típusú rehabilitációs problémák célterületi megközelítést igényelnek a koncentrált pénzfelhasználás miatt, a modell jellege tehát eleve egy komplex beavatkozás. A másik két típusban is lehetnek azonban modell elemek, horizontális értelemben (modellek lehetnek például a közösségfejlesztés vagy technikai segítségnyújtás elemei.)

Az alábbi táblázatban vázoljuk, hogy az egyes problémátípusok megítélésünk szerint milyen beavatkozásokat kívánának az egyes szereplők részéről. A tábla tehát strukturáltan tartalmazza a feladatmegosztás szerkezetét:

35. Tábla A különböző típusú lakótelepeket érintő rehabilitáció feladatai az egyes szereplők számára

Beavatkozások	Szereplők	Leromlott, leromlóban lévő lakótelepek / Integrált típusú szociális rehabilitáció	Stagnáló lakótelepek / Megelőző típusú rehabilitáció	Fejlődőképes lakótelepek / Katalizáló rehabilitáció
Lakóépület felújítás	Állam	Panel program folytatása (javasoltan műszaki minimum definiálásával, alkalmazandó technológiák ajánlása épülettípusonként) Uniós szociális rehabilitációs program társfinanszírozása		
	Főváros	Panel program és uniós program társfinanszírozása és a társfinanszírozáshoz kapcsolódó feltételrendszer kialakítása (pl. műszaki tartalom, bevonás mértéke)		
	Kerület	Panel program társfinanszírozása Uniós szociális rehabilitációs program tervezése, társfinanszírozása		
Közterület felújítás	Állam	Panel program lakóépületek körüli közterületek megújítása alprogramjának megerősítése Uniós szociális rehabilitációs program társfinanszírozása, mely széleskörű közterület felújítást tesz lehetővé		
	Főváros	Kerületek közterület társfinanszírozása	fejlesztésének	

		Saját területeinek (utak, közlekedési csomópontok stb.) fejlesztése		
	Kerület	Panel program lakóépületek körüli közterületek megújítása alprogramjának társfinanszírozása		
		Uniós szociális rehabilitációs program tervezése (térszerkezeti beavatkozások, funkciógazdagítás), társfinanszírozása		
		Saját közterület fejlesztési programok (térszerkezeti beavatkozások, funkciógazdagítás, játszótér és parkoló kialakítások)		
Távízüti szolgáltatás modernizálása	Állam	Távízüti rendszer modernizálására, gazdaságosabbá tételére hosszú távú stratégia kidolgozása (pl. alternatív energiák bevonásának lehetősége a primer és szekunder oldalon)		
		A földgáz árképzési rendszerének felülvizsgálata, a KÁP rendszerének felülvizsgálata		
	Főváros	Fővárosi távfűtési szolgáltatás modernizálásával, gazdaságosabbá tételével kapcsolatos hosszú távú stratégia kidolgozása, mely már rövidtávon is tartalmaz meghatározó lépéseket (díjstruktúra átalakítása, alternatív energiák hasznosítása, a lakóépületek fűtési rendszer felújításának segítése, speciális ár-csomagok kialakítása modernizáció esetére)		
		A szektorsemleges központi szintű árképzés előmozdítása (szakmai lobbis)		
Intézményfejlesztés és a szociális ellátások, illetve közszolgáltatások fejlesztése	Állam	Uniós ESZA típusú programok működtetése		
	Főváros	Saját intézményeinek fejlesztése (amennyiben releváns az adott lakótelepen)		
		Kerületek szociális rehabilitációhoz kapcsolódó szociális programjainak (beleértve az addicionálisan felmerülő intézményi működtetést) társfinanszírozása		
	Kerület	Helyi intézményi rendszer fejlesztése		
		Szociális programok, ellátások fejlesztése, akár uniós programokhoz kapcsolódóan		
Lakótelepek funkciógazdagítása (pl. kereskedelem fejlesztés, szabadidős tevékenységekhez kapcsolódó fejlesztések)	Főváros	Technikai segítségnyújtás kerületeknek koncepció kidolgozásához (best practice)		
	Kerület	Magánszektor tevékenységének koordinálása, településrendezési szerződések kötése		

Közösségfejlesztés	Állam	Uniós szociális rehabilitációs program társfinanszírozása (közösségfejlesztési alprogramok)	Közösségfejlesztési célú ESZA típusú uniós programok társfinanszírozása
	Főváros	Kerületek lakótelepei programjainak társfinanszírozása, segítségnyújtás koncepció kerületek számára	közösségfejlesztési technikai kidolgozásához a Lakótelepek közösségfejlesztési tevékenységének segítése (technikai segítségnyújtás)
	Kerület	Lakótelep közösségfejlesztési programjainak finanszírozása	programjainak kidolgozása,
Technikai segítségnyújtás lakóközösségeknek, társasházaknak, lakásszövetkezeteknek	Főváros	Technikai segítségnyújtás koncepciójának kidolgozása (problémák feltárása, megoldások kidolgozása), információ áramlás biztosítása, fővárosi internetes honlap létrehozása, fórumok működtetése	
	Kerület	Társasházak lakásszövetkezetek működtetését segítő kerületi tanácsadási, információs rendszer létrehozása Lakótelepi helyi iroda felállítása a lakóépületek és közterületek felújításának szervezésére és segítésére	
Lakótelepi rehabilitációs stratégia kidolgozása/ programelőkészítés	Állam	Panel program felülvizsgálata	
	Főváros	Fővárosi szintű koncepció kidolgozása, differenciált beavatkozási és támogatási rendszer létrehozása	
	Kerület	Helyi stratégia kidolgozása, projektelőkészítés együttműködésben a Fővárosi Önkormányzattal	
Szervezeti rendszer	Állam	Panel program operatív működtetését végző szervezet biztosítása (létező szervezet)	
	Főváros	Rehabilitációs csoport/iroda létrehozása (a lakótelepek kapcsán önálló, önkormányzaton kívüli intézmény nem feltétlenül javasolt)	
	Kerület	Rehabilitációs csoport/iroda létrehozása (a lakótelepek kapcsán önálló, önkormányzaton kívüli intézmény nem feltétlenül javasolt)	

6.3 A Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladatai

A fenti táblázat javaslatot tett arra, hogy a lakótelep felújítás egyes feladatai milyen módon kellene, hogy megoszoljanak az egyes szereplők között. Mint látható, a javaslat szerint a különböző leromlottsági szinten álló lakótelepek más-más koncentrátságú beavatkozást igényelnek. Míg az állam elsősorban generális, lakóépületekre kiterjedő felújítási támogatást biztosít – panel program – valamint kötelezően társfinanszírozza az Európai Unió által nyújtott szociális városrehabilitációs támogatást, addig a Fővárosi Önkormányzat és a kerületi önkormányzatok erőforrásaikat döntően a területi alapú, igazán leromlott lakótelepekre kell, hogy koncentrálják.

A lakótelep rehabilitáció a megvalósítás technikai kérdéseit illetően alapvetően a kerületi önkormányzatokhoz kötődik, hiszen általában a közterületi infrastruktúra az ő tulajdonukban van, és a lakók támogatása is közvetlen kerületi önkormányzati feladat. Mindez nem azt jelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzatnak, amely a város egészének kiegyensúlyozott fejlődéséért felelős, ne lenne kiemelt szerepe a lakótelepek rehabilitációjában.

A Fővárosi Önkormányzat szerepe már csak azért is fontos, mert Budapesten csak igen korlátozottan indult meg a lakótelepek megújításának folyamata az állami panel program keretében, mely elsősorban arra vezethető vissza, hogy a kerületi önkormányzatok nem mutattak kellő aktivitást a központi panel programhoz kapcsolódó helyi támogatási rendszer kialakítására, a rehabilitációs folyamat szervezésére (ez alól kivétel a XI. és kisebb mértékben a XXII. kerület). Ez azért is kirívó, mivel az ország lakótelepi lakásállományának jelentős része (hozzávetőlegesen egyharmada) a fővárosban található. Meg kell azonban jegyezni, hogy a központi panel rehabilitációs programra támaszkodó jelenlegi felújítási folyamatok nem terület alapúak (annak ellenére, hogy a támogatási rendszer lehetőséget ad korlátozott mértékben közterület megújítására is), vagyis egyes épületek megújítására koncentrálnak, és nem komplexen kezelik az egyes lakótelepek rehabilitációs szükségleteit. A területi szempontú lakótelep rehabilitáció megindításában előrelépést jelent az uniós támogatási programok keretében lehetővé váló integrált szociális típusú városrehabilitációs programok közel jövőben való megjelenése, melyek komplex beavatkozás megvalósítását tűzik ki célul egy kijelölt akcióterületen.

A Fővárosi Önkormányzatnak tehát ki kell alakítania a saját stratégiáját és a hozzá kapcsolódó eszközzrendszert a lakótelepek komplex megújításának előmozdítása érdekében, melynek célja a lakótelepek pozíciójának javítása, megőrzése kell, hogy legyen a fenntarthatóság és a városi életminőség javításán keresztül. A kialakítandó stratégiának továbbá illeszkednie kell Budapest Városrehabilitációs Programjához, mely jelenleg továbbfejlesztés alatt áll és a lakótelepi rehabilitációt, mint külön beavatkozási kategóriát jelöli meg az akcióterületi rehabilitáción belül.

6.3.1 A lakótelep rehabilitációnak a Fővárosi Önkormányzat által alkalmazható eszközzrendszere

Lakóépületek felújításának támogatása

A Fővárosi Önkormányzat ugyancsak erőteljesen tudja befolyásolni a lakótelepi épületek felújítását, ha hozzájárul bármely támogatási rendszer – legyen az állami panel program vagy uniós támogatás – önkormányzati és esetleg lakossági önrésznének finanszírozásához. A hozzájárulás mértékének viszonylag szerénynek kell lennie, például a kerületi és lakossági részt 5-5%-os támogatása javasolható, amely azonban már a többi (központi vagy uniós) támogatással együtt, jelentősen segíti mindkét szereplőt. Jelenleg is több kerületi önkormányzat képtelen – állítása szerint - a pályázatok önkormányzati önrésznének finanszírozására. Ezt a kedvezőtlen tényezőt

lehetne kiiktatni a rendszerből, ha a Fővárosi Önkormányzat is osztozna az önerő előállításában. Elvileg magyarázható lenne az is, ha a Fővárosi Önkormányzat a lakóépületekbe – mint magántulajdonú egységekbe – nem kívánna pénzt fektetni, de egyrészt ez nehezen támasztható alá, tekintetbe véve a létező fővárosi társasház támogatási rendszert, másrészt a lakóépületi minőség a leginkább meghatározó egy lakótelepen, ezért annak javításán keresztül lehet a leginkább befolyásolni az ingatlanértéket, illetve a lakásrezezi megfizethetőségét.

Fontos azonban, hogy ez a fővárosi hozzájárulás ne általános jelleggel működjön, hanem csak a területi alapú rehabilitáció esetén és csak a leromlott vagy leromlásban lévő lakótelepek megújításához járuljon hozzá. (Azaz a fenti táblázatban jelzett első rehabilitációs kategóriához.)

A Fővárosi Önkormányzatnak azt is célszerű lenne megszabnia, hogy milyen típusú épületfelújítási tevékenységhez adja a támogatást. A támogatás fejében megkövetelhetné, hogy a felújítás megfelelő műszaki sztenderdek szerint történjen, az épület típusának megfelelően. (Pl. ne lehessen 6-8 cm-nél vékonyabb hőszigetelést alkalmazni, illetve nem megfelelő szellőzést biztosító ablakot beépíteni.)

Közterületfejlesztés támogatása

A közterületek állapota, elavultsága és funkciószegénysége sok lakótelepen okoz alapvető problémát. Ezen a téren a Fővárosnak olyan beavatkozásokat kell támogatnia melyek segítik, hogy egy adott lakótelep térszerkezeti problémái megoldódjanak és a közterületek a közösségi élet színterévé váljanak oly módon, hogy az egyes korosztályok igényei szerint funkcionális tagozódás erősödjön. Ehhez az alapvetően kerületi önkormányzati feladathoz a Fővárosi Önkormányzat a tervezés, kivitelezés költségeinek támogatásával járulhat hozzá. Megítélésünk szerint ez a hozzájárulás a lakótelep rehabilitációs kategóriák közül az első kettőt illetné meg (az önmagukban fejlődőképes lakótelepek közterületeinek felújítása a kerületi önkormányzat feladata).

Továbbá a lakótelepen, fővárosi tulajdonban lévő területek, elsősorban utak, terek, és esetlegesen hozzákapcsolódó zöldterületek felújítása is jelentős hozzájárulást jelent a rehabilitációhoz. Ezeket a feladatokat ütemezni kell, de nem feltétlenül az egyes rehabilitációs kategóriák sorrendjében – tehát először a leromlott lakótelepek közelében – hanem egyéb városrendezési szempontok szerint.

A közterületfejlesztésnek eddig korlátozott mértékben alkalmazott típusa, mikor a lakóközösség kezelésébe adnak a ház környezetében lévő zöldterületet, hogy azt a saját igényeiknek megfelelően alakítsák ki. Elsősorban kerületi szinten érdemes ezen tevékenységek számára egy kisebb alapot létrehozni, melyre a lakóközösségek pályázhatnak. (Sok kerületben már működik ilyen alap.)

A Fővárosi Önkormányzat, mint a Főtáv ZRt. tulajdonosa

A lakótelepek rehabilitációjának egyik legmeghatározóbb mozzanata a lakóépületek hőfelhasználásának csökkenése, a megfizethető fűtési költségek biztosítása. (Hiszen a lakótelepi épületek kedvezőtlen ingatlanpiaci pozícióját nagymértékben a magas fűtési költségek indokolják.) A távfűtés rossz versenypozícióját leginkább az állami szinten torzán megállapított árarányok okozzák. Ma Magyarországon a hőt előállító erőművek gyakorlatilag ugyanannyiért kapják a gázt, mint a kislevegő, miközben az erőművi gázfelhasználás sokkal hatékonyabb. Tehát a nagyfogyasztók keresztfinanszírozzák a kislevegőket, mert a felhasználási hatékonyságuk nem jelenik meg az árban. Ennek megfelelően a távfűtés, mint szolgáltatás, amely a gázárhoz még a teljes rendszerfenntartási költségeket is hozzáadja, értelemszerűen drágább lesz, mint maga a gáz, amely a kislevegőig eljut. Amíg ez a helyzet nem rendeződik, addig a távfűtési módok mindig versenyképtelenek lesznek. A Fővárosi Önkormányzatnak tehát nagyon fontos feladata, hogy ráerősítve a Főtáv Zrt. szakmai törekvéseire, képviselje a távfűtés érdekeit kormányzati szinten.

A távhő rendszerek megfizethetőségét nagyban elősegíti, ha egyre több fogyasztó csatlakozik rá a rendszerre, ugyanakkor egyre kevesebb válik le. A leválásokat lehet jogszabályi úton kontrolálni, de figyelni kell arra, hogy igazságtalan az ilyen módon rendszerben tartott fogyasztókkal megfizettetni a távfűtés externálisan jelentkező pozitív környezetvédelmi hatásait. Hatékonyabb lenne a rendszerre való kötelező rácsatlakozás kérdését vizsgálni az új építésű lakás és kereskedelmi ingatlanok esetében (ahogyan ezt más európai és magyar nagyvárosok is megtették).

Más magyar nagyvárosokban a fűtés korszerűsítési és hőszigetelési munkák elvégzésében a helyi távfűtő műveknek kezdeményező szerepe volt. Sok helyütt a felújítási munkák elindítását erősen ösztönözte az, hogy az alapdíj csak 25-30%-ot tesz ki a fűtésszámlából, és nem 48%-ot, mint Budapesten. Ilyen magas alapdíj mellett ugyanis a hődíjból való megtakarítások nagyon rossz megtérüléseket eredményeznek. Igaz ugyanakkor, hogy a Főtáv díjszerkezete a 2007-es évi gázár emelés kapcsán állt helyre, azaz a mostani alapdíj-hődíj arány tükrözi a Főtáv fix és változó költségeinek arányát. Ha ezt az arányt mesterségesen eltorzítjuk egy alacsonyabb alapdíj irányába, tehát a fix költségek egy része is beépül a hődíjba, akkor a melegebb teleken a Főtávnak deficitje keletkezik, a hidegebb teleken pedig a fogyasztó fizet nem létező fix költségeket. Mindemellett valószínűsíthető, hogy a jelenlegi alapdíj-hődíj arányon legalább a felújított épületek esetén változtatni kell, különben a megtérülési ráták nem ösztönöznek beruházásra.

Támogatás a fővárosi intézményrendszeren keresztül

A Fővárosi Önkormányzat az egyes lakótelepi területeken intézményeivel is érintett: pl. szakiskolák, hajléktalan ellátás intézményei. Az intézmények alanyai lehetnek a rehabilitációs stratégiának, illetve befogadhatnak területi programokat. Továbbá a fővárosi tulajdonú közösségi infrastruktúra felújítása a rehabilitálandó területen hozzájárul a terület megújulásához és a rehabilitáció sikeréhez.

Helyi szociális ellátás és intézményrendszer támogatása

A leromlott illetve leromlásban lévő lakótelepeken szükséges a szociális, társadalmi problémák kezelése is, melyhez amennyiben indokolt, az intézményrendszer bővítése szükséges pl. sokfunkciós közösségi ház megteremtésével, illetve a meglévő helyben lévő intézmények tevékenységeinek (pl. családsegítő szolgálat, oktatási intézmények) kiterjesztésével. Ez azonban a kerületi önkormányzatok számára a működési költségek növekedésével jár, amelytől sok kerület erősen ódzkodik, mivel már így is nagy terhet jelent a meglévő intézményi rendszer finanszírozása. Éppen ezért felmerül annak lehetősége, hogy ezen intézmények fenntartásában, illetve a plusz programok finanszírozásában a főváros is vegyen részt.

Technikai segítség a lakóközösségek és a társasházak, lakásszövetkezetek számára

A megfelelő információval való ellátása a lakóközösségeknek, társasházi képviseleteknek és lakásszövetkezeteknek alapvetően meghatározza az egyes rehabilitációs programok sikerét, az abban való részvétel mértékét. Az információknak az alábbi legfontosabb kérdésekre kell kiterjedniük:

- Az elérhető támogatási rendszerek feltételrendszere, pályázás módja
- A megkívánt önrész finanszírozásának lehetséges módjai: hitelfelvétel, lakástakarékpénztári szerződések, kettő kombinálásának módja stb.
- Megfelelő felújítási technológiák az egyes épülettípusok esetében
- Tervezés, kivitelezés folyamatában felmerülő problémákkal kapcsolatos tudnivalók

Az információ eljuttatása többféle módon történhet; szakmai tájékoztatók szervezése, fővárosi honlap létrehozása, helyi sajtóban, médiában való megjelenés stb. Az információ eljuttatásában, a felújítási folyamatok koordinálásban a kerületi önkormányzatoknak van elsődleges szerepe, hiszen ők állnak napi kapcsolatban az épületek kezelőivel.

Közösségfejlesztés támogatása

A lakótelepi rehabilitáció egyik kulcspontja a helyi kisebb nagyobb közösségek kialakítása, megerősítése és bevonása a rehabilitáció tervezésének, megvalósításának a folyamatában. Ez azért is fontos, mert így biztosítható, hogy a rehabilitáció a helyi lakosság igényei szerint valósuljon meg, illetve hogy annak eredményei hosszú távon fenntarthatók legyenek.

A leromlottabb lakótelepeken a közösségépítés mikroszinten, vagyis a lakóközösségek szintjén kell, hogy megkezdődjön, míg a jobb helyzetben lévő lakótelepeken a lakótelepszintű bizonyos jellemzőjű csoportok közösségi fellépését kell erősíteni. A Fővárosi Önkormányzat hozzájárulhat olyan kisebb helyi alapok finanszírozásához, melyre a helyi közösségek pályázhatnak programjaik megvalósításához.

Továbbá a helyi közösségeknek bizonyos típusú kérdésekben érdemes technikai segítséget nyújtani, pl. a helyi parkolási gondok megoldása.

Kooperáció a kerületi önkormányzatokkal

A Fővárosi Önkormányzatnak politikai támogatást kell biztosítania a rehabilitáció megvalósítása érdekében. Tudjuk, hogy katalizátor hatása van annak, ha a Fővárosi Önkormányzat egy programot célul tűz ki – a VIII. kerületi Magdolna negyed rehabilitációjában is nagy jelentősége volt a fővárosi támogatásnak. Mivel a szociális kiadások és általában véve a piaci alapon nem működő rehabilitáció kerületi szinten – elsősorban a pénzügyi nehézségek miatt – nem igazán népszerű, a főváros támogatása elengedhetetlen a célok előmozdításához.

.A rehabilitáció magas szintű kivitelezéséhez elengedhetetlen a megfelelő mennyiségű információ. A főváros azzal tudja segíteni pályázó kerületeit, hogy rendszeres konzultációkat szervez az előkészítési szakaszban, saját intézményeire és tulajdonára vonatkozóan minden információt megad a kerületek számára, illetve elősegíti a kerületek közötti információ áramlást, a jó gyakorlatok (best practice) megismerését.

A lakótelepi rehabilitáció szervezeti rendszere

A lakótelepi rehabilitáció szervezeti rendszere alapvetően nem különbözik más típusú, de szintén területi alapon megvalósuló rehabilitációkétól. A fővárosi rehabilitációs szervezet létrehozása, melynek a felállítását a szakértők régóta javasolják, a lakótelepi rehabilitációban is fontos szerepet töltené be, mely az alábbi területekre terjedne ki:

- A lakótelepek besorolása a fenn meghatározott három típusba és a hozzájuk tartozó stratégiák pontos meghatározása
- Az érintett kerületekkel az adott típusú rehabilitációkra vonatkozó helyi programok kidolgozásának a kezdeményezése és az ezzel kapcsolatos szakmai segítségnyújtás, különös tekintettel a rehabilitáció helyi szervezeti hátterének

megteremtésére és a helyi lakosság, illetve egyéb helyi szereplők bevonásának módszereire

- A kerületekkel egyeztetés arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat saját hatáskörben mivel tud hozzájárulni az adott lakótelep megújulásához
- Fővárosi anyagi és technikai segítségnyújtás az adott típusú rehabilitáció keretén belül
- A rehabilitációs folyamatok követése, monitoringja

A fővárosi rehabilitációs szervezetnek tehát alapvetően egy proaktív szerepe van, mely jelentős részben szakmai segítséget jelent a kerületi önkormányzatok számára, mindamelllett hogy bizonyos anyagi támogatást nyújt a megvalósításhoz. A proaktív fellépés hitelességéhez kiemelten fontos, hogy a rehabilitációs támogatás hosszú távon kiszámítható és megbízható legyen. Ezt a rehabilitációval foglalkozó csoportot a lakótelepi programok szempontjából inkább a Fővárosi Önkormányzaton belül javasolt létrehozni, mert a csoport fő feladata éppen az egyes ügyosztályokkal való koordináció, előterjesztések készítése a bizottságok számára. A Fővárosi Önkormányzaton belüli kapcsolatrendszer szempontjából tehát jobb, ha a csoport az Önkormányzaton belül van. Az Önkormányzattól különálló szervezet létrehozása inkább akkor indokolt, ha a Főváros komoly tulajdonnal rendelkezik a területen (pl. Budapest Zrt. és a Gázgyár kapcsolata), vagy ha projektársaságot akar létrehozni. Figyelembe véve, hogy a lakótelepek piaci szempontból kevésbé igényelnek projektársaságot, valamint, hogy a tulajdonjogi érdekeltsége a fővárosnak rendszerint alacsony, a különálló szervezet létjogosultsága kevésbé releváns.

A Fővárosi Önkormányzatnak ösztönöznie kell a kerületeket arra, illetve a nyújtandó támogatás fejében meg kell követelnie, hogy megfelelő szervezeti háttérrel alakítsanak ki helyi szinten. Fontos, hogy a kerületben létrejőjön egy olyan helyi csoport/iroda mely koordinálja a különféle rehabilitációs beavatkozások tervezését és megvalósítását. Természetesen a helyi iroda szervezeti formája, nagysága, kompetenciája a program komplexitásától függően változhat.