

# Tervezők a minőségi lakhatásért

Százhat felzárkózó településen alakítanak ki szociális bérlakásokat. Ezúttal bemutatjuk a kivitelezés tervezői oldalát az ingatlanfelméréstől az átadásig.



## ✂ Balogh Zoltán

Egyre több szociális bérlakás készül el a Felzárkózó települések (Fete) program során, jellemzően használt otthonokat újítanak fel, de a projekt vállalásában új házak létrehozása is szerepel. Az ingatlanok elsősorban a rossz körülmények között élő családok számára kínálnak lehetőséget, és mivel minden tekintetben megfelelnek a mai kor elvárásainak, komoly előrelépést jelentenek a hátrányos körülmények között élőknek. Az elmúlt hónapokban 127 bérlakás készült el, további 122 ingatlanban tart a kivitelezés. Az eddig lezárult nyílt pályázatok után 70 épületbe összesen 258 lakó költözött be.

De hogyan zajlanak az átalakítások, és milyen folyamatok előzik meg? Ebbe avat be minket három építészmérnök, így Benedek Márton, a projekt szakmai vezetője, valamint Juhász Balázs és Szakolczai Alida, a projekt két felelős tervezője. A kivitelezést minden érintett településen megelőzi a valós szükségletekre épülő cselekvési terv

elkészítése, a programba bevonható ingatlanok kiválasztása, értébecslése és megvásárlása. Ezután indulhatnak a közbeszerzési eljárások, a tervezések, majd a felújítások, építkezések. Mivel a projekt során javarészt üresen álló ingatlanokat vásárolnak, az adásvétel után nem okoz problémát a birtokba vétel. Szerencsére ritka, amikor rendezetlen tulajdonviszonyok vagy az ingatlanokat terhelő adósságok nehezítik az adásvételt. A programon belül egy csaknem 40 fős csapat felel a tervezésért és a műszaki ellenőrzésért. Többek között építészek, közmérnökök, statikusok, geodéták, gépész- és villamosmérnökök, valamint tűzvédelmi szakemberek dolgoznak azon, hogy a kivitelezés után élhető otthonokba költözhesse a bérlők. Az alkalmazottként vagy részmunkaidőben foglalkoztatott csapat összeállításában a szolidáris építészethez kapcsolódó tanulmányok, kutatások és munkatapasztalat, valamint a szociális érzékenység, korábbi önkén-



### Pályázati felételek

A bérlők a felzárkózó településeken meghirdetett nyílt pályázaton juthatnak hozzá a lakásokhoz, feltétel a rendszeres, munkából származó jövedelem, az időben fizetett bérleti díj és rezsi, a rendben tartott környezet. Ez esetben a családok öt évig maradhatnak az ingatlanban, ezalatt megerősödhetnek, majd önálló albérlésbe vagy saját ingatlanba költözhetnek, a szociális bérlakásra pedig új pályázatot írnak ki újabb családok számára.



tes tevékenységek előnyt jelentettek a felvétel során. A toborzást segítette a BME Lakóépítélettervezési Tanszékének Szociális Lakhatás Műhelyével való kapcsolat is.

A felújításoknál figyelembe kell venniük az épületek eltérő adottságait, műszaki állapotát, és azt is, hogy társasházi vagy önálló családi ingatlanról van-e szó. A legfontosabb szempont, hogy a szociális bérlakások üzemeltetése biztonságos és fenntartható legyen. A tervezők dolgoznak vályogból vagy téglából épült tradicionális parasztházzal éppúgy, mint a vidék egyik legelterjedtebb háztípusával, a négyzetes alaprajzú úgynevezett Kádár-kockával, de a jellemzően járásközpontokban található mobilítási ingatlanok esetében készülnek tervek négy- vagy tízemeletes társasházakban található lakásokra is. Az ingatlanokra fordítandó tervezési idő, költségkeret és az anyagi források optimalizálása érdekében a szakemberek igyekeznek olyan épületeket bevonni a programba, melyeknek nincs komoly állékonysági problémájuk. Persze akadnak olyanok is, melyek stratégiaileg fontos helyen találhatóak, vagy nagyon jutányos áron voltak elérhetőek, a stáb ezek megtervezéséhez is rendelkezik kellő felkészültséggel. Gördülékennyé teszi a programot, hogy a társasházakban – 1-2 kivételes esettől eltekintve – a szomszédok együttműködők, és örülnek, hogy rendezettebb lesz a lakókörnyezetük. Az összes felújítás során a helyiségek új tisztasági festést kapnak, korszerűsítik a nyílászárókat, ahol indokolt, új szanitereket szerelnek fel, kicserélik az ingatlanok teljes elektromos hálózatát, a hatósági előírásoknak megfelelően

teljesen korszerűsítik a kéményeket. Emellett minden szerkezeti meghibásodást az ahhoz szükséges technológiával javítanak, állítanak helyre, így például a vályogszerkezeteknél figyelnek a „lélegző” vakolatok és festékek alkalmazására, vagy a felázott falaknál szárító vakolatot alkalmaznak, és így tovább. Új ingatlanok létrehozásakor alapvetően egy títusterv és két kísérleti mintaház terve valósul meg. Az első hét új építésű otthon Nógrád vármegyében, Karancsságon készült el 2024 decemberében. Ezek mindegyikébe beköltöztek már a bérlők. A következő négy ház Tiszabón épül, ezen kívül más helyszíneken is több új beruházás előkészítése van előrehaladott állapotban. A 49, illetve 67 négyzetméter alapterületű, könnyűszerkezetes házakban fürdőszoba, konyha-étkező-nappali, két lakószoba, továbbá beépített előszobaszekrény, konyhabútor, villanytűzhely, villanybojler, fatüzelésű kandalló található, a három nagyobb házban hűtő-fűtő klíma is rendelkezésre áll. Ez utóbbinak és a korszerű szigetelésnek, valamint az egyéb optimalizáló megoldásoknak köszönhetően az új házak közel nulla energiaigényűek. Az épületeket egymástól és a közterülettől kerítés választja el, udvarukon kavicsos autóbeállót alakítottak ki, a kert pedig növények ültetésére is alkalmas. Az áram mind a felújított, mind az új építésű ingatlanokba előrefizetés mérőórán keresztül érkezik, ez a megoldás biztonságos ellátást garantál, elősegíti a takarékos fogyasztást, és kizárja a közüzemi eladósodást.



Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása projekt a Felzárkózó települések program részeként valósul meg. Az európai uniós – a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz (RRF) Alap finanszírozásával – vissza nem térítendő támogatásból indított projekt a Széchenyi Terv Plusz program keretében valósul meg.