



Bérlakás építési program

Bérlakásépítés & Építészet programmodul alapjai

Szakmai javaslat az Új Széchenyi Terv vitairatához

Szerkesztette:

Társaság a Lakásépítésért Egyesület

2010.09.13.

A kiegyezés utáni boldog békeidők Budapestjét a megegyezéssel született közberuházások és az általuk szabályozott bérlakásépítések teremtették meg. Egy újrainduló bérlakás építési programnál nem túlzás a múlt ismeretén és a szakmai alapokon nyugvó évszázados előrettekintés, a fenntartható értékteremtés célkitűzése.

Bérlakásépítés & Építészet, építés munkacsoport:

Ertsey Attila, építész Magyar Építész Kamara, alelnök
 Finta Sándor, építész HDC
 Földi Péter, építész HDC
 Gunther Zsolt, építész HDC
 Vajai Tamás, DLA építész
 Váncza László, építész HDC

Bérlakásépítés & Építészet programmodul kidolgozásában közreműködő szervezetek:

Rövid név:	A tanulmány kidolgozásában közreműködő szervezet megnevezése:	A tanulmány kidolgozásában közreműködtek:	Tisztség/beosztás:
ÉMI	Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft.	Bánky Tamás, Matolcsy Károly Botka László, Licker Fóris László	vezérigazgató, kutatási és vállalkozás- fejlesztési főosztályvezető, LID divízióvezető, pályázati műszaki vezető
ÉFÉDOSZSZ	Építő-, Fa- és Építőanyagipari Dolgozók Szakszervezeteinek Szövetsége	Pallagi Gyula	elnök
HFMS	Hungarian Facility Management Society	Czerny József	elnök
LOSZ	Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége	Farkas Tamás	elnök
MALOSZ	Magyar Lakásépítők Országos Szövetsége	Varjasné Székely Éva	elnök
MÉK	Magyar Építész Kamara	Ertsey Attila, Novák Ágnes	alelnök, szakmapolitikai bizottság tagja
MIT	Magyar Ingatlan Tanács	Sztranyák József, Merker Viktor	elnök, ingatlan és városmarketing szakértő
MMV	Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért	Mészárosné Győrvári Bella, Mészáros Attila, Bandi Attila	társalapítók
TLE	Társaság a Lakásépítésért Egyesület	Dr. Maráczai Zsolt	ügyvezető elnök

Véleményező munkacsoportok:

„Uniós pénzek bevonása a bérlakásépítésekbe” TLE szakmai előkészítő csoport: Berky Tamás, Dr. Pásztor Zsolt

Koordinátor:

Társaság a Lakásépítésért Egyesület, Dr. Maráczai Zsolt ügyvezető elnök

Tartalom:

Előszó		4. oldal
1. A magyar lakásállomány jellemzői		6. oldal
1.1. Magyar lakásállomány		
1.2. Épülettípus szerinti megoszlás		
1.3. Kormegoszlás		
1.4. Lakások minősége		
1.5. Bérlakások aránya		
1.6. Lakásépítések számának alakulása		
2. Az ország lakóterületeinek általános jellemzői		9. oldal
2.1. Nagy laksűrűségű, történelmi városi területek		
2.2. Nagy laksűrűségű, „lakótelepes” beépítésű területek		
2.3. Alacsony laksűrűségű, a város által bekebelezett ipari, kereskedelmi és közlekedési területek		
2.4. Alacsony laksűrűségű, városi – „külvárosi”, vagy kisvárosi területek		
2.5. Családi házas beépítésű városi területek		
2.6. Agglomerációs övezetek belterületté minősített új területei		
2.7. Vidéki kistelepülések, falvak lakóterületei		
3. Bérlakás építés építészeti indokai, javasolt eszközök, megoldások		12. oldal
3.1. Bérlakás építés építészeti indokai		
3.2. A direkt állami szerepvállalás indoka		
3.3. Lehetséges építészeti megoldások		
3.4. Komplex építészeti követelményrendszer		
3.5. A mintaprojekt időbeli lefutása		
4. Komplex bérlakás építési program volumene, célcsoport		14. oldal
5. Komplex bérlakás építési program moduljai		14. oldal
5.1. Bérlakásépítés & Finanszírozás		
5.2. Bérlakásépítés & Építészeti		
5.3. Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések		
5.4. Bérlakásépítés & Szociális szempontok, bérlőkiválasztás		
5.5. Bérlakásépítés & Üzemeltetés		
5.6. Bérlakásépítés & Gazdaságfejlesztés		
6. Kapcsolódás más programokhoz		16. oldal
7. Bérlakás építési pilot projekt lehetséges helyszínei		16. oldal
Mellékletek:		
1. sz.: Fogalom meghatározások		17. oldal
2. sz.: Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz (táblázatos összegzés)		19. oldal
3. sz.: „Használt lakásokból bérlakás” program alapok		28. oldal

Előszó – avagy

Építészeti javaslatok az ÚJ SZÉCHENYI TERV című „VITAIRAT” bérlakásépítéssel kapcsolatban kitűzött céljaihoz.

A „Bérlakásépítés & Építészet” programmodul célja

Az Új Széchenyi Terv (ÚSZT) részeként Kormányzati program születik az otthonteremtés támogatására! A jelen anyag építészeti javaslatokat kíván adni a komplex feladat egyik legfontosabb eleméhez, az „államilag ösztönzött bérlakásépítés” gondolatához, bemutatva a bérlakásépítések indokoltságát is.

A minőségi, építészeti háttér feldolgozás mellett az anyag (5. pont) kitekintést tesz a többi programmodul (finanszírozás; szervezeti, jogi háttér; bérlőkijelölés, szociális szempontok; üzemeltetés; gazdaságfejlesztés) irányába is. Jelen anyagnak nem célja a többi programmodul kifejtése. A bérlői célcsoport a bérből-fizetésből élő, alacsony jövedelmű réteg, ebben is kiemelten a gyermeket vállaló fiatalok.

A 2. számú mellékletben **konkrét építészeti javaslatok** kerülnek meghatározásra, bemutatva azok indokait, az azokkal elérni kívánt társadalmi, gazdasági célokat.

A „Bérlakásépítés & Építészet” programmodul kidolgozásának elvi háttere

„ ... A lakás az emberek döntő többségének a legfontosabb vagyontárgya, egy élet munkájának eredménye, sokak szemében a létbiztonság alapja. ... (ÚSZT, 96. old.)”

Igen! Gondoljuk meg, hogy a tudatos otthonteremtés az ember legősibb tevékenysége. Otthon, ami kapcsolat a természeti világ és az ember között, ami kapcsolat a közösség és az egyén között, ami a fogantatás, az eszmélés, a szorgos élet és a megpihenés kerete, valamint a legerősebb emberi közösség - a család – élettere.

Az épített környezet minden eleme – a tulajdonos személyétől függetlenül – a nemzeti vagyon és a nemzeti kultúra része. A most felépülő épületek, lakások több évtizeden keresztül meghatározzák, hogy milyen otthonokban, milyen környezetben, milyen minőségben lehet élni Magyarországon, akár bérlétről, akár tulajdonról van szó.

„ ... Egy fenntartható, kezelhető bérlakás rendszert építéssel (!) lehet kialakítani. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés egy olyan konjunktúra-kiegyenlítő eszköz lehetne az állam kezében, amellyel közvetlenül tud hatni a lakásépítésekre. ... (ÚSZT, 98. old.)” - És sok egyébre!

Otthonaink és a társadalmi lét építményei - együtt – jelentik az épített világot, amely évezredek távlatában rögzíti a kora tudományos, technikai színvonalát, társadalmi és kulturális szokásait. Otthonaink sora egyfajta örökség, amelynek értékőrző fejlesztése kötelesség!

- Örökség, amelynek minden hazai mutatója és viszonyszáma drámai képet mutat.
- Örökség, amely ma már a társadalmi szegregáció táptalaja, a tervszerű településfejlesztés és értékőrzés akadály.
- Örökség, amelynek felmérése, szakszerű rendbetétele nem halogatható!

A komplex otthonteremtési és lakásprogram kulcsa, az állam és a szakma kezében van!

Mit tehet az állam a kitűzött cél érdekében?

Állami Otthonteremtési Programot alkot, ennek részeként bérlakás építési programot indít. A bérlakás építési program ösztönzésére a lehetőségekhez képest forrást biztosít a központi költségvetésből; megtesz mindent annak érdekében, hogy az uniós források egy része felhasználható legyen bérlakás építések céljára; a befektetői építésekhez társasági adókedvezményt ad; a cafetéria rendszeren keresztül lakbértámogatást biztosít; kialakítja a szükséges szervezeti, jogi hátteret; lehetővé teszi az előtakarékoság felhasználását meghatározott időre szóló „bérleti jog” megszerzéséhez.

Mit kap a közösség cserébe?

A bérlakás építési program révén lehetőség nyílik színvonalas, korszerű, a kor kultúráját magas szinten reprezentáló építészeti értékteremtésre. Az állami támogatásért cserébe kapunk továbbá a program nélkül meg nem valósuló költségvetési bevételeket, munkahelyeket, működő ipart, családtámogatást, és a régóta hiányzó munkaerő mobilitást. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés tehát minden tekintetben **közhasznú célkitűzés!**

Milyen elvárásokat fogalmazzon meg az állam?

A bérlakás építési rendszer javasolt alapelve, hogy az állam a támogatásért cserébe alapfeltételként határozza meg / írja elő:

- maximált bérleti díjat,
- bérlő kiválasztás szempontjait,
- bérlői igénynek az építést megelőző bizonyítását,
- az életciklus-költségek figyelembevételével meghatározott
 - maximált kivitelezési költséget,
 - **minőségi, építészeti** követelményeket,
 - használati, fenntartási alapelveket.

Jelen anyag a bérlakás építési rendszer **minőségi, építészeti** hátterének alapjait dolgozza ki.

Mit tehet a szakma a kitűzött cél érdekében?

Állami és szakmai együttműködést ajánl, az állam társadalompolitikai felelőssége és a szakma évezredes hivatásetikája alapján. Felelős, átgondolt javaslattal kezdeményez! Javaslattal, munkával segít a közös cél érdekében, abban a meggyőződésben, hogy újra teremthető a gazdasági, szakmai-műszaki és szociológiai egyensúly a lakáspiacon, otthonaink világában!

Budapestet a kiegyezés után részben a bérlakás építetők tették lakható, európai fővárossá, ők teremtették meg azt az épített környezetet, amire ma is büszkék vagyunk. Egy induló bérlakás építési programnál nem túlzás a szakmai alapokon nyugvó évszázados előrettekintés, értékteremtés kitűzése.

Gondoljuk át, vitassuk meg, tervezzünk és építsünk!

Bérlakásépítés & Építészet,
Építész munkacsoport

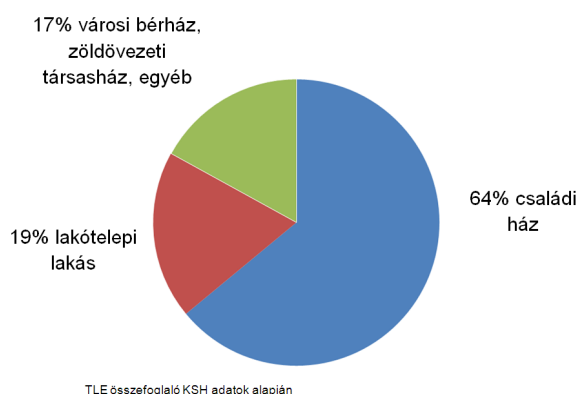
1. A magyar lakásállomány jellemzői

1.1. Magyar lakásállomány¹

Magyarországon 2009. január 1-jén 4,3 millió lakás volt.

1.2. Épülettípus szerinti megoszlás²

A magyar lakásállományban az 1-3 lakásos épülettípus a domináns: családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada (64% - közel 2,7 millió családi ház). A lakások egyötöde lakótelepi (19% - közel 800 ezer iparosított technológiával épült „panel” lakás), további 17% egyéb többlakásos épület (több mint 700 ezer hagyományos városi bérház, zöldövezeti épületek).



Figyelemre méltó, hogy a lakótelepi lakások aránya nem a fővárosban (35%), hanem a megyeszékhelyeken a legmagasabb (43%), amire az 1970-es és 1980-as évek ide koncentrálódó lakótelep-építése szolgál magyarázattal.

A 2000-es évek elején az épített lakások közel 50%-a családi ház, és 34%-a több szintes, háromnál több lakásos társasház, a további 16%-ba tartoznak a csoportházas, lakóparki, valamint a meglévő lakásokban épített új lakások – pl. tetőtér beépítések.

1.3. Kormegoszlás

Össességében a lakásállomány 25 százaléka származik még az 1945 előtti időkből, nagyjából kétharmada pedig a szocializmus 45 évének produktuma. A mai lakásállomány mintegy 13%-a épült a rendszerváltás után.³

¹ KSH adattábla

http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_03_01i.html

² KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005. 17. o.

<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezt.pdf>

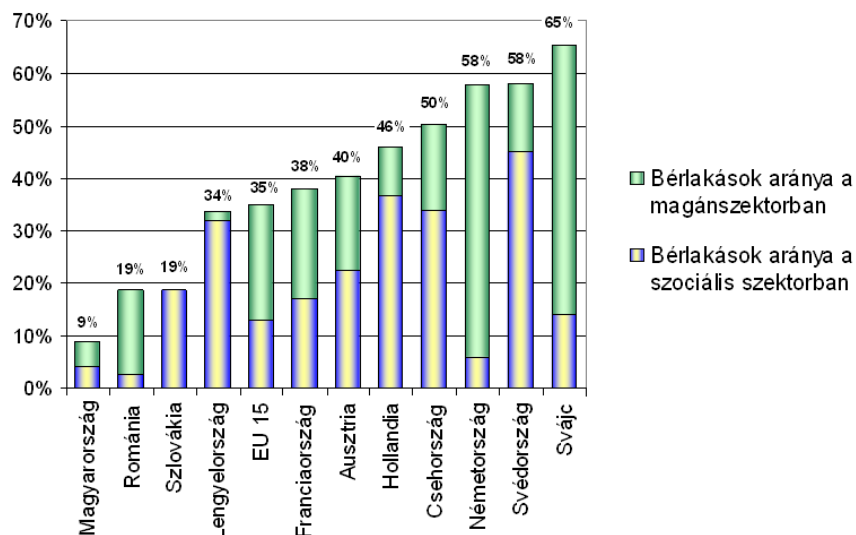
³ KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005. 8. o.

<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezt.pdf>

1.5. Bérlakások aránya

A lakások 4-5%-a önkormányzati tulajdonú „szociális” bérlakás, további 3-4%-a piaci bérlakás, tehát a saját tulajdonú lakások aránya 91% körüli, a bérlakások száma 9% körüli. Európában Magyarországon a legalacsonyabb a bérlakások aránya.⁸

Bérlakásállomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002



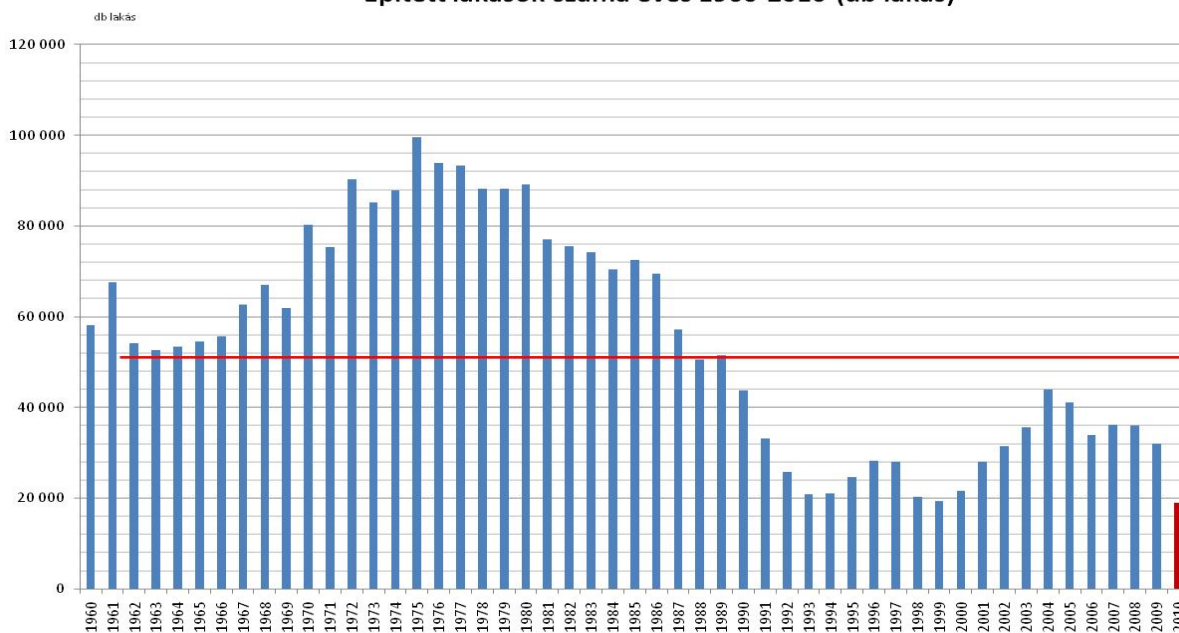
Szociális bérlakás a területi intézmények, szervezetek és közhasznú építési egyesületek tulajdonában lévő bérlakások esetén értendő.

Svájc esetében hiányoznak a magán és szociális bérlakás megkülönböztetésére szolgáló adatok.

Forrás: PRC Boucentrum (2005), Czischke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

1.6. Lakásépítések számának alakulása

Épített lakások száma éves 1960-2010 (db lakás)



Forrás: TLE adatsor KSH adatok alapján, 2010: TLE prognózis

⁸ Európai Otthonteremtési Program Kutatási zárótanulmány <http://www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/05-01.doc>

2. Az ország lakóterületeinek általános jellemzői

A bérlakásépítés – ezen belül az állami eszközökkel támogatott bérlakásépítés – igen fontos, a formálódó lakáspolitikai nemzeti prioritásokhoz illeszthető eleme! Ha komolyan vesszük, hogy az otthon az emberi lét legfontosabb helyszíne, akkor megkerülhetetlen kötelességünk a kulturális folyamatosság, az értékörzés és a fenntarthatóság biztosítása.

A lakásigények eltérő karakterű és építészeti kialakítású épületállománnyal elégíthetők ki az ország eltérő földrajzi, vagy gazdasági karakterű területein. A szakma és a politika közös felelőssége a helyes döntések sora, amelynek feltétele az eltérő karakterű lakóterületek számbavétele, jellemzése és a tennivalók meghatározása.

Az alábbi csoportosítás megfelel az ország potenciális építési vagy rekonstrukciós akcióterület típusainak.

2.1. Nagy laksűrűségű, történelmi városi területek

Jellemzők:

- Előregedett, avult, de legalább vegyes minőségű lakásállomány, túlnyomóan magántulajdonban.
- Felbomlóban lévő városi szerkezet, beékelődő idegen funkciókkal. /irodaházak, bevásárlóközpontok, stb./
- Meglévő, de javításra, korszerűsítésre váró közműrendszerek.
- Megoldatlan parkolás, alapellátás.
- Nagyon rossz zöldterületi mutatók, rossz környezeti értékek.
- A népesség folyamatos szegregációja révén gettósodás, szlömösödés.

Őrizendő értékek:

A területen található építészeti kultúra, a városi szövet / tér-utca / és a védelemre méltó épületállomány.

Tennivaló:

Értékörző, fenntartható városrehabilitáció, bontással, átépítéssel, a tömbbelső felértékelésével, belső rekonstrukcióval, kiegészítő építéssel. Várható eredmény: a megújult utca és térhálózat mellett a feltárható tömbbelső gazdag, zöldterületekkel kiegészülő világa változatos (rég, új, olcsó-drága, kicsi-nagy) lakásállomány, változatos, együtt élő népesség.

Egy ilyen típusú, valamint a 2.2 pontban említett mintaterületre, két budapesti tömbre készült fenntarthatósági tanulmány szerint egy fenntartható rehabilitáció várható eredményei:

- zöldfelület-növekedés: 0%-ról 30%
- fűtési energia-megtakarítás: ~ 84%
- elektromos energia megtakarítás: ~75 %
- ivóvíz-megtakarítás: ~40%
- szennyvíz-emissziócsökkentés: 30-100%.⁹

2.2. Nagy laksűrűségű, „lakótelepes” beépítésű területek

Jellemzők:

- Iparosított, technológiával készült panelos, blokkos, stb. épületállomány a technológia következményeivel, részben előregedett gépészettel, szakiparral, rossz hőtechnikai tulajdonságokkal, zömmel magántulajdonban.
- Sajátosan „lakótelepi” városszerkezettel, magán (társasházi) tulajdonban lévő úszótelepekkel, köztulajdonban lévő köztes területekkel.

⁹ Autonóm Város tanulmány, Független Ökológiai Központ, 2004

- Általában kellő kapacitású, megfelelő minőségű közműhálózattal.
- Megoldatlan, az egyébként kedvező zöldterület arányokat rontó parkolás.
- A hasonló életkorú népesség következményeként kampányszerűen megtelő és kiürülő iskolákkal, óvodákkal, általában elégtelen alapellátással.
- Helyenként szlömösödési tendenciás, szociális, közbiztonsági problémák.

Őrizendő értékek:

Zöldterület arány, a helyenként kialakult értékes vegetáció.

Tennivaló:

- Az iparosított technológia következményeinek kompenzációja
 - *városépítészeti eszközökkel:* a lakótelep „városiasítása”, vegyes övezetek létrehozása, nagy lakótelepek feldarabolása kisebb egységekre (berlini példa)
 - *építészeti eszközökkel:* bontással, átépítéssel, kiegészítő építéssel, a létező lakásállomány gazdagítása,
 - *ipari eszközökkel:* az épületfizikai tulajdonságok javítása, elöregedett szerkezetek cseréje.
- Állami felmérés szükséges az ország panel épületeinek tartószerkezeti állapotáról.
- Európai szabványoknak megfelelés megvizsgálása.
- Földrengés biztonsági követelmények megvizsgálása.
- A panelos és blokkos épületállomány humanizálását, gazdagítását, csökkentését és műszaki feljavítását eredményező beavatkozások, a fenntarthatóság követelményeinek megfelelően. A csak műszaki beavatkozások, homlokzati és belső rekonstrukciók alkalmazása súlyos hiba, mert konzerválja és újratermeli a „panelszindrómát”. Kínálati piacot kell teremteni a megoldások terén, és preferálni kell
 - a részleges bontások,
 - lakás és tér összenyitások,
 - kiegészítő építményrészek (könnyű teraszok, vagy 2-3 szintes kiegészítő traktusok,
 - föld alá helyezett gépkocsi tárolók
 megvalósításával történő, a műszaki, energetikai javításokat is biztosító rekonstrukciókat. Várható eredmény: gazdagodó lakásválaszték, visszaút a kívánatos városi életformához.
- Kialakítani a „gazdaságos felújítás” szempontrendszerét, olyan felújítási projektet támogatni államilag, amelyek ennek megfeleltethetők.

Egy ilyen típusú, valamint a 2.1 pontban említett mintaterületre, két budapesti tömbre készült fenntarthatósági tanulmány szerint egy fenntartható rehabilitáció várható eredményei:

- zöldfelület növekedés: 9%-ról 71%
- fűtési energia-megtakarítás: ~ 82%
- elektromos energia megtakarítás: ~70-75 %
- ivóvíz-megtakarítás: ~50%
- szennyvíz-emissziócsökkentés: 30-100%.¹⁰

2.3. Alacsony laksűrűségű, a város által bekebelezett ipari, kereskedelmi és közlekedési területek

Jellemzők:

- Eredeti funkcióit, gazdasági jelentőségét veszített gyárépületekkel, használaton kívüli, vagy leértékelt közlekedési, vasúti területek, részben magántulajdonban.
- A hajdani funkciók következményeként a város által körül-nőtt, jó közlekedési kapcsolatokkal.
- Jelentéktelen, spekulációs célokra „továbbértékesített” épületállománnyal, változó, „éppen aktuális” funkciókkal.

¹⁰ Autonóm Város tanulmány, Független Ökológiai Központ, 2004; Solanova projekt, Dunaújváros, monitorozott tényadatok: 85% fűtési energiamegtakarítás

Őrizendő értékek:

Érdemben nincsenek! Városfejlesztési szempontból stratégiai kincs a terület maga!

Tennivaló:

Egységes, szakmailag megalapozott városfejlesztési tervek alapján a spekulációs funkciók kiszorítása, és a nyerhető akcióterületeken a fenntartható városrehabilitáció és a panelprogram kiváltó lakásállományának a megteremtése; bérlakásépítések.

2.4. Alacsony laksűrűségű, városi – „külvárosi”, vagy kisvárosi területekJellemzők:

- Változó minőségű, keretes beépítésű, földszintes épületállomány, a nagyvárosi beépítésre jellemző tömb és telekosztással, túlnyomóan magántulajdonban.
- Meglévő, javításra, korszerűsítésre váró közműrendszerek.
- Stabil, együtt élő népesség, kialakult életformával, lassú előregedéssel és elvándorlással.

Őrizendő értékek:

A városszerkezet karaktere, a népesség változatossága, együttélése.

Tennivaló:

A kialakult városszerkezet belső átstrukturálódását serkentő támogatások, korszerű nagy sűrűségű épületállomány elérése /sorház, átrium ház, csoportház stb./.

A nagyvárosi lakóterületek és a családi házas területek átmenetét megteremtő beavatkozások. Kívánatos nálunk is megteremteni az átriumházas, szövetszerű beépítések révén a „csoportházak” kategóriáját, ami újszerű hálás program, mert a „humánus otthon” teremtését jelenti, jelentős közösségi erő és a közösségi lét előnyeinek megtartásával. Várható eredmény a közvetlen kertkapcsolattal bíró, jól lakható, individuális életforma, gazdaságos területi és közmű használat, a rendelkezésre álló, jól közművesített külvárosi és kisvárosi területek karakterének megőrzésével. A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítendő.

2.5. Családi házas beépítésű városi területekŐrizendő érték:

A zöldterület.

Tennivaló:

Városépítészeti és építésrendészeti eszközökkel megakadályozni a túlépítést, a belső városrészek javuló kínálatával csökkenteni a népesség kitelepülési szándékát. A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítendő.

2.6. Agglomerációs övezetek belterületté minősített új területeiJellemzők:

- A városi területek leépülésének, elégtelen fejlesztésének és a spekulációs lakás kínálatnak a következménye.
- A népesség folyamatos szegregációját eredményezi.
- A „kitelepülő” de városban dolgozó népesség napi mozgása feleslegesen terheli a közlekedési hálózatot, felesleges infrastrukturális beruházásokat gerjeszt.
- Az infrastrukturális szolgáltatások gazdaságtalanul működnek (tömegközlekedés, csatorna, vízrendszer, utak karbantartása, szemétyűjtés, stb).
- Minimális költség - maximális profit elv, a valós piaci verseny hiánya (referencia projektek, vevők tájékoztatása hiányzik).
- Túlépített telkek, a még elfogadható, minimális műszaki tartalomra törekvés.
- A garzonlakások egészségtelen túlsúlya.
- Nem lakóbarát alaprajzok, sokszor alacsony minőségű építőanyag felhasználása.

Őrizendő érték:

A művelésből kivont föld.

Tennivalók:

Értelmes városfejlesztéssel, értékes városi kínálattal csökkenteni kell az ilyen területek iránti igényt, összehangolt területfejlesztési, munkával közösségi érdek alá kell rendelni a rövidtávú, helyi gazdasági előnyt! A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítenőd.

2.7. Vidéki kistelepülések, falvak lakóterületeiJellemzők:

- Épületállománya a dinamikus változó gazdaságnak, társadalmi ízlésnek, szokásnak, igazi vesztese, így folyamatos a fizikai avulása, elértéktelenedése.
- Rossz a közmű- és alapellátása.
- A helyi gazdasági fejlettség függvényében elszegényedő a népessége.

Őrizendő érték:

A helyi építészeti kultúra hagyományai, emlékei, táji, környezeti adottságok.

Tennivaló:

Stratégiai cél: autonóm települések és kistérségek.

Hosszú távú - integrációs jövőképet és fenntarthatóságot is figyelembevevő - fejlesztési tervekkel, értékörzést segítő főépítészeti hálózattal segíteni a regionális összefüggések alapján kialakuló betelepülést.

3. Bérlakás építés építészeti indokai, javasolt eszközök, megoldások3.1. Bérlakás építés építészeti indokai

Egy átfogó állami lakásépítési program több tízezer ember számára teremt új **munkalehetőséget**, mégpedig a legveszélyeztetettebb társadalmi szférában. A program megvalósításában résztvevő vállalkozások kizárólag a **fehér gazdaságban** működhetnek, hiszen a kifizetések az állam által ellenőrzött módon történnek. Ez felfogható a **gazdaságélénkítési** program részeként is.

Az elkövetkezendő 4 év alatt látványos és kézzelfogható eredmény jöhet létre: az **épített minőség és környezet** magasabb szinten valósul meg. A **fenntarthatóság** komplex módon értelmezendő, nemcsak egy-egy épület energetikai mutatói javulnának, hanem a fejlesztési munkálatokkal érintett terület válna élhetőbbé, átfogó hulladék-, víz, zöldfelület-gazdálkodási és közlekedési koncepciója révén.

A rövid távú haszonra koncentráló, piaci preferenciákat **hosszú távú gondolkozásmód**, nemzeti perfekcionizmus váltaná fel. Cél olyan folyamat beindítása, amely a lakókörnyezetet, a társadalmat és a gazdaságot komplex módon kívánja szolgálni. Ennek eszköze a „közpénzből csak minőségi és hatékonyan fenntartható lakásokat” elve.

Az állami bérlakás-építési program megvalósításával tartós értéket hozunk létre, s ezzel emeljük az alacsony műszaki színvonalú **nemzeti lakásállomány összesített minőségét**. Az **előállítás költsége**, a piaci viszonyokhoz képest alacsony szinten tartható, hiszen a struktúrájának köszönhetően, a piaci szereplők profit-orientációja nem terheli a beruházásokat.

3.2. A direkt állami szerepvállalás indoka

Eddig az állam kizárólag személyeket támogatott szocpolon, kamat-támogatott hiteleken keresztül. Az állami ösztönzés a családi-házak építési gyakorlatát a kalákában történő munkavégzés irányába tolta, ez (a gyakran szakszerűtlen munkavégzés mellett) a szürkegazdaság melegágyának bizonyult. Városszerkezeti hatását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy a folyamat hosszú távon nem fenntartható, extenzív városburjánzáshoz, valamint gyorsan amortizálódó, rossz épületállományhoz vezetett. A cél olyan támogatási forma bevezetése, amely révén az állam ezután **magát az épületet** (az épületnek a közérdek számára legjobb módon való megvalósulását) **támogatja**, ezáltal **ráhatással rendelkezzen** az épített környezet minőségére és fenntarthatóságára. Az állami szerepvállalás révén, olyan tartós építészeti- és társadalmi értékeket képviselő lakó együttesek jönnek létre, melyek pusztán jelenlétükkel **pozitív referenciapontot** tudnak jelenteni a piaci fejlesztéseknek.

A bérlakás létesítés fő célja a „bérlakás szolgáltatás” létrehozása és hatékony fenntartása mintegy 80 – 100 éven keresztül! Ennek az alapjait építéssel, a tudás rendszerezésével és szervezetfejlesztéssel kell létrehozni. Fontos döntés az épületek tervezett „gazdasági élettartama”, amely nem azonos a „technikai élettartammal”.

3.3. Lehetséges építészeti megoldások

A lakókörnyezet komplex fejlesztésére kidolgozott Bérlakásépítés & Építészet program elsősorban városi környezetben, un. **barnamezős beruházásban** történő megvalósítása célszerű. Nagyvárosi környezetben az egyes ütemek 500-1500 lakás egyidejű kivitelezését jelentenék. Az építészet viszonylatában nagy sorozatnak tekinthető példányszám felveti a tipizálás lehetőségét, mely mind gazdasági, mind műszaki, mind épített környezetünk kultúrája szempontból óriási előnyöket jelent. Körültekintően előkészített programalkotást feltételezve, előremutató lakástípusok, **tartós minőség**, gazdag műszaki tartalom és **élhető környezet** hozható létre az állam játékos közreműködésének segítségével.

3.4. Komplex építészeti követelményrendszer

A javasolt bérlakás építési program egyik fontos eleme, hogy az állam a beruházások támogatását **komplex építészeti követelmény-rendszernek** történő megfeleléshez köti. A fentiekben ismertetett célkitűzések megvalósulásához az államnak és a programot irányító szervezetnek egy „**állami bérlakás-építési kódexet**” kell kidolgozni, amelyben az állam az elvárásait rögzíti. Ebben meg kell határozni a bérlők felé nyújtott szolgáltatások alapvető jellemzőit is. Az ennek alapjaival kapcsolatos javaslatokat a **2. sz. melléklet** tartalmazza.

3.5. A mintaprojekt időbeli lefutása

Előtanulmány: Építész munkacsoport (különös tekintettel a projekt fenntarthatóságára, a társadalmi, gazdasági és ökológiai szempontokra) előtanulmányt készít. Kiválasztásra és meghatározásra kerülnek olyan kérdések, mint a fejlesztésre kijelölt helyszín, a hozzá kapcsolódó területi szabályozások, szükséges eszköz-, ill. intézkedésrendszerek, infrastrukturális adottságok, ill. fejlesztések, üzemeltetési szabályrendszer.

Időszükséglet: Állami döntést követő 4-6 hónap.

Tervezés: Részletes beépítési és koncepciótervek, típustervek, engedélyezési-, tender-, és kiviteli tervek készítése.

Időszükséglet: Előtanulmányt követő 6-8 hónap.

Kivitelezés: A tervezett mintaprojekt megvalósítása, az épületállomány (egy ütem 500-1500 lakás) valamint az esetleges kapcsolódó beruházások kivitelezése.

Tervezést követő 12 - 15 hónap.

4. Komplex bérlakás építési program volumene, célcsoport

A következő években évi 5-10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérlakás rendszer hiánya, amit hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet. Indokolja továbbá, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúra ciklus részleges korrigálására egy állami részvétellel, támogatással működő bérlakás építési rendszer lehet alkalmas. A bérlakás építő rendszer kialakításakor érdemes figyelembe venni a jól működő európai megoldásokat, különösen a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló országban, Ausztriában működő modellt, ahol tartósan évi 10 ezer feletti bérlakás épül.

A javasolt bérlakás építési modellek központi eleme, hogy a keresetekhez mérten **megfizethető bérleti díjjal** (bruttó 1.000 Ft / nm / hó) történtek a kalkulációk. Ez a bérlakás építési modell a bérből, fizetésből él, alacsony vagy közepes keresettel rendelkező, gyermeket vállaló alkalmazotti, közalkalmazotti, köztisztviselői réteget; középosztályt; a nyugdíjasokat; illetve az előtakarékoság beiktatásával a pályakezdő fiatalokat célozza meg elsősorban (l.: 5.1. pont).

5. Komplex bérlakás építési program moduljai

Az állam által felügyelt lakásépítési program megvalósításának első lépése a szellemi háttér megteremtése. A komplex probléma kezelése szakmai összefogást igényel. Az építészek koncepcionális főtanácsadók, tervezők és a kiviteli munkálatok irányítói. A programalkotás **közös feladatát** közgazdászok, jogászok, szociológusok, szakpolitikusok, szakági mérnökök, az egyes célcsoportok képviselői, valamint környezetvédelmi szakemberek végzik.

Jelen anyag egy komplex bérlakás építési program **építészeti alapjainak** a lerakását tűzte ki célul. Az alábbiakban bemutatjuk az általunk javasolt előkészítési platformokat és azok előkészítettségének szintjét.

Úgy véljük, hogy mindegyik platformra **munkacsoportot kell létrehozni**, amelyek egymásról tudva dolgoznak, az eredmények pedig összegezésre kerülnek egy egységes koncepcióban. Ezek a munkacsoportok feldolgozzák, egységes szerkezetbe foglalják a kiindulási alapnak szánt korábbi anyagokat, egységesítik a szakmai véleményeket és biztosítják az összhangot a jelenleg formálódó egyéb szakmai programokkal is.

Az egyes területeken az **alábbi előkészületek történtek** meg:

5.1. Bérlakásépítés & Finanszírozás

- Pénzügyi intézmények véleményének feldolgozásával a Társaság a Lakásépítésért Egyesület (TLE) előkészített egy **bérlakás építési kalkulátort**, amely segítségével áttekintő modellszámításokat lehet végezni. Többek között meg lehet becsülni egy adott modell építési költségeit, állami támogatási szükségleteit, az állami bevételeket, finanszírozással, egységárrakkal kapcsolatos részleteket. A szakértői háttér rendelkezésre áll.

- A TLE kidolgozott **különböző modelleket**, és ezek finanszírozási alapjait: kamattámogatásos modell, bérlőtámogatásos modell, tőketámogatásos modell, tőkebefektetési modell, önkormányzati modell, vegyes modell.
- A támogatási és finanszírozási eszközökkel kapcsolatban a 2010.04.14-én közzétett **Otthonteremtési Program** tartalmaz javaslatokat.
- Megalakult az „**Uniós pénzek bevonása a bérlakásépítésekbe**” TLE munkacsoport. A munkacsoport előkészített egy ütem- és feladattervet annak érdekében, hogy **uniós forrásokat érdemi mértékben fel lehessen használni bérlakásépítésekhez**. Az érdemi munka folytatásához szakminisztériumi együttműködés szükséges.

5.2. Bérlakásépítés & Építészet

- Megalakult a „**Bérlakásépítés & Építészet**” munkacsoport. A munkacsoport kiemelt célja építészeti ajánlások megfogalmazása, pilot projekt indítása esetén a startra kész építészeti koncepció biztosítása, bérlakás típustervek megfogalmazása, szakminisztériumokkal való egyeztetés, ezt követően nyilvánosság felé kommunikáció, pilot projekt végigkísérése, monitorozás, ajánlások megfogalmazása.
- Elkészült a „**Bérlakásépítés & Építészet**” szakmai előkészítő anyag (jelen anyag).

5.3. Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések

- A TLE megbízásából 2006-ban készült „**Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon**” megvalósíthatósági tanulmány bemutatja az osztrák bérlakás építő, kezelő rendszer alapvető szervezeti összefüggéseit és javaslatot ad ennek a magyarországi megvalósítására is. A tanulmányt követően is készültek kiegészítő munkaanyagok ezzel kapcsolatban.
- A TLE megbízásából **kiinduló összegzés** készült a bérlakás építési program jogi vonatkozásaival, lehetséges szervezeti rendszerével kapcsolatban. A szervezeti kérdések tisztázását és a rendszer (vagy pilot projekt) beindításáról szóló döntéseket követően a jogi munka kiterjed a szervezet felállításával, működésével kapcsolatos dokumentumok, az ingatlan nyilvántartással kapcsolatos iratok, a tervezéssel, kivitelezéssel kapcsolatos dokumentumok, a bérbeadással, a fenntartással, üzemeltetéssel kapcsolatos dokumentumok előkészítésére is. A jogi és szervezeti feladatokkal kapcsolatban a TLE **munkacsoportot alakított**, a szükséges szaktudás, személyi és tárgyi infrastruktúra rendelkezésre áll.

5.4. Bérlakásépítés & Szociális szempontok, bérlőkiválasztás

- A TLE megbízásából 2006-ban készült „**Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon**” megvalósíthatósági tanulmány adott bérlői célcsoport meghatározást. A tanulmányt követően is készültek kiegészítő munkaanyagok ezzel kapcsolatban.
- Felmerült az épülő lakások esetében a lakásszövetkezeti, illetve „társulajdonosi forma” alkalmazása is.
- Tervezzük, hogy szociális szervezetek bevonásával a TLE **munkacsoportot alakít** ennek a munkarésznek a kidolgozására.

5.5. Bérlakásépítés & Üzemeltetés

- Az üzemeltetési modullal kapcsolatban **munkacsoport alakult**, amely részt vett a Bérlakásépítés & Építészet modul véleményezésében.

5.6. Bérlakásépítés & Gazdaságfejlesztés

- A gazdaságfejlesztési, vidékfejlesztési szempontok érvényesülését a szaktárcák és a szakmai szervezetek részvétele biztosítja.

6. Kapcsolódás más programokhoz

A bérlakás építési programnak összhangot kell találnia az alábbi aktuális programokkal:

- Otthonteremtési Program javaslat (2010.04.14.),
- 2010 őszén várható Állami Otthonteremtési Program,
- Komplex Épületenergetikai és Klímavédelmi (KÉK) program (2010.04.06.),
- ÉMI-nél bérlakásépítéssel kapcsolatban rendelkezésre álló monitoring eredmények, megállapítások felhasználása.

7. Bérlakás építési pilot projekt lehetséges helyszínei

Egy bérlakás rendszert - bemutató és kommunikációs célokat is szolgáló - pilot projektekkel célszerű bevezetni, amelyet az érintett helyi önkormányzattal és a gazdaságfejlesztési tervekkel egyeztetni kell. A pilot projektek együttes, optimális mérete egy legalább 500 lakást megépítő, kezelő rendszer. Az építés helyszíne Budapest és egyes nagyvárosok lehetnének.

Mellékletek:

1. sz.: Fogalom meghatározások
2. sz.: Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz (táblázatos összegzés)
3. sz.: „Használt lakásokból bérlakás” program alapok

1. sz. melléklet: Fogalom meghatározások

- **Alacsony energiaigényű ház:** Magyarországon még nem szabványosított kategória. A standardok országoként eltérhetnek. Nagy-Britanniában azokat a házakat nevezik így, amelyek évente 58 kWh/m^2 fűtési primer energiánál kevesebbet igényelnek, legfeljebb 22 kWh/m^2 elektromos áramot és szén-dioxid kibocsátásuk kevesebb, mint 23 kg/m^2 . Németországban az alacsony energiaigényű ház évente 50 kWh/m^2 , Svájcban 43 kWh/m^2 fűtési energiánál kevesebbet használ. Ez a gyakorlatban a passzívház után következő lépcsőfok, melyet hővisszanyerő szellőztetés és légtömör nyílászárók nélkül is lehet teljesíteni. Az EU 2019-től bevezetendő épületenergetikai szabályozása minimumkövetelményként írja elő az alacsony energiaigényű házat új építés esetén.
- **BauBioDatabank:** építőanyagok minősítési adatbázisa.
- **C2C (Cradle to Cradle):** Bölcsőtől a Bölcsőig, életciklus-alapú design, illetve gyártási szemlélet, mely a többszörös újrahasznosíthatóságot és az életciklus végén a termék környezetbe való visszaforgatását célozza, minimális környezetterheléssel.
- **BREEAM (BRE Environmental Assessment Method):** környezeti minősítési rendszer épületekhez, mely követelményeket állít a fenntartható építészet legjobb gyakorlatához, és leírja egy épület környezeti teljesítményét.
- **CSA (Community Supported Agriculture):** Közösségi Támogatású Mezőgazdaság, alulról építkező, közvetlen kereskedelmi hálózat, mely a termelőket és a fogyasztókat köti össze, a közvetítői kereskedelem árását megtakarítva. Hazai legjelentősebb képviselője a SZÖVET (Szövetség az Élő Tiszáért Egyesület).
- **EEC (Embodied Energy Content):** beépített energiatartalom, az építőanyag gyártásakor és helyszínre szállításakor, beépítéskor felhasznált energiamennyiség, melyre a fenntarthatóság érdekében a szabályozás küszöbértékeket állapíthat meg. Az EEC-re vonatkozóan hozzáférhetőek adatbázisok, az építőanyagok adataival.
- **Energiatanúsítvány:** az épületek energiahatékonyságát, az alkalmazott gépészeti megoldásokat, a megújuló energiahasználatot, a szerkezetek hőátbocsátását, stb. vizsgáló komplex számításmód, mely alapján az épület energiaosztályba sorolható, G - A-ig, illetve A⁺ és A⁺⁺ kategória is létezik.
- **Fenntarthatóság:** A fenntarthatósággal azok a megoldások egyeztethetőek össze, amelyek úgy biztosítják a jelen szükségleteit, hogy kompromisszumok nélkül lehetővé teszik a jövő generációi szükségleteinek a kielégítését is.
- **LCA (Life Cycle Assessment):** Életciklus alapú fenntarthatósági-környezetterhelési értékelés, mely kiterjedhet számos aspektusra: energiafogyasztás, anyaghasználat, CO₂-emisszió, stb. Az LCA szabványosítási háttere most van kialakulóban.
- **LCC (Life Cycle Cost Analysis):** Az LCC az épület teljes használati idejét, bontási, újrahasznosítási költségeit is figyelembe vevő költségszámítás. Az LCC alkalmazása lehetővé teszi optimális gazdasági döntések meghozatalát, mivel nem csak az egyszeri beruházási költségeket veszi figyelembe, így stratégia nemzetgazdaság döntéseknél alapvető szerepet kell, hogy kapjon. Az LCC módszer használatát kiterjedt szabványosítási háttér segíti.
- **LEED (Leadership in Energy & Environmental Design):** nemzetközileg elismert zöldépület minősítési rendszer, melyet az U.S. Green Building Council (USGBC) dolgozott ki.
- **Passzívház:** olyan épület, melynek fűtési primer energiaigénye legfeljebb $15 \text{ kWh/m}^2\text{év}$. Ezt szuper-hőszigeteléssel, háromrétegű üvegezéssel, hőhídmentes, légtömör szerkezetekkel és hővisszanyerő szellőztetéssel éri el, de ide tartozik a megfelelő napvédelem is. A mai épületállomány átlagosan 250-300 közti értéket mutat. A passzívház tehát cca. 90 %-os megtakarítást képes elérni. A fogalom onnan ered, hogy a technológia az energiaigény passzív eszközökkel való csökkentésére törekszik.
- **Szürke szennyvíz:** a fürdésből és mosásból származó, enyhén szennyezett szennyvíz. A fekete szennyvíz a konyhai mosogatóból és a WC-ből származó vizeket jelenti.
- **Városi hősziget:** a városok szilárd, burkolt felületeinek felmelegedése következtében kialakuló, magas hőmérsékletű légréteg, ami a várost borítja és középpontjában akár kilométeres magasságig emelkedhet. Okai: a felületi hőmérséklet akár 80 C^0 -ig emelkedése, a párologtató felületek hiánya.
- **Vízhatékonyság:** alacsony, fenntartható vízfogyasztás és szennyvíz emisszió, mely különböző eszközök kombinált alkalmazásával, pl. víztakarékos berendezésekkel, esővíz hasznosítással,

illetve szürkevíz visszaforgatással és a helyben tisztított szennyvíz újrahasznosításával lehet elérni.

- **Zéró CO₂ ill. Zéró Karbon épület:** az épület működtetéséhez felhasznált energia előállításakor nem keletkezik többlet CO₂-emisszió. Ez alatt a biomassza, vagy bioszolár fűtésű épületeket értik, ahol a felhasznált biomassza CO₂-semleges, azaz az elégetéskor annyi CO₂ szabadul fel, amennyit a tüzelőanyag megkötött élelciklusa során. A kifejezés akkor korrekt, ha a felhasznált elektromos energia is zöldáramból származik.

2. sz. melléklet: Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz
(táblázatos összegzés)

Az alábbi táblázat a bérlakás építési rendszer **építészetéhez közvetlenül, vagy közvetett módon kapcsolódó javasolt kritériumait** és ezek indokait mutatja be.

I. Nemzetgazdasági, társadalmi szintű szempontok

Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
<p><u>Konjunktúra kiegyenlítő eszköz</u></p> <p>Az állami szerepvállalással működő bérlakás építési rendszert a lakásépítések – eddig évek között erősen hullámzó - számának kiegyenlítő eszközévé kell tenni.</p>	<p>A lakásépítés területén a tömegtermelés és a mély recessziós időszakok helyett kiegyenlített építési volumen kell. Ez az építőipar és a társadalom érdeke is, hiszen ez szolgálja a kapacitások tervezhetőségét és kihasználását; ez szolgálja a stabil munkahelyteremtést; ez ad kiszámíthatóbb megrendelés állományt a hazai kivitelező és egyéb beszállító kkv szektornak; ez segíti az építési kultúra fennmaradását, szerves fejlődését.</p> <p>Évtizedes előrettekintéssel meg kell állapítani egy éves lakásépítési célszámot. A lakásállomány mennyiségi és minőségi megújításához éves szinten 40-50 ezer új lakás építése lenne szükséges.</p> <p>2010 évben várhatóan 20 ezer alatti lakás építése kezdődik meg. A lakásépítési szektor visszaesése Magyarországon extrém nagy, az állami szerepvállalás ezért is indokolt.</p> <p>A hazai lakásállomány minőségi és strukturális problémákkal küzd. Nincsen válasz a ~ 800 ezer panellakás középtávú kiváltására, sorsára és a ~ 500 ezer substandard lakás kiváltására, valamint a gazdaságosan nem felújítható lakások építéssel történő pótlására.</p> <p>Egy bérlakás építési rendszer biztosítja az államnak a lehetőséget, hogy az építések számát, és feltételrendszerét az országos társadalmi és gazdasági fejlesztési célok érdekében bizonyos mértékben befolyásolni tudja.</p> <p>A javasolt bérlakás építési volumen évi 5 - 10 ezer bérlakás. Ezt „pilóta projekttel” szükséges bevezetni. A javasolt volument fokozatosan célszerű elérni.</p>
<p><u>Hazai beszállítók, háttérpar és kkv fejlesztés</u></p> <p>A bérlakásépítésekkel megrendelés állományt lehet biztosítani a hazai beszállítóknak (anyaggyártók, kivitelezők). Javasolt a bérlakás építési rendszeren keresztül a hazai megújuló energia-ipar, az energiahatékony technológiát gyártó, a létesítménygazdálkodó és egyéb háttérpar fejlesztésére.</p>	<p>A bérlakásépítésekkel lehetségessé válik egy olyan beszállítói kör helyzetbe hozása, ahol jó referenciákkal rendelkező, elsősorban hazai anyaggyártók, kivitelezők, létesítménygazdálkodási szolgáltatók, egyéb háttérpari szereplők juthatnak munkához. Lehetővé válik továbbá a hazai megújuló energiahasznosítási, energiahatékonsági háttérpar megerősítése, fejlesztése, új vállalkozások létrejöttének segítése.</p>
<p><u>Kapcsolat a gazdaságfejlesztési tervekkel</u></p> <p>A bérlakások építését az ország gazdaságfejlesztési tervével, munkaerő-igényes</p>	<p>Azok a munkahelyteremtő fejlesztések, amelyeknél a munkaerő lakhatása a közelben optimálisan nem megoldott, kiemelt célterülete lehet a bérlakásépítéseknek.</p>

<p>ipartelepítésekkel koordinálni szükséges.</p> <p><u>Munkaerő mobilitás</u></p> <p>Az új bérlakás építő rendszert javasolt a hazai munkaerő mobilitás kialakításának egyik kiemelt eszközeként tekinteni.</p>	<p>A bérlakás építés hozzájárul a munkaerő mobilitásához, iparfejlesztésekhez, munkahelyek létesítéséhez.</p> <p>A korábbi időszak mára funkciót veszített iparfejlesztései olyan területeken állítottak elő nagyszámú, mára magántulajdonba került lakásállományt, ami akadályozza a népesség mobilitását.</p>
<p><u>Szakképzés</u></p> <p>Az állami szerepvállalással működő bérlakás építési rendszert javasolt összekapcsolni a szakképzés újrászervezésével.</p>	<p>A szakképzés jelenlegi rendszere oda vezet, hogy az évtized közepére akár 100 ezer képzett, hazai szakmunkás fog hiányozni az építőipari ágazatból. Az állami szerepvállalással működő bérlakásépítés hozzájárulást jelenthet a „duális” szakmunkásképzés kialakításához, a létesítménygazdálkodási ágazat mintaértékű fejlesztéséhez.</p>
<p><u>Munkahelyteremtés</u></p> <p>A bérlakásépítést a munkahelyteremtés egyik kiemelt eszközévé kell tenni a következő években.</p>	<p>Az építőipari munkahelyek a szociálisan leginkább kiszolgáltatott társadalmi szférában teremtenek munkalehetőséget.</p> <p>A lakásépítések az egyéb infrastruktúrafejlesztésekhez képest nagyobb élőlakás igényűek, jelentős beszállítói háttérrel vesznek igénybe. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkalehetőséget.</p>
<p><u>Demográfiai és szociológiai hatás</u></p> <p>A bérlakás építési rendszert célszerű összekötni a demográfiai és szociológiai ösztönzéssel, tervezéssel.</p>	<p>A családalapítás és az otthonteremtés jórészt egymást feltételező fogalmak. Mind a népesedési, mind a lakáspolitikai hosszú távú tervezést igényel. Az állami lakásprogramnak választ kell adnia arra, hogy milyen körülmények közé szülessen a következő generáció, kiszámíthatóságot kell biztosítani a gyermeket vállaló családoknak. A lakás nem közönséges áru, hanem ugyanolyan elemi létszükséglet, mint a kenyér. Alternatívát kell adni a „kényszertulajdonos” státusz helyett.</p>
<p><u>Értékteremtés, mintaadás</u></p> <p>A bérlakásépítésekkel olyan lakás és környezeti minőséget kell megcélózni, amely a jelenlegi formáknál alacsonyabb bérleti díj mellett, megbízható ingatlan kezeléssel, jobb életminőséget biztosít az embereknek.</p>	<p>Cél, hogy az állami szerepvállalás révén, olyan tartós építészeti, ökológiai és társadalmi értékeket képviselő lakó-együttesek jöjjenek létre, melyek jelenlétükkel referencia-pontokat tudnak mutatni a piaci fejlesztéseknek. A magas követelményeket kitűző bérlakásépítés példaértékű lehet a hazai építőipar fejlesztése, szerkezeti megújítása érdekében.</p>
<p><u>Minőségi, legális építések</u></p> <p>A bérlakásépítéseket példa értékűen össze kell kötni a minőségi, legális építésekkel. Ezeket az állami támogatás alapfeltételévé kell tenni.</p>	<p>Olyan építéseket célszerű támogatni, amelyek minősített építőanyagok és építéstechnológia felhasználásával, minősített kivitelezők közreműködésével, tervezői művezetés mellett történnek, betartva a számlaadási kötelezettséget, és a munkajogi előírásokat. Ez egyszerre szolgálja a minőségi építéseket, és a feketegazdaság visszaszorítását.</p>
<p><u>Lakásügy a fejlesztéspolitikában</u></p> <p>Érdemben jelenjenek meg az uniós fejlesztési pénzek a lakásügyben, ezen belül a bérlakás-építés támogatásában is.</p> <p>Nemzeti költségvetési tervnek legyen önálló</p>	<p>A lakásügybe kevés uniós pénz jut, pedig a lakásügy az energetika, gazdaságfejlesztés, a munkahelyteremtés, szociális kérdések, demográfia szinergia pontja. Az uniós források kis részéből is jelentős bérlakásépítések lennének finanszírozhatóak, amelyek kedvező bérleti díjjal, alacsony üzemeltetési költségek mellett, ~ 50%-os</p>

költségvetési sora a bérlakás építések támogatása.	támogatás intenzitás esetén akár további direkt állami támogatások nélkül is működhetnek. Az építések bekerülésének hozzávetőleg 40%-a megtérül (adó, járulék) a költségvetés számára.
--	--

II. Település szintű szempontok

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/1.: Fejlesztések helyszíne	<u>Bérlői igény feltárása, igazolása</u> A bérlakás fejlesztést - az önkormányzat, és a helyi gazdasági szereplők bevonásával megtartott – igényfelmérésnek kell megelőznie.	Cél a bérlői igény (beleértve: gyermekszám, preferált lakásméret, munkahely távolsága, stb.) felmérése, a fejlesztés ennek való megfeleltetése. Az általános bérlői célcsoport a bérből, fizetésből élő, közepes, vagy alacsony jövedelmű réteg , vegyes korcsoport megoszlásban. A fiatal korcsoporton belül preferálva a pályakezdő, gyermeket vállaló házaspárokat.
	<u>Barnamezős területek</u> A bérlakás fejlesztések helyszínéül elsősorban a város határán belül, un. barnamezős területeket célszerű választani.	Az utóbbi években a lakosság sok esetben a városból kiköltözést választotta, nem talált minőségi életteret a város határain belül, megnőtt az ingázók száma, sokak naponta órákat töltenek a közlekedési dugókban. A városi barnamezős területeken és városrész rehabilitáció keretében véghezvitt minőségi bérlakásépítés vonzó alternatívája lehet a városból kiköltözésnek, hozzájárulna a meglévő városi infrastruktúra optimális kihasználásához.
	<u>Bérlakásépítések összhangja a városfejlesztési tervekkel</u> Az atomizált ingatlanfejlesztések helyett nagyobb léptékű fejlesztések a preferáltak, városrész szintű kitekintéssel. A fejlesztések legyenek alátámasztva Integrált Városfejlesztési Stratégiával . A települési önkormányzatokkal egyeztetni kell a bérlakásépítéseket, azok alapellátási igényét és a városfejlesztést érintő kérdéseit	A közösségi szerepvállalással működő bérlakásépítés egyedi beleszólási lehetőség , hogy a lakásfejlesztések a közösség számára optimális helyen és módon történjenek meg, valamint a városfejlesztési koncepciók a tervezett formában megvalósításra kerüljenek.
	<u>Város rehabilitációs puffer lakások</u> A felépülő bérlakások bizonyos hányadában (min.: 10 %) az önkormányzatok kapjanak bérlő kijelölési jogot .	A bérlőkijelölési jog segíthet az önkormányzatoknak, hogy a szociális célok megvalósítása mellett városfejlesztési programokat is tudjanak szervezni, a rekonstrukciókkal érintett épületekben lakókat átmenetileg el tudják helyezni.
	<u>A fejlesztések mérete</u> Nagyvárosi környezetben az egyes fejlesztések 500 - 1.500 lakás kivitelezését jelentenek, akár több ütemben történő megvalósítással. Kisebb településeken a helyi adottságok függvényében határozható meg a fejlesztés optimális mérete.	Nagyvárosi környezetben az ajánlott fejlesztési nagyságrenddel lehet biztosítani a városfejlesztési léptéktől elvárt pozitív hatásokat (pl.: közlekedési kapcsolatok, közösségi terek, funkciók figyelembe vétele). A nagyobb léptékű építések kedvezőbb egységárak elérését teszik lehetővé. Lényeges a beszállítók pontos kifizetése, „biztosan fizető megrendelő” image kialakítása.

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/2.: Infrastruktúra	<p><u>Vízellátás, vízhatékonyság, szennyvízkezelés</u></p> <p>Meg kell oldani az esővíz hasznosítást és a szűrkeszennyvíz újrahasznosítását, továbbá víztakarékos berendezéseket kell alkalmazni.</p>	<p>Az esővíz-gazdálkodással és a szűrkevíz újrahasznosításával a program keretében megvalósuló lakóegységek vízhasználatát min. 50%-kal az átlagos vezetékes vízigény alá kell szorítani (napi 150 l/fő-ről 70 l/fő-re). Megvizsgálandó a helyi, decentralizált és természetközeli szennyvíztisztítás és újrahasznosítás lehetősége.</p> <p>Ezen megoldások részben mérséklék a hálózatfejlesztést, részben tehermentesítik a fennálló hálózatokat, valamint csökkentik a szennyvíz-emissziót és az üzemeltetési költségeket.</p>
	<p><u>Energia</u></p> <p>A fejlesztésekkel a 2019-ben életbe lépő EU energetikai szabályozást kell közelíteni energiahatékonyság szempontjából. Minimális cél az alacsony energiaigényű épületek építése, megengedve a passzívházak (15 kWh/m²év) megvalósítását is.</p> <p>A fejlesztések fűtési energia ellátását döntően megújuló forrásból (biomassza, geotermia, napenergia) kell biztosítani. Az adott projektnél az egyedi döntést az életciklus költségek elemzésre, valamint a helyi adottságokra tekintettel kell meghozni.</p>	<p>Az energiagazdálkodást mindig a helyi adottságok optimumára figyelemmel kell kialakítani.</p> <p>Cél a hosszútávon is alacsony működési költségek, közműdíj árstabilitás biztosítása, az ország energia függőségének csökkentése.</p> <p>A rendszert folyamatosan meg kell feleltetni a kormányzati energetikai programokkal.</p> <p>A jelenlegi és rövidtávon felfejleszhető hazai gépészeti technológiákkal alacsony energiaigényű épületek és passzívházak létrehozása is reális és lehetséges.</p> <p>Az alacsony energiaigényű épületek a jelenlegi átlaghoz képest ~ 70%, a passzívházak ~ 90% fűtési energia (földgáz) megtakarítást jelentenének és hozzájárulnak a CO₂-emisszió csökkentési célkitűzések eléréséhez.</p>
	<p><u>Közlekedés</u></p> <p>A bérlakásokat hatékony és jó minőségű tömegközlekedés közvetlen környezetében kell építeni, vagy ezt ki kell alakítani.</p> <p>A napi ellátást biztosító szolgáltatások gyalogos és kerékpáros elérhetősége fontos (gyalogos, ill. kerékpáros város), kerékpáros összeköttetés szükséges a közeli hangsúlyos városrészekkel, szokásos célpontokkal.</p>	<p>A vegyes övezetek és a barnamezős hasznosítás megszünteti az alvóváros-jelleget, helyi munkalehetőségek teremtésével csökkenti a tömegközlekedés volumenét (Berlini példák: 30-40% csökkenés)</p>

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/3.: Ökológiai szempontok	<u>Földhasználat, élővilág</u> A bérlakások környezetében gondoskodni kell a fenntartható földhasználatról és élővilágról. A fásított, cserjékkel borított ligetek arányát növelni kell.	Ezek a zöldfelületek biztosítják a városban visszaszorult biodiverzitás erősödését, a levegő minőség javulását.
	<u>Zöldfelületek és klimatikus viszonyok</u> A zöldfelületek intenzitása révén klimatikus egyensúlyt kell teremteni. A beépítési paraméterek meghatározásakor törekedni kell rá, hogy a fejlesztési terület a klimatikus egyensúlyt őrizze meg, vagy állítsa helyre.	Ezáltal mérsékelni lehet pl. a városi hősziget effektust. A hűtést tudatosan kiültetett növényzettel és passzív eszközökkel célszerű megoldani, kiváltva ezzel az energiaigényes gépészeti megoldásokat. A lakóházak közötti parkosítás és zöldépítészeti eszközök (zöldtető, zöldhomlokzat) nyári hónapokban több (4-6) fokkal hűvösebb környezetet tudnak biztosítani.
	<u>Hulladék</u> Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést , és komposztálást .	Szelektív hulladékgyűjtéssel és tudatos életmóddal a program keretében megvalósuló lakóegységek hulladék-emisszióját min. 70%-kal az átlagos értékek alá kell szorítani.

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/4.: Alapellátás	<u>Helyi szolgáltatások, közösségi funkciók</u> Ki kell alakítani a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó ellátó funkciókat , ezek céljára szolgáló helyiségeket (óvoda, bölcsőde, fodrász, klub, egyéb szolgáltatások). Ki kell alakítani a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó közösségi és köztereket (pl.: lakóegységen belüli közösségi terek, közparkok, játszóterek, stb.)	Az ötvenes években, az első modernista lakótelepek gyermekbetegségeit vizsgálva megállapították a szociológusok, hogy a lakás, mint élet-tevékenység, nem fejeződik be a bejárati ajtó küszöbénél. Az életminőséget a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó közterek és a hozzájuk kapcsolódó ellátó funkciók rendelkezésre állása jelenti. Ezeket az „alkatrészeket” nevezzük közösségformáló funkcióknak és tereknek . A lakók ezen elemek megléte esetén élhetik meg a minőségi lakhatás és élet komplex élményét, melynek elérése és biztosítása, építészeti programunk célkitűzéseinek egyik alapvető pontja.
	<u>Helyi gazdaság támogatása</u> Törekedni kell a helyben és közelben termelt áruk terjesztésére és fogyasztására, ki kell alakítani az ezzel kapcsolatos infrastruktúrát (pl.: bolt, zöldséges, helyi piac).	Ezzel a helyi közösségek erősödnek, a helyi termelők piacot kapnak . Ez lehetőséget teremt városi gyűjtőpontok kialakítására (CSA ¹¹ rendszer).

¹¹ Community Supported Agriculture

III. Lakóház, lakás szintű szempontok

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/1.: Lakások	<p><u>Megfelelő lakásválaszték kialakítása</u></p> <p>A település- és társadalmi szintű igényfeltáráshoz kapcsolódóan szükséges a megfelelő lakásválaszték összeállítása (alapterület, funkció meghatározás).</p> <p>A rugalmasságot nem feltétlenül a lakáson belüli átalakíthatósággal, hanem egy nagyobb egységen belül, a lakások közötti csere lehetőségével kell megteremteni.</p>	<p>Különböző társadalmi rétegek harmonikus együttélését egy körültekintően összeállított, egészséges lakásválaszték biztosíthatja. A megépített lakásállománynak ki kell szolgálnia a fiatal, középkorú és idős generáció lakásméretéhez, elosztáshoz, műszaki színvonalhoz fűződő igényét.</p>
	<p><u>Megfelelő méretű lakások</u></p> <p>A kis alapterületű garzonlakások arányát egy elfogadható minimumra kell csökkenteni (lakás darabszám ~ 30%-a). A nagy lakások (80-130 nm) számát minimum értéként lenne célszerű előírni (lakás darabszám ~ 10%-a).</p>	<p>A lakásalaprajzok és szolgáltatási szintjük meghatározásakor a használati értékállóság biztosítása érdekében évtizedekre előremutató, progresszív építészeti koncepció megvalósítása a cél.</p>
	<p><u>Vegyes bérlői összetétel</u></p> <p>Törekedni kell rá, hogy a megépített bérlakás állományban vegyes jövedelmi kategóriákba esők kapjanak bérleti lehetőséget.</p>	<p>Cél a szegregációs folyamatok megfékezése, szociális, közbiztonsági problémák megelőzése.</p>
	<p><u>Akadálymentes lakások</u></p> <p>Az épülő bérlakások legalább 20%-a akadálymentes lakás legyen.</p>	<p>A bérlakás építési program keretén belül megvalósuló lakások arányos részének a segítséggel élők részére is elérhetőnek kell lenniük.</p>
	<p><u>Tárolók</u></p> <p>Javasolt a lakásokhoz tartozó, legalább 5 nm-es tárolókat kialakítani.</p>	<p>A lakás méretigényét nagyban befolyásolja a tároló kapacitások kialakíthatósága. Érdemes a tároló funkciót a lakásnál olcsóbban kivitelezhető helységeekben (külön tárolókban) megoldani.</p>
III/2.: Közösségi terek	<p><u>Közösségi terek</u></p> <p>Az egyes lakóegységek méretéhez léptékében igazodó, a közösségi életet kiszolgáló területek létrehozása.</p>	<p>I.: II/4.: közösségi funkciók.</p>
	<p><u>Közös kerékpár, babakocsi tároló</u></p> <p>Biztonságosan zárható, közös funkcionális tároló helységeket kell kialakítani a földszinten, ahonnan az utcaszint közvetlenül, minél kevesebb lépcsővel elérhető. A javasolt terület ~ 0,7 nm / lakó.</p>	<p>A kerékpár használatot erősíti a jól pozicionált tárolás és hozzáférés. Cél a kerékpár és családbarát környezet megteremtése.</p>

<p><u>Gépkocsi parkoló</u></p> <p>Hozzávetőleg 80% épületen belüli és 20% épületen kívüli parkoló létesítése javasolt (100% = lakás darabszám).</p>	<p>Az építészeti koncepció kialakításakor a parkolási rendszer meghatározásánál figyelembe kell venni az ott lakók érdekeit és kényelmét (saját autó és vendégparkoló), valamint a szolgáltatóegységek üzemelési rendjét.</p>
---	---

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
<p>III/3.: Fenntarthatóság biztosításának műszaki paraméterei</p>	<p><u>Fenntarthatósági követelményrendszer</u></p> <p>Az egyedi projekteknel meg kell vizsgálni, hogy az alábbi szempontok közül melyek valósíthatók meg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - éghajlatálló, lakható épületek - klím szabályozás, zöldfelületek - zéró karbon épületek - életciklus-költségelemzés - anyaghasználat, minősítések - újrahasznosítás, hulladék-minimalizálás - természetes szellőzés - passzív hűtés - légkormány - vízhatékony: esővíz, szürkevíz hasznosítás, szennyvízkezelés-visszaforgatás - árvíz és földrengés elleni védelem - természetes megvilágítás, napvédelem - passzív fűtés - hőtároló tömeg - megújulók: geotermia, nap, biomassza, szél - zöldtetők, zöldépítészet - hulladékgazdálkodás - zajvédelem, akusztika - akadálymentesség - városi környezet - közlekedés - üzemeltetés 	<p>A közpénzek felhasználását össze kell kötni a fenntarthatóság követelményével.</p> <p>A fenntarthatóságot komplex módon értelmezzük, nemcsak egy-egy épület energetikai mutatói javulnának, hanem a fejlesztési munkálatokkal érintett terület válna élhetőbbé, átfogó városépítészeti, infrastrukturális, hulladék-, víz, zöldfelület-gazdálkodási és közlekedési koncepciója révén.</p> <p>Lakóházak esetében megfelelő napvédelem és passzív eszközök alkalmazása esetén nincs szükség gépi hűtésre.</p> <p>A szigetelést a hőtárolás fogalmával ki kell egészíteni. A javasolt irány az alacsony energiafelhasználású épületek és ezek megújuló energiával (hőszivattyús fűtés, napenergia, stb.) történő kiszolgálása. Az optimális építőanyag kiválasztásánál figyelemmel kell lenni a helyi klimatikus viszonyokra is. A hagyományos módszerek, pl. helyiségek, tető tájolása, árnyékolás, természetes szellőzés is alkalmazandó.</p> <p>A kizárólag hőszigetelésre koncentráló szemléletet a szakmai szereplők által elfogadott olyan komplex mutatószámra kell cserélni, ami az energiaköltségeket, a hőérzetet, a komfortos lakóérzetet, egészségi és környezetvédelmi szempontokat egyaránt kezeli.</p>

	<p><u>Építőanyagok minősítése</u></p> <p>Alapfeltétel, hogy az építésekhez minősített építőanyagokat kell felhasználni.</p> <p>A preferencia alapja az életciklus-alapú minősítés (LCA) illetve költségszámítás (LCC), és a beépített energiatartalom korlátozása (EEC).</p> <p>Szükséges az állami minősítő intézmények (ÉMI) mellett más minősítő rendszereket is figyelembe venni (LEED, BREEAM, BauBioDatabank).</p> <p>A tervezés és megvalósítás során a C2C (Cradle to Cradle) szemléletet kell alkalmazni, a felhasznált anyagok teljes életciklusát tekintetbe véve a hulladék minimalizálása érdekében.</p>	<p>Rendkívül fontos az építőanyagok környezetbarát szempontú minősítése. Olyan építőanyagokat kell preferálni, amelyek előállításuk, felhasználásuk során, és a lebontását követően sem szennyeznek a környezetet, nem jelentenek veszélyt az emberi egészségre. A kiválasztásnál értékelni kell az adott építőanyag élettartamát, összevetve a lakóépület megcélzott élettartamával. A későbbi hulladékkezelés (lerakás, ártalmatlanítás, feldolgozás) költségeit már az építőanyag beépítés támogatásakor is értékelni kell. Az ezzel összekapcsolódó közérdeknek meg kell jelennie az építőanyag, technológia kiválasztásakor.</p> <p>A lakások szigetelése során figyelmet kell rá fordítani, hogy a jobb hőszigetelő képesség mellett a megfelelő légkört, egészségbarát levegőztetés megoldott legyen.</p> <p>Fontos az új anyagok, innovációk felkarolása, de csak a megfelelő tesztelés után szabad az államnak az ilyen anyagokból való tömeges építést támogatni.</p>
--	---	---

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/4.: Tervezési szakasz	<p><u>Komplex megközelítés</u></p> <p>Az építészeti koncepció további részletezéséhez szükséges a társtudományok bevonása.</p>	<p>Körültekintő és progresszív tervezési program megalkotásához társadalomtudósok, szociológusok, pszichológusok, környezetvédelmi szakemberek, gazdaságelemzők, várostervezők, létesítménygazdálkodási, közlekedési szakemberek és a mérnöki tudományok képviselői szükségesek. Cél a programalkotás eredményeit hasznosító, minőségi építészeti koncepció kialakítása. Az állami részvétellel történő bérlakás-építési program egy komplex társadalmi, gazdasági problémára nyújt megoldási javaslatot, a felmerülő kérdésekre építészeti alapokon nyugvó, a társtudományok elveit is értékelő válasz adható.</p>
	<p><u>Tervezés (szabványok)</u></p> <p>Az előremutató szabványok alkalmazása célszerű akkor is, ha ezt a magyar szabályozási környezet még nem írja elő. (Pl.: NB4.)</p>	<p>A gyorsaság kedvéért a meglévő hazai szabályok módosítását nem célszerű előfeltételnek tenni, ahol a szabályzás erre lehetőséget ad, az előremutató európai, egyéb szabványok alkalmazását meg kell fontolni.</p>
	<p><u>Tervezés (energetika és vízháztartás)</u></p> <p>A tervezett épületek műszaki paraméterei és energetikai mutatói tekintetében előremutatónak kell lenniük. Rövidtávon cél az A+ energetikai kategória elérése, a hőszigetelő képesség javítás lehetőségének biztosítása. Ezt egyrészt alacsony hőszükséglettel, másrészt minél nagyobb arányú megújuló energiaforrás hasznosításával lehet biztosítani.</p>	<p>Az alacsony rezsivel működő lakások révén a lakosság adósságcsapdája felszámolható, ez a segítyre szoruló körét szűkíti.</p> <p>Az alacsonyabb üzemeltetési költség magasabb bérleti díjat tesz lehetővé, ez csökkenti a szükséges állami támogatás mértékét.</p>
	<p><u>Tervezés (üzemeltetési szempontok)</u></p> <p>Már a tervezésnél messzemenőig értékelni kell az üzemeltetési elveket.</p>	<p>Cél a hatékonyan, olcsón üzemeltethető, értékörző lakások építése, ezek hosszútávon történő hatékony fenntartása.</p>

	<p><u>Tervezés (életciklus elemzés)</u></p> <p>Szükséges egy a szakmai szereplők és az állam által is elfogadott számítási modell meghatározása, amely az életciklus elemzések alapja lehet. Ebben az ÉMI-nél folyó kutatás javaslatait célszerű beépíteni, illetve a tervezésbe bevonhatóak az ÉMI szakértői.</p>	<p>Cél az összemérhetőség, egységes szemlélet megteremtése. Az életciklus-elemzés (LCA - Life Cycle Assessment) az alkalmazott anyagok és berendezések környezetterhelését minimalizálja. Az életciklus-költségelemzés (LCC – Life Cycle Cost Analyses) az épület (mint szolgáltatás) szolgáltatási szintjei és a várható költségek összefüggését optimalizálja, amely alapján a megtérülés nemzetgazdasági szinten is számolható.</p>
--	---	---

III/5.: Megvalósítási szakasz	<p>Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz</p>	<p>A javaslatok indokai, elérni kívánt célok</p>
	<p><u>Tervezői művezetés</u></p> <p>A bérlakás építési program minőségi megvalósításának építészeti feltétele a kivitelezés teljes időszakára biztosított teljes körű mérnöki felügyelet.</p>	<p>Cél a „bérlakás építési kódexben” lefektetett alapelveket betartása és betartatása. A jelen anyag ennek a kódexnek az alapjait, kiinduló pontját kívánja megadni.</p> <p>Az állam e garanciával biztosíthatja hosszú távú céljainak megvalósulását.</p>

III/6.: Üzemeltetési szakasz	<p>Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz</p>	<p>A javaslatok indokai, elérni kívánt célok</p>
	<p><u>Közműszolgáltatások</u></p> <p>Célszerű az energiaellátást és közműszolgáltatást közösségi tulajdonú (szövetkezeti vagy nonprofit kft) vállalkozásba (osztrák és német példák: falufűtőművek, szélerőmű-szövetkezetek, etc.), vagy magánfejlesztés esetén a tulajdonos üzemeltetésébe adni.</p>	<p>Ha az építető a későbbi (hosszú távú) tulajdonos és üzemeltető, akkor érdek az értéktartó megvalósítás és a hatékony üzemeltethetőség.</p> <p>Ha a lakók (bérlők vagy szövetkezeti lakástulajdonosok) is tulajdonosok, alapvető érdekük az energia- és közműdíjak alacsony szinten tartása és a kifogástalan működtetés, nem a tőke kivonás.</p>

3. sz. melléklet: „Használt lakásokból bérlakás” program alapok

A használt lakások bérlakássá alakításának feldolgozása nem célja a jelen anyagnak. Az alábbiakban csupán egy építészeti szempontból lehetséges csoportosítás kerül bemutatásra:

Kategorizálás épület típus szerint:

- „Panel-rekonstrukció” – elsősorban építészeti eszközökkel, lakás és épületkorszerűsítéssel, energiatudatos műszaki rekonstrukcióval, a panellakások felvásárlásával lehet kialakítani. A korábbi tulajdonosoknak a továbblépés lehetőségét biztosítani kell (pl.: újlakás vásárlás, bérlet jobb minőségű lakásokban, ezek eléréséhez előtakarékosági program). A programnak figyelemmel kell lenni a bérlői motivációkra, vegyes tulajdonú épületekben lakók együttélésére, az állagmegővésre (pl.: kaució előírása). Felvetődik lakásszövetkezet alapítása, illetve olyan forma is, ahol az energetikai felújítás teljes költségét az állam fizeti, cserébe tulajdoni hányadot szerez, amit a lakó a rezsi megtakarításából visszavásárolhat.
- „Vegyes lakásállomány”, amely a bedőlt banki hitelekkel kapcsolatban jönne létre. Itt finanszírozási okokból a korábbi tulajdonos bérlőként lakik tovább a lakásában. A lakások tulajdonosa az állami eszközközvetítő társaság. A lakások vegyes életkorúak, méretűek, minőségűek, szétszórtnan helyezkednek el. A kezelés meglehetősen nehézkes és drága.
- Vidéki bérlakás programra példa, hogy Tápszentmiklós Önkormányzata az iskola és az óvoda megmentésére, a gyermekszám növelése érdekében üres házakat vásárol, felújítatja, lakhatóvá teszi ezeket és nagycsaládosokat költöztetett bele bérlőként. A bérleti díj a piaci árak alatt van. A gyermekek után központi költségvetési támogatás jár az önkormányzatnak, ami segíti a helyi intézményfenntartást.