

SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS MAGYARORSZÁGON  
rendszerváltástól napjainkig

SZABÓ DÁVID harmadév végi  
egyéni kutatási beszámoló  
témavezető: Dobai János  
opponens: Simon Mariann  
BME Építőművészeti Doktori Iskola  
2014. június 10.

*„...Míg a rendszerváltás előtt a lakások zöme állami pénzből, állami megrendelésre született, az elmúlt tizenöt évben a lakásállomány tulajdonosi szerkezete teljesen átstrukturálódott, az állami lakásokat privatizálták, és az új lakásokat szinte csak magántőkéből építették.*

***Mintha a társadalom elfeledkezett volna a legszegényebb rétegekről.*** *Néhány évvel ezelőtt elindult a szociális lakásépítési program, egy új kihívás a döntéshozóknak, önkormányzatoknak, és az építészeknek is. Erre nem nagyon volt mód felkészülni, ami részben abból ered, hogy egyfajta volumenszemlélet uralkodott, a lakásminőség sokfélesége nem számított.*

***...A szegénység önmagában nem jelent közösségformáló erőt.*** *Ahol a szegények laknak, építészeti minőségét tekintve még picit a környezeténél is jobbnak kell lennie, hiszen az amúgy is nehéz helyzetben levő embereknek egyfajta méltóságot adhat ez, és másképp élhető meg a szegénység egy kellemesen formált épületben. Ebben a nagyon gyorsan változó világban ügyelni kell a környezetre, az értékeinkre, és ahol minden változik, bizonytalan, mozog, az állandóságot, a tartós értéket talán az építészet tudja leginkább képviselni.”*

*Pelényi Margit - 15 év tranzit - 2004<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Pelényi Margit - 15 év tranzit / kiállítás – 2004, [www://tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html](http://www://tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html), 2013.09.26

## 1.0 ABSZTRAKT

Magyarországon hiányzik egy a társadalmi felelősségvállaláson épülő, egységes szociális lakásrendszer. A mainál szélesebb körű lakáspolitikára voltak kísérletek az elmúlt 20 évben, azonban erős gazdasági háttér és egységes politikai akarat hiányában nem jött létre egy európai szintű rendszer. A közelmúlt eseményei (gazdasági válság, devizahitelek) azonban rámutattak, hogy mekkora szükség is lenne a lakásszektor eme ágára.

A kutatás célja, feltérképezni a rendszerváltás után épült szociális, önkormányzati bérlakás állományt, összegyűjteni a tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használattal kapcsolatos tapasztalatokat.

## TARTALOM

1.0	Absztrakt	3
2.0	Bevezetés	4
.1	Szociális lakás fogalma	4
3.0	Kortárs szociális lakásépítés előzményei	5
.1	Szociális lakásépítés kezdete	6
.2	Állami lakásépítés időszaka	7
.3	Rendszerváltást követő lakáspolitikai	8
4.0	Szociális lakásépítés III. periódusa	10
.1	Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás program	11
.2	Corvin-Szigony Projekt – lakáscsere program	12
.3	XIII. kerület lakásgazdálkodási koncepció	14
5.0	Vizsgálat	15
.1	Programalkotás	16
.2	Tervezés	18
.3	Üzemeltetés	22
.4	Használat	22
6.0	Összegzés	24
	Források	25
	Mellékletek	27

## 2.0 BEVEZETÉS:

Magyarországon hiányzik egy a társadalmi felelősségvállalásra épülő, egységes szociális lakásrendszer. Ezt a feladatot jobb híján a megmaradt önkormányzati bérlakás-állomány látja el. Más, nyugat-európai országokban az államilag támogatott lakhatás egy jóval differenciáltabb rendszerben történik, ahol a rászorulóknak nem csupán támogatott bérlakáshoz jutnak, hanem egy olyan lakókörnyezethez (számos közösségi, szociális szolgáltatással) ahonnan eséllyel léphetnek tovább, állhatnak saját lábára.

A dolgozat azt a kevés megvalósult hazai példát vizsgálja, amely a rendszerváltás után épült. Ezeknek az épületeknek a tervezési, építési, üzemeltetési tapasztalatai és a bérlők benyomásai alapján vizsgálja, hogy milyen egyedi építészeti megoldásokat eredményezett ez az időszak? Milyen minőségű lakókörnyezetet biztosít a benne élőknek? Továbbá mennyire hatékony a lakástámogatási rendszer ezen része?

## 2.1 SZOCIÁLIS LAKÁS FOGALMA MAGYAROSZÁGON:

Magyarországon a rendszerváltást követően az első, ilyen típusú lakások a 2000-es évek elején épültek. A velük kapcsolatos építészeti fogalmak tisztázása, ekkor kezdődött. Mit is jelent az, hogy szociális bérlakás, mit kell tudni egy ilyen lakásnak, miben más egy ilyen lakás?

1. szövegrészlet – Sárkány Csilla (Rév8) a 2000-es évek eleji szociális lakásépítésről:

*„Magyarországon az építészek körében is egyre erőteljesebben fogalmazódik meg az az igény, hogy az építészet eszközeivel megfelelő válaszokat találjanak a szociális kérdésekre. Megoszlik a vélemény építészek és szociológusok, várostervezők és szociálpolitikusok között is, hogy milyen elvárásoknak kell megfelelnie az építészetnek szociális lakások, bérházak tervezése során. Meg lehet-e határozni azokat a tervezési szempontokat, alapelveket, amelyekre oda kell figyelni akkor, amikor Magyarországon még a **szociális lakás fogalma sincs egyértelműen definiálva.***

*A külföldi folyóiratokban megjelent holland, spanyol és észak-európai szociális lakások példáit látva mi, építészek nem a szociális gondolattól jövünk izgalomba, hanem az egyedi, különleges formái, anyaghasználati, térszervezési megoldásoktól. Ezek a megoldások teszik egyedivé és izgalmassá az épületeket, és jelzik, hogy **a szociális bérházak megrendelője nem valamely piaci szereplő, hanem maga a közösség. Ezeknél a házaknál, lakásoknál érezzük, hogy a szociális építészet nem a szegénységet fejezi ki, nem csak „pure” építészet. Látható, hogy a tervezés, az épületek elhelyezése, a kivitelezés sokkal több gondosságot és felelősséget ró az építésze és a megrendelőre is, mint sok esetben a piaci fejlesztéseknél, hiszen közösségi beruházásokról van szó.***

forrás: Építészfórum

A szövegrészlet építészeti szempontból legfontosabb része, hogy a szociális építészet nem a szegények építésze, nem egy fajta szegény építészet, nem egy esztétikai kategória, hanem ugyan úgy építészeti értelemben értékelhető produktum, mint bármilyen más épület. Csupán más eszköztárat használ (egy sokkal szűkebbet), ahogy a szerző is fogalmaz egyfajta lecsupaszított építészet.

2-4. kép – Szlovén, spanyol és chilei szociális lakások



forrás: www.archdaily.com

A szociális lakás fogalma minden országban más és más lakhatási viszonyokat, mely szorosan függ az adott ország szociál-, lakáspolitikájától (gazdaságától, jogrendszerétől, lakásépítési hagyományaitól). Pontos magyar definíciója több okból sem alakult ki. Egyrészt soha nem épültek ezek a lakások akkora volumenben, hogy önálló kategóriát tudjanak alkotni, másrészt a kezdetekben vita volt arról, hogy meg lehet-e nevesíteni az ilyen épületeket, a „szociális” jelző nem hat-e vissza a benne élőkre, nem különbözteti-e meg őket hátrányosan, miközben létrejöttének

célja, pont ennek az ellenkezője. Ez a fajta szemlélet különösen fontos volt a rendszerváltást követően újriformálódó társadalomban, abban a fiatal demokráciában, ahol az európai mintára kialakulni akaró társadalmi rend még nagyon törekeny volt.

Ezeket az előzményeket szem előtt tartva a magyar szociális lakás fogalmát a következőképp lehet meghatározni: *Olyan társadalmi felelősségvállalásból fenntartott bérlakás, mely megfelelő lakhatási viszonyokat biztosít a benne élők számára, akik kiválasztásánál első dleges szempont a rászorultság elve volt.*

A meghatározást négy feltétel alkotja, melyek együttes megléte garantálja a szociális lakhatás létrejöttét.

- 1, **Társadalmi felelősségvállalásból** történő fenntartás (építés/vásárlás, üzemeltetés, karbantartás) a legfontosabb feltétel az összes közül, mert ez biztosítja az egész rendszer alapját, hátterét. Egy olyan szolidáris szemléletet felételez, ahol közösség a rászoruló tagjai számára segítséget nyújt, egy olyan társadalmi berendezkedést, ahol a közjavak újraelosztásánál az alsóbb társadalmi rétegek előnyt élveznek (amennyiben a rendszer nem eléggé kiterjedt, kiegészítheti, vagy hiányosságait ellensúlyozhatja a civil szféra támogatása).
- 2, A **rászorultság elve** hasonlóan fontos feltétel, mivel hiába jön létre a lakhatás lehetősége közösségi összefogással, ha a bérlők kiválasztásánál nem a szociális szempontok az elődlegesek, hanem mint számtalan múltbéli időszakban politikai, személyes, munkáltatói, stb. kapcsolatok.
- 3, **Megfelelő minőségű lakhatás** méltó lakáskörülményeket feltételez, ami megfelelő méretű és minőségű lakást jelent, ahol a benne élők hozzájutnak a társadalom által elvárt szolgáltatásokhoz (oktatás, egészségügy, kereskedelem, szórakozás), valamint munkalehetőséghez.
- 4, Az előző három kritérium (Európában, Magyarországon) magával hozza a negyedik feltételt, a lakások **bérlakás** jellegét. Ennek legfontosabb jellemzője, hogy lakhatást biztosít a rászorulóknak és nem tulajdont.

### 3.0 KORTÁRS MAGYAR SZOCIÁLIS LAKÁSEPÍTÉS ELŐZMÉNYEI:

A magyar szociális lakásépítés több mint 100 éves múltra tekint vissza, ez idő alatt három jól elkülöníthető periódusra tagolódik. Az I. periódust (1886-1945) a kezdeti lépések jellemezték, az állam fokozatosan kezdett részt vállalni a lakáskörülmények javításába. Később a szociálpolitika megerősödésével egy összetett, szélesebb társadalmi rétegeket elérő lakásrendszer tudott kialakulni.

Ennek az európai szemmel is értékelhető rendszernek a II. világháború, illetve az azt követő társadalmi átrendeződés vetett véget. Ebben az újonnan kialakuló rendszerben az állam a lakhatás biztosítását saját feladatának tekintette és nem csak a legrászorultabbak részére, hanem szinte mindenkinek. Ennek érdekében először a magántulajdonú lakásállomány jelentős részét rekvirálta, majd tömeges lakásépítést irányzott elő. Ennek következtében hatalmas volumenben épültek, főként tipizált lakások. A II. periódus során (1945-1990) a városi lakosság jelentős része jut lakáshoz, azonban az aránytalan építkezések súlyos károkat okoztak a lakásszektorban és települések szerkezetében egyaránt, ezek máig hatással vannak épített környezetünkre.

A rendszerváltást követő III. periódus (1990-) egy teljesen új rendszer vette kezdetét, mely európai mintát követve, szolidáris társadalmi modell alapján a legelesettebbnek számára akar lakást biztosítani. A rendszer megfelelő gazdasági háttér és egységes politikai akarat hiányában, azonban nem tudott eddig kiteljesedni.

5-7. kép – Állami/önkormányzati lakásépítés az 1940-es, 1970-es és 2000-esben



forrás: www.egykor.hu



forrás: www.indafoto.hu



forrás: www.epiteszforum.hu

### 3.1 MAGYAR SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS KEZDETE:

A magyar szociális lakásépítés kezdete, összhangban más európai országokkal a XIX. század második felében indult el. Az ezt megelőző időszakban nem létezett önálló szociálpolitika, a lakhatás kérdése elsősorban népegészségügyi problémának számított. A zsúfolt és elégtelen lakásviszonyok javításáról először az ipart szabályozó törvények (I.-II. Ipartörvény<sup>2</sup>) rendelkeztek, melyek elsősorban a nagyvárosi munkásréteg lakhatási feltételeit szabályozták.

Az első lakásépítésekre 1886-ban került sor, a fővárosban. Ezek elsősorban szükséglakások voltak, melyek járványok idején a fertőzött lakosság elkülönítésére szolgáltak. A szükséglakás építési akciók ellenére a főváros továbbra is a magán szektor feladatának tartotta a lakáshiány leküzdését, tette ezt annak ellenére, hogy a XIX. század utolsó évtizedében harmadával nőtt Budapest lakossága<sup>3</sup>, a lakáshiány pedig soha nem látott méreteket öltött.

A magán vállalkozók azonban, inkább a fizetőképes középosztály számára építettek bérházakat. A főváros később adókedvezményekkel próbálta elősegíteni az alsóbb réteg lakáshoz jutását. A kedvezmények hatására, nagy léptékű (kisméretű, szoba-konyhás, 25-27 m<sup>2</sup>-es) lakásépítés kezdődött. A szabályozás azonban nem terjedt ki a lakbérekre. A bérleti díjak fokozatosan emelkedésnek indultak, így alakult ki az általános gyakorlat, hogy az alacsony keresetű családok kezdetben egy lakást béreltek, majd fokozatosan másik 2-3 családdal kellett osztozniuk a szoba-konyhás lakáson. A bérlakásépítés hamarosan a korrupció melegágyává vált, ahol a befektetők az átlagos haszon duplájára tudtak szert tenni (8-10%-ra).

A növekvő elégedetlenség, a társadalmi változások, a nyugat-európai tendenciák és az erősödő keresztény-szociális mozgalmak hatására megérett a helyzet; a probléma állami és fővárosi szintű kezelésére. Első jelentős előrelépés 1908-ban történt, amikor az országgyűlés rendelkezett az első állami (ma Wekerle-telep néven ismert) munkástelep létrehozásáról. A kormány (angol példát követve) a munkástelepet kertvárosi formában kívánta felépíttetni, ezáltal akart jó példával elől járni, mintát adni a magán építetők számára. Az állam a Wekerle-telep felépítést követően sokáig nem vett részt a lakásépítésben.

8. táblázat – Bárczy—féle iskola és lakásépítési program eredeti tervezete, 1909

	építkezések	db	típus
1	Barakktermek	400	lakás
2	Szükségbarakkok	60	lakás
3	Népszállók	2.200	fülke
4	<i>Népotthonok</i>	-	-
5	Kislakások	3.000	lakás
6	Tisztviselői lakások	1.600	lakás
7	Bérlakások	500	lakás
8	<i>Iskolák</i>	90	<i>iskola</i>
	<b>Összesen</b>	<b>7.760</b>	<b>lakás</b>

forrás: Győri Péter, Umbrai Laura, saját szerkesztés

Az akciószerű állami lakásépítéssel párhuzamosan a főváros (Bárczy István vezetésével) egy összetett lakásépítési (és iskolaépítési) program előkészítésébe kezdett. A tervezet előkészítése során figyelembe vették a 20 éve épült szükséglakások üzemletési tapasztalatait, a város jövőbeni terjeszkedésének lehetőségeit és a város tulajdonában álló területek elhelyezkedését. A program különböző komfort fokozatú, méretű és minőségű lakások építését irányozta elő, ezáltal próbált meg minél szélesebb társadalmi réteget elérni.

9-11. kép – Aréna, Százados és Ceglédi úti kislakások fotója közvetlenül építésük után 1910,1911-ből



forrás: Umbrai Laura, 2004

<sup>2</sup> 1872. évi VIII. törvénycikk, Az ipartörvény, 1884. évi XVII. törvénycikk, Ipartörvény, Ezer év törvényei, <http://www.1000ev.hu/index.php>, 2012.12.27.

<sup>3</sup> ALFÖLDI György: Budapest gazdasági szerepe országos és nemzetközi összehasonlításban. Budapest 2050, TERC, Budapest, 2012.

A program végül a tervezetthez képest egy jóval szerényebb formában került elfogadásra, kikerült belőle a bérlakás és tisztviselő lakásépítés, kislakások száma felével csökkent. Igazából a program nem pusztán számai miatt mérföldkő a magyar szociális lakhatás történetében, hanem hogy ez volt az első, összetett, hatósági szintű rendszer az alsóbb társadalmi rétegek lakhatási problémáinak megoldására.

Az I. világháború kezdete megakasztotta Budapest lakásépítési programját. A háborút követően a megszűnő monarchia, a romokban álló gazdaság és az elcsatolt területekről érkező menekültek (426.000 fő<sup>4</sup>) új kihívások elé állították a fővárost. A háborút megelőzően a lakáspolitikát önkormányzati feladatnak számított, háborús helyzetre hivatkozva a főváros, azonban az államra hárította a súlyosbodó lakáshiány leküzdését. Első lépésként 6 szükségtelepet épített az állam a főváros területein. Az országgyűlés 1921-ben határozatot hozott állami lakások építéséről, a törvény támogatásával közel 1.200 lakás épült 29 vidéki városban, kibővült a Wekerle-telep, továbbá megépült a főváros határában, Pestszentlőrincen az 500 lakásos Állami lakótelep. Az új építkezések minősége a szűkös anyagi háttér és a rövidre szabott határidő miatt elmaradt a 10 évvel korábban, a Bárczy-program keretében épült lakások színvonalától.

11-13. kép – Képek a Babér utcai és Zita szükségtelepekről



forrás: Umbrai Laura, 2008; www.fortepan.hu

A háború követően a történelmi sokkból feléledő gazdaság fellendülésnek indult, ennek hatására az állam és a főváros újból a magán befektetők bevonását tervezte a lakásszektorba. A századfordulós tapasztalatokon okulva szabályozták a lakásépítés jogi környezetét és támogatott hitelt biztosítottak a magán építetők számára. A rendelkezéseknek köszönhetően nagymértékű lakásépítés indult a fővárosban (1926-ra éri el csúcspontját az évi 7.210 lakást). Az 1929-es gazdasági világválság hatására rövid időre megtorpant ugyan a lakásépítést, azonban a rendezett jogi és hitelezési környezet tovább lendítették a szektort.

A hatósági lakásépítésnek újabb lökést a társadalom- és nyugdíjbiztosítás megjelenése hozta, a törvényi szabályozás következtében nagy mennyiségű, folyamatos pénz került a szociálisrendszerben (aminek 30%-át kötelező volt lakásépítésre fordítani). Az 1928-ban alapított Országos Társadalombiztosítási Intézet (OTI) fokozatosan kezdett részt venni az otthonteremtésben, először a kislakás-program hagyományait folytatva kertvárosi formában (Albertfalva, Magdolna-város), később kisebb társasházakból álló telepeket (Hamzsabégi út) és belvárosi bérlakásokat (egykor Tisza Kálmán tér, ma II. János Pál pápa tér) épített. A II. világháború idejére ismételen leállt a lakásépítés, az azt követő átmeneti időszakban, pedig egy teljesen új rendszer vette kezdetét.

### 3.2 ÁLLAMI LAKÁSEPÍTÉS IDŐSZAKA:

A II. világháború utáni átmeneti időszak, majd azt követő államszocialista berendezkedés fontos célkitűzése volt, a társadalom minél szélesebb rétegeinek lakhatáshoz juttatása (főként a városi munkásréteg számára). Kezdetben komoly vita alakult ki az építészszakma és a politika között, hogy kevesebb, de jó minőségű, korszerű és megfelelő méretű vagy minél több ún. „csökkentett minőségű” lakást kell-e építeni. Végül pár kivételtől eltekintve a mennyiségi szemlélet győzött. Kezdetét vette a tömeges lakásépítés, mely más politikai célokkal karöltve főként a városokban, azon belül is az újonnan kijelölt ipari központokban valósult meg. Hiába épült az előző periódushoz képest lényegesen több állami lakás, az erőltetett iparosítást követően átalakuló gazdaság, megváltozott társadalom viszonyok hatására, 1958-ra 400.000-re duzzadt a lakáshiány.

<sup>4</sup> UMBRAI Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948, NAPVILÁG, 2008,



Ez az időszak egybe esett a Kádár-korszak kezdetével, ami hatalma legalizálásának egyik kulcsát a társadalom életminőségének javításában látta. Ennek hatására ez addig is központi kérdésnek számító lakásépítés, újabb politikai támogatást kapott. A tömeges lakásépítésnél továbbra is a mennyiségi szemlélet uralkodott, a költségek lefaragásának lehetőségét, azonban már nem a lakásméretök csökkentésében, hanem a korszerű, technológiai újításokban látta az aktuális politikai vezetés és a körülöttük lévő építésszek. Ez a fajta újító szemlélet a lakásépítés minden szegletére kihatott, a bútortervezéstől kezdve, a lakás alaprajzokon keresztül, egészen a kivitelezési technológiáig. A korszerűsítés jegyében elért eredmények közül a kisebb, variálható bútorok, beépített bútorok, flexibilisen használható alaprajzok, kisebb méretű konyhák, kötelező fürdőszoba, kisméretű kád, csökkentet belmagasság (2,50-2,70m), tipizált alaprajzok, tipizált nyílászárók, előregyártott szerkezetek (tégla falpanelek, tipizált feszítávok, stb.) voltak a legfontosabbak. Az újítások hada azonban nem érte el a várt eredményt, a lakások ugyan kisebb-nagyobb hibáktól, hiányosságoktól eltekintve jól működtek, a költségek viszont nem csökkentek az elvárt mértékben. A költségcsökkentés további lehetőségét a politika, a megépült példákat látva a tipizálásba és az előregyártásban látta, ami kiterjedt az alaprajzokra, a szerkezetekre és az építés technológiájára is. Ez a szemlélet egybe esett a szovjet politikai törekvésekkel is, így megnyílt a lehetőség a paneles építési technológia előtt.

Ez az új kivitelezési mód kiegészülve a nemzetközi, modern városépítészeti irányzatokkal egy fajta lépték váltást eredményezett. Hatásukra az 1970-es évektől kezdve új városrészek nőttek ki a földből, közel 500.000 panellakás épült. Ezek a lakások örökre megváltoztatták az ország városainak képét, hatásuk eltorzította mind a lakásszektor, mind a települések szerkezetét.

14-16. kép – Állami lakásépítések az 1950-es, 1960-as és 1970-es évekből



[www.lakotelep.blogspot.hu](http://www.lakotelep.blogspot.hu)



[www.hg.hu](http://www.hg.hu)



[www.ametiszt-hold.blogspot.hu](http://www.ametiszt-hold.blogspot.hu)

A 80-as évekre nem volt tartható a lakásépítés állami finanszírozása, ezért a közel félmillió panellakás egy része, már nem került állami tulajdonban. Ennek ellenére a rendszerváltást megelőzően több mint 700.000 lakás volt állami vagy önkormányzati tulajdonú.

Lakáspolitikai szempontjából összetett időszak volt, egy részről soha nem épült ennyi állami lakás, másrészről viszont nehéz elválasztani a mögötte álló célokat, melyek között inkább a politikai szempontok domináltak, mint a társadalmi felelősségvállalás, így a felállított meghatározás szerint nehéz értékelni a korszakot.

### 3.3 RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐ LAKÁSPOLITIKA:

Magyarország a rendszerváltással és a demokratikus átmenettel egy olyan időszakot élt meg, amikor úgy tűnt minden lehetséges; az ideák uralták a társadalom minden szegmensét, a lehetőségek erősebbek látszottak az adottságoknál. Nem volt ez másként a lakáspolitikai területén sem, ahol mindenki saját tulajdonú lakásra vágyott, különösen a városi lakosság, ahol a lakásállomány nagyobb hányada volt önkormányzati tulajdonban. A magántulajdonú lakásmodell számos tényező erősítette olyanok, mint a jogállam létrejötte, a magántulajdon védelme, a piacgazdasági modell bevezetése, stb.

Az újonnan megalakuló önkormányzatokra szállt a több mint 700.000 állami/tanácsi lakás tulajdonjoga. Ezzel a lépéssel nem csak hatalmas vagyonra és folyamatos bevételekre tettek szert, hanem számtalan kötelezettséget is a nyakukba vettek. A lakásállomány jelentős része rosszminőségű és elhanyagolt volt, a világpiacéhoz közelítő energia árak előrevetítették fenntartási költségek elszabadulását, továbbá a kialakuló önkormányzati rendszerben még nem lehet látni a települések finanszírozásának pontos módját, ezért a települések megpróbálták minél előbb túladni a tulajdonukban lévő ingatlanokon. Ezt a folyamatot a lakossági igényeken túl, fűtötte még a létrejövő vadkapitalizmus, valamint a privatizáció körül kialakuló korrupció is.

17. szövegrészlet - A lakástörvény az önkormányzati lakások eladásáról szóló része:

**45. § (1)** A határozatlan időre bérebe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg:

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát.

...

(5) Nem áll fenn vételi jog:

...

b) az e törvény hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesített vagy vásárolt önkormányzati lakásra;

...

d) a műemléképületben lévő;

**47. § (1) A vételi joggal 1994. január 1-jétől számított öt évig lehet élni.**

(2) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a vételi jog jogosultja a tulajdonos önkormányzatnak azon év március 31-ig köteles bejelenteni, amely évben az adásvételről szerződést kíván kötni.

(3) A tulajdonos önkormányzat a bejelentéstől számított 180 napon belül köteles a jogosultat a lakás vételáráról és megfizetésének feltételeiről tájékoztatni, továbbá a szerződéses nyilatkozatot a jogosultnak megküldeni.

(4) A jogosulttal közölni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményeket és a tényleges forgalmi értéket.

(5) A tulajdonos önkormányzat köteles az épületben lévő lakásra beérkezett első előzetes nyilatkozat bejelentésekor az épület társasházzá alakításához szükséges feladatokat elvégezni. A vételről való megállapodás létrejöttével egyidejűleg az épületet társasházzá kell alakítani.

**48. § (1)** Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi vagy elővásárlási jogával, az e jogának gyakorlására megállapított határidő elteltétől, illetőleg az eladási ajánlattételtől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

...

**49. § (1) A vételi és az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítési és fizetési feltételei azonosak.**

(2) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő figyelembevételével kell megállapítani. A lakás beköltözhető forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével.

(3) Ha az önkormányzati lakást a bentlakó jogosult vagy egyeneságbeli rokona vásárolja meg, a vételár nem lehet magasabb a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével

csökkentett beköltözhető forgalmi érték felénél. Ha a felek másképpen nem állapodtak meg, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki.

**50. § (1) Ha a lakást a vételi vagy az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.** Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléka a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, az (1) bekezdésben említett vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az e törvényen alapuló vételi és elővásárlási jog alapján kötött adásvételi szerződéseknel a vevőt a megállapodás megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

...

**51. §** Önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás:

a) vételárát;

b) megvásárlására kötött szerződésakor befizetendő vételárrészletet;

c) vevője részére biztosított részletfizetés időtartamát;

d) elidegenítéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás feltételeit;

továbbá a lakásra megállapított

e) árengedmény, illetőleg a vételárhátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét; valamint

f) az árengedmény és a vételárhátralékra adott engedmény megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli

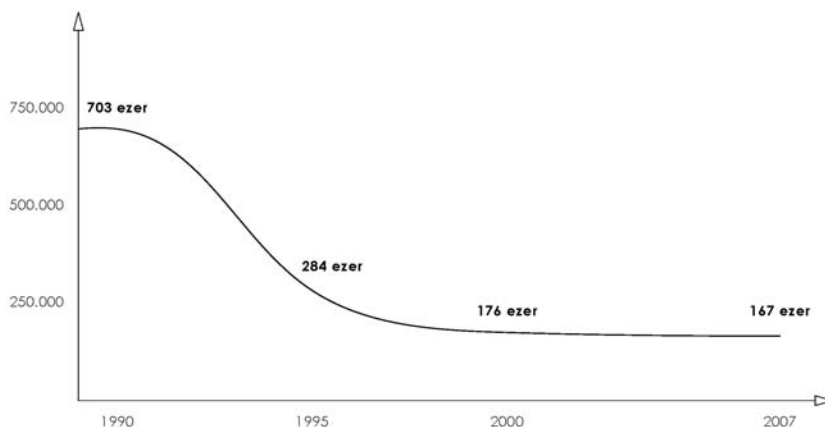
felmentés feltételeit."

forrás: 1993. évi LXXVIII. törvény

A közösségi vagyon rohamos csökkenését látva a törvényhozás, megállítani ugyan nem próbálta a lakásprivatizációt, azonban megfelelő törvényi keretek közé szorítását igen. Így született meg **1993-ban** többek között az **önkormányzati lakásállomány privatizációjáról szóló jogszabály, a LAKÁSTÖRVÉNY**. A kormányzat azért sem akarja megállítani a folyamatot, mivel nem tudja teljes egészében finanszírozni a települések működését, így szemet hunyt közösségi vagyon aprópénzre váltása felett. Azonban a jogszabályba beépített pár ellensúlyt, az egyik rendelkezik az ingatlanok eladásból befolyt összeg külön számlán történő elkülönítéséről, melyet az önkormányzat csak

lakhatással kapcsolatos feladatokra költhet; olyanokra, mint fenntartás, karbantartás, vásárlás, építés. A valóságban azonban az eladásból származó bevételeket az önkormányzatok túlnyomó többsége egyszerűen felélte, ellenőrizhetetlen módon a napi gazdálkodásának részévé tette.

18-19. diagram/szövegrészlet – Az önkormányzati lakásállomány eladásáról



„Az önkormányzati lakásállomány alakulásában **meghatározó jelentőségű volt a lakástörvényben 1994. évtől bevezetett vételi jog, melynek alapján a bérlők alanyi jogon kaptak vásárlási lehetőséget.** A lakások privatizációja már 1991-1993-ban megindult, amikor országosan évenként 60-80 ezer lakást adtak el az önkormányzatok. A törvénymódosítást követően ez a folyamat felgyorsult, ... **össességében 1991-1995. között 413 ezer lakást értékesítettek,** vagyis a KSH adatai szerint 1990. év végén – tehát az önkormányzatok megalakulásának időpontjában – meglévő, az önkormányzatok által fenntartott **703 ezer db-os lakásállománynak az 58,6%-át.** Az egyéb csökkenésekkel együtt 1995. év végére az állomány 284 ezer db-ra csökkent, ... . A következő öt évben, 1996-2000-ben az önkormányzatok lakásállományának csökkenése folytatódott, de üteme folyamatosan lassult. 1996-ban ugyan még az eladott lakások száma 47 ezer db volt, de öt év alatt összesen csak 104 ezer lakás kelt el. Így a 2000. év végi önkormányzati lakásállomány az egyéb csökkenéssel együtt 176 ezer db-ra, az 1995. évinek a 62%-ára, az induló 1990. évinek a negyedére esett vissza, s már csak **4,3%-os részarányt képviselt az összes lakáson belül.**”

forrás: ÁSZ, 2003; Social Housing Europe, 2007; saját szerkesztés

Ily módon került értékesítésre a lakásállomány jó, közepes és kevésbé jó minőségű része, és maradt az önkormányzatok tulajdonában (kevés kivételtől eltekintve) a lakások legrosszabb állapotú része, mely vagy nem kellett senkinek, mert olyan rossz állapotban volt, vagy a bérlői annyira rossz anyagi körülmények között éltek, hogy a kedvezményes feltételek ellenére sem tudták megvásárolni az ingatlant.

A megmaradt önkormányzati lakásállomány minőségén túl, az is komoly problémát jelentett a továbbiakban, hogy az addig egységes, egy tulajdonú bérházakban lévő lakások, szétaprózódtak, fenntartási költségeik többszörösére emelkedte. A helyzet előre vetítve a megmaradt lakások további privatizációs/szanálási kényszerét.

A lakástörvény létrejötte, illetve azzal párhuzamos lakásprivatizáció a városi lakosság jelentős részét juttatta magántulajdonú lakáshoz.

Távolról nézve a 90-es évek közepére megoldottnak tűnt a lakhatás kérdése (aki tudott, tulajdont szerzett; aki nem tudott, az maradt a rosszminőségű bérleményében), illetve a formálódó demokrácia más területein (gazdaság, munkanélküliség) súlyosabb problémák adódtak, így a lakáskérdés egy időre lekerült a politika napirendjéről.

#### 4.0 SZOCIÁLIS LAKÁSEPÍTÉS III. PERIÓDUSA:

A 1990-es évek végére Magyarország kezdett rátalálni a rendszerváltáskor kijelölt útra, a gazdaság beindult, hatalmas mennyiségű külföldi tőke áramlott az országba, létrejött a NATO-csatlakozás, az európai uniós csatlakozás, pedig belátható távolságra került. A piacgazdaság azonban számos nem várt mellékhatással járt, a társadalmi különbségek tovább nőttek, a munkanélküliség még mindig 10% felett volt, és lakosságnak volt egy része, amelyik nem tudott lépést tartani a változásokkal, és erre az időre teljes a társadalom peremére sodródott.

A lakásprivatizáció során nem mindenkinek jutott lakás. Akinek jutott is, nem mindenki tudta fenntartani/megtartani lakását és kialakult a társadalomnak egy része, amelyik nem tudta saját erőből megoldani lakhatását. A megmaradt önkormányzati bérlakás állomány mérete, pedig nem volt alkalmas ekkora tömegek befogadására. Ez a probléma folyamatosan fennáll, egészen napjainkig. A bérlakáshiány csillapítására az elmúlt időszakban több megoldás is született, ezek közül három vizsgáltam, a Széchenyi Terv Állami Támogatású Bérlakás Programját (2000-2006), a Corvin-Szigony Projekt lakáscsere programját (2005-2009) és a XIII. kerület önkormányzati bérlakás-építési programját (2001-2014).

#### 4.1 SZÉCHÉNYI TERV - ÁLLAMI TÁMOGATÁSÚ BÉRLAKÁS PROGRAM :

Az ezredfordulón a lakáskérdés több problémája is felszínre került, egy részről a privatizált lakásállomány korszerűsítése a tulajdonosok korlátozott anyagi lehetőségeik miatt nem indult el, az energiaárak várt emelkedése azonban bekövetkezett. További nehézséget jelentett, hogy a lakásszektor bővülése minimális volt, az építőipar sem tartott lépést a gazdaság növekedésével, a magántulajdonú lakásmodell gátolta a gazdaság szempontjából fontos mobilitás létrejöttét. Ezen problémák hatására az aktuális kormányzat egy komplex lakásprogramot irányzott elő a **Széchenyi Terv** keretében, **Nemzeti Lakásprogram** néven, mely érinti a lakásszektor egészét. A Nemzeti Lakásprogram célja elősegíteni a lakásállomány bővülését, új és korszerű lakások építését, a vállalkozászerű lakásépítést; a meglévő állomány korszerűsítését, energiatakarékosági beruházásokat, tömbház-rehabilitációkat; lakáshitelezés fellendítését, államilag támogatott kölcsönökkel; **valamint a bérlakás szektor arányának növelését, bérlakások építésével**<sup>5</sup>.

20. szövegrészlet - Farkas János, Hegedűs József, Székely Gáborné a 1999-2003 közötti lakáshelyzetről és lakástámogatásokról írott tanulmányukból

*„A támogatási programok közül a legjelentősebb a bérlakásépítési program volt, amely keretében az önkormányzatok a kimutatott (pályázott) beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg. A szociális elhelyezésem alapuló bérbeadás mellett lehetőség nyílt költségalapú bérlakások építésére is, aminek lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérért a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg. A bérlakásépítési program sikeres volt, a pályázatok értéke meghaladta a rendelkezésre álló forrásokat. ...*

*Az önkormányzati bérlakásépítési program egy további tapasztalata, hogy az önkormányzatokon lévő privatizációs nyomás hatására elidegenítésre kerül lakások száma meghaladja az épített lakások számát. Éppen ezért a programnak fontos eleme, hogy egy 15 éves elidegenítési (illetve a lakások hasznosítási céljának átsorolását tekintve tilalmi) idő szakot határoztak meg.*

*Hangsúlyozni kell, hogy a bérlakásprogram jóval célzottabb volt, mint bármelyik más program – ellentétben a kamattámogatásokkal, a támogatás valóban az alsó és alsó-közép jövedelmű rétegekhez jutott és jut el. Az is világos azonban, hogy a program hosszú távon nem oldja meg a bérlakáshiány problémáit, és ezen a területen új megoldásokat kell keresni, ennek egyik példája a készül lakbér-támogatási program.”*

forrás: TARKI, 2003

A program elérte célját, több mint 50 önkormányzat nyert támogatást önkormányzati bérlakás építésére, a megítélt 35 milliárd forintos támogatásból 7550 lakásépült, többségében szociális bérlakás, közel 25.000 ember jutott kedvezményes lakhatáshoz. A lakásépítések megfordítani nem tudták az önkormányzati lakásállomány csökkenését, azonban láthatóan lassították, stabilizálták azt.

21. táblázat – Széchenyi Terv állami támogatású bérlakás-program keretében épület szociális lakások

év	város	lakás	építész
2003	Pécs	120	Pelényi Margit
2003	Szentendre	36	Vizér Péter – Dénes Tibor
2004	Csepel	116	Csernyánszky Gábor
2006	Pécs	116	Ráth Miklós

forrás: www.epiteszforum.hu

<sup>5</sup> Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék, 2003. december

22-24. kép – Pécsi, csepeli és szentendrei szociális bérlakások



forrás: www.epiteszforum.hu

#### 4.2 CORVIN-SZIGONY PROJEKT LAKÁSCSERE PROGRAM:

Budapest VIII. kerülete az egyik leghátrányosabb helyzetű része a fővárosnak, mely történelme során mindig is a legszegényebb társadalmi csoportok lakóhelye volt. A rendszerváltást követően a terület más városrészekkel ellentétben nem indult fejlődésnek, sőt a körúton kívüli részei tovább romlottak. Az 1990-es évek végére a Külső-Józsefváros komoly kihívásokkal kellett szembenéznie, épületállománya teljesen leromlott, mindennapos jelenség volt a bűnözés, belvárosból kiszorult a hajléktalanok, prostituáltak, drogfüggők egy része itt talált menedéket. Ebben az időszakban alakult meg a Rév8 városrehabilitációs iroda, melyet a terület problémáinak kezelésére hozott létre az önkormányzat. Az iroda egyik első munkája a Corvin-Szigony projekt előkészítése volt, mely magántőke bevonásával egy új városrész kialakítását tűzte ki célul. A beruházásból befolyt összegből tervezte az önkormányzat a környező területek rehabilitációját, mely később a Magdolna Negyed Program 1 nevet kapta.

25. táblázat – Corvin-Szigony projekt lakáscsereprogramjának tervpályázati kiírásának vázlatja

<b>1. Beépítés, épület</b>		
1.1	Telek terület, szintterületi mutató, beépítés megengedett mértéke, min. ill. max. építmény magasság, tervezett földszinti padlószint, tervezhető földszinti szintmagasság, lakások elhelyezkedése	OTÉK, KSZT alapján
<b>2. Lakások</b>		
2.1	Tervezett lakás nagyságok és ezek megoszlása	
	a) 35 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	30 %
	b) 70 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	20%
	c) 50 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	50%
2.2	A lakás területének funkcionális megoszlása	
	a) lakófunkció: ebbe értendő szükség szerint de nem teljes körűen- szoba, étkező, konyha	80-85 %
	b) kiegészítő funkciók: ebbe értendő szükség szerint de nem teljes körűen - fürdőszoba, wc, közlekedő, gardrób	15-20 %
2.3.	A lakások szükséges felszereltsége	
	a) OTÉK szerint	
	b) fűtés	egyedi, v. épületenként
<b>3. Kereskedelmi területek</b>		
	Kereskedelmi területek elhelyezkedése	földszint, 1. emelet
	Tervezhető funkciók	
	Iroda, galéria, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás ...	önálló közterületi megközelítéssel
<b>4. Közös területek</b>		
4.1	Szint alatt	
	a) gépkocsi tároló	az igény 50%-a
	b) egyéni tárolók lakásegységenként	3 m <sup>2</sup> /lakásegység
<b>5. Az ingatlan összközműves</b>		

forrás: Rév8

A beruházásra végül a 2004-ben sikerült befektetőt találni, a megvalósítás ezt követően indult el. A Corvin-Szigony Projekt keretében 15 századfordulós (rendkívül rossz állapotban lévő) önkormányzati bérház bontottak el, összesen 230 lakást<sup>6</sup>. Józsefváros volt a lakásprivatizáció idején a kevés kivétel egyike, aki megtartotta (nem tudta eladni) lakásállománya jelentős részét, így a bontásra ítélt lakások túlnyomó többsége önkormányzati tulajdonú volt. A bérlők/tulajdonosok számára az önkormányzat három lehetőséget ajánlott fel: egyrészt a bérleti/tulajdonjoguk pénzbeli megváltását, másrészt másik (használt) önkormányzati lakást a kerületben, illetve közelben épülő új bérházak/lakásokat. A legtöbb bérlő/tulajdonos az utóbbi lehetőséget választotta.

A Rév8 2005-ben írt ki tervpályázatot 5 szociális bérház megtervezésére. A pályázatok az idő rövidsége miatt egyszerre lettek kiírva, azonos határidővel, azonos tervezési programmal (annak ellenére, hogy nem mindegyik épület lett végül bérház, a Práter utcai épület ma társasház, ahol a tulajdonjoggal rendelkező lakók kaptak magántulajdonú lakást). A tervpályázat sajátossága volt, hogy nyílt jellege mellett, egy-egy épületre a kiíró 5-5 tervezőt külön is meg hívott. A pályázati kiírás viszonylag pontos elvárásokat fogalmazott meg, ez főként a kerület két korábban (a Széchényi Terv keretében) épült bérházának üzemeltetési tapasztalataira épül. Ezzel kapcsolatosan a következő hangzott el a Rév8 egy későbbi konferenciáján: „A tapasztalatok azt mutatják, hogy a magyar építési előírásoknak és szakági szabványi irányelveknek megfelelő tervezés és megvalósítás csak korlátozott mértékben biztosítja a szociális bérlakás hosszú távon való üzemeltethetőségét, azokban az élhető lakókörnyezet biztosítását. A szabályosan tervezett épületek és szerkezetek a lakók speciális használati módjainak következtében **ijesztő gyorsasággal avulnak, amortizálódnak – a lakások és maga az épület alig 3-4 hónap alatt 50-60%-os állagromlásra megy keresztül.**” (forrás: Rév8).

A tervpályázat előkészítésével kapcsolatban csak a lakások mérete volt egyedül kifogásolható, melyek több mint fele 1 szobás 30-35 m<sup>2</sup>-es. Ismerve a körülményeket, feltételezve a kerületben élő családok tagjainak számát, a lakóterületek nagysága messze alatta maradt az elvárhatónak. **A tervezési program összeállításánál azonban alapelv volt, hogy mindenki akkora méretű lakást kap, amekkora az eredeti, elbontásra ítélt bérleménye/lakása volt.** Így öröklődött át a száz évvel korábbi, már akkor korszerűtlen szabályozás a XXI. századba.

26. táblázat – Corvin-Szigony projekt lakáscsereprogramjának a keretében épület bérházak

év	cím	lakás	építész
2007	Magdolna utca 33.	28	Janesh Péter
2007	Práter utca 30-32.	44	Kis Péter – Valkai Csaba
2007	József utca 47.	43	Szécsi Zoltán – Váncza László
2007	Vajdahunyad utca 23.	35	Tőds György – Sándor Gergely
2007	Orczy út 31.	30	Bach Péter – Molnár Csaba

180

forrás: Rév8

A pályázat sikeres volt, közel 50 pályamű érkezett, a zsűri pedig mind az 5 épületnél I. díjast tudott hirdetni. Az házak többségét a meghívott építészek nyerték, ez alól azonban volt kivétel, a Vajdahunyad utcai épület. **A nyertes tervek<sup>7</sup> alapvetően jó minőségű épületeket tükröztek, a kiírásban megfogalmazott szociális jelleg, azonban nem minden házon volt tetten érhető.**

27-30. kép – Vajdahunyad, József, Práter és Orczy utcai bérházak



www.artonic.hu

www.epiteszforum.hu

www.epiteszforum.hu

www.meitesziroda.hu

<sup>6</sup> Értelmiségi könnyek nélkül, [www://epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul](http://www.epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul), 2013. szeptember 27.

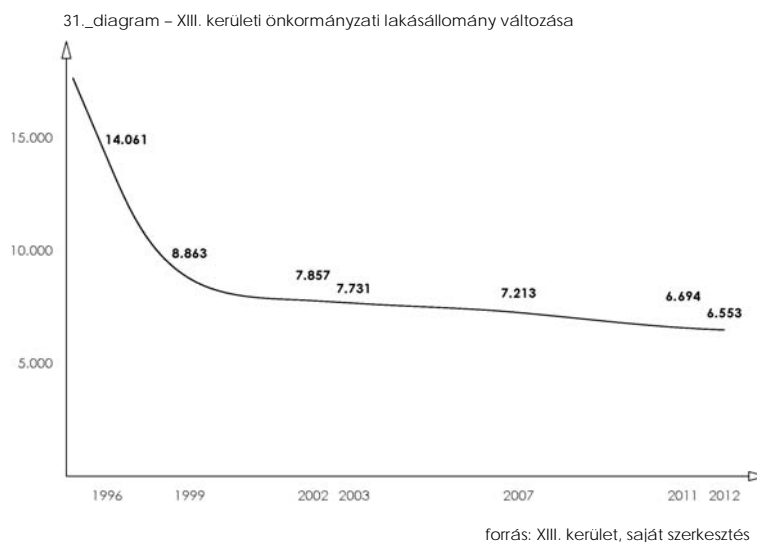
<sup>7</sup> Önkormányzati lakóépületek tervezése a Corvin-Szigony Projekt keretében, [www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-kereteben](http://www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-kereteben), 2013. szeptember 27.

Az épületek terveit a nyertes pályázók készítették el, kivitelezésükre a következő évben került sor. A kivitelező kiválasztását az önkormányzat mind az 5 épületet egy körben pályáztatta. A bérházakat így egy cég (Hérosz) kivitelezte. Ez azért is érdekes, mert kivitelező eltérő minőségű épületeket produkált, egyes épületek a pályázati tervekhez képest kevésbé jó minőségű anyagokból, mások az eredeti terveknel jobb minőségben épültek meg (ez valószínű összefüggésben állt az egyes építésszek érdekérvényesítő képességével).

#### 4.3 XIII. KERÜLET – LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ:

**Budapest XIII. kerülete a kevés kivétel egyike, mely az állami támogatás, ösztönzés megszűnésével párhuzamosan nem állította le önkormányzati bérlakás építési programját.** A 2000-es évek elején minden támogatott önkormányzatnak (Széchenyi-terv) kötelező volt egy hosszú távú lakásgazdálkodási koncepció kidolgoznia, ebben az Angyalföldi önkormányzat négyévenként 200 db lakás megépítését irányozta elő. Az évi átlagosan 50 lakás építését azóta is tartja, annak ellenére, hogy időközben megszűntek az állami támogatások, sőt az ország gazdaságának komoly kihívásokkal kellett/kell szembenéznie.

A XIII. kerület sokáig, Józsefvároshoz hasonlóan Budapest nem túl frekventált részéhez tartozott. Azonban a rendszerváltást követően az ingatlanpiaci befektetők gyorsan felfedezték a városrészt. Kedvező infrastrukturális kapcsolati, nagyméretű beépítetlen területei, barna övezeti, kedvező telekárai vonzották az irodai és lakóingatlanokkal foglalkozó befektetőket. A 2000-es évek eleji építési boom következtében az önkormányzati területek felértékelődtek, felgyorsították az addig lassan haladó alacsony beépítésű, rossz minőségű tömbök szanálását. A lakások eladásából befolyt összeget az önkormányzat a lakástörvénynek megfelelően új bérházak építésébe (és a meglévő állomány felújításába) fektette.



Annak ellenére folyamatosan csökken a kerület tulajdonában álló lakások száma, hogy az önkormányzat 10 év alatt kilenc bérházat, közel 600 lakást épített. Azonban, ha jobban megnézzük a lakások számának változását jól látszik, hogy a csökkenő tendencia az elmúlt 10 évben lelassult, közel stagnál. A kerület lakás- és helyiség gazdálkodási koncepcióját olvasva az is kiderül, hogy a csökkenést az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű, kis alapterületű szükséglakások tervszerű szanálása vagy értékesítése okozza. Erről így határoz a 2011-ben frissített lakáskonceptió: „A szanálásokkal és a gazdaságos lakásprivatizációval a következő négy évben folytatni kell a szükséglakások teljes és a komfort nélküli lakások fokozatos és folyamatos kivonását a lakásgazdálkodásból. A megüresedő komfort nélküli lakásokat a jövőben sem pályázat, sem szanálás miatti elhelyezésekhez nem adjuk bérbbe.

....

A szanálásra kerülő családokat jobb, komfortosabb, felújított lakásokba helyeztük el, mely jelentős mértékben javította életkörülményeiket. **A rossz műszaki állapotban lévő épületek bontásának eredményeként csökkent az Önkormányzat vesztesége, mivel ezeknek az épületeknek a fenntartására, üzemeltetésére nagyobb összeget kellett fordítanunk, mint ami a lakbérekből befolyt.** Az épületek bontását követően megüresedő ingatlanok értékesítésével és beépítésével fejlődik kerületünk és az adott ingatlan közvetlen környezetében további ingatlanfejlesztéseket indukál.” (forrás: XIII. kerület).



32. táblázat – XIII. kerület által építetett önkormányzati bérházak

év	cím	lakás	építész
2002	Petneházy utca 61-63.	67	Tóth Tibor
2005	Bulcsú utca 11.	66	Nieder Iván
2005	Dévai utca 5-7. – Szabolcs utca 12-16.	107	Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2006	Béke utca 7.	34	Vadász Bence - Miltényi Miklós
2008	Lóportár utca 7.	54	Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2008	Reitter Ferenc utca 13.	34	Lukács István - Vikár András
2010	Ambrus utca 6.	45	Roth János – Vizér Balázs
2010	Zsinór utca 38-40.	70	Roth János – Vizér Balázs
2014	Jász utca 91.	100	Nagy Csaba
		<b>577</b>	

forrás: XIII. kerületi önkormányzat

A szöveg is említi, hogy a lakások fenntartását megnehezíti a lakásprivatizáció során elaprózódott állomány. Általános az a szituáció, mikor az 1-2 szintes épületben 8-10 alacsony komfortfokozatú lakás van, melynek fele lakatlan, egy-kettő magántulajdonú, a többi önkormányzati; a megváltozott gazdasági körülmények és szabályozási tervek miatt viszont telek értékéből 30-40 lakásos bérházat lehetne építeni. **Ennek tükrében a XIII. kerület folyamatos bérlakás-építése egy fajta racionális vagyongazdálkodás.**

33-35. kép – Zsinór, Ambrus és Reitter Ferenc utcai bérházak



saját foto

www.epiteszforum.hu

saját foto

A kerület a meglévő lakásállományának üzemeltetése és az új bérházi építése során komoly tapasztalatot halmozott fel. **Végignézve az épületeket látszik a folyamatos fejlődés.** Az önkormányzati bérházak eleinte nem lógtak ki a környező piaci lakásépítés átlagából, majd egyre racionálisabb lakóépületek következtek, napjainkra pedig elértünk oda, hogy a kerület építi az ország legnagyobb passzívház minősítésű társasházát.

## 5.0 VIZSGÁLAT:

A rendszerváltás után épület szociális/önkormányzati lakásállomány vizsgálatakor látható, hogy különbség van az egyes elszigetelt példák és azok a helyek között, ahol valamilyen folyamatosságot lehet felfedezni (Józsefváros, Angyalföld), **ahol az egymást követő épületek megvalósítási, üzemeltetési tapasztalatai beépültek a rendszerbe.** Ez arra enged következtetni, ha összességében vizsgáljuk az elmúlt 20 év tapasztalatait, akkor azok segítségével a későbbiekben személyre szabottabban, célzottabban lehet majd szociális bérlakások tervezni.

A vizsgálat az előző fejezetekben felsorolt három programok keretében épült példákat elemzi, tapasztalatait rendszer szinten összegzi, fókuszálva a bérlakások programalkotására, tervezésére, üzemeltetésére és használatára. A felsorolt példákból 12 épület részletesebben is elemzésre került. **Az adattapszerű információk és rövid leírások a mellékletek között található.**



## 5.1 PROGRAMALKOTÁS

A vizsgált bérlakásnál a finanszírozástól függően, eltérő módon történt a programalkotás. Alapvető különbség mutatkozott az államilag támogatott és az önerőből történő építések között.

A Széchenyi Terv - Állami Támogatású Bérlakás Programja keretébe épített lakások esetében nagy programok (70-120 lakás) lettek megcélözva, feltételezhetően a minél nagyobb állami támogatás reményében, ennek ellenére kevésbé voltak előkészítve. Az alapos előkészítés hiánya részben a rövid pályázati határidőkből adódott. A beruházásokat maguk az önkormányzatok is sietették, mivel az 1999 és 2000-ben kihirdetett programok megvalósítása egybe esett a 2002-es országgyűlés és önkormányzati választásokkal, a rendelkezésre álló 2-3 év pedig szűkös ekkora beruházások alapos előkészítéséhez és lebonyolításához.

A magas lakásszámon kívül általában nem volt pontos elképzelésük az önkormányzatoknak a házakat illetően. Bizonyos esetekben minimális méretű lakásokat céloztak meg (pl: Pécs és Szentendre), bizonyos esetekben pedig szabadkezet adtak az építéseknek (pl: Csepel) a lakásösszetétel megállapításában. A programalkotás folyamatának komoly hiányosság volt, hogy az önkormányzatok nem végeztek (a határidő rövidege miatt) szociológia felméréseket a lakásigénylők körében, milyen típusú, mekkora méretű, milyen elhelyezkedésű lakásokra is lenne szükség. Így kissé ad hoc módon jöttek létre a milliárdos közpénzből épülő bérlakások programjai.

36. szövegrészlet – A Széchenyi Terv - Állami Támogatású Bérlakás Programjának finanszírozásáról szóló jelentés

*„A támogatott programok **forrásösszetétele** – pályázati szinten, átlagosan – megegyezett a pályázati kiírásban meghirdetettel (70% támogatás, 30% saját forrás). A tényleges bekerülési költségek azonban lényegesen meghaladták a támogatás elnyerése érdekében alultervezett költségeket. Ennek eredményeként a saját források aránya 44,8%-ra növekedett a támogatás arányának 55,2%-ra való csökkenése mellett.”*

forrás: Állami Számvevőszék, 2003

Összességében nem az állami támogatás tényével volt a baj, hiszen a Széchenyi Terv teremtette meg a szociális bérlakások építésének újbóli lehetőségét, hanem a támogatás módjával, a rövidre szabott határidőkkel és az elégtelen előkészítéssel.

Később, a saját erőből történő építkezések során az önkormányzatok jobban előre tudtak tervezni, részben mert maguk finanszírozták a beruházást, maguk szabták a határidőket és tisztába kerültek a ténnyel, hogy maguknak építik a lakásokat, maguknak kell hosszú távon fenntartani azokat. Másrészről a Széchenyi Terv keretében épült lakások építési és üzemeltetési tapasztalatait be tudták építeni a programalkotás folyamatába.

Az előkészítésben továbbá sokat segített az ugyancsak a Széchenyi Terv által előírt településenkénti lakásgazdálkodási koncepció, melyben az önkormányzatoknak középtávú lakásgazdálkodással kapcsolatos terveiket kellett összegezniük.

A VIII. kerületi Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült lakások esetében is alapos előkészítés eredménye volt a tervpályázatra kiírt öt épület programja. Ebben az esetben a lakások mérete és összetétele adott volt; a program egyik alapelve volt, hogy minden bérlő és tulajdonos az elbontott lakásának megfelelő méretű újjépítésű lakást kap. Ezáltal a programalkotás legnehezebb része eldőlt, viszont a pályázati kiírásban a többi követelményt is nagyon világosan meg volt fogalmazva.

A követelmények megállapításában az önkormányzat segítségre volt a két korábbi újjépítésű (a Széchenyi Terv keretében épült) bérház építési, üzemeltetési tapasztalata. Ez azért érdekes, mert a két korábbi épület pár év alatt komoly amortizáción ment keresztül, melyekért nem feltétlenül a műszaki paraméterek voltak a felelősek, sokkal inkább a beköltöző családok szociális háttere, problémái, melyekre nem volt felkészülve az üzemeltető. Ezeknek a problémáknak a szociológia vizsgálata is beépült a pályázati kiírásba

37. szövegrészlet – A Corvin-Szigony Projekt Lakásprogram tervpályázati kiírásának részlete.

*„2.3.1. Az épület kialakításának általános elvei*

*Az épületek felépülésével elsősorban az alacsonyabb jövedelmű, de nem homogén társadalmi rétegek számára készülnek megfizethető, mai igényeknek megfelelő korszerű lakások (fiatal házások, egyedülálló nyugdíjasok, nagycsaládosok, stb. )*

*A lakások építési programjának kialakítása során össze kell hangolni a műszaki, technológiai követelményeket és a társadalmi adottságokból fakadó elvárásokat: az alacsony*

építési/fenntartási költségek elérése mellett mindenképpen cél, hogy az alacsonyabb jövedelmű családok számára is elfogadható és hosszabb távon is reálisan fenntartható lakókörnyezet kerüljön kialakításra.

- A lakások többsége relative kis alapterületű (átlagosan 40 m<sup>2</sup>) legyen, kiegészülve kisebb alapterületű (30-35 m<sup>2</sup>-es) ill. nagyobb alap-területű lakásokkal (45-55 m<sup>2</sup>). A megépíteni kívánt lakásösszetételt a 2.számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat - Megvalósítani kívánt lakásösszetétel

Bérlakások összetétele		
szobaszám	alapterület	arány
1 szobás	30 m <sup>2</sup>	40%
1 szobás	35 m <sup>2</sup>	20%
1,5 szobás	40 m <sup>2</sup>	10%
1,5 szobás	45 m <sup>2</sup>	15%
2 szobás	55 m <sup>2</sup>	15%
összesen		100%

- Az épületek szerkezeteinek kiválasztásakor a költség-hatékonyságot és az alacsony karbantartási költséget kell szem előtt tartani.
- A lakások alaprajzi szervezésének flexibilis teret kell tudni biztosítani, a leendő eltérő kulturális és szociális helyzetű lakóknak, és amely az állandó használati változásokat követni tudja.
- Az épület központi kazánházzal rendelkezi, a lakásokba hőmennyiség mérőt kell tervezni.
- A lakások felszereltségének minden szempontból ki kell elégítenie a mai követelményeket de ezt egyszerű megoldásokkal kell megvalósítani. A lakások és az épületek üzemeltetési rendszereinek az alacsony költségű üzemelést kell biztosítani.
- Az OTÉK, valamint a Budapest Józsefváros Önkormányzatának 34/2004. (VII.15.) ök. számú rendelete a kerületi parkolásról szóló 55/2003. (XI.21.) ök. számú rendelet módosításáról alapján számított gépkocsi parkoló szükségelt 50%-a biztosítandó telken belül, akár terepszint alatti garázs tervezésével.

### 2.3.1. Az épületek építészeti kialakítása

Az épületek alaprajzi kialakításakor, szerkezeteinek kiválasztásakor, építészeti megfogalmazásakor pályázóknak saját építészeti elveiknek megfelelően törekedniük kell az egészséges nyitott struktúrák alkalmazására. Az épületeknek megjelenésükben szerénységet, ugyanakkor emberközelit megjelenést, a közösség környezeti megújítás iránti elkötelezettségét kell sugározni, a mai kor építészeti elvárásainak megfelelően.

Az épületek kidolgozása, felépítése és üzemeltetése egyfajta kísérletnek is tekinthető, mely szélesebb körben is használható műszaki és társadalmi tapasztalatokkal szolgálhat a hasonló lakásépítési programokhoz."

forrás: Rév8

A programalkotás folyamatát legprofesszionálisabban a XIII. kerület végezte, mely első bérházait még a Állami Támogatású Bérlakás Program keretében építette, majd az ennek kapcsán megszületett lakásgazdálkodási koncepcióban lefektetett céljainak megvalósítását, az állami támogatás megszűnése után is folytatta, immáron saját forrásból.

A kerület beruházásokat előkészítő folyamata állandóan fejlődött az elmúlt 14 év alatt, melynek részletei példaértékűvé váltak. Az előkészítés pénzügyi részen kezdődik, az önkormányzat meghatározza, hogy mekkora összeget tud bérlakások építésére szánni, ezt az összeget beépíti a következő (vagy azutáni) év költségvetésébe. Ezáltal már egy-két évvel a beruházás előtt biztosított annak pénzügyi háttere. Ezek után a vagyonkezelő az önkormányzati portfólióban lévő lakásállomány és a költségkeret tükrében készít egy tervezési programot, hogy mekkora méretű lakásra van szükség, mennyi lakást lehet építeni az biztosított összegből. Az önkormányzat következő lépésben felkéri az egyik, vele szerződésben álló építésszt a tervezési folyamatban való részvételre. A tervezés első eleme a lakásszám figyelembevételével az önkormányzat tulajdonában álló telkek közül a legalkalmasabbat megtalálni a feladatra, ennek érdekében több helyszínre is beépítési terv készül. Végül 5-10 variáció közül választják ki az építési helyszínt. Innentől pedig más beruházásokhoz hasonlóan elkezdődik a tervek elkészítésének folyamata.

A kerületnek eddigi tapasztalatai alapján van pár műszaki elvárása, szempontja, mely „kikristályosodott” ez idő alatt, ilyen a gazdaságos, de jó minőségű építés, a hosszú távon hatékonyan fenntarthatóság; a maximum egy szintnyi mélygarázs, plusz fedett terepszintű parkoló kialakítása; az átlag 55m<sup>2</sup>-es lakásméret és a gondnoki rendszer.

**A programalkotással kapcsolatban összességben az a tapasztalat, hogy a megfelelő előkészítés rendkívül fontos,** ennek hiányában a kevésbé tud hatékony lenni a beavatkozás. A példák alapján e először, fel kell mérni a lakásigényléseken keresztül a leendő bérlők helyzetét, családi összetételét; az anyagi lehetőségekhez méreten kell megállapítani a program méretét; a megfelelő helyszín kiválasztásában pedig célnak kell lenni egy olyan lakókörnyezet kialakítása, ahol a méltó módon élhetnek a bérlők és az alapvető szolgáltatások (oktatás, munkalehetőség, egészségügy, kereskedelem, tömegközlekedés) elérhető távolságban vannak.

## 5.2 TERVEZÉS

Meglepő módon, a vizsgált szociális bérházak összességében jobb minőségűnek tűnnek (mind építészeti értelemben, mind műszakilag), mint az idő alatt piaci alapon épült (által) társasházak. Ez azért érdekes, mert az önkormányzati lakásépítéseket egyfajta olcsó, egyszerű építéssel kapcsolják össze legtöbbször, talán tudat alatt az egykori állami lakásépítésekre, lakótelepre asszociálnak.

Azonban különbséget kell tenni a pályázat útján és közvetlen megbízás révén létrejött épületek között. Az előbbiek inkább építészeti szempontból kiemelkedőek, míg az utóbbiak inkább műszakilag tekinthetők példaértékűeknek.

A tervpályázat során megépült házak építészeti minőségét részben maga a pályázati rendszer garantálta (legjobb terv nyer a sok közül), mellyel együtt járt a szakma elismert építészeinek közreműködése (pl: Pelényi Margit, Kis Péter, Valaki Csaba, Janesh Péter, stb.). Ez azért fontos, mert szaktudásukkal, kreativitásukkal számos egyedi és gazdaságos építészeti megoldás jött létre, mellyel ellensúlyozhatók a lakások korlátozott méretei, szűkös anyagi lehetőségei.

38-40. kép – A két pécsi, Práter utcai és József utcai épületek egyedi részletei



forrás: Építészfórum

A tervpályázaton keresztül történő kiválasztásnak vannak azonban hátrányai is, ami ugyancsak a pályázati rendszerből adódik. A tervpályázati eljárásban az egyes koncepcióknak meg kell nyerni a pályázatot; vagy mindenkinél jobbnak, vagy mindenkinél egyedibbnek kell lenni, de inkább mindkettő. Azaz a nyertes terv kiválasztásánál néha előnyt élveznek az építészeti, esztétikai szempontok; a használhatósággal, fenntarthatósággal szemben. Ez több esetben felesleges anyagok és bonyolult szerkezetek használatát eredményezte.

Leglátványosabb példája talán a Práter utcai ház beépítése, anyaghasználata, közlekedési és parkolási rendszer. A nyertes terv négy tömbre bontotta az épületet, ezáltal két közlekedő magra lett szükség, sokszorosára nőttek a lehűlő felületek, nehezen berendezhető alaprajzok jöttek létre, a földszinti üzletek miatt pedig mélygarázst kellett építeni. Míg a 2. díjas terv két tömbben tartotta az épületet, ezáltal kompakt, gazdaságos, jól berendezhető tömeg jött létre, a földszinti üzletek helyére, pedig parkolók kerültek. Azonban ez a beépítés nem bizonyult eléggé karakteresnek, ezáltal nem tudott egy pályázaton nyerni.

Ez a példa jól szemlélteti a szociális bérlakások esetében a tervpályázatok viszonyosságait. Nem a pályázati rendszerrel van a probléma (sőt alapfeltételének kellene lennie közpénzből történő építések esetében), hanem a zsűrieknek kellene sokkal fegyelmezettebb döntéseket hoznia, mint például a két pécsi pályázat esetében.

Mindezekkel együtt a Práter utca ház az egyik legkarakteresebb és legjobb épület a vizsgált bérházak közül, méltán nyert több építészeti díjat. Azonban látni kell, hogy ennek az építészeti megjelenésnek ára volt és egy szociális bérlakás esetében ez nem mindig engedhető meg.

41-43. kép – Práter utcai pályázat első (Kis-Valkai), második (Basa-Fernezey) és harmadik (Egeraat- Z. Halmágyi-Tiba) díjas terve



forrás: Építészfórum

A közvetlen megbízás útján kiválasztott építészeknek kicsit egyszerűbb dolga volt, többet foglalkozhattak a tartalommal és kevesebbet kellett a megjelenéssel. Mely inkább egy letisztult, de minőségi építészeti eredményezett, mint például Roth János, Vizér Péter és Csernyánszky Gábor munkái. Műszaki terén, pedig több idő állt rendelkezésre a legoptimálisabb megoldások megtervezésére, nem kellett ragaszkodni a tervpályázatban foglaltakhoz; az építető önkormányzat pedig folyamatos konzultáció révén át tudta adni addigi tapasztalatait. Sok önkormányzat, ezért is választotta a tervezés ezen útját, hogy jobban felügyelete alatt tarthassa a folyamatot.

Összességében az építészeknek kicsivel nagyobb szabadságuk volt, mint piaci lakóépületek esetében. Ez leginkább, abból eredt, hogy az önkormányzatok nem befektetésként tekintettek a beruházásokra (nem számoltak megtérüléssel, éves lakbér az építésköltségének kb. 2%-a = 50 éves megtérülés), hanem mint hiánypótló szolgáltatást kezelték. Ez olyan területeken mutatkozott meg, mint például a beépítés, ahol nem kellett teljes mértékben kihasználni a telek adottságait, lehetett egy fajta racionális kompromisszumot kötni, az optimális lakásszám, szintszám, benapozás, parkolás, stb. szempontok között. Ezt a szabadságot, azonban sokszor ellensúlyozták a **soros építési költségek**, de ez nem feltétlenül jelentett átlagosnál alacsonyabb árakat. Az önkormányzathoz **hosszú távon tervezték/tervezik fenntartani** az újonnan épített lakóépületeiket (ellentétben a piaci befektetőkkel, akik eladásra szánják a lakásokat), ezért jobb - elsősorban műszaki - minőséget is elvártak a tervezés/építés során (ezentúl a kötelező közbeszerzési eljárások is drágította a beruházásokat). **Ezen szempontok tükrében sem lehet a szociális lakásépítést egy fajta „olcsó” építészeti kezelni.**

#### TELEK

Az épület helyének megtalálása az adott településen, kerületen belül alapjaiban befolyásolja a lakhatás körülményeit, keresztül a beköltöző családok sorsát. Legoptimálisabb olyan telek kiválasztása e célra az önkormányzati portfólióból, mely jó közlekedési/tömegközlekedési kapcsolatokkal bír, ezáltal a benne élők könnyedén el tudnak jutni munkába. Környéken elérhetőek a legalapvetőbb szolgáltatások, mint oktatás, egészségügy, kereskedelem, vendéglátás és sport/szabadidő. Nem szabad újra elkövetni a 70-es, 80-as lakótelep építések hibáit.

Ezentúl az épületeknek és környéküknek méltó lakókörnyezetet is kell biztosítani, ezért nem mindegy hogy mennyire elhanyagolt területre épül a bérház. Ilyen szempontból a józsefvárosi Magdolna utcai bérház a legproblémásabb, mely a szlömös terület közepére épült, azonban az építető önkormányzat szándéka ellenére nem generált újabb fejlesztéseket maga körül. A legideálisabb olyan telek kiválasztása, mely éppen a rendezett város és a leszakadt terület határán helyezkedik el, az új fejlesztés révén város vissza tud foglal egy területet a szlömből.

#### BEÉPÍTÉS

A jó elrendezésű, jól benapozott és jól átszellőztethető lakások szempontjából kulcsfontosságú a jó beépítés megtalálása. Ebből a szempontból szerencsés helyzetben vannak a szociális bérházakat tervező építészek, mert nem kell 100%-ban kihasználniuk a szabályozás által nyújtott lehetőségeket, hiszen az önkormányzatok nem befektetési céllal építi az épületeket. Ezáltal egészséges egyensúly található meg az optimális lakásszám, szintszám, parkoló elhelyezés között.

Érdemes minél szellősebb, nyitottabb beépítés kialakítani, figyelembe véve a tényt, hogy sok szociálisan hátrányos helyzetű család fog kis helyen koncentrálni, minél kevesebb helyet hagyni a konfrontálódásnak. Erre jó példa Pelényi Margit által tervezett bérház 120 lakásának három tömbre történő szétválasztása, mely ötletesen bontja le a magas lakszámot, három emberi léptékű tömbre.

Ezzel szemben gazdaságosan megépíthetőnek és fenntarthatóknak is kell lennie a beépítésnek, ezért érdemes minél kompaktabb tömegformálást alkalmazni.

Az épület közlekedési rendszerén is sok múlik, a piaci társasházak fogatolt elrendezésével szemben, érzetre az oldalfolyosó megközelítés a szerencsésebb. Bár a lakók sok helyen panaszkodtak a nyitott közlekedő terekre, melyek esős, havas időben csúszóssá válnak, azonban beépítésnél is fontos szellős, nyitott érzetet ezek biztosítják jobban.

#### SZINTSZÁM:

Alapvetően a szabályozási terv határozza meg az épületek szintjeinek számát, azonban minél kevesebb emelet építése lenne a célszerű. Sok helyen földszint + 3 emeletesek az épületek, hogy ne kelljen liftet építeni. Azonban ezekben a házakban alapvetően gyerekes családok számára készülnek, akiknek mindennapi életéhez hozzátartozik a babakocsi, bevásárlás fel-lecipelése, ami lift nélkül nagyon nehézkes. Továbbá a lift az idős lakók számára pedig szinte nélkülözhetetlen. Emiatt egy szociális bérházban a lift a megfelelő minőségű lakhatás alapkövetelménye.

#### LAKÁSSZÁM:

Az állami támogatású lakásprogram keretében inkább nagyobb bérházak épültek, 70-120 lakással; később a kisebb léptékűek domináltak, 30-50 lakással. Ezek tükrében látszik, hogy a kisebb, emberibb léptékű házak működnek jobban, ahol a szociális problémák kevésbé koncentrálnak. Természetesen az építési és fenntartási költségek oldaláról nézve pedig a nagyobb bérházak a gazdaságosabbak. Valószínű az optimális lakásszám a kettő között van 50-70 lakással, amilyen például az Ambrus utcai bérház.

#### LAKÁSMÉRET / LAKÁSELRENDEZÉS

Nagyon sok épületnél probléma a lakások kicsi mérete, melyek 30-35 m<sup>2</sup>-eknél alkalmatlanok egy átlag négytagú család befogadására. További probléma egyes bérházaknál, hogy csak azonos méretű lakásokat tartalmaz, ezáltal nagyon egy síkúvá válik a lakók összetétele, továbbá a családtagok számának változása esetén, nem lehetséges a házon belül költözés.

Ebből a szempontból ideálisnak mondható a XIII. kerületi önkormányzat által preferált, átlag 55m<sup>2</sup>-es lakásmodellje, mely nagyrészt 2 (esetleg 2,5) szobás lakásokat tartalmaz, ami megfelelő minőség (méretű) lakhatást biztosít egy átlag család számára. Ezeket a közepes méretű lakásokat egészítik ki kisméretű, 30m<sup>2</sup>-es garzonlakások, melyek elsősorban fiatalpárok, idősebbek, egyedülállók számára épültek. Továbbá minden épületben található néhány nagyméretű, 70-80 m<sup>2</sup>-es lakás, nagy-, vagy több generációs családok számára.

A lakások mérete mellett fontos a jó elrendezés is, mely első sorban jól használható alaprajzot jelent. Ami a nagy közös terekben és minél több, kis privát térben nyilvánul meg. Az említett 55 m<sup>2</sup>-es lakás esetében, nagyméretű egyterű nappali-étkező-konyhát és két kisebb szobát jelent. A megváltozott családmodell és életvitel alapján már nem szükséges a konyha leválasztása, sokkal szerencsésebb, hogy a házimunka közben a szülők egy térben lehetnek a gyerekekkel. Az összevont közös terek által megtakarított helyen, pedig egy félszoba alakítható ki, mely mellőzheti a nappali alvóhelyként történő használatát.

#### KÖZÖSSÉGI TEREK

A szociális lakóépületben jó, ha minél több olyan nagyméretű közös terület van, mely ellensúlyozni tudja lakások feszes alaprajzát. Ennek le elterjedtebb módja a közlekedő területek átlagosnál szélesebbre tervezése, mely helyet biztosít a találkozásra, közösségi aktivitásoknak. Ennek legjobb példája a szentendrei bérház, ahol a falamellákkal burkolt, széles folyosókat a lakók nyári nappaliként, lakásuk meghosszabbított részeként használják.

Továbbá jól használhatóak a mindennapi életben a fedett-nyitott terek is, olyanok mint a Magdolna utcai bérházban található, ahol a szomszédok beszélgethetnek, a gyerekek játszhatnak, de akár a frissen mosott ruhát is ki lehet teregetni.

Az igazán ideális minden házban egy közösségi helyiség lenne, ami számtalan feladatot tud ellátni. A ház gondnoka itt tudja fogadóórát tartani; lakógyűlések, közösségi összejövetelek helyszíne lehet; a szociális munkások itt találkozhatnak a problémás lakókkal, anélkül hogy belépnének azok személyes terébe; továbbá olyan események befogadására is alkalmas, melyre a lakások méretéből adódóan nem képesek, például nagyobb családi összejövetel, születésnapi zsúr, de vendégszobának is alkalmas lehet.

## KERT

A szociális lakások elsődleges célcsoportja a gyerekes családok, hogy a hátrányos helyzetű szülők is méltó körülmények között tudják felnevelni gyerekeiket. A gyerekek számára pedig elengedhetetlen egy hely a biztonságos játékra; a lakások általában kisméretűek, a nagyvárosi környezet nem elég biztonságos; ezért egy közös kert erre a legalkalmasabb. Továbbá az idősebbek számára is kikapcsolódást nyújthat.

A vizsgált esetekben nem mindenhol maradt hely zöld kert kialakítására, vagy túl kisméretűek voltak a telkek (és túl megengedő a szabályozás), vagy a felszíni parkolók foglalták el a rendelkezésre álló helyet. Ez egy megoldandó probléma, mivel a parkolók általában kihasználatlanok, kertre pedig nagyobb szükség van. Jó szükségmegoldás ilyenkor a parkolókat gyepráccsal burkolni.

Igazán jól használható kert a nagyléptékű épületeknél tud kialakulni, ahol a beépítés egy jól megfelelő méretű teret zár körben, mint például a második pécsi bérháznál, vagy a Dévai utcai épületnél.

## PARKOLÁS

A parkolók elhelyezése egy nagyon kritikus pontja a szociális bérházaknak. Egyrészt a szabályozás nem ismer külön kategóriát, a szociális lakóépületekre, így a szokásos parkolószámokat kell teljesíteniük. Legjobb esetben is a lakásszám felének megfelelő mennyiségű parkolóállást kell biztosítani, ami a kislakásméreteket tükrében alapból sok. Másik fontos észrevétel, hogy a szociális bérházban élők nagy része nem rendelkezik autóval, részben mert nem engedhetik meg maguknak, részben mert a nagyvárosi élethez egyre kevésbé tartozik hozzá az autó használat.

A parkolóhelyek száma és építése, azért is fontos kérdés, mert vagy költséges mélygarázs szükséges az elhelyezésükhöz, vagy elfoglalják a felszínen szabadon maradt területek nagy részét, csökkentve a kert méretét. Összekapcsolódva a földszinti helyiségek problematikájával (kiadatlan üzlethelyiségek) legoptimálisabb megoldásnak a parkolók a terepszinten történő elhelyezése, a épület alatt, ha szükséges a földszinti helyiségek feláldozásával.

Jó volna, ha törvényileg a szociális bérházak külön kategóriát képviselnének és a lakásszám negyedének megfelelő mennyiségű parkolót kellene biztosítani.

## ANYAGHASZNÁLAT / MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

A vizsgált épületek alapvetően hagyományos szerkezetből és anyagokból épültek, ezáltal tartva korlátok között a költségeket. Ha jobban megnézzük az házakat feltűnik, hogy általában jó minőségben készültek el, tartós anyagokból. Ennek oka, hogy az önkormányzatok hosszú távon tervezik meg-, fenntartani a lakásokat.

Az egyszerű anyaghasználatot és szerkezeteket, valamint a lakások feszes alaprajzát egyedi építészeti megoldások, részletek egészítik ki, főként természetes anyagokból, vagy színekkel. Ilyenek például a szentendrei ház faárnyékolói és bontott téglá burkolatai; a Pelényi Margit épületének vörös henger lépcsőháza; vagy a másik pécsi bérház színes fémpalettei.

44. szövegrészlet – Somogyi Krisztina Pelényi Margit épületéről írt kritikájának részlete:

*„Pelényi szemléletére jellemző, hogy különböző, egyszerű és gazdaságos megoldások variálására törekedett a sivárság és a jellegtelenség elkerülése végett.*

...

*Építészeti aspektusból nézve az épület sikere jósolható. Szociológiai szempontból azonban sok a kérdés. Amikor 30 négyzetméteres lakásban több emeletes ágy is áll, s az ajtóban hamarosan újra szülő fiatalasszony fogad, az ember erősen elgondolkodik.*

*Hiába a beépített szekrény, a rafinált alaprajz, az ügyes bútorozási terv, bizonyos helyzeteken ez nem segít. Szomorúan gondolok arra, hogy egy ilyen program kidolgozásakor sem foglalkoztat a megbízó olyan szociológust, aki a szubkultúrák sajátos szokásainak elvárásait megfogalmazná. Érzékenység ide, tapasztalat oda, az ideális feltételek megteremtésében az építész így nagyon magára marad.”*

forrás: 15 év tranzit

A műszaki terén, pedig a minél egyszerűbben használható és karbantartható megoldásokra kell törekedni. Továbbá masszív, vandálbiztos szerkezetek használata ajánlott főként a közös terekben.



### 5.3 ÜZEMELTÉS

Egy szociális lakóépület abban is különbözik egy piaci alapon épített társasházról, hogy a benne lévő lakások jellegéből adódóan mind bérlakások, ezáltal nem a lakóközösség fizeti a szükséges karbantartásokat, nincs kötelező közgyűlésgyűlés, összességében nem mindenki tartja sajátjának az épületet. Ez először a közös területek állagán jelenik meg, egy bérházba belépve azonnal lehet érezni, hogy van-e a háznak gazdája, vagy sincs.

A szociális bérházak üzemeltetésével általában az önkormányzati vagyonkezelő cégeket bízzák meg, melyek kezelhetik gondosan is a rájuk bízott feladatot, mint a például a XIII. kerületben, vagy teljesen el is hanyagolhatják kötelességüket, mint a pécsi lakóházak esetében. Az angyalföldi bérházak közös területein látszanak a rendszeres karbantartások és takarítás nyomai; tiszta, rendezett, otthonos hangulatot sugallnak. Ezzel ellentétben mindkét pécsi bérházba belépve látszik, hogy megépítésük óta nem foglalkozott senki a közös területek karbantartásával; az üveg lépcsőházi ajtók betörve, záruk és kilincsek nem működnek, falakat firkák borítják...

Az önkormányzati bérházak üzemeltetését nagyban megkönnyíti a gondnoki rendszer, amilyen a XIII. kerületnél a kezdetek óta szokás. Minden háznak van egy gondnoka, aki a házban él és munkájáért fizetést kap. Amiért cserében takarítja a közös területeket, elvégzi a kisebb javítási és karbantartási feladatokat, kapcsolatot tart a vagyonkezelővel. Az angyalföldi házak gondnokai például hetente többször fogadóórát tartanak, ami alatt bérlők megkereshetik őket a lakásokkal kapcsolatos problémáikkal, ez az idő arra is alkalmas, hogy gondnok mindenkivel személyes kapcsolat alakíthassanak ki. Továbbá a gondnok személye alkalmas a lakóközösségen belüli kisebb súrlódások elsimítására is.

45. szövegrészlet – Sárkány Csilla (Rév8) a VIII. kerület első újjépitésű szociális lakásairól:

*„Józsefvárosban a lakók kiválasztásánál sikerült érvényesíteni a rászorultság elvét; a lakásokra azok a jelentkezhettek, akiknek nem volt lakásuk, és az egy főre eső jövedelmük alacsonyabb volt 60 ezer forintnál. A lakásokra több mint húszszoros volt a jelentkezés. A lakók a beköltözést követően magukra maradtak, nem jött létre közöttük kapcsolat, kommunikáció. Elmaradt a lakások használatának „megtanítása”. Információ és segítség hiányában az épületben nagyon hamar megjelentek a helytelen használatból fakadó problémák.”*

forrás: Építészfórum

A gondnoki munka mindenhol szükséges lenne a házak üzemeltetéséhez, de nem minden esetben elégséges. Szélsőséges körülmények között szociális munkások ideiglenes vagy állandó segítsége is szükség van a mindennapi problémák leküzdéséhez. Erre jó példa a józsefvárosi lakásépítések két köre, ahol az első házaknál sem az üzemeltető sem a lakók nem voltak felkészülve a kezdeti problémák megoldására. Emiatt nagyon rövid idő alatt a mind a lakások, mind a közös terek rendkívül elhasználódtak. A Corvin-Szigony program folyamán, azonban a kezdeti hibákból tanulva, szociális munkások segítették a beköltöző családok beilleszkedését, megoldani lakhatással kapcsolatos problémáikat.

### 5.3 HASZNÁLAT

A bérlőkkel beszélgetve az derül ki, hogy alapvetően elégedettek az újonnan épített lakásokkal. Ennek több oka is van, egy részről **bérleti díjaik és fenntartási költségeik kedvezőbbek az átlagos piaci lakásoknál**. A bérleti díjak három kategóriáját különbözteti meg az önkormányzat, melyet a család egy főre jutó jövedelme alapján határoznak meg, ez alapján van szociális lakbér (~300 Ft/m<sup>2</sup>), van költségelví lakbér (~500 Ft/m<sup>2</sup>) és van piaci lakbér (~1000 Ft/m<sup>2</sup>). Mindhárom kategória az átlagosan ~1500 Ft/m<sup>2</sup>-es valós piaci bérleti díjnál kedvezőbb.

A fenntartási költségeik is alacsonyabbak egy ilyen önkormányzat által építette bérház esetében, ahol a lakások nem azonnali értékesítésre, hanem hosszú távú fenntartásra lettek tervezve. Ennek legújabb példája az angyalföldi 100 lakásos passzívház, ahol az önkormányzat kísérleti jelleggel építette meg az ország legnagyobb ilyen típusú épületét, ahol egy 55 m<sup>2</sup>-es lakás éves fűtési költsége 15 eFt. Továbbá a legtöbb lakás jó minőségben készült el, amennyiben vigyáztak rájuk, rendszeresen karbantartották azokat, akkor jó minőségű lakhatást biztosítanak.

Azonban nem mindenki teljesen elégedett, akadnak építési és tervezési hibák, főként a kezdeti, állami támogatású bérlakás program keretében épült lakásoknál. Néhány esetben szigetelési hibák, nem elég tartós szerkezet, rossz minőségű burkolatok nehezítik a bérlők mindennapi életét. Ezen túl sok lakásban a penészedés okoz komoly gondot, mely az újépítésű lakások sajátja, nem tervezési vagy építési hiba, hanem használati. A pontosan záró, jó minőségű nyílászárók nem teszik lehetővé a pára eltávozását a lakásból, a bérlők pedig szellőztetés nélkülözésével próbálják fűtési költségeiket alacsonyán tartani, melynek eredménye a sarkokban történő páralecsapódás és penészedés. Megoldás lehet a nyílászárókba épített részellőző, ami folyamatos légcserét biztosít. A műszaki problémákon túl fontos megemlíteni a lakóközösségen belüli feszültségeket, melyek mindennél jobban befolyásolják egy-egy család otthonérzetét. A lakóközösségen belül alapból sok szociális probléma van, munkanélküliség, alacsonyjövedelem, csonkacsaládok, stb.. Hiszen ezek a családok hátrányos helyzetük miatt van lehetőségük, szorulnak rá az itt lakásra. Ezáltal egy állandó feszültség tapasztalható, amihez elég egy-egy problémás bérlő és komoly konfliktusba torkollik a legkisebb súrlódás (hangos zenehallgatás, közlekedőn történő teregetés, stb.) is. Ezért is jó, ha egy szociális bérházban minél kevesebb lakást tartalmaz, mert annál kevesebb szociális probléma központosul egy helyen.

További probléma a vandalizmus, mely elsősorban a közös tereket érinti. Amennyiben a házban nincs gondnok, aki azonnal javítja a sérüléseket, esetleg megkeresi a felelősöket, akkor nagyon gyorsan elhasználódnak a közös területek, ahogy a pécsi bérházakban látható.

46-49. kép – Pécsi bérházak közös terei



fotó: saját

A szociális lakhatásnál mindennapos a nemfizetés, tartozás felhalmozás problémája, mely a bérlők szűkös anyagi helyzetéből adódik. Amit egyrészt előrefizetéses mérőórák felszerelésével lehet korlátozni, továbbá szociális munkások, esetleg gondnok segítségével meg lehet előzni. Az ő közbenjárásukra a nehéz helyzetbe került család még időben meg tudja oldani a problémát, vagy halasztást/elengedést kér az önkormányzattól, vagy kisebb, olcsóbb lakást igényel, stb., de mindenképp szembesül a problémával és van, akivel meg tudja beszélni a lehetséges megoldásokat. Ez azért is fontos, mert a nemfizetés demoralizálólag hat a lakóközösség többi tagjára és a vége így is, úgy is a kiköltözés (ebben az esetben a bérlő kiesik a rendszerből, nem jogsult újabb lakás igénylésére).

Az újépítésű bérlakásokba azonban nehéz bekerülni. A XIII. kerületben például évenként három-négy alkalommal ~60 lakást pályáztatnak, a túljelentkezés mértéke 7-10szeres. Ezeknek a lakásoknak, pedig csak egy része újépítésű. Egy új bérház feltöltése több irányból történik, lakások egy része a szanálásból átköltöző bérlők számára van fenntartva; előnyt élveznek a már régóta a rendszerbe lévő (bérleti joggal rendelkező) lakók, akiknek nincs lakbérhátraléka; továbbá minden bérházban vannak akadálymentesített lakások, ide rászorulók soron kívül kerülhetnek be, és csak a maradék helyeket töltik fel az új igénylőkkel.

Ez a folyamat rávilágít a magyar **szociális/önkormányzati lakhatás** viszáltságaira. Olyan a rendszer, hogy ha valaki egyszer bekerül, azaz jogot szerez önkormányzati lakásra, akkor az onnantól **szerezett jognak minősül**, azaz nem lehet tőle elvenni (csak lemondhat róla). Megeshet az, hogy valaki rossz anyagi helyzetbe van és bekerül a rendszerbe, hozzájut egy jó helyen lévő önkormányzati lakáshoz, később azonban jobbra fordul a sorsa, akkor sem tehető ki onnan, esetleg kivásárolható (~ az ingatlanértékének a harmadáért). Természetesen ebben az esetben már nem szociális lakbért fizet, hanem piacit, de az is kedvező árúnak tekinthető. Ez a jogi szabályozás nagyban **akadályozza a mobilitás létrejöttét**, amely az egyik fontos céljának kellene, hogy legyen az önkormányzati lakásrendszernek.



„...Az önkormányzattól való függés, és a szociális segélyre való támaszkodás nem kelt bennük különösebb feszültséget, így nem is érzik azt, hogy törekedniük kéne arra, hogy saját lábakra tudjanak állni. A lakás számukra a biztonságot nyújtja egy bizonytalan világban. Lehetőséget a család nyugalmanak és harmóniájának megteremtésére. Igényeik nem igazán növekedtek a biztos támogatás megszerzésével.”

forrás: Nagy Diána

A felkeresett bérházaknál a lakók cseréje minimális volt (1-2 lakás / év), legfőbb oka a fizetési hátralék halmozása volt. Ennek eredményeként volt lakó, aki alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb méretű lakásba igényelt és volt olyan is, aki egy idő után egyszerűen elköltözött.

A lakók többsége azonban ragaszkodik megszerzett otthonához, melyet az említett jogi szabályozásból kifolyólag hosszú távon magénak tudhat, **ténylegesen az otthonának tekinthet**. Ez a biztonságérzet is fontos eleme, adottsága az önkormányzati lakásrendszernek, mely érződik a lakókörnyezeten is, meglepően tiszták és jó állapotúak voltak a lakások, otthonérzetett árasztottak.

51-54. kép – Diszítések a lakások bejárati ajtóin

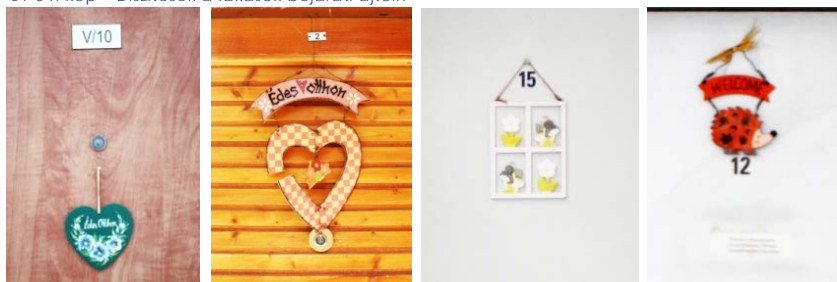


foto: saját

## 6.0 ÖSSZEZÉS

Felkeresve a rendszerváltás után épület szociális/önkormányzati bérlakások egy részét, beszélve a lakókkal, építetőkkel, építészekkel kimondható, hogy alapvetően jó minőségű lakókörülményeket biztosítanak a benne élők számára.

A vizsgálat viszont rámutatott az önkormányzati lakhatás jogi háttérnek vizáltságaira, mely szerzett jogként kezeli a lakásrendszerbe történő bejutást és a továbbiakban nem vizsgálja a kedvezményezett szociális rászorultságát. Ezáltal nem ösztönzi a bérlőt a továbblépésre (saját tulajdon, piaci bérlet, előtakarékoság). A rendszerbe korlátozott mérete miatt, nagyon kevés rászoruló számára nyílik meg a belépés lehetősége, szinte csak kiköltöztetés, elhalálozás, vásárlás/építés következtében lehetséges a lakáshoz jutás. A lakások kis száma korlátozza a belső mobilitást is, mely a rendszer egyik sarokkövének kellene, hogy legyen.

Az önkormányzati lakásrendszerről mindezek mellett elmondható, hogy egy hosszú távon fenntartható modell. Bővítése számtalan előnnyel járna, célzottan segítséget nyújthatna az alsó, alsó-közép társadalmi réteg számára; fenntartása munkalehetőséget biztosítana benne élők egy része számára; kiegészítő szolgáltatásokkal (oktatás, családgondozás, szociális munka) idejében kezelni lehetne a társadalmi problémák egy részét. Továbbá látható, hogy az önkormányzatok meglévő tapasztalatokat felhasználva célzottabb megoldásokkal tudnak előállni; érdekérvényesítő képesük révén jobb minőségben tudnak építeni; valamint meglévő intézményi rendszerüket felhasználva olcsóbban tudják üzemeltetni a lakásokat, mint a piaci szereplők.

Amennyiben végig nézzük az elmúlt 20 év lakástámogatásokra (szociálpolitikai támogatás, kamattámogatás) költött közpénzek útját, akkor kiderül, hogy ezeknek az összegeknek a felhasználva a mainál, egy sokkal kiterjedtebb szociális/önkormányzati bérlakás rendszert lehetett volna létrehozni, mely célzottan a legrászorultabb társadalmi réteg lakhatását segítette volna.

## FORRÁSOK:

- BME Urbanisztika  
Tanszék: Budapest 2050, A belvárosi tömbök fenntarthatóságának esélyei  
Terc kiadó, Budapest, 2012
- Branczik Márta-  
Keller Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet - 1960  
Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet,  
Terc kiadó, Budapest, 2011
- Farkas János,  
Hegedűs József,  
Székely Gáborné: Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999-2003  
Társadalmi riport, 2004  
Tárki, Budapest, 2004
- Ferkai András  
Lakótelepek  
Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala, Budapest, 2005
- Győri Péter  
A szükséglakótelepek kora  
Előadás – 100 éves a Népszálló, BMSZKI 2012
- Kis Péter:  
Önkormányzati lakóépület a Práter utcában  
Építészfórum, 2008  
[www.epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban](http://www.epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban),  
2013. október. 08.
- Kolossa József:  
Konferencia a szociális bérlakások kialakításának műszaki követelményeiről  
Konferencia emlékeztető, 2005. május 31.
- Kovács Árpád:  
Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre  
juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről  
Állami Számvevőszék, 2003. december
- Körner Zsuzsa  
A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945  
Terc kiadó, Budapest, 2004
- Lévai Kanyó Judit:  
Többlakásos házak  
Terc kiadó, Budapest, 2012
- Lampel Éva  
Lampel Miklós  
Pesti bérház-sors / Várospolitikai és városrehabilitáció  
Argumentum kiadó, Budapest, 1998
- Nagy Diána:  
10 éves a szociális bérház Szentendrén  
BME Építésztechnológiai Kar – kritika szekció TDK. dolgozat, 2013
- Pásztor Erika Katalina:  
Zsinórmérték  
Építészfórum, 2011  
[www.epiteszforum.hu/zsinormertek1](http://www.epiteszforum.hu/zsinormertek1), 2013. október. 10.

- Pelényi Margit: 120 szociális bérlakás Pécsset, a kertvárosban  
15 év tranzit - kiállítás  
[www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html](http://www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html), 2013. október. 26.
- Sárkány Csilla Szociális építésze, „social housing”  
Építészfórum, 2006  
[www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing](http://www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing), 2013. szeptember. 27
- Somogyi Krisztina: 120 szociális bérlakás Pécsset, a kertvárosban  
Építészfórum, 2003  
[www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecsett-a-kertvarosban](http://www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecsett-a-kertvarosban),  
2013. szeptember. 15.
- Umbrai Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948  
Napvilág kiadó, 2008

## MELLÉKLETEK

### Széchenyi Terv – Állami Támogatású Bérlakás Program keretében épült lakások

A01	120	lakásos pécsi szociális bérház	Pelényi Margit
A02	36	lakásos szentendrei szociális bérház	Vizér – Dénes
A03	116	lakásos csepeli szociális bérház	Csernyánszky Gábor
A04	116	lakásos pécsi szociális bérház	Ráth Miklós

### Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült lakások

B01	44	lakásos Práter utcai szociális bérház	Kis – Valkai
B02	43	lakásos József utcai szociális bérház	Szécsi - Váncza
B03	28	lakásos Magdolna utcai szociális bérház	Janesh Péter
B04	35	lakásos Vajdahunyad utcai szociális bérház	Tőős - Sándor
B05	30	lakásos Orczy utca szociális bérház	Bach - Molnár

### XIII. kerületi lakáskonceptió keretében épült lakások

C01	34	lakásos Béke úti fecskesház	Vadász Bence
C02	45	lakásos Ambrus utcai szociális bérház	Roth - Vizér
C03	70	lakásos Zsinór utcai szociális bérház	Roth – Vizér

# 120 LAKÁSOS PÉCSI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Pelényi Margit

# A01



fotó: Pesti András

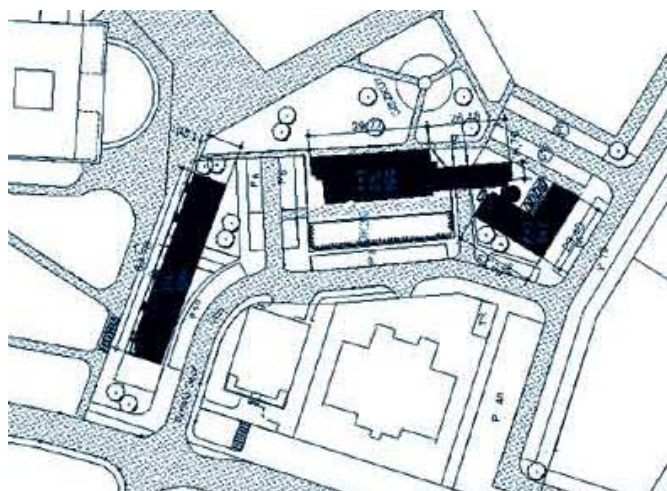
**megnevezés:** 120 lakásos pécsi szociális bérház  
**építész:** Pelényi Margit  
**cím:** Pécs, Szántó Tibor utca  
**finanszírozás:** Széchenyi Terv – Bérlakás program  
**megbízás:** országos tervpályázat  
**költségek:** 646 mFt  
**megvalósulás:** 2000-2002  
**kivitelező:** Bayer Centre

**telekméret:** na.  
**beépítés:** szabadonálló  
**szintszám:** FSZT + 3 emelet  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 120 lakás  
**lakásméret:** 1 szobás: ~30 m<sup>2</sup>  
1,5 szobás: ~40 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:** 1 szobás: 55 db (46%)  
1,5 szobás: 65 db (54%)  
**közösségi terek:** nincs  
**kert:** van  
**parkolás:** 120 db terepszinten  
**tároló:** na.

Részlet Somogyi Krisztina: „120 szociális bérlakás Pécssett, a Kertvárosban” című kritikájából:

„A lakások három - jól egybekomponált - épületben vannak. Pelényi szemléletére jellemző, hogy különböző, egyszerű és gazdaságos megoldások variálására törekedett a sivárság és a jellegtelenség elkerülése végett. A modernizmus értékeinek mély megélését mutatja, amilyen természetességgel válnak ezek a szerkezeti adottságok esztétikai elemmé a homlokzaton. Az északi épület város felőli oldalán a fogatolt elrendezés olvasható: a kiugró lépcsőházak vertikálisát a színezés tovább fokozza. Ezzel szemben a másik két (összekapcsolt) épület összképére - a folyosókról való megközelítésből adódóan - a vízszintes tagolás”

forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Az épület a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás programja keretében épült. Az önkormányzat 120 db lakás építését célozta meg. A feladatra országos tervpályázatot írtak ki, melynek győztese Pelényi Margit volt. A tervpályázat következménye, hogy a programalkotásba az építész már nem tudott résztvenni, így a már az elején szűkösnek és zsúfoltnak tűnő programon nem lehetett változtatni.

**tervezés:**  
**telek:** A pályázat helyszínéeként, Pécs déli városrészét jelölték ki, mely az 58-as út mellett, a központtól távol, a városhatárban helyezkedik el. Közvetlen környezetében 80-as években épült 10 emeletes panelházak és közintézmények helyezkednek el. A környék alapvetően rendezett, nagymeretű zöldfelületekkel, továbbá az eltelt idő alatt számos kereskedelmi egység települt a városrészbe. A helyszín egyetlen hátránya perifériális elhelyezkedése.

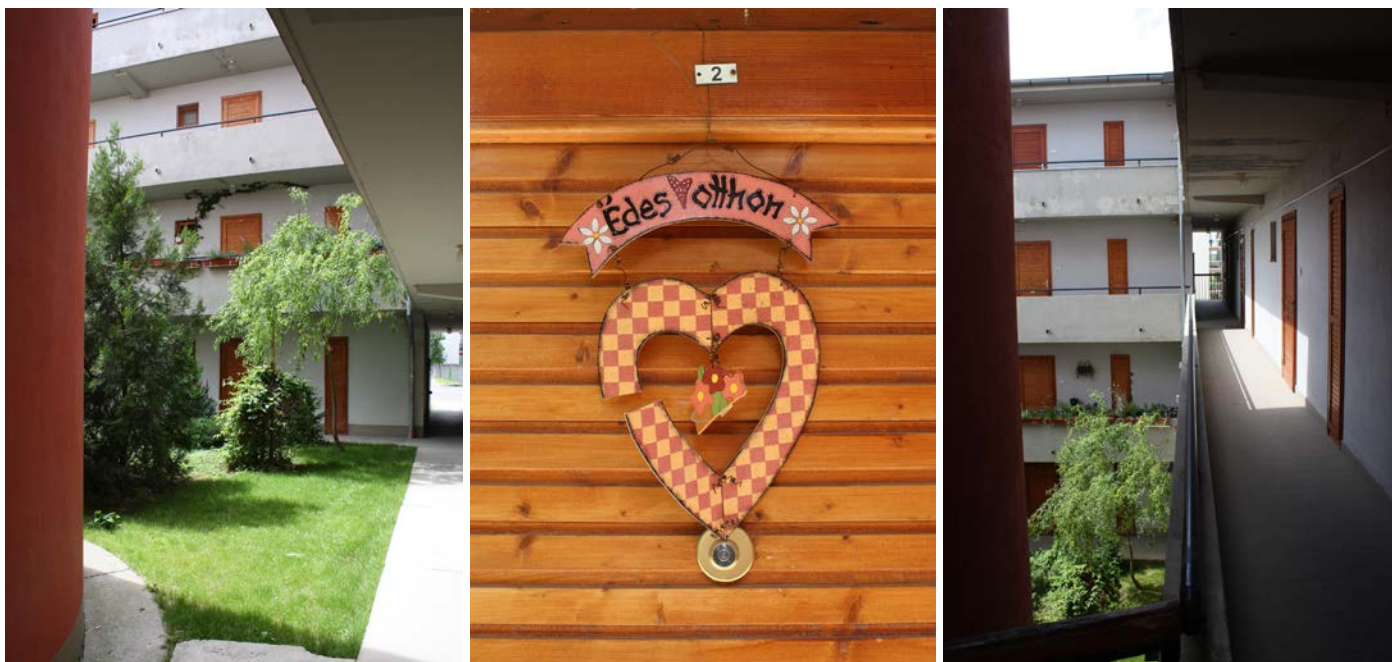
**beépítés:** A terv erőssége a 120 lakás három, eltérő megjelenésű tömbre történő szétválasztása. Ezáltal szellős, jól benapozott, egyedi megjelenésű, szabadonálló beépítés jött létre. Mindenegyik tömbnek eltérő a közlekedés rendszere, az egyiknek fogatolt, a másikon középfolysós, a harmadiknak függőfolysós. Építész szemmel a függőfolysós elrendezés tűnik a legszellősebbnek, a legjobban használhatónak, a bérlők azonban nem szertik, mert a szomszédok az ablakuk előtt járnak el, esőben és télen pedig csúszóssá válnak a közlekedő felületek.

**szintszám:** Mindhárom tömb földszint + 3 emeletes, azonban csak a függőfolysós épületrészben található lift. A tereplejtés miatt garázsok találhatóak két tömb alatt. Mindhárom tömbnél a földszinten is lakások helyezkednek el. Összességében a beépítés szellős és mérete ellenére emberléptékű.

**lakásszám:** A 120 lakást az egyedi beépítés okosan bontja le három tömbre, három külön megközelíthető, egyedi megjelenésű épületrészre. Így nem érződik sűrűnek, az egyébként soknak számító 120 db lakás. Ahol azonban mégis tetten érhető a nagymértékű lakásszám az a lakóközösségen belüli feszültségek. Egyszerűen a 120 család esetében több a probléma, több a súrlódás, több a problémás egyén, amit az építészeti elrendezés már nem képes kompenzálni.

**lakásméret/ elrendezés:** A lakásszám mellett, az épület legkritikusabb pontjának a lakások kis mérete tekinthető, kétféle lakástípusból építkezik a beépítés, egy ~30 m<sup>2</sup>-es garzonból és egy ~40 m<sup>2</sup>-es másfélszobás lakásból. A lakásokkal a legfőbb probléma, hogy nem nyújtanak megfelelő minőség (méretű) lakóteret egy átlag négy fős család számára, ezáltal előrevetítik, hogy vagy zsúfoltnak lesznek a lakások, vagy csak idősek, egyedülállóak, gyermektelen párok számára nyújt megoldást. Jobb lett volna, ha a pályázat változatosabb lakásméreteket írt volna elő, ezáltal a társadalom szélesebb rétegének nyújthatott volna lakhatást. Ezentúl azonban a lakások elrendezése jó, mindegyik jól tájolt, a nagyobb lakások átszellőztethetőek.





fotó: saját

- tervezés:** Az épületen látszik, hogy a hazai szociális lakásépítés egyik első példája, itt még a pályázati kiírásban nem szerepelt semmilyen közösségi funkció.
- kert:** Az épület szabadonálló jellegéből és városszéli elhelyezkedéséből adódóan alapvetően rengeteg zöld veszi körül a házat. Ezt az érzetet csak tovább erősíti a beépítésből adódó kis belsőkert, amit az egyik lakó ápol és varázsolt kis ligetté.
- parkolás:** A szellős beépítésből adódóan a parkolók elhelyezése itt nem jelentet akkora problémát, mint egy belvárosi szituációban megszokott. A szükséges parkolóhelyek alapvetően a felszínen kaptak helyet, két parkolóban a tömbök közvetlen környezetében, továbbá a tereplejtésből adódóan pár garázs is kialakításra került az épületek alatt. Azonban itt is megjegyezhető, hogy a parkolóhelyek töredékét használják a bérlők.
- műszaki megoldások/anyaghasználat:** Az épület alapvetően hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat, kerámia padlóburkolat) építkezik, azonban számos helyen természetes anyagok (faárnyékolók, fa külsőnyílászárók) egészítik ki a látványt. Az épület megjelenésére nagyon rányomja a bélyegét, hogy rendkívül rossz minőségben készült el. Az alig 10 éves épületről számos helyen hiányzik a vakolat, áznak a függőfolyosók, vizesednek a külső falak, fakulnak a különböző színű festések. Meglepő módon a kezeletlen faszervezetek viselik legjobban az idő múlását.
- esztétika:** A ház alapvetően egy nagyon egyedi és emberi épület, melyet áthat a tervező megannyi egyedi megoldása. A képet azonban torzítja a rossz minőségű kivitelezés, a rendszer karbantartások elmaradása és rendkívül intenzív használat.
- üzemeltetés:** Az épület közös területeinek minden szegletén látszik, hogy az épületnek nincs gazdája. Az elmúlt 12 évben szinte semmilyen karbantartást nem végzett el az üzemeltető, a bejárati ajtót nem lehet zárni (valaki beszakította a zárat), a lépcsőházban nem égnek a lámpák, a közlekedők falai össze vannak firkálva. Ennél súlyosabb probléma, hogy a háznak nincs gondnoka, nincs aki a napi problémákat kezelné, mind az épülettel, mind a lakóközösséggel kapcsolatban.
- használat:** Az épület közös tereinek állaga ellenére a lakók szeretnek itt élni, lakásaikat rendben tartják, otthonuknak tekintik. A legtöbb lakás többszöri felújításon esett át, melyre a bérlők végeztek (finanszíroztak), jellemzően redőnyöket szereltek fel, kicseréltették a belső burkolatokat, zuhany helyett kádat építettek be. A lakók pozitív hozzáállásához hozzájárul az alacsonynak tekinthető szociális lakbér is (40m<sup>2</sup>-es lakásnak ~11.000 Ft/hó). Vannak azonban problémás bérlők is, akik vagy deviáns viselkedésük miatt nem tudnak beilleszkedni a lakóközösségbe, vagy fizetési képessé váltnak, ezáltal keltene feszültséget a közösségen belül.

# 36 LAKÁSOS SZENTENDREI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Vizér Péter - Dénes Tibor

# A02



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**megnevezés:** 36 lakásos szentendrei szociális bérház  
**építész:** Vizér Péter - Dénes Tibor  
**cím:** Szentendre, Kálvária út  
**finanszírozás:** Széchenyi Terv – Bérlet program  
**megbízás:** közvetlen megbízás  
**költségek:** 170 eFt / m<sup>2</sup>  
**megvalósulás:** 1999-2003  
**kivitelező:** ENTASISZ Kft.

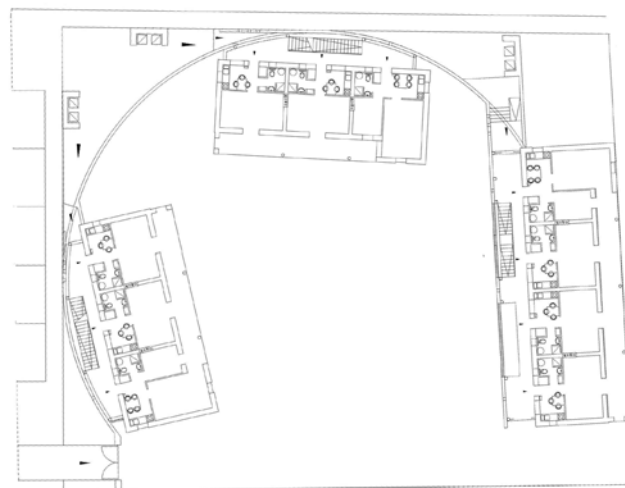
**telekméret:** na.  
**beépítés:** szabadonálló  
**szintszám:** FSZT +2 emelet  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 36 lakás  
**lakásméret:** 1,5 szobás átlag 35m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:** 1,5 szobás 36 db (100%)  
**közösségi terek:** széles közlekedők  
**kert:** van  
**parkolás:** nincs  
**tároló:** pinceszinten közös tároló

Részlet az Építészfórumon megjelent: „Szociális lakóegyüttes, 36 új lakás Szentendrén” című kirásból:

„A három, egyenként 12 lakást tartalmazó épületet úgy helyezték el, hogy a lehető legnagyobb belső zöldfelületet illetve építmények közötti távolságot nyerjék a belső udvarban. Az épületek közlekedő terei így észak felől a telekhatárra illeszkednek, míg a lakóterek a kedvező tájolás, valamint a belső udvar felé fordulnak.

Az együttest egyetlen, egyszerű és karakteres elem, a bontott téglából falazott, nyílásokkal tagolt, vakolatlan íves kerítés fogja össze. A kerítés a „hártya”, amely elválasztja a lakóegyüttest a heterogén környezettől (nagy forgalmú út, családi házas övezet, lakótelep, intézményi területek) és kellően intim belső tereket teremt. A kerítés anyagától és textúrájától elütő másik anyag a fa, aminek használatával igyekeztek oldani a zártságot, és a két anyag kölcsönhatásával „dinamizálni” a hatást. A fa rácsok így nem csak árnyékolnak és védenek az időjárás viszontagságai ellen, de önálló térelhatároló funkciót is betöltenek.”

forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)



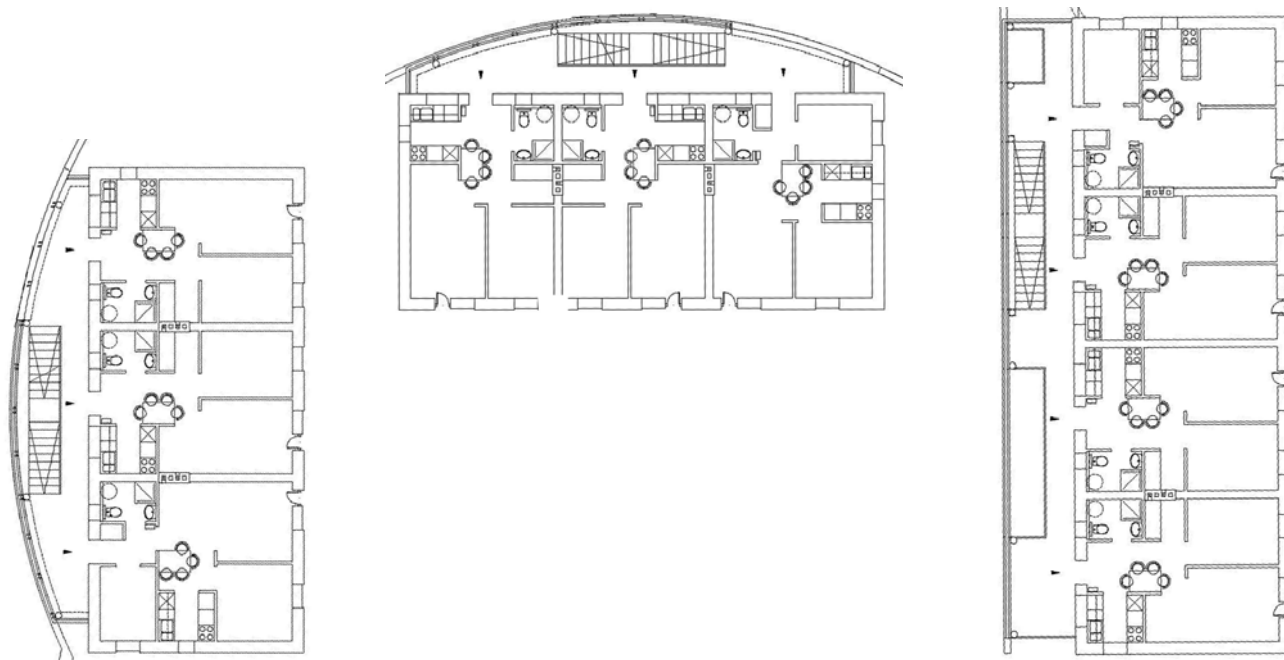
forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)



# 36 LAKÁSOS SZENTENDREI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Vizér Péter - Dénes Tibor

# A02



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Az épület a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás programja keretében épült. Az önkormányzat a kijelölt telekre minél több lakás elhelyezését célozta meg. A feladatra Vizér Péter és Dénes Tibor építészeket kérték fel. A végleges program 36 lakást tartalmazott.

**tervezés:** Az építésre kijelölt telek a város egyik külső területén a központtól nem messze, a domboldalon található. Környezetében 80-as években épült öt emeletes panel épületekkel, családi házakkal, közintézményekkel, valamint a később felépült uszodával.

**beépítés:** A programban szereplő 36 lakás, alpból nem sok, viszont a tervezők a lakásokat három tömbre osztva, tovább erősítik a beépítés emberi/barátságos léptékét. Az így kialakuló, egy egységes ív mentén szerveződő három szabadonálló tömb egy nyitott, keretes beépítést hoz létre, ahol a tömbök dél-délkeleti tájolású és a városközpont, dunai panoráma felé fordulnak. Az íves beépítés kívülről egységes zárt tömeget hoz létre, belülről nagyméretű, jól használható belső kertnek ad helyet. A beépítés jól benapozott, átszellőztethető lakásokat eredményez.

**szintszám:** A tereplejtésből adódóan két tömb földszint + 3 emeletes, egy pedig egy szinttel alacsonyabb. Mindhárom tömb függőfolyosós elrendezésű, külön lépcsőházzal (lift nélkül) és külön bejárattal rendelkezik.

**lakásszám:** A programban szereplő 36 lakás alapvetően garantálta az emberi léptékű beépítést, amit tovább erősített az épület három tömbre történő felosztása. Az így kialakuló három 12 lakásos „önálló” társasház magában hordoz egyfajta személyes, barátságos lakókörnyezetet.

**lakásméret/ elrendezés:** A lakások méreténél itt is probléma a kicsi alapterület. Átlagosan 35m<sup>2</sup>-es lakások háromféle elrendezésből adódnak, vannak 1, 1,5 és 2,5 szobás lakások. A lakások méretét ellensúlyozza az átszellőztethető elrendezés, a földszinti lakáshoz tartozó saját terasz és a széles függőfolyosók, melyet a bérlők előszoba/nyári nappaliként használnak.

**közösségi terek:** Ebben az épületben sincs közösségi helyiség, azonban az említett széles, faráccsal védett közlekedők helyet biztosítanak a közösségi életnek. Az egyes tömbök pinceszintjén közös tárolók kaptak helyet.



fotó: Nagy Diána

*tervezés:  
kert:*

A „keretes” beépítés bensőséges kertet zár körül, mely alkalmas a kikapcsolódásra és gyermekek számára biztonságos játéktér. Azonban valamilyen oknál fogva a lakók nem nagyon használják a kertet, sőt nem is nagyon tartják rendben.

*parkolás:*

A városszéli jellegből adódóan a parkolók elhelyezése itt nem jelentett akkora problémát, mint egy belvárosi szituációban szokott. A szükséges parkolóhelyek a felszínen kaptak helyet a telek utcafronti részein.

*műszaki  
megoldások/  
anyaghasználat:*

Az épület alapvetően hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat, kerámia padlóburkolat) építkezik, azonban számos helyen természetes anyagok (faárnyékolók, bontott téglafalburkolat) egészítik ki a látványt. Az épület alapvetően rendben van, látszik rajta, hogy a bérlők vigyáznak a közös területekre is és karbantartják azokat. Az épület kivitelezés előtt többszöri áttervezésre (költségcsökkentés) került, így alakult ki a ház (nem túl korszerű) lakásonkénti egyedi, konvektoros fűtési rendszere.

*esztétika:*

Alapvetően egy nagyon egyedi és emberi léptékű épület, melyet áthat a tervezők megannyi egyedi megoldása. Kiemelendő a természetes anyagok használata, a széles közlekedők falamellás burkolatánál és az épület egyéb részein fellelhető bontott téglaburkolatoknál.

*használat:*

Az épületet szeretik a bérlők és ez látszik a ház minden részén, főként a nyári nappaliként használt széles függőfolyosók esetében, amit teljesen belaktak a családok, bebútorozásuk, díszítésük által a lakásuk „meghosszabbításaként” kezelik. Egyedüli problémaként a lakások kisméreté nevezték meg.



forrás: [www.meonline.hu](http://www.meonline.hu)

megnevezés: 116 lakásos csepeli szociális bérház  
 építész: Csernyánszky Gábor  
 cím: Budapest XXI. kerület, Csepel,  
 II. Rákóczi Ferenc utca 93-105.  
 finanszírozás: Széchenyi Terv – Bérlet program  
 megbízás: közvetlen megbízás  
 költségek: na.  
 megvalósulás: 2000-2004  
 kivitelező: HÉRO SZ Zrt.

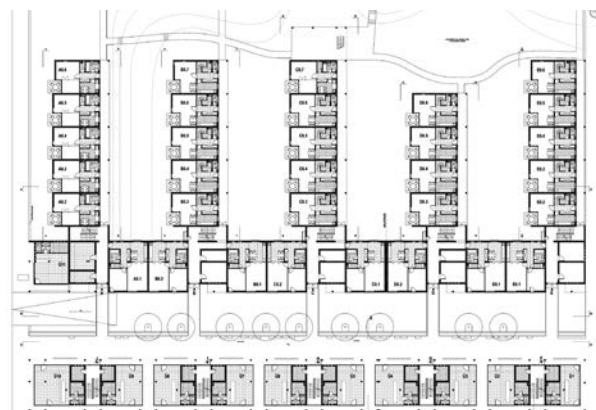
telekméret: na.  
 beépítés: szabadonálló  
 szintszám: FSZT + 3 emelet + pince  
 szintterület: nt. 12.130 m<sup>2</sup> (lakás nt. 7.280 m<sup>2</sup>)  
 beépítettség: na.  
 lakásszám: 116 lakás  
 lakásméret: 1-1,5 szobás: na.  
 2-2,5 szobás: na.  
 3-3,5 szobás: na.  
 lakás elrendezés: 1-1,5 szobás: 36 db (31%)  
 2-2,5 szobás: 61 db (52%)  
 3-3,5 szobás: 16 db (16%)  
 közösségi terek: nincs (11 üzlet)  
 kert: van  
 parkolás: 70 db mélygarázs +  
 46 db terepszinten  
 tároló: lakásonként 1 db

Részlet Bujdosó Győző: „A kéz három ujjá – bevezető sorok egy új, csepeli, önkormányzati bérház épületegyütteséhez” című kritikájából:

„Két félnyereg tetős tömeg egy hosszirányú (észak-déli), belső, süllyesztett parkoló-utcát fog közre, és ez az épülepár három, változó hosszúságú keresztzárnyal egészül ki. ...

Erős, karcos telep ez; a redukált, a mögöttes funkcióknak alárendelt homlokzatokon telített vörös vakolat-bőr feszül. Nem tudok nem asszociálni Itália 18-19. századi „nápolyi vörös” városaira, a „vörös Bécs” Hof-jaira és Aldo Rossi talán mindkettőre utaló, rendre visszatérő, és jórészt papíron maradt, telibe-színes, (több értelemben is vörös) építészetére. Ezeket a megkerülhetetlenül historikus ízeket ellenpontoszza a trapézlemez tető ipari tárgyilagossága. Mint ahogy talán a telepítés és a telep rezignáltan utópikus vonásait egy, a kivitelezés valóságát elfogadó, az anyagok, építési-rendszerek realitásait könnyörtelenül vállaló tervezői magatartás egyensúlyozza ki.”

forrás: Csernyánszky Gábor



forrás: Csernyánszky Gábor





forrás: Csernyánszky Gábor

**programalkotás:** A helyi önkormányzatnak nem volt elsődleges célja bérlakások építése. Azonban a megújított szabályozási terv lakófunkciót írt elő a városközpont közeli telken, valamint ez az időszak egybe esett a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás programjával, így az önkormányzat felkérte a szabályozás készítő iroda építészt, Csernyánszky Gábort egy szociális lakásokat tartalmazó beépítés megtervezésére. Az önkormányzatnak nem volt pontos elképzelése a lakások összetételéről, így az építész szabadkezet kapott a programalkotás terén. A programalkotás során fontos előképeknek tekinthetők a bécsi szociális lakásépítések (a 20-as évek nagy léptékű „hofjaitól” egészen a 90-es évek telepszerű beépítésekig). A program végül kivételesen sokféle lakástípust tartalmazott, garzontól egészen a 3,5 szobás lakásig.

**tervezés:** Az épület számára kijelölt telek közel a városközponthoz helyezkedik el, közvetlenül a HÉV vágányai és a később megépült csepeli gerincút között. Az épületet komoly zajterhelés éri mindkét irányból, melyre reagál a tervezett beépítés.

**beépítés:** A beépítést öt különálló, a gerincúttól visszahúzott tömb és egy a HÉV vágányok felől lezáró alkotja szárny alkotja (így reagál a kétirányú zajterhelésre). Az öt „ujj” és a keresztirányú hatodik tömb között kialakuló sétány, a HÉV vágányokkal párhuzamosan egy védett közteret próbál létre hozni, ahová befolyik a városi élet. A gerincút felőli beépítetlen terület gazdag kertnek és felszíni parkolóknak ad helyet.

**szintszám:** A tömbök alapvetően földszint + két szintesek, melyeket néhol galéria szint egészít ki. A utcáfronton álló tömb magasabb egy szinttel (zajvédelem), továbbá ezalatt található egy súlylyesztett garázsszint is. A tömbök közlekedési rendszer vegyes, az utcáfronti fogatolt, a többi oldalfolyosós. A tömbök egyikében sincs lift, a akadálymentes lakások az egyik szélső szárnyban kaptak helyet, ahol a megközelítés az utca szintről történik. Külön érdekesség, hogy a lakások nagy része duplex elrendezésű.

**lakásszám:** A nagyméretű telek és a szellős, alacsony beépítés jól leplezi a lakások magas, 116 darabos számát.

**lakásméret/ elrendezés:** Az épület nagy előnye a rendkívül széles lakásösszetétel, mely garzontól egészen a három és fél szobás lakásig terjed, ezáltal nagyon széles társadalmi rétegnek lépcső lakhatást biztosítani. Továbbá a lakások nagyszámából adódóan a családi állapot megváltozásával (újabb gyermek születése vagy kirepülő gyerekek), létrejöhet a házon belüli mobilitás.



forrás: Csernyánszky Gábor

- tervezés:** Az épületben nincs közösségi helyiség, azonban a beépítés számos fedett-nyitott teret hoz létre, melyek alkalmasak közösségi aktivitások befogadására. Továbbá érdekes szituációt hoz létre a belső utca, mely több üzlethelyiségnek ad helyet. Minden lakásokhoz a parkoló szinten egy-egy saját tároló tartozik.
- kert:** Az öt párhuzamos tömb között és mögöttük nagyméretű, jól használható kert alakult ki, melyet sűrűn benőtt a növényzet.
- parkolás:** A szükséges parkolók két helyen kerültek elhelyezésre. Egyrészt a utcáfronti tömb részben nyitott pinceszintjén, másrészt a gerincút mentén kialakított felszíni parkolóban.
- műszaki megoldások/anyaghasználat:** Az épület hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat, kerámia padlóburkolat) építkezik. Karakteres megjelenését a vörös színű vakolat adja, melyet a földszinten könnyen tisztítható, vandál-biztos, szerelt fémburkolat egészít ki.



forrás: Csernyánszky Gábor





fotó: Ráth Miklós

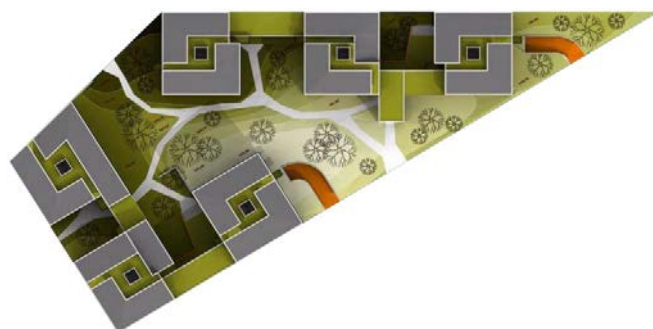
megnevezés: 116 lakásos pécsi szociális bérház  
 építész: Ráth Miklós  
 cím: Pécs, Kőhid tér  
 finanszírozás: Széchenyi Terv – Bérlakás program  
 megbízás: országos tervpályázat  
 költségek: na.  
 megvalósulás: 2003-2006  
 kivitelező: na.

Részlet Okrutay Miklós: „Szociális, törölve” című írásából:

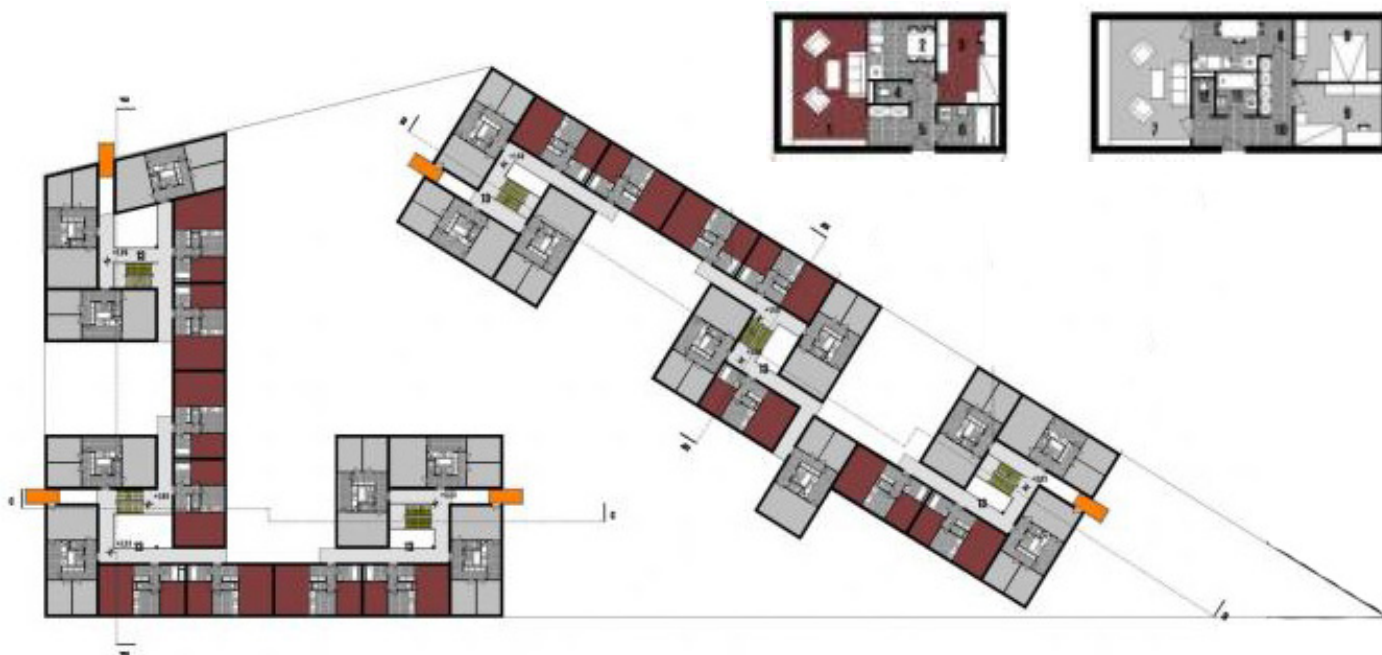
„A terv markánsan önálló gondolatokat vet fel, tulajdonképpen egyedülként a résztvevők között. A villaszerű módon telepített együttes kétszer három, közel négyzetes alaprajzú tömbből áll, a négyszintes „hasábokat” alacsonyabb tömegek fűzik össze. Sajátos lakótelep-parafrazissal van dolgunk, az egyes épületek mintegy úsznak az őket körülvevő, elvonulásra alkalmas kertet nem formáló parkban, a növényzet itt leginkább egyfajta kellemes díszletként jelentkezik. Ahogy a külső terek nem szolgálják az itt élők közösséggé formálódását, ugyanúgy az épületek belső szervezése is ez ellen hat. A lakások a tömbök tengelyében vezetett zárt lépcsőházakból nyílnak, így a közlekedőterek arányával együtt a találkozások lehetősége is a minimálisra csökken. Hasonlóan az individuális igények megélését segítő elem a felső szinteken lévő lakásokhoz tartozó tetőkert is. Az együttes határozott erényei, a játékos-könnyed formavilág, az üde homlokzatkezelés ellenére a tartalmi üzenet a meghatározó: az azonos társadalmi helyzeten alapuló, egyfajta fokozott érzékenység által előhívott közösség utáni vágy fölé a minél tökéletesebb elvonulás igényét helyezi.”

forrás: ECHO Kritikai szemle, Pécs 2004. március, 1. szám

telekméret: 6.448  
 beépítés: szabadonálló  
 szintszám: FSZT + 3 emelet + mélygarázs  
 szintterület: br. 9.456 m<sup>2</sup> Int. 6.259 m<sup>2</sup>  
 beépítettség: 2.495 (38%)  
 lakásszám: 116 lakás  
 lakásméret: 1,5 szobás: 46 m<sup>2</sup>  
 2,5 szobás: 55 m<sup>2</sup>  
 lakás elrendezés: 1,5 szobás: 46 db (40%)  
 2,5 szobás: 70 db (60%)  
 közösségi terek: nincs (iroda, babakocsi tároló)  
 kert: van  
 parkolás: 55 db mélygarázsban +  
 79 db terepszinten  
 tároló: lakásonként 1db



forrás: www.epiteszforum.hu



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** A három évvel korábban épült, Pelényi Margit által tervezett szociális bérlakásokhoz hasonlóan, ennél az épületnél is országos tervpályázatot írt ki az önkormányzat. A pályázatot Ráth Miklós nyerte (Pelényi Margit 2. lett) egy nagyon racionális elrendezésű, 6 tömbből álló pavilonos elrendezésű beépítéssel. A kiírás hasonlóan, 120 körüli lakásszámot írt elő, azonban méretük lényegesen nagyobb volt az előzőnél, domináltak a 2,5 szobás lakások.

**tervezés:** A pályázat helyszíne, a 2002-ben felépült szociális bérlakások közvetlen szomszédságában álló terület volt (Pécs déli városrészében, távol a belvárostól). Környezetében 80-as években épült 10 emeletes panelházak és közintézmények helyezkednek el. A környék alapvetően rendezett, rengeteg zöldfelülettel, az eltelt idő alatt számos kereskedelmi egység települt a városrészbe. Egyetlen hátránya a területnek a perifériális elhelyezkedés.

**beépítés:** A beépítést hat azonos méretű tömb alkotja, melyek két csoportban helyezkednek el. A három-három tömböt hídszerű tömegek kötik össze. A beépítés racionálisan használja ki a rendelkezésre álló helyet, a tömbök benapozottsága jó, azonban az összhatásában kissé feszes a tömegalakítás. Az elrendezésből adódóan egy jól használható, világos köztér alakul ki a beépítés központi részén. A tömbök közlekedési rendszere fogatolt, szintenként 5-6 lakás található. A lakások mindegyike világos, nagy részéből jó kilátás adódik és jól átszellőztethetőek. Azonban a lakások egy részénél zavaróak az átlátások, továbbá jó részük északnak tájolt.

**szintszám:** Mind a hat tömb földszint + 3 emeletes, pincszinteken tárolók és mélygarázs található. A hat lépcsőház mindegyike fogatolt elrendezésű (viszont egyikükben nincs lift).

**lakásszám:** A 116 nagyméretű lakás, sok és ez érződik is a beépítésen, annak ellenére, hogy az épület hat tömbre történő lebontása jó megoldás. A 20 lakásból álló tömbök, szintenként 5-6 lakóegységgel ugyan emberi léptékű hatást kelthetnének, azonban a fogatolt elrendezésű lépcsőházak steril, személytel terei ellenkező hatást érnek el.

**lakásméret/ elrendezés:** Az épület kétféle lakástípusból építkezik, egy 1,5 és egy 2,5 szobás lakásból. Meglepő módon a nagyobb lakásból van több, talán ez által próbálja program ellensúlyozni a szomszéd épület kisméretű lakásállományát. A lakások lerendezése is megfelel az elvárásoknak, egyetlen probléma a képletszerű kiosztásból eredő belső sarkokban kerülő egységeknél felmerülő átlátások és szellőztetési problémák.



fotó: saját

- tervezés:** Az épületben nincs külön közösségi helyiség, azonban a fedett lépcsőházak alkalmasak a közösségi aktivitások befogadására. A lakásokhoz a pinceszinten egy-egy tároló tartozik.
- kert:** Az épület városszéli jellegéből adódóan rengeteg zöldfelület veszi körül. Továbbá a tömbök által körülzárt udvar biztonságos, játékra alkalmas teret nyújt a gyerekek számára.
- parkolás:** A szükséges parkolóállások részben az épületi mélygarázsban (55db), részben pedig a felszíni parkolóknál (79db) kaptak helyet. Látszólag azonban mindeket helyen kihasználatlanok az parkolóhelyek.
- esztétika:** Az épület szinte csak két karakteres építészeti elemmel dolgozik az egyik az ötletes beépítés és tömegalakítás, a hat önálló (hidakkal összekapcsolt), fehér tömeg, valamint a színes, eltolható, fém homlokzati árnyékolók, melyek látszólag rendszeres használatban vannak. Érdekes az ház megjelenését összehasonlítani a szomszédos épülettel, ahol a kivitelezés során elmaradtak az eltolható faárnyékolók és szinte az összes lakásnál a bérlők utólag más és más színű redőnyöket szereltek fel.
- üzemeltetés:** A szomszéd épülethez hasonlóan itt sincs a háznak gondnoka, az üzemeltető pedig nem végzi el a rendszeres karbantartásokat. Legszembetűnőbb a lépcsőházak bejáratánál elénk táruló látvány, az üvegbejárati ajtó egy része be van törve, kilincs szinte sehol sincs, a zárok hol van, hol nincs. A kaputelefon szinte sehol sem működik, van ahol már fent sincs a falon. A közös közlekedők sincsenek a legjobb állapotban, főként az alsó szintek, ahol falfirkák tömegei borítják a falakat. A felsőbb szintek közös területei azonban alapvetően rendbe vannak. Érdekes, hogy az elhanyagolt közös területek ellenére, szinte minden lakás bejáratának közvetlen környezete rendezett volt, legtöbb helyen színes lábtörlő, virág és ajtódísz tette otthonosabbá a megérkezést.
- használat:** A szomszéd épülethez hasonlóan ezeket a lakásokat is szeretik a bérlők. A lakóközösségen látszott, hogy a lakások mérete átlag feletti, rengeteg gyerek játszott az udvaron és sok fiatal üldögélt a környező padokon.



# 44 LAKÁSOS PRÁTER UTCAI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Kis Péter - Valkai Csaba

# B01



fotó: Batár Zsolt

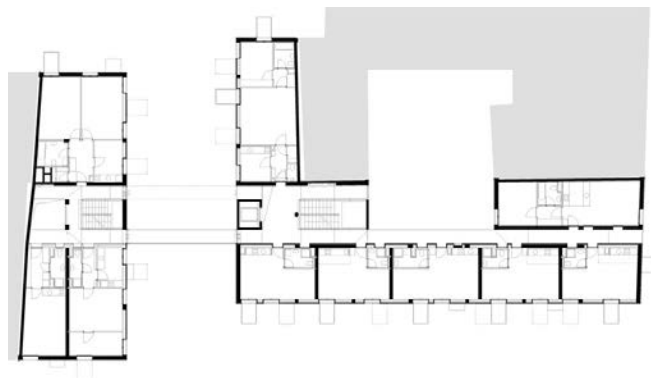
**megnevezés:** 44 lakásos József utcai szociális bérház  
**építész:** Kis Péter - Valkai Csaba  
**cím:** Budapest VIII. kerület, Józsefváros, Práter utca 30-32.  
**finanszírozás:** Corvin-Szigony Lakáscsere program  
**megbízás:** országos tervpályázat  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2005-2008  
**kivitelező:** HÉROSZ Zrt.

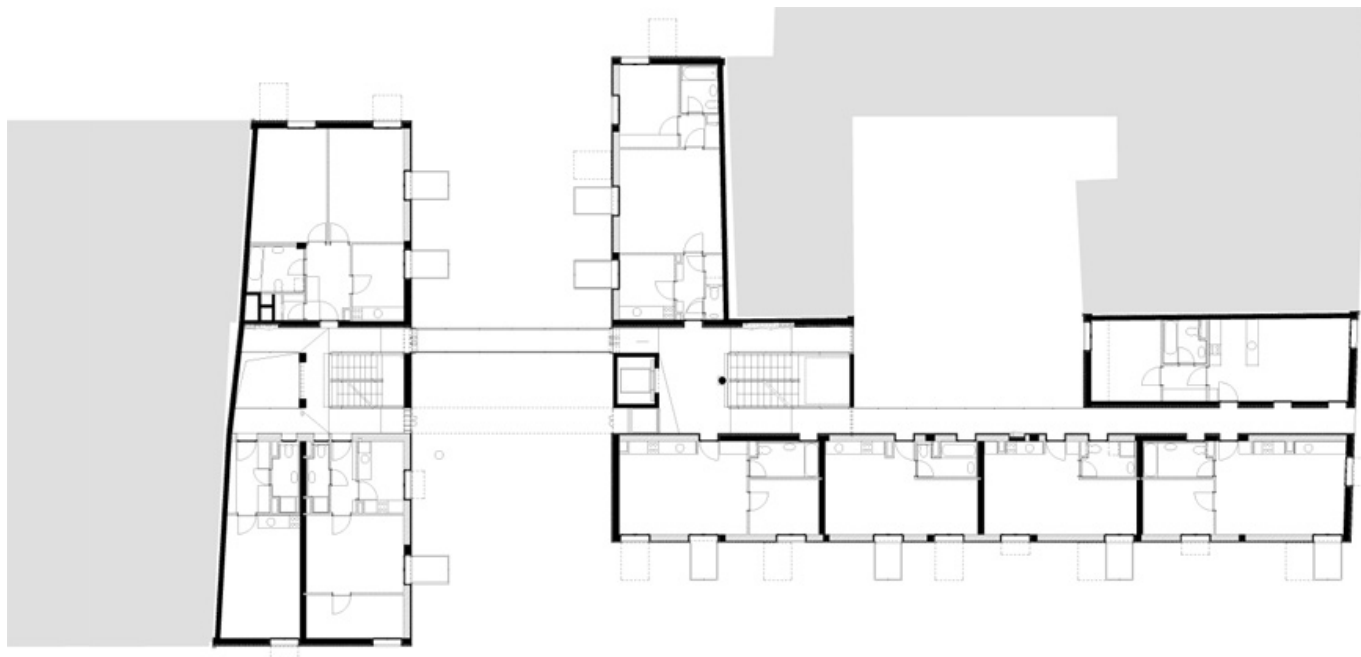
Részlet az épületről megjelent írásból:

„A lehető legérzékenyebb módon reagáltunk a szomszédos épületek tömegformálására. Ezzel szándékoztuk elérni, hogy az épület több értelemben is beépüljön a környezetébe. Kétféle módon egészítettük ki a tervezési területet körülölelő tömböt. A tervezett beépítés letakarja a tűzfalakat, ugyanakkor az épület tömegének formálása megidézzi őket. A szomszédos épületek kubusait az új tömeg befejezi, ugyanakkor anyagában (tégla) jelzi a váltást.

Elhatározott szándékunk volt nemcsak a telek, hanem az azt körülvevő tömb és tágabb környezetének fejlesztése. A beépítés módja egy belső kertet hoz létre (hagy életben), amely látványban kapcsolódik az utca és a tömb-belső teréhez is. A belső kert nagyobb dézsás növényekkel egészül ki, ugyanakkor beengedi a napfényt a tömb belsejébe. Így ott is javul a benapozottság. A belső kerthez kapcsolódóan olyan közösségi tereket hoztunk létre, amelyek kiegészíthetik a viszonylag kis lakások egyszerűbb funkcióit.”

**telekméret:** 1.218 m<sup>2</sup>  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 6 emelet + mélygarázs  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** 660 m<sup>2</sup> (54%)  
**lakásszám:** 44 lakás  
**lakásméret:**  
1 szobás: 27-32 m<sup>2</sup>  
1,5 szobás: 42 m<sup>2</sup>  
2 szobás: 47-63 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:**  
1 szobás: 23 db (52 %)  
1,5 szobás: 6 db (14 %)  
2 szobás: 15 db (34 %)  
**közösségi terek:** nincs (3db üzlet, 2db iroda)  
**kert:** van  
**parkolás:** 27db mélygarázsban  
**tároló:** lakásonként 1db (1m<sup>2</sup>)





forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások újjépítésűekre történő cseréje volt. Az újjépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők, tulajdonosok eredeti (elbontásra ítélt) lakásuknak megfelelő méretű ingatlant kapjanak vissza. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhásak, 25-30m<sup>2</sup>-esek voltak.

Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínrre. A Práter utcai telekre Kis Péter és Valkai Csaba által jegyzett tervet részesítette 1. díjban a zsűri.

A kerület pár évvel korábban épített szociális bérlakásinak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatában.

**tervezés:** A belvárosi szituációból adódóan szűk foghíjtelek lett kijelölve a feladatra, körülötte 4-6 szintes századfordulós épületekkel. A telek számos jó adottsággal rendelkezik, déli tájolású, saroktelek, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal bír, új fejlesztésű kereskedelmi és vendéglátóhelyek épültek a közvetlen szomszédságába.

**beépítés:** A terv legnagyobb erőssége és hátránya is egyben, a szomszédos tűzfalakra tapadó, két (négy) tömbre szakadó beépítés. Mely egyrészt szellős, jól benapozott, az udvart a köztérrel összekapcsoló szituációt hoz létre, másrészt viszont túlzottan feldarabolja a tömeget, megnöveli a közlekedő területeket és megsokszorozza a lakások lehűlő felületeit (melyek megnehezítik egy szociális bérház hosszú távú fenntartást).

**szintszám:** Az épület a szomszédos házak párkánymagasságához igazodva földszint + 4-6 emelet magas tömeget hoz létre. A beépítésből adódóan nem minden lakás kap megfelelő mennyiségű fényt. Az épület súlypontjában lift található, mely segítségével az összes lakás elérhető. A ház alá egy szint mélygarázs épült, ahol a parkolókon kívül lakáshoz tartozó tároló található.

**lakásszám:** A bérház 44 lakása, nem sok. A kis lakásszámból adódó személyes jelleget tovább erősíti az épület két tömbre történő felbontása, így lépcsőházanként - szintenként 4-6 lakás található. A tömbök ötletes közlekedési rendszere (hol fogatolt, hol oldalfolyosós, hol középfolyosós) is rásegít az egyedi jellegre.



fotó: Batár Zsolt

*tervezés:  
lakásméret/  
elrendezés:*

A beépítés egyedi jellegéből adódó hátrányok legjobban a lakások alaprajzain érhetőek tetten. A valójában négy tömbre széteső beépítés nehezen rendezhető be, van néhány zsákszobás lakás; van néhány, ami nem szellőztethető át; van pár, ami nem kap elég fényt; van pár, ahol átlátások vannak és van pár, ami túlzottan nagy ahhoz képest, hogy mennyire használható. Mindennek ára van, a karakteres beépítésé ez.

*közösségi terek:*

Az épületben nincs közösségi helyiség, de a földszinten a két udvari iroda közül bármelyik alkalmas erre a célra. Az utcafronton négy üzlet található.

*kert:*

A telek be nem épített területének nagy részét a köztérhez csatolt burkolat „előkert” foglalja el. A két tömb közé szorult, maradék talpalatnyi terület rendezett, zárt belső kertként funkcionál. A beépítésből adódóan a kis belső kert látványban összekapcsolódik a tömbbelsővel és utca terével, ezáltal méreténél lényegesen szellősebb hatást kelt. A minimális belső kertet ~40 m<sup>2</sup>-es, burkolt tetőterasz egészíti ki a 6. emelten.

*parkolás:*

A sűrű belvárosi jellegből adódóan komoly kihívás jelentett teljesíteni a szükséges parkolószámot (lakások darabszámának a fele + üzletek). A szükséges 27 parkolóállás számára külön szint épült terepszint alatt. Azonban meggondolandó lett volna az (azóta is üresen álló/ezen a környéken kiadhatatlan) üzletek elhagyása, helyükön a parkolók elhelyezése. Ezáltal csökkenteni lehetett volna a parkolók számát 5 darabbal (üzletek), továbbá el lehet volna hagyni a költséges és ugyancsak kihasználatlan mélygarázst (ahogy ezt a 2. díja, Basa Péter – Fernezey Gergő által jegyzett terv is javasolta).

*műszaki  
megoldások/  
anyaghasználat:*

Az épületnek karakteres, monolitikus megjelenést ad a sötétbarna ragasztott kerámia burkolat, mely hálós elrendezésében nem próbál meg téglakötést mímelve archaizálni, hanem felvállalja „tapéta” jellegét. Ez a burkolat egyrészt szerencsés választás, mert gazdaságos, karakteres, időjárás- és időálló, azonban a sötét színével depresszív hatást kelt (nem feltétlenül a benne lakók számára, sokkal inkább szomszédok házaiban élőknek, utcai járókelőknek). Hasonlóan megkérdőjelezhetőek a hidak létjogosultsága, melyek egyedi építészeti megjelenést kölcsönöznek, azonban esős vagy havas időben szinte használhatatlanok.

*esztétika:*

Nem véletlenül nyert az épület számos építészeti elismerést; karakteres beépítésével, egyedi megjelenésével, ötletes megoldásaival ritka építészeti értéket képvisel. Azonban számos építészeti döntés a használhatóság rovására ment, mely egy szociális bérház esetében nehezen engedhető meg.



# 43 LAKÁSOS JÓZSEF UTCAI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Szécsi Zoltán - Váncza László

# B02



fotó: Bujnovszky Tamás

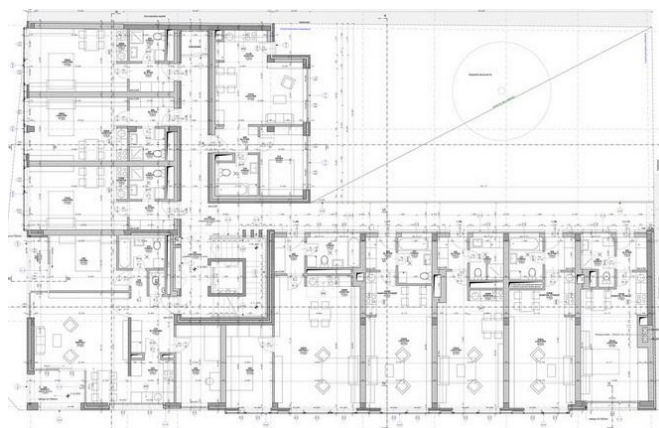
**megnevezés:** 43 lakásos József utcai szociális bérház  
**építész:** Szécsi Zoltán - Váncza László  
**cím:** Budapest VIII. kerület, Józsefváros, József utca 47  
**finanszírozás:** Corvin-Szigony Lakáscsere program  
**megbízás:** országos tervpályázat  
**költségek:** 900 mFt (280 eFt/m<sup>2</sup>)  
**megvalósulás:** 2005-2008  
**kivitelező:** HÉRO SZ Zrt.

**telekméret:** 775 m<sup>2</sup>  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 5 emelet + pince  
**szintterület:** br. 2.130 m<sup>2</sup> nt. 3.200 m<sup>2</sup>  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 43 lakás  
**lakásméret:** 1-1,5 szobás: 27-40 m<sup>2</sup>  
2 szobás: 56-62 m<sup>2</sup>  
3 szobás: 77 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:** 1-1,5 szobás: 32 db (73 %)  
2 szobás: 7 db (17 %)  
3 szobás: 4 db (10 %)  
**közösségi terek:** tetőterasz, babakocsi tároló  
**kert:** nincs (1 db üzlet)  
**parkolás:** 21 db földszinti parkoló  
**tároló:** lakásonként 1 db

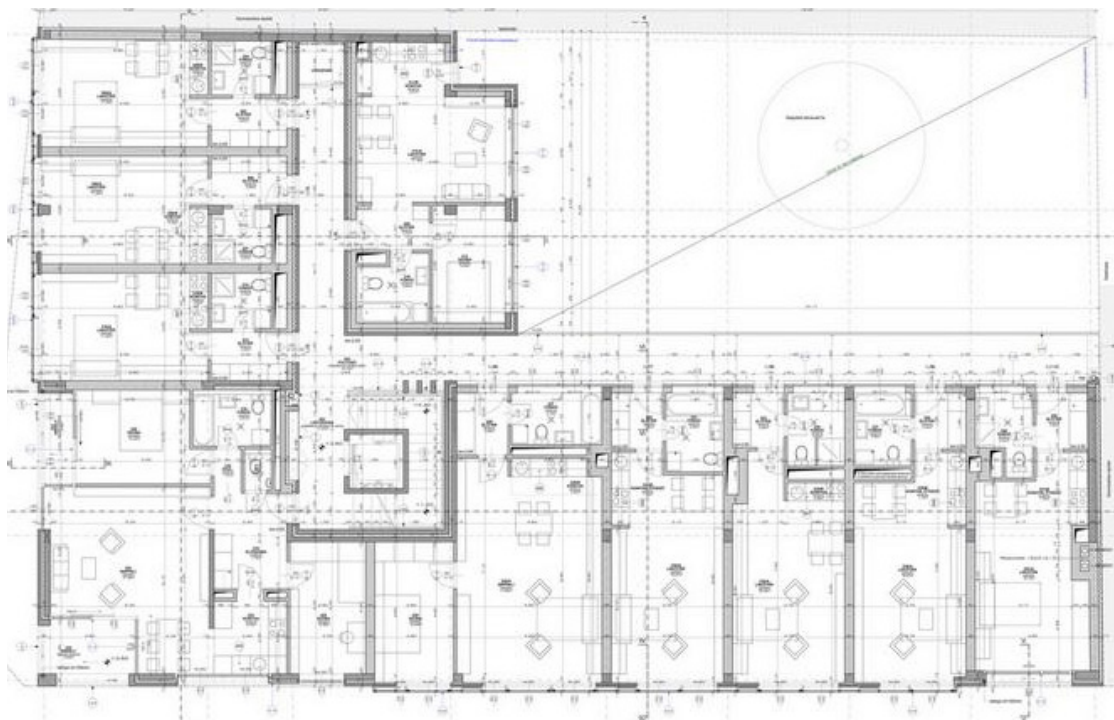
Részlet az épületről megjelent kritikából:

„A ház szerkesztése mérhetetlenül racionális: alkalmazkodik a szomszédos beépítésekhez és egy jövődöbéli tömbrehabilitáció egybefüggő udvaros, keretes beépítésének első futára. A tervezők nem igyekeztek villogni, közpénzből a közért terveztek. A ház egyszerű, de ötletes szerkesztése megteremti alapvető feszültségét: egymásnak futtatott közép és oldalfolyosós rendszer a csuklópontban a háromkarú már-már csigalépcsős vonzerejű, szépen megfogalmazott lépcsőházzal. Ez a közép-só magból szétáramló szerkesztés rendezi a ház további részeit: míg az általános szinteken a függőfolyosó a környező belső udvarok panorámájába vezet, addig a középfolyosó egy lihythof méretű bevilágítódudvarra fut ki. Ez a kis udvar az alsóbb szinteken a folyosónak gyönyörű fényeket, hátteret ad, a felsőbb szinteken kilátást nyújt. Érdekes a központi, lépcső körüli mag szerkesztése is, mely alul egy kis boltnak felül a tetőn pedig egy közös terasznak ad helyet. A ház szerkezetei is a racionalitást tükrözik.”

forrás: Szécsi Zoltán



forrás: Szécsi Zoltán



forrás: Szécsi Zoltán

**programalkotás:** Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők, tulajdonosok eredeti (elbontásra ítélt) lakásuknak megfelelő méretű ingatlant kapjanak vissza. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhások, 25-30m<sup>2</sup>-esek voltak.

Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A József utcai telekre Szécsi Zoltán és Váncza László által jegyzett tervet részesítette 1. díjban a zsűri.

A kerület pár évvel korábban építetett szociális bérlakásinak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatában.

**tervezés:** A belvárosi szituációból adódóan szűk sarok-, foghíjtelek lett kijelölve a feladatra, közvetlen szomszédságában két földszintes épülettel, szemben 6-7 szintes épületekkel. Az öt telek közül talán ennek a legjobb az elhelyezkedése, elérhető közelségben van a Nagykörút; az utca végén (500 méterre) található a 4-6 villamos Baross utcai megállója. Továbbá közvetlen környezete sincs annyira leromlott állapotban, mint a Középső-Józsefváros belső területei, a József utca pedig árnyas fáival a környék egyik leghangulatosabb utcája.

**beépítés:** Az épület zárt sorúan kapcsolódik a szomszédos földszintes épületekhez. A ház a telek nagy részét elfoglalja, így kissé sűrűnek érződik a beépítés, ami a környező új épületeket elnézve nem a terv hibája, sokkal inkább a szabályozás túlzottan megengedő jellegének. Összességében a két utcafronton beépített tömeg, valamint az egy központi lépcsőházzal összefűzött szintek egy nagyon racionális és jól működő beépítést eredményeznek.

**szintszám:** Az épület földszint + 5 emeletes, valamint részben alápincézett (a pinceszinten lakásonkénti tárolók találhatóak). A ház szintjeit lift köti össze.

**lakásszám:** Az épület 43 lakása optimálisnak tekinthető, a beépítésből adódó kompakt tömegképzés, azonban mégis kissé feszes hatást kelt. Ezt a jelleget oldja a különböző minőségű átmentő terek sokasága: széles oldalfolyosók, fedett/áttört tetőterasz, lakásokhoz tarozó loggiák, stb.





forrás: googleearth

*tervezés:  
lakásméret/  
elrendezés:*

A racionális beépítés rendezett, jó elosztású, átszellőztethető alaprajzokat eredményezett. Egyetlen hibájuk talán, csak a kisméretű lakások magas aránya (garzonlakás több mint a fele). A kis lakások mellett azonban találhatóak 2 és 3 szobás lakások is, melyek közül a legfelső szinten lévő három, szociális jellegét meghazudtoló adottságokkal rendelkezik (panoráma, saját tetőterasz).

*közösségi terek:*

Az épületben nincs közösségi helyiség, azonban a nagyméretű (közel 100m<sup>2</sup>), fedett tetőterasz alkalmas számtalan közösségi aktivitás befogadására. A lakók kényelmét földszinti, zárt kerékpár- és külön babakocsi tároló szolgálja. Ezen túl az épület földszintjén egy üzlethelyiség is helyet kapott.

*kert:*

Az telek kisméretű be nem épített részét a szükséges parkolóállások foglalják el. Ebben az esetben kiemelendő az építészek gondossága, akik ezeket a parkolókat gyeppráccsal burkolták, így az egyébként is kihasználatlan parkolóhelyek minimális zöld látványt tudnak nyújtani, játékeret biztosítanak a gyerekek számára. A használható kert hiányát nagyméretű, fedett, közös tetőterasz ellensúlyozza az ötödik emeleten.

*parkolás:*

A sűrű belvárosi jellegből adódóan komoly kihívást jelentett a szükséges parkolóállások lehelyezése. A szükséges 21 parkolóhelyet sikerült a földszinten elhelyezni, részben az épület alatt, részben a már említett gyeppráccos belsőudvarban. Ezzel a megoldással elhagyható volt a költséges mélygarázs építése (csak részben kellett alapincézni a tárolók elhelyezése miatt).

*műszaki  
megoldások/  
anyaghasználat:*

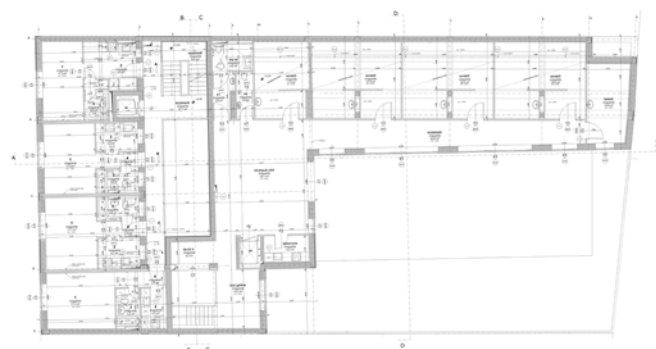
Az épületnek alapvetően rendezett megjelenést ad a racionális homlokzatképzés, a hófehér tömeg és a színes nyílászárók. Viszont ami talán elsőre nem tűnik fel az épületen az homlokzat a maghőszigetelt, fehér látszóbeton kialakítása, mely lényegesen költségesebb, mint az azonos hatást keltő vakolt homlokzat (bár lehet, hogy időtállóbb szerkezet, ma is őrzi eredeti színét). Hasonló a helyzet az eredetileg négy emelet magasra tervezett színes üveg függönyfallal, mely végül nem épült meg, szintenként/lakóegységként feldarabolódott, színes üvegbetétjeit a kivitelező fóliával ragasztottra cserélte. Minkét megoldás kissé feleslegesnek érződik egy szociális bérház esetében, főleg látva az épület egyéb értékes megoldásait, melyek egyszerre racionálisak és egyedien játékosak.



forrás: [www.team0708.mosfet.hu](http://www.team0708.mosfet.hu)

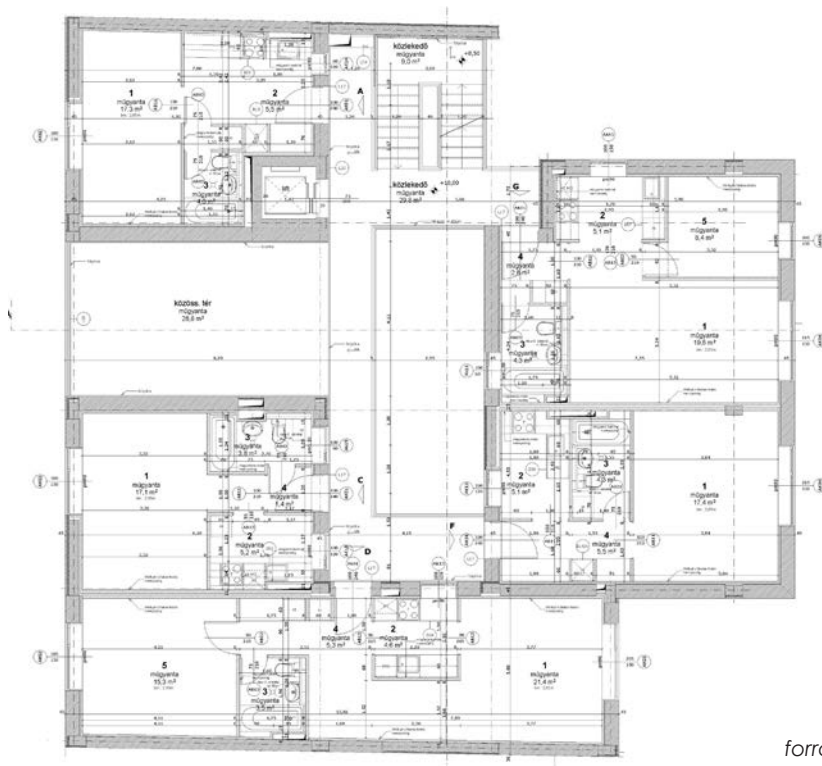
**megnevezés:** 28 lakásos Magdolna utcai bérház  
**építész:** Janesh Péter  
**cím:** Budapest VIII. kerület, Józsefváros, Magdolna utca 33.  
**finanszírozás:** Corvin-Szigony Lakáscsere program  
**megbízás:** országos tervpályázat  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2005-2008  
**kivitelező:** HÉROSZ Zrt.

**telekméret:** 741 m<sup>2</sup>  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 6 emelet + pince  
**szintterület:** br. 1.945 m<sup>2</sup> Int. 908 m<sup>2</sup>  
**beépítettség:** 448 m<sup>2</sup> (60 %)  
**lakásszám:** 28 lakás  
**lakásméret:**  
 1 szobás: 25-35 m<sup>2</sup>  
 1,5 szobás: 41 m<sup>2</sup>  
 2 szobás: 51 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:**  
 1 szobás: 22 db (78 %)  
 1,5 szobás: 4 db (14 %)  
 2 szobás: 2 db (8 %)  
**közösségi terek:** nincs (orvosi rendelő)  
**kert:** van  
**parkolás:** 11 db földszinti parkoló  
**tároló:** lakásonként 1 db



forrás: [www.team0708.mosfet.hu](http://www.team0708.mosfet.hu)

forrás: [www.team0708.mosfet.hu](http://www.team0708.mosfet.hu)



forrás: [www.team0708.mosfet.hu](http://www.team0708.mosfet.hu)

**programalkotás:** Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők, tulajdonosok eredeti (elbontásra ítélt) lakásuknak megfelelő méretű ingatlant kapjanak vissza. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhásak, 25-30m<sup>2</sup>-esek voltak.

Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A Magdolna utcai telekre Janesh Péter és csapata által jegyzett tervet részesítette 1. díjban a zsűri.

A kerület pár évvel korábban épített szociális bérlakásinak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatában.

**tervezés:**  
**telek:**

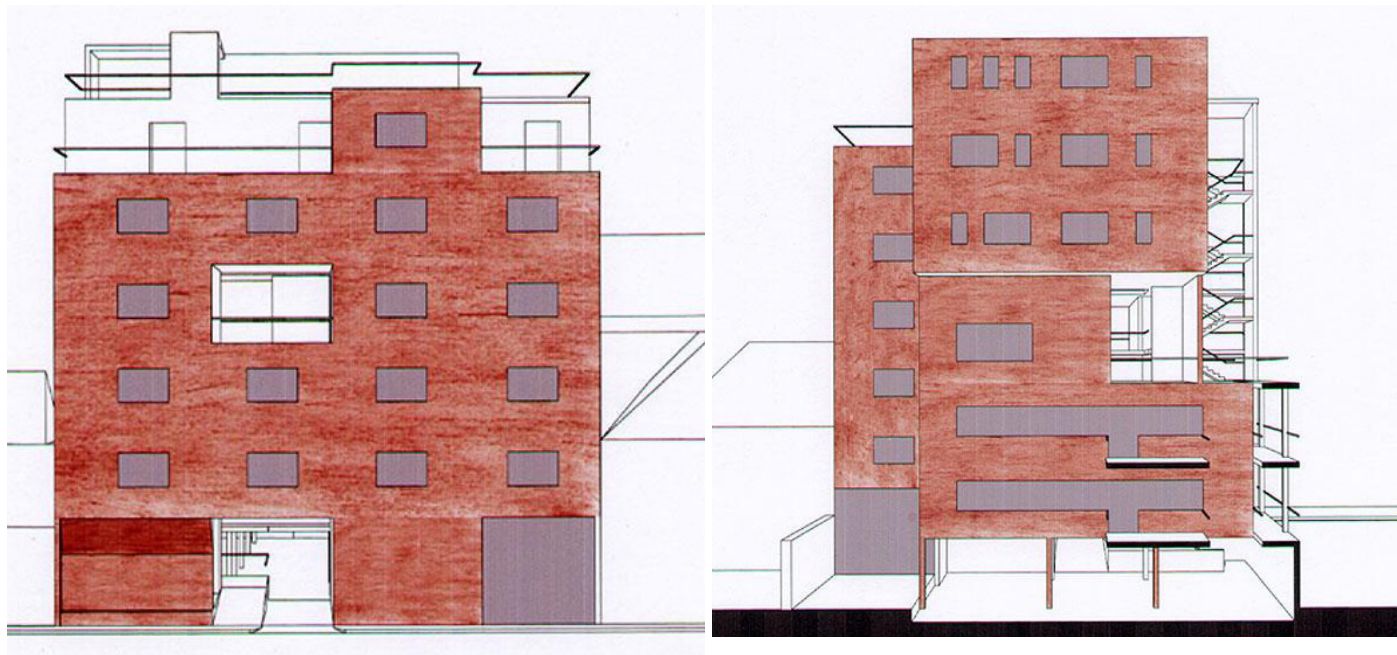
A kijelölt telek a Középső-Józsefváros központi részén helyezkedik el, a Magdolna utcában, mely nincs túl távol a belvárostól, ennek ellenére a terület a főváros egyik leghátrányosabb helyzetű része. Az utca a róla elnevezett Magdolna negyed egyik meghatározó közterülete, ahol századfordulós házak nagy része teljesen lelakott állapotban található, rengeteg a lakatlan vagy már lebontott épület, üres telek. Ezen a területen mindennapos a bűnözés, drogkereskedelem, prostitúció.

Ilyen szempontból nem a legjobb választás a helyszín, ide már nem „sugárzik ki” a Nagykörút és a Belváros életteli teljessége, ez egy zárvány a városon belül. A döntéshozókat két szempont motiválhatta a telek kijelölésekor, az egyik hogy ha az önkormányzat fejleszt a területen, akkor talán a magántőke is követi és elindulnak újabb beruházások a környéken (ez azonban máig nem valósult meg). A másik szempont pedig talán az volt, hogy akkor indult a Magdolna Negyed Program, melynek célja az egész negyed városrehabilitációja volt. Ennek hatására akár gyökeres változás is beálthatott volna a területen, azonban a rengeteg befektetett energia ellenére, nem hozott mélyreható változásokat kívülről látva.

**beépítés:**

A beépítés a szabályozásnak megfelelően az utcafrontra épített tömeget hozott létre. Az így kialakuló északnyugatra tájolt tömbhöz egy kétszintes udvari épületszárny csatlakozik, melyben közfunkciók kaptak helyet. A ház közlekedési rendszere fogatolt, melyet egy kisméretű atrium tesz szellősebbé.





forrás: [www.team0708.mosfet.hu](http://www.team0708.mosfet.hu)

- tervezés:** Az épület földszint + 6 szintjével kihasználja a szabályozásban rejlő lehetőségeket. A bérház részben alápincézett, ahol a lakásonkénti tárolók kaptak helyet. A lakószinteket lift köti össze, az udvari szárnyban lévő orvosi rendelőket külön lift szolgálja ki.
- szintszám:**
- lakásszám:** Az épületben található 28 lakás egész emberi léptékű bérházat sejtet, azonban a sok szint, a sötétszínű homlokzat képzés és a kaotikus közlekedő rendszer kissé árnyalja a képet.
- lakásméret/ elrendezés:** Ennél az épületnél is probléma a garzonlakások magas aránya, ami itt több mint a lakások  $\frac{3}{4}$ -e. Csak 6 db 1,5 vagy 2 szobás lakás van az egész házban. Ez az arány eléggé korlátozza a befogadható családok méretét.
- közösségi terek:** Az épületben nincs külön közösségi helyiség, viszont a második és harmadik emeleten is található egy-egy fedett-nyitott közösségi tér mely, alkalmas a közösségi összejövetelek megtartására, gyerekek játéktérrel biztosít, de akár a napi életben is hasznos lehet (pl: ruhaszárítás). Az épület udvari szárnyában négy orvosi rendelő, földszintjén egy gyógyszerár kapott még helyet.
- kert:** Ahogy a többi Magdolna negyedben épült bérháznál, itt sem maradt túl sok hely a telekből a kert számára. A beépítetlen terület nagy részét burkolt parkolóhelyek foglalják el, a telekhatár mentén maradt minimális területet fed csak növényzet.
- parkolás:** Az alacsony lakásszámból adódóan, ebben az esetben megoldható volt a szükséges parkolóállások terepszinti elhelyezése. A parkolóhelye nagy része a lábakra állított udvari szárny alatt talált helyet, csupán 3 parkoló került a belső udvarba.
- esztétika:** Az épület bonyolult felépítése akár előnyére is válhatott volna a háznak, melyeket a jól használható fedett-nyitott közösségi terek által átluggatott tömeg tovább erősített volna, de az egy-egy sötétbarna homlokzatképzés nagyon rányomja bélyegét a ház életére és megjelenésére.

# 35 LAKÁSOS VAJDAHUNYAD UTCAI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Tőős György - Sándor Gergely

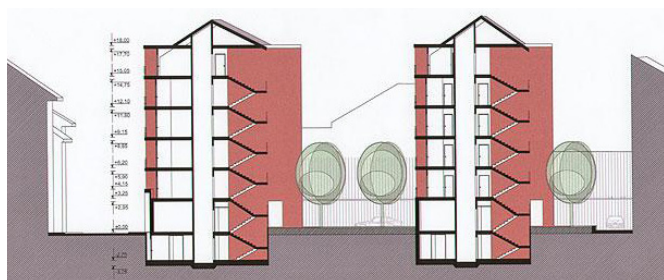
# B04



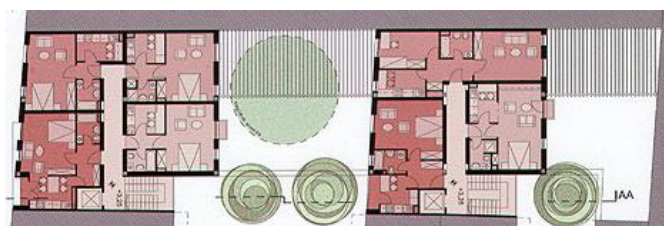
forrás: [www.artonic.hu](http://www.artonic.hu)

**megnevezés:** 35 lakásos józsefvárosi szociális bérház  
**építész:** Tőős György - Sándor Gergely  
**cím:** Budapest VIII. kerület, Józsefváros, Vajdahunyad utca 23.  
**finanszírozás:** Corvin-Szigony Lakáscsere program  
**megbízás:** országos tervpályázat  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2005-2008  
**kivitelező:** HÉROSZ Zrt.

**telekméret:** 637 m<sup>2</sup>  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 5 emelet + pince  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 35 lakás  
**lakásméret:**  
1 szobás: na.  
1,5 szobás: na.  
2 szobás: na.  
**lakás elrendezés:**  
1 szobás: 25 db (71 %)  
1,5 szobás: 7 db (20 %)  
2 szobás: 3 db (9 %)  
**közösségi terek:** nincs  
**kert:** nincs (fűvesített parkoló)  
**parkolás:** 15 db földszinti parkoló  
**tároló:** lakásonként 1db

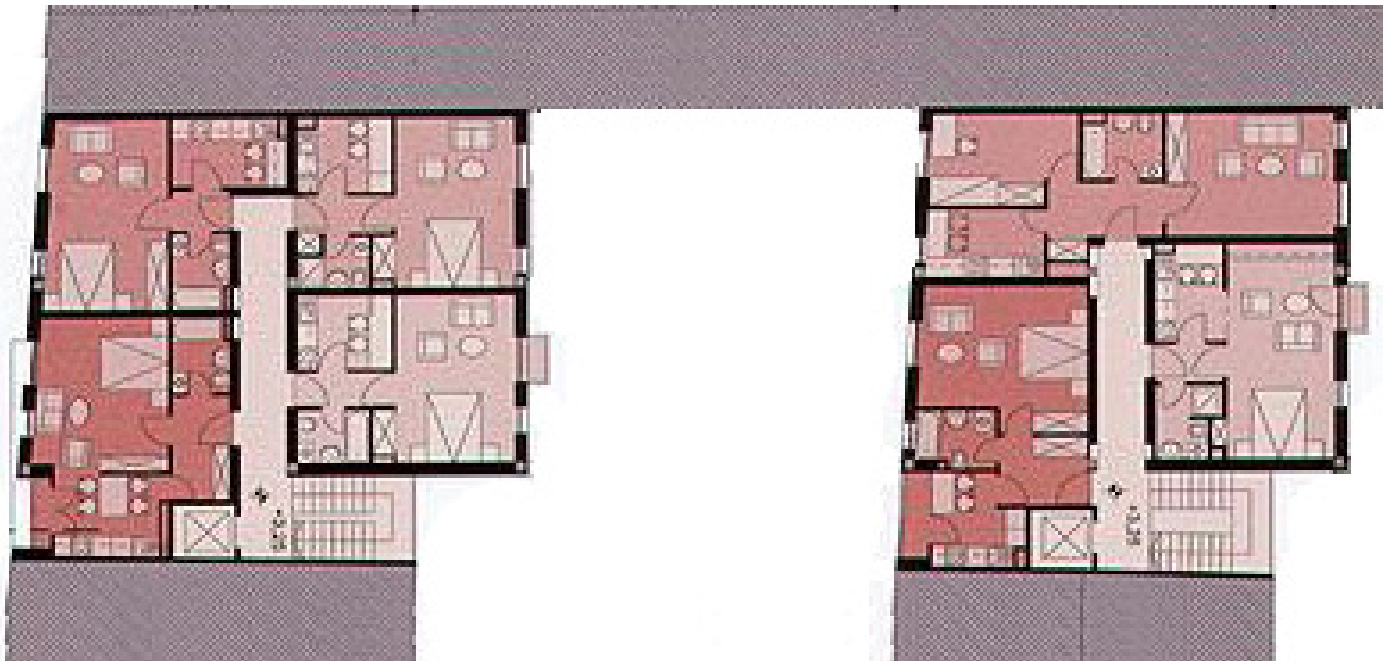


forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)





forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások újjépítésűekre történő cseréje volt. Az új-építésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők, tulajdonosok eredeti (elbontásra ítélt) lakásuknak megfelelő méretű ingatlant kapjanak vissza. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhásak, 25-30m<sup>2</sup>-esek voltak.

Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínrre. A Vajdahunyad utcai telekre Tőös György és Sándor Gergely által jegyzett tervet részesítette 1. díjban a zsűri.

**tervezés:** A helyszín a József és Práter utcai telkek mellett nagyon jó választás, közel van a Nagykörúthoz, az utca végén épült fel az új Corvin negyed, valamint épp a határán van annak a területnek, ami még valamennyire a város (és nem a szlöm) része. A programhoz mérten kisméretű, szűk telek mélyen benyúlik a sűrűn beépített tömb belsejébe.

**beépítés:** A beépítés reagálva a telek szűk arányaira és a sűrű környező beépítésre; két, párhuzamos tömeget hoz létre; egyet az utcafronton, egyet pedig a telek belső részén, kapcsolódva a szomszédos tűzfalhoz. Az így kialakuló belső udvarok légtér aránya (2:1) eléggé szűkös, de összességében illeszkedik a tömb kialakult struktúrájához.

**szintszám:** A ház mindkét tömbje földszint + 5 emeletével illeszkedik a szomszédos épületek párkánymagasságához. Továbbá mindkét szárny alatt egy szintnyi tároló található. A tömbök lakásainak elrendezése fogatolt/középfolyosós, szintenként 3-4 lakással. Mindkét tömbben külön lift üzemel.

**lakásszám:** A két tömbben összesen 35 lakás található, mely emberi léptéket feltételez.

**lakásméret/ elrendezés:** A lakások méretét tekintve, a többi Magdolna negyedben épült bérházhoz hasonlóan, itt is a kisméretű lakások dominálnak. A lakások alaprajzi elrendezése alapvetően rendben van azt leszámítva, hogy többségüket nem átszellőztethető. Valamint a tömbök közötti átlátások is zavaróak.

**közösségi terek:** Az épületben nincs közösségi helyiség.

**kert:** A két szűk belső udvarban minimális felület marad a növényzetnek, a kevés zöldfelületet gyepráccsal burkolat parkolók egészítik ki.

**parkolás:** A szükséges parkolók számát sikerült a szűk telek ellenére a felszínen elhelyezni. A racionális parkoló kiosztás 15 merőleges beállást biztosít végig a telek egyik oldalán, melyek részben a lábakra állított tömbök alatt, részben a két belső udvarban kapott helyet.

# 30 LAKÁSOS ORCZY ÚTI SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Bach Péter - Molnár Csaba

# B05



forrás: Bach Péter

**megnevezés:** 30 lakásos Orczy úti szociális bérház

**építész:** Bach Péter - Molnár Csaba

**cím:** Budapest VIII. kerület, Józsefváros,  
Orczy út 31.

**finanszírozás:** Corvin-Szigony Lakáscsere program

**megbízás:** országos tervpályázat

**költségek:** 300 mFt (140 eFt/m<sup>2</sup>)

**megvalósulás:** 2005-2008

**kivitelező:** HÉROSZ Zrt.

Részlet a engedélyezi terv műszaki leírásából:

„A tervezett épület egy viszonylag mély foghíjtelken kerül kialakításra, melynek környezete három oldalról tűzfalakkal határolt, valamint viszonylag keskeny utcáfronttal rendelkezik. A távlati fejlesztési koncepció szerint a telek közvetlen környezetében – északi oldalán lévő – lakóépület majdani elbontásával egy új utca nyílna az Orczy útra merőlegesen. A tervezésnél figyelembe vettük mind a jelenlegi, mind a távlati tervként kialakuló állapotot is. Ennek megfelelően egy L-alakú beépítést terveztünk, ami mindkét helyzetre megfelelően reagál.

A meglévő szomszédos épületek és az utca vonalát tartva folyamatosan továbbvisszük azt egy két szint magasságú épített téglakerítéssel. A tervezett épület L alakjának merőleges koordináta rendszere markánsan elválik ettől az iránytól, és az épület tömegében visszahúzást eredményez az utcáfronton. A tervezett épület oldalszárnya az Orczy út és a Sárkány utca sarkán álló, csatlakozó épület tűzfalát takarja, homlokzata a tömbbelső illetve a majdani utca felé néz.”

forrás: Bach Péter

**telekméret:** 600 m<sup>2</sup>

**beépítés:** zárt sorú

**szintszám:** FSZT + 6 emelet

**szintterület:** br. 2.150 m<sup>2</sup> (3,6) l.nt. 1.055 m<sup>2</sup>

**beépítettség:** br. 317 m<sup>2</sup> (52%)

**lakásszám:** 30 lakás

**lakásméret:** 1 szobás: 28-33 m<sup>2</sup>

1,5 szobás: 39 m<sup>2</sup>

2 szobás: 45-52 m<sup>2</sup>

**lakás elrendezés:** 1 szobás 20 db (66 %)

1,5 szobás: 5 db (17 %)

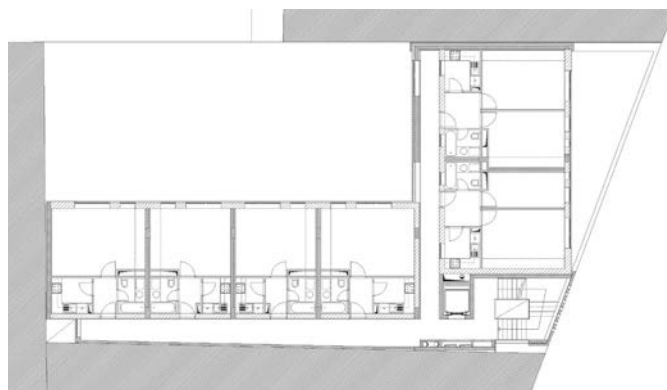
2 szobás: 5 db (17 %)

**közösségi terek:** nincs (orvosi rendelő)

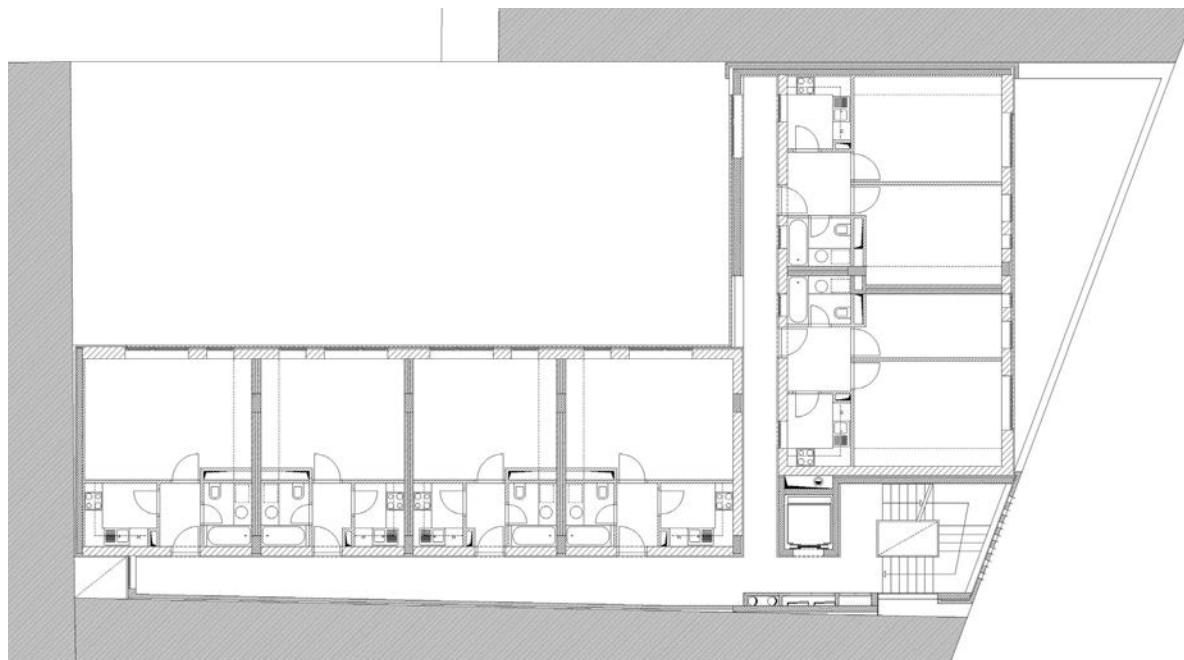
**kert:** nincs (fűvesített parkoló)

**parkolás:** 19 db földszinti parkoló

**tároló:** nincs



forrás: Bach Péter



forrás: Bach Péter

**programalkotás:** Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások újépítésűekre történő cseréje volt. Az új-építésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők, tulajdonosok eredeti (elbontásra ítélt) lakásuknak megfelelő méretű ingatlant kapjanak vissza. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhásak, 25-30m<sup>2</sup>-esek voltak.

Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. Az Orczy utcai telekre Bach Péter és Molnár Csaba által jegyzett tervet részesítette 1. díjban a zsűri.

**tervezés:**  
**telek:**

Az épület számára kijelölt telek a Józsefváros peremén, a környék egyik legforgalmasabb útja mentén helyezkedik el. A telek több szempontból is nagyon problémás választás volt. Egy részről az öt telek közül ez a legkisebb, mindössze 600 m<sup>2</sup>; továbbá két oldalról magas tűzfalak határolják, harmadik (északi) oldalról elhagyott ipari csarnokok veszik körül. Az északra lévő teleken a szabályozás új közterület, utca kiépítését javasolja, mely azóta sem épült meg. A beépítésnél legnagyobb kérdés az volt, hogy merre legyen tájolva az udvari szárny; dél felé, kilátás nélkül, a tűzfalakra nézve, ezáltal bezárva a szűk belső udvart (amilyen Klobusovszki Péter 2. díjas, terve volt); vagy északra tájolt lakásokkal, de ezáltal a belső udvar terét összekapcsolva a szomszédos ipari területtel és a leendő utca terével. Az első díjas terv végül ezt a megoldást választotta.

**beépítés:**

Az épület egy utcai és egy udvari szárnyból áll, ahol az első épületrész szöveget zár be az utcával, ezáltal reagál a leendő közterületre; az udvari szárny pedig rátaakar a déli szomszéd tűzfalra, létrehozva egy kis alapterületű, de világos, szellős belső udvart.

**szintszám:**

Az épület földszint + 6 emeletével illeszkedik a szomszédos lakóházak magasságához. A ház egyik szárny sincs alapincézve. A forgalmas Orczy út miatt az alsó két szinten lakófunkció nem kaphatott helyet, itt orvosi rendelők találhatóak. A lakásokat és a rendelőket külön lift szolgálja ki.

**lakásszám:**

A telek kismérete és az összetett beépítési viszonyok ellenére az épületben 30 lakást kapott helyet. A szintenkénti hat lakás megközelítése oldalfolyosóról történik. A kis lakásszám ellenére sűrűnek érződik a beépítés, ez főként a nagyon feszes beépítési viszonyból adódik.

**lakásméret/ elrendezés:**

Az épület udvari szárnyában szintenként négy 28-33m<sup>2</sup>-es garzonlakás található, melyek a beépítésből adódóan északra tájoltak, belső oldalfolyosóról megközelíthetőek, nem átszellőztethetőek. Az utcai szárnyban szintenként egy 1,5 és egy 2 szobás lakás található, melyek kelet-nyugati tájolásúak és átszellőztethetőek, azonban a forgalmas Orczy út miatt nagymértékű zajterhelésnek vannak kitéve.





forrás: Bach Péter

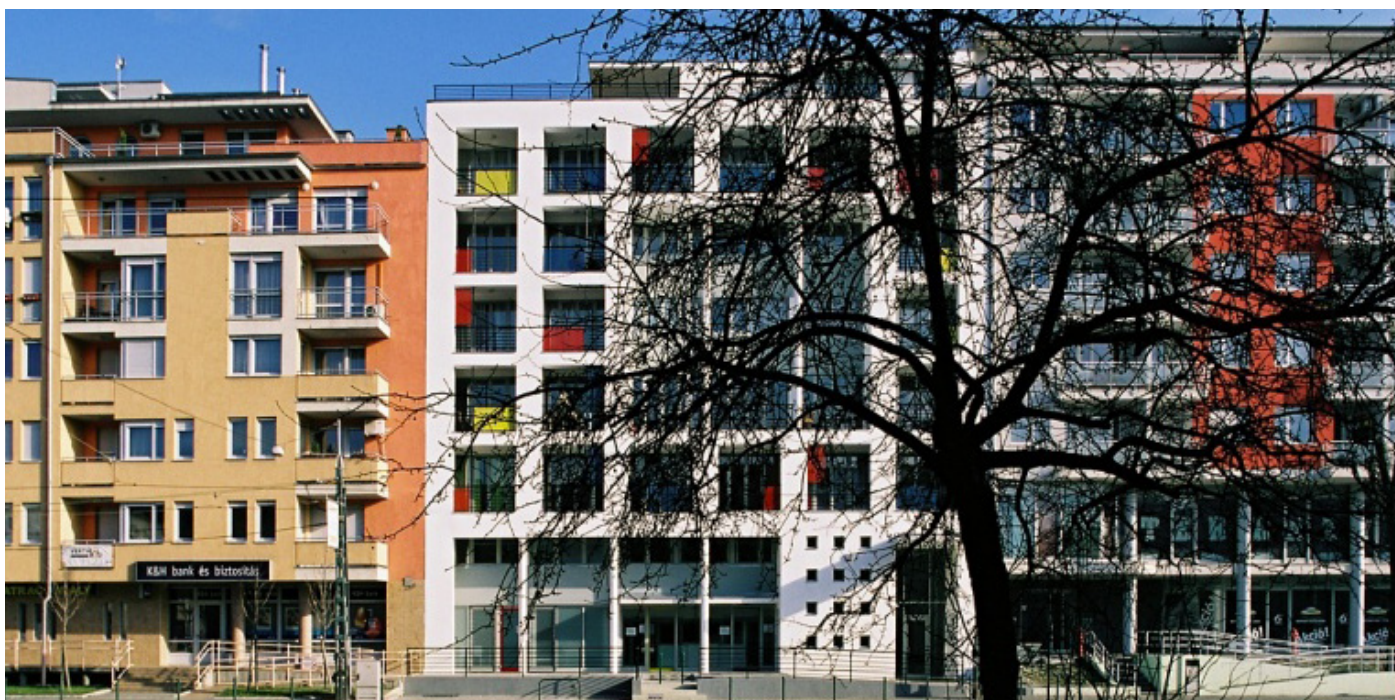
- tervezés:** A beépítéssel egy nagyon racionális lakáselosztás jött létre, mely azonban számos korláttal rendelkezik. Ez a szituáció nem az épület hibája, inkább a telek rossz adottságainak tudható be.
- lakásméret:**
- közösségi terek:** Az épület feszes beépítése nem tette lehetővé közösségi helyiség kialakítását, továbbá tárolóknak sem maradt hely. A ház első emeletén orvosi rendelők kaptak helyet, melyeket külön lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni.
- kert:** A telek feszes beépítéséből és a szükséges parkolóhelyek elhelyezéséből adódóan nem maradt hely kert számára. A belső udvarban lévő (kihasználatlan) parkolóállások gyeppráccsal történő burkolásával, azonban minimális zöldfelület jött létre.
- parkolás:** A kisméretű telek, feszes beépítés, sok lakás ellenére sikerült a szükséges parkolóhelyeket terepszinten elhelyezni, részben a lábakra állított udvari szárny alatt, részben a belső udvarban.
- műszaki megoldások/anyaghasználat:** Ez a bérház a másik négy épülethez képest sokkal szerényebb eszközrendszerrel gazdálkodik, a kerítés és a lépcsőház téglaburkolata, valamint az ablakok közötti ragasztott kerámiaburkolat a két részlet, ami bármennyire is felhívja magára a figyelmet. Az hogy ennek az épület szerényebb a megjelenése, részben az is az oka, hogy mind az öt épületet, egy cég (Hérosz Zrt.) kivitelezte, egy közbeszerzési eljáráson belül. Emiatt vannak épületek (Práter utcai, József utcai), amelyek az átlagnál jobb minőségű anyagokkal, szerkezetekkel dolgozhattak, és voltak amelyekből ezeket ellensúlyozni kellett.
- A lecsupaszított megjelenés mögött azonban több gondos műszaki megoldás rejlik. Minden lakáshoz csatlakozik egy gravitációs szellőzőakna, mely a homlokzati nyílászárókban épített részellőzőkkel állandó friss levegő utánpótlást biztosít. Ez azért fontos, mert a kerület korábbi újjépítésű lakásai üzemeltetésénél szembeűnő volt, hogy a bérlők ritkán szellőztetnek, nem fűtik fel rendszeren a lakásokat, ezért a pára belül lecsapódott, eláztatta a falakat, penészesedés lépett fel. Ebből adódóan a gépészeti tervezésnél nem a szokásos 19-21 C-ra méretezték az épület-szerkezeteket, hanem 17-19 C-ra. Ezáltal a külső szerkezetekre vastagabb hőszigetelés került.
- üzemeltetés:** Mind az öt épület elkészülte után szociális munkások segítették a családok beköltözését, próbálták kezelni a kezdeti lakóközösségen belüli feszültségeket. Ez a rövid időszak hasznos volt a kezdeti nehézségek leküzdéséhez, azonban jobb lett volna hosszabb távon fenntartani a szolgáltatást.
- használat:** A lakók összetétele elég vegyes, sok család munkanélküli, sok alkalmi munkából él, de van, akinek rendezett családi élet és munkája van. A közösségi területek kissé el vannak hanyagolva, annak ellenére, hogy a háznak van gondnoka és az üzemeltető is elvégzi a szükséges karbantartási munkálatokat. A lakók leginkább a nyitott/áttört homlokzatú lépcsőházra és közlekedőkre panaszkodnak, hogy esős, havas időben a közlekedőfelületeik veszélyessé válnak.



# 34 LAKÁSOS BÉKE ÚTI FECSCHEHÁZ

Vadász Bence

C01



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**megnevezés:** 34 lakásos Béke úti fecskeház  
**építész:** Vadász Bence  
**cím:** Budapest XIII. kerület, Angyalföld,  
Béke út 7.  
**finanszírozás:** XIII. kerület Lakásépítési Program  
**megbízás:** na.  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2004-2005  
**kivitelező:** na.

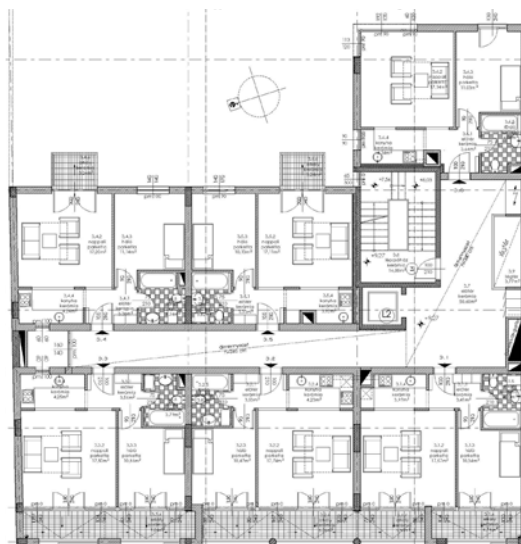
Részlet az Építész fórumon megjelent „Síkok, színek játéka” című írásából:

„A koncepció két homlokzati sík és két homlokzati anyag tervezett kompozícióján alapul. A külső kiugró homlokzatok hófehér vakolt felületei térben keretezik a visszahúzott üvegfalakat falsíkjait. Ez a hátsó falsík egyben funkcionális elkülönülést is jelöl a tömegben. A földszinten a belső falsík egészségügyi funkciót jelez, előtte árkádszerű védett sétánnyal, - az emeleten e „hátsó” falsík a lakások térelhatároló homlokzata, - míg az utcai külső sík a loggiákat keretezi, védi és árnyékolja, - a kompozíció középső mezőiben nagy áttört motívummá összefogva, és körpillérekkel tagolva azt. A kompozíció különleges esztétikai értékén túl gazdasági szempontból is racionális, hisz a domináns, fehér külső falsík mögött az üveg homlokzat készülhet a leg egyszerűbb profilú olcsó műanyag nyílászárókkal is.

A kiugró vakolt felületek az utcai oldalon lényegében ritmizált és kiegyensúlyozott lyuk-architektúrát formálnak. A homlokzati loggiasor korlátainak tömör mezői három alapszín kombinálásával fiatalossá és játékosá teszik a szigorú struktúrát, utalva az épület „Fecskeház” mivoltára.”

forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**telekméret:** na.  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 7 emelet + mélygarázs  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 34 lakás  
**lakásméret:** 1,5 szobás: 40 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:** 1,5 szobás: 34 db (100 %)  
**közösségi terek:** nincs (orvosi rendelő)  
**kert:** nincs (fűvesített parkoló)  
**parkolás:** 8 db földszinti parkoló +  
20 db mélygarázsban  
**tároló:** nincs



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

# 45 LAKÁSOS AMBRUS UTCAI ÖNKORMÁNYZATI BÉRHÁZ

Roth János - Lasztóczy Péter - Vizer Balázs

C02



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu) / saját fotó

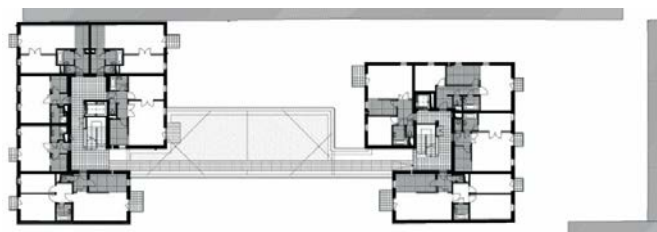
**megnevezés:** 45 lakásos Ambrus utcai bérház  
**építész:** Roth J. - Lasztóczy P. - Vizer B.  
**cím:** Budapest XIII. kerület, Angyalföld,  
Ambrus utca 6.  
**finanszírozás:** XIII. kerület Lakásépítési Program  
**megbízás:** közvetlen megbízás  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2008 -2010  
**kivitelező:** HÉROSZ Zrt.

Részlet az Építészfórumon megjelent „Szociális minimalizmus” című írásából:

„Az épület alaprajzi kialakításánál törekedtünk a tiszta, áttekinthető alaprajzi rendszerek kialakítására, és a közlekedő rendszer alapterületének optimalizálására. Az épület méretéhez igazodó földszinti „reprezentatív” előtér készül. A lépcsőházak, közlekedők az udvar felől nyitottak. A lakásszinti középfolyosók természetes megvilágítását és szellőzését ezzel a megoldással biztosítjuk. A lakás alaprajzok tervezésénél elkerültük a kizárólag „amerikai”, belső konyhas lakáselrendezést. Az ... utcai szárnyban bútorszállító felvonót, az udvariban pedig mozgássérült szállításra is alkalmas személyfelvonót terveztünk. Az alagsori gépkocsitárolók leajtóját az udvarra vezető áthajtóval közösen alakítjuk ki. A személybejárati előcsarnokból nyíló átjáró felfűzi az utcai és az udvari szárny előcsarnokait és lépcsőházait. Az udvari szárnyban 3db – saját kerttel rendelkező – földszinti lakást alakítunk ki, melyek közül 2db belső kialakítása alkalmas mozgássérültek részére is. Az utcai szárny visszahúzott tetőszintjén 2 db tetőteraszos, viszonylag nagyobb lakást terveztünk.”

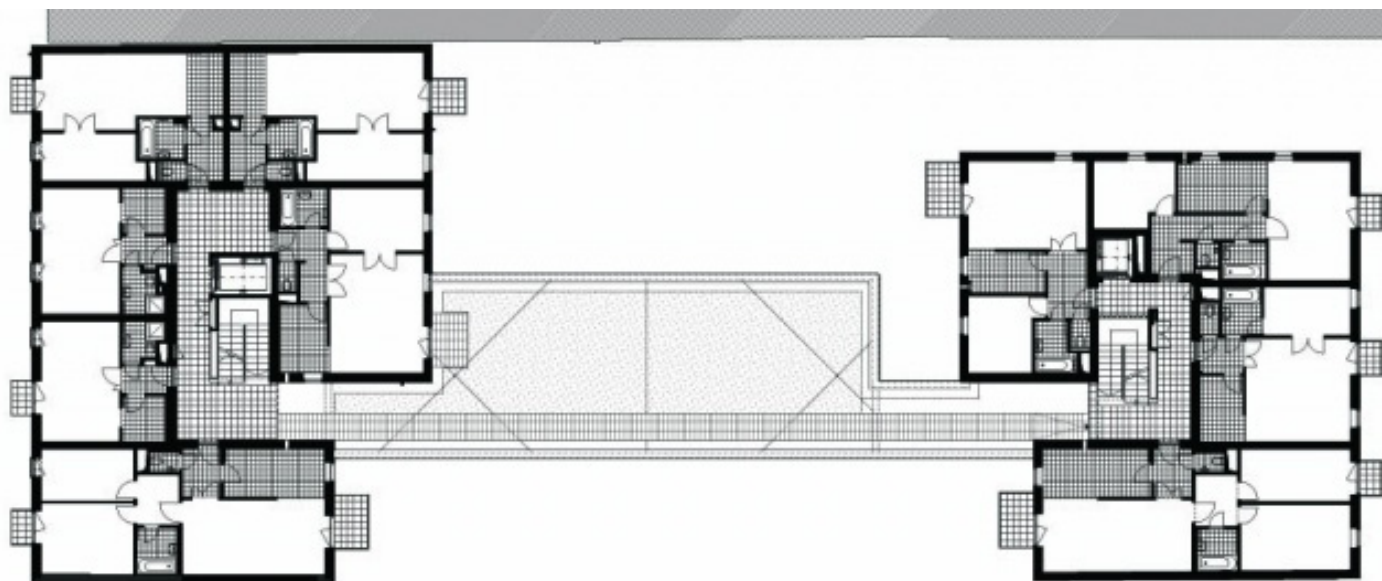
forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**telekméret:** na.  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 5 emelet + mélygarázs  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 45 lakás  
**lakásméret:** 1 szobás: na.  
1,5 szobás: na.  
2-3 szobás: na.  
**lakás elrendezés:** 1 szobás: na. (na. %)  
1,5 szobás: na. (na. %)  
2-3 szobás: na. (na. %)  
**közösségi terek:** nincs (1db üzlet)  
**kert:** van  
**parkolás:** 9 db földszinti parkoló +  
na. mélygarázsban  
**tároló:** lakásonként 1db



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)





forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Budapest XIII. kerületének önkormányzata az Ambrus utcai bérház építését megelőző 10 évben hat újjépítésű bérházat adott át, ezek egy része a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás programjának keretében készült, másik részét saját forrásból finanszírozta. A már meglévő lakásállomány üzemeltetése révén komoly tapasztalatokkal rendelkezett az önkormányzat, így elég pontos programot tudott adni az általa felkért építészpárosnak, Roth Jánosnak és Vizer Balásznak. Cél egy vegyes lakás összetételű (átlag 55 m<sup>2</sup>-es), optimális költséggel megépíthető, hosszú távon gazdaságosan fenntartható épület volt. Az építészek több az önkormányzat tulajdonában lévő telket is megvizsgálták (beépítési tervet készítettek), míg végül az Ambrus utcai helysín mellett döntöttek.

**tervezés:** A programhoz választott telek Angyalföld peremén, közel a jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Reitter Ferenc utcához helyezkedik el. A környék a 2000-es évek eleji piaci alapú társasház építések közkedvelt helyszíne volt, mely a gazdasági válság következtében leállt. Az önkormányzat célja a telek kiválasztásával egy lökést adni a környező területnek, általa rendezni a kissé leromlott környéket, továbbá a fejlesztéssel a helysínre vonzza a magántőkét.

**beépítés:** A telek adottságait kihasználva két, az utcával párhuzamos tömb került kialakításra, melyek észak-déli tájolásúak és egy földszinti nyaktag köti őket össze. A tömbök körül szellős, jól benapozott belső udvarok jöttek létre.

**szintsám:** Az utcai tömb földszint + 5 szintes, az udvari tömb egy szinttel alacsonyabb. Mindkét lépcsőházban külön lift üzemel. A két épületrész alatt közös mélygarázs húzódik. Az épület tömege összességében illeszkedik a környéken épült társasházak méretéhez.

**lakásszám:** A két tömbre osztott 45 lakás, nagyméretű kert emberi léptékű lakókörnyezetet biztosít. Az egy-egy szinthez tartozó 4-6 (fogatolt elrendezésű) lakás barátságos megérkezést tesz lehetővé, melynek hatását tovább erősítik a széles közlekedő felületek és a nyitott, szellős lépcsőházak.

**lakásméret/ elrendezés:** A lakások mérete változatos, átlagban 55 m<sup>2</sup>-esek, van köztük garzon, 1,5; 2 és 3 szobás is. Tájolásuk részben déli, részben északi. A nagyobb lakások átszellőztethetőek. Minden lakáshoz saját terasz tartozik.



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

- tervezés:** Az épületben nincs külön közösségi helyiség, viszont a földszinten lakásonkénti raktárak, babakocsi és kerékpártárolók segítik a bérlők kényelmét. Továbbá a széles közlekedők, nyitott lépcsőházak, fedett-nyitott nyaktag és a nagyméretű kert alkalmas a közösségi aktivitások befogadására.
- kert:** A tömbök és az őket összekötő nyaktag három részre osztja az udvart, melyből egyet a felszíni parkolók foglalnak el, a másik kettő viszont jól használható, napos, zöld kertként funkcionál. A nyaktag is járható zöldtetőt kapott, mely közös tetőkert/tetőteraszként használható.
- parkolás:** A szükséges parkolóállások részben a felszínen, részben a tömbök alatt húzódó mélygarázsban kaptak helyet. A parkolók egy része itt is kihasználatlan (főként a magas 12-16 eFt-os havi bérleti díjnak köszönhetően), azonban a lakóépületekkel sűrűn beépített környékről többen itt bérelnek parkolóhelyet.
- esztétika:** Az épület anyaghasználata meglehetősen visszafogott; azonban a jól eltalált arányok; a bézs és fehér vakolt homlokzat finom játéka és a homlokzati nyílászárók eltolt ritmusa összességében egy nagyon harmonikus megjelenést ad a háznak.
- üzemeltetés:** Az épület közös terei nagyon rendben vannak tartva, látszik a házon hogy van állandó gondnoka és folyamatosan elvégzik a szükséges karbantartási munkálatokat. Az összhatáshoz hozzá tartozik az áppolt kert látványa is.



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu) / saját fotó

**megnevezés:** 70 lakásos Zsínór utcai bérház  
**építész:** Roth J. - Kertész B. - Vizer B.  
**cím:** Budapest XIII. kerület, Angyalföld,  
 Zsínór u. 38-40.  
**finanszírozás:** XIII. kerület Lakásépítési Program  
**megbízás:** közvetlen megbízás  
**költségek:** na.  
**megvalósulás:** 2008 -2010  
**kivitelező:** HÉRO SZ Zrt.

Részlet az Építész fórumon megjelent „Szikár alapelvek mentén” című írásából:

„A tervezés során döntő szempont volt a lakások olcsó bére miatt előre meghatározott, nagyon alacsony költségkeret, amelyből gazdálkodni lehetett. ... Ezek azt a célt szolgálják, hogy az alacsony bekerülési költség ellenére építészeti karakter szülessen és használható, közösségformáló közösségi terek jöjjenek létre a korszerű lakhatás megkövetelte igények kielégítése mellett. A tervezők szándéka szerint ezek a lakóépületek éppen célszerűségükkel, szikárságukkal szolgálják egyedi, az átlagostól eltérő arcukat megteremtését.

Ezen alapelvek a funkcionális elrendezés szempontjából a nyitott lépcsőházak, közlekedők és az épülettömegek közötti köztes terek közösségi térként történő kialakítását, csupán egy pinceszint létesítését, valamint a további parkolók és tárolók földszinten való elhelyezését tartalmazzák. Tömegalakítás és homlokzatképzés tekintetében pedig az egyedüli homlokzati anyagnak, a vakolatnak több színben történő használatát, valamint a nyílászárók ritmizálásával képzett lyuk-architektúra alkalmazását irányozzák elő.”

forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**telekméret:** na.  
**beépítés:** zárt sorú  
**szintszám:** FSZT + 5 emelet + mélygarázs  
**szintterület:** na.  
**beépítettség:** na.  
**lakásszám:** 70 lakás  
**lakásméret:**  
 1 szobás: 32-35 m<sup>2</sup>  
 2 szobás: 48-63 m<sup>2</sup>  
 3 szobás: 66-70 m<sup>2</sup>  
 4 szobás: 80 m<sup>2</sup>  
**lakás elrendezés:**  
 1 szobás: 16 db (23 %)  
 2 szobás: 42 db (60 %)  
 3 szobás: 8 db (11 %)  
 4 szobás: 4 db (6 %)  
**közösségi terek:** nincs (1db üzlet)  
**kert:** van  
**parkolás:** 30 db földszinti parkoló +  
 42 db mélygarázsban  
**tároló:** lakásonként 1 db (2 m<sup>2</sup>)



forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)





forrás: [www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

**programalkotás:** Budapest XIII. kerületének önkormányzata az Ambrus utcai bérház megvalósításával párhuzamosan megbízást adott az épületet tervező építészeknek, Roth Jánosnak és Vizer Balásznak egy másik bérház megtervezésére. A program azonos alapelveken nyugodott, vegyes lakás összetétel (átlag 55 m<sup>2</sup>), optimális költség, hosszú távú gazdaságos üzemeltetés.

**tervezés:** Az építési helyszín kiválasztás hasonlóan működött, mint az előző épületnél, több telekre került vizsgálat, beépítési javaslat, majd végül a Zsinór utcai helyszín tűnt a legalkalmasabbnak. A telek ugyancsak Agyalföld szélén, a jó közlekedési adottságokkal rendelkező Reitter Ferenc utca közelében helyezkedik el. Megemlíthető adottság továbbá a telek végében húzódó Rákospatak közelsége.

**beépítés:** A viszonylag nagyméretű teleken három szárnyból álló beépítés kapott helyet. Az utcai szárny zártsorúan kapcsolódik a szomszéd épületekhez, az erre merőleges két udvari szárny, pedig emeltszintű közös kertet/teraszt fog közre.

**szintszám:** Az épület utcai szárnya földszint + 4 emeltet, az udvari szárnyak egy szinttel magasabbak. A ház szintjei illeszkednek a környéken újonnan épült társasházak magasságához. Az épület alatt egy szint mélygarázs található. A két udvari szárnyban egy-egy nagyméretű lift üzemel.

**lakásszám:** Az épületben található 70 lakás kissé az optimális lakásszám felett van. Ennél a háznál már érződik, hogy ez egy „nagy” ház, hogy már nem mindenki ismeri mindenkit, nem annyira emberi/barátságos az épület léptéke (a nagyméretű telek ellenére sűrű a beépítés). A lépték legjobban talán a közös területek kissé elhanyagoltságán látszik.

**lakásméret/elrendezés:** A lakásméretetek nagyon változatosak, széles társadalmi réteg lakásigényeit tudja kielégíteni. A lakások több mint fele 2 szobás, mellette van pár garzon, de kiemelendő a 3 és 4 szobás lakások pusztá léte is. A lakások megközelítése oldalfolyosóról történik, mely az utcai szárny belső oldalán, az udvari szárnyak északnyugati részén húzódik. A lakások alapvetően dél-nyugat és dél-keleti tájolásúak és átszellőztethetőek.





fotó: saját

**tervezés:** Az épületben nincs külön közösségi helyiség. A nagyméretű kert és az udvari szárnyak között lévő burkolt közös terasz alkalmas különböző közösségi aktivitások befogadására. A lakók véleményét a földszinten kerékpártároló, a pinceszinten lakásonkénti raktárak szolgálják.

**kert:** A beépítés mögött nagyméretű, zölddel borított kert jött létre, mely alkalmas a pihenésre, gyerekek számára a játékra. A kertet az udvari szárnyak közti, kiemelt, közös terasz egészíti ki.

**parkolás:** Ennél az épületnél (sok más helyszínnel ellentétben) nem lehetett megfelelni a parkolószámot, így lakásonként egy darab parkolót kellett építeni, plusz a földszinti üzlethelyiség miatt, további két darabot, összesen 72 parkolóállást. Az építető sokéves tapasztalata alapján nem támogatta az egynél több garázzsint építését, részben a magas talajvízszint miatt, részben pedig a magas építési költségekből kifolyólag. A terület egykori ipari jellege miatt mindenképp talajcserére volt szükség, így az egy szintes mélygarázs építése nem jelentett többlet költséget. Viszont egy szinten nem fért el az összes parkolóhely, így a maradék állások a földszinten a lábakra állított udvari szárnyak alatt és a belső udvarban kerületek elhelyezésre. Az udvari parkolók, hasonlóan előző fejlesztésekhez, lefedésre kerültek, felettük közös terasz került kialakításra.

**üzemeltetés:** A ház közös terei kissé elhanyagoltak, ez részben adódik az épület nagyléptékéből, részben a rossz minőségű kivitelezésből. Az házat a Hérosz Zrt. építette, mely korábban sok jó minőségű épületet kivitelezett a kerületben (a VIII. kerületi bérházaknak is ez a cég volt a kivitelezője), azonban erre az időszakra tehető a cég csődje, mely látszik az épület szinte minden részén. Ami még szembe tűnőbb az a garanciális javítások elmaradása, melyeket a hosszú pereskedés miatt máig nem lehetett elvégezni.

**használat:** Az épületnek, hasonlóan a többi XIII. kerületi bérházhoz van saját gondnoka, aki takarítja közös területeket, elvégzi a kisebb javítási, karbantartási feladatokat, kapcsolatot tart a kerületi vagyongazdálkodóval.