

A tömb-rehabilitáció ismertetése

Ferencvárosban a rendszerváltás időszakára tehető város-rehabilitációs tervek **1991-1992-től** kezdtek konkrét formát ölteni különböző tanulmányokban és képviselőtestületi határozatokban. Az érintett terület elsősorban a Középső-Ferencváros. A 90-es évek végétől a Dzsumbujjal kapcsolatos elképzelések is előtérbe kerülnek.

2002. március 21.-én a NEHOM (Neighbourhood Housing Models) projekt magyarországi résztvevői nevében **„Város-rehabilitáció és bérlakás program”** címmel konferenciát szervez a MTA Földrajztudományi Kutatóintézete valamint a KSH Társadalomstatisztikai Főosztálya. A konferencián négy budapesti mintaterületen végzett vizsgálat kerül bemutatásra: Középső-Ferencváros, Belső-Józsefváros, Kőbánya- Városcsúcs, Újpest-központ. Természetesen mindegyik érintett területen más-más megoldási alternatívák lehetségesek, egy valamiben azonban kétségtelen a hasonlóság: városépítészeti és szociális szempontból is hatványozottan indokolt ezeknek a területeknek a rehabilitációja, - a slumosodás megállítása. A konferencia meghívójában ezt olvashatjuk Ferencvárossal:

„A nyolcvanas évek közepén kezdődött az a máig is tartó rehabilitáció a Középső-Ferencvárosban, amelynek eredményeképpen egy szinte új városrész kezdett formálódni közvetlenül a Nagykörút mellett. A Ferenc körút, Mester utca, Tűzoltó és Viola utca által határolt helyszínen a SEM IX társaság irányításával immár 15 éve tart a felújítás, és mára kétségtelenül az egyik legsikeresebb területté vált a fővárosban. A rehabilitáció vizsgálatát különösen érdekessé teszi az a tény, hogy lehetőség kínálkozik egy területen belül a szocializmus alatt, illetve a rendszerváltás után követett rehabilitációs technikák és hatásuk összehasonlítására”.

Valószínű, hogy a konferencia rendezői elsősorban az építészeti megoldásokat helyezték fókuszba - nem is érdemtelenül, hiszen Ferencváros számos nemzetközi díjat és elismerést kapott város-rehabilitációs programjának megvalósítása során.

Viszont a már említett NEHOM projekt is foglalkozik a társadalmi kirekesztés és a városi életkörülmények kérdéskörével:

„A NEHOM kutatási projekt célja olyan helyi lakáskezdemenyvezések feltárása, amelyek segítségével a hanyatló városnegyedekben élő lakosság életkörülményei javíthatók.” Anélkül, hogy részletekbe bocsátkoznánk az említett projekt tekintetében, **el kell fogadni azt a megállapítást, hogy a városi lakónegyedek leromlása, az ilyen területeken tapasztalható társadalmi problémák megjelenése nem kizárólag magyar jelenség, - Európa nagyvárosi népességének 15-20 százaléka él olyan lakónegyedekben, melyek a társadalmi vérkeringésből ki vannak rekesztve.**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2006.(III.10.) rendelete a lakások és helyiségek bérletére elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról 10 §-sa az alábbi módon szabályozza a cserlakások felajánlását.

Felmondás cserelakás felajánlásával

10.§

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó a főváros területén megfelelő, beköltözhető cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyenell a bérlő ezen kívül is rendelkezik.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.
- (4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a Vagyonkezelési Bizottság döntése alapján, 40 m² alapterületig legfeljebb 270.000 Ft/m²-rel számított, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén legfeljebb 250.000 Ft/m²-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.
- (5) A társasházban levő szükséglakások, üzletlakások, társbérletek bérlőinek – a bérlemények önálló lakásként való megszüntetésének érdekében – egy legfeljebb 10m²-rel nagyobb lakás bérleti jogát fel kell ajánlani.

Visszatérve Ferencváros rehabilitációs programjához, néhány jellemző statisztikai adat ismertetése megkerülhetetlen, hiszen a program volumenét csak ezek ismeretében lehet érzékelni:

- lebontásra került 239 önkormányzati épület 2038 lakással és 27 db egyéb tulajdonú épület,
- önkormányzati beruházásban épült 2 lakóház 52 lakással, 273 MFt értékben
- eddig elkészült 49 lakóház teljes felújítása 891 lakással és 6.397 MFt költséggel, továbbá 16 lakóház részleges felújítása 378 lakással 153 MFt-os költséggel,
- 147 társasház 4848 lakással kapott önkormányzati támogatást részleges felújításaikhoz 228 MFt értékben,
- az infrastruktúrára fordított önkormányzati kiadások meghaladták a 296 MFt-ot, a lakók elhelyezésére felhasznált, vásárolt vagy bérelt lakások értéke 7.418 MFt-ot,
- önkormányzati beruházásban megvalósult egy tanuszodával rendelkező óvoda és egy tornacsarnok,
- magánberuházásban az év végéig elkészült 149 új lakóház 6.860 lakással 86,307 MFt értékben, továbbá 5 szálloda, 7 irodaház, 2 parkolóház, 1 szolgáltatóház, 1 hangversenyterem, 1 Holocaust Dokumentációs Központ, 1 egyetem, 1 benzinkút összesen 20.865 MFt értékben,
- teljes körű közúti felújítás és közműcsere készült forgalomcsillapítással, parkosítással, utcabútorokkal, díszvilágítással a Tompa, Angyal, Liliom, Berzenczey, Páva és Bokréta utcában, összesen 2 295 fm hosszban, 546 MFt költséggel,
- önkormányzati beruházásban 7 közpark épült, 27513 m² területen, 1. 519 MFt értékben,
- önkormányzati beruházásban 6 közterületi átjáró épült, 6432 m² területen, 280 MFt költséggel,
- a tömbbelsőben folyamatosan készülnek a parkosítások. Eddig 20 tömbben, 42353 m² területen, 748 MFt költséggel.

Ezek a mutatók valóban az utóbbi két évtized egyik leglátványosabb városrehabilitációs- városfejlesztési programját jelentik – nem csak a Ferencvárosban, hanem fővárosi viszonylatban is. Ez a program még jobban felértékelődik, ha tudjuk, hogy a megvalósítást szinte teljesen önerőből, illetve magánberuházók közreműködésével oldotta meg a kerületi önkormányzat.

A rehabilitáció folytatódik, az eredetihez képest ma már jóval nagyobb területről van szó, és nem utolsó sorban megkezdődött a Külső-Ferencvárosi rehabilitációs program is a már említett hírhedt Dzsumbuj-telep felszámolásával.

A kétségtelenül sikeres és látványos átalakulás mellett mi arra is kíváncsiak vagyunk, hogy a rehabilitáció során mi történt a közvetlenül is legjobban érintett családokkal, vagyis azokkal, akik nem maradhattak eredeti lakásaikban, lakókörnyezetükben. Hogyan látják ők maguk saját helyzetüket, az eredeti és az új lakókörnyezetüket, mi a véleményük az őket érintő történésekről? Nyilván rendelkezünk erről bizonyos információkkal, hiszen a legtöbb családdal volt kapcsolata szociális munkásainknak,- viszont az elköltözést érintő kérdések többnyire a kapcsolat perifériás részéhez tartoztak, esetlegesen kerültek csak szóba. Az elköltözést követően pedig sok családdal megszakadt a kapcsolat. mivel másik kerületbe költöztek.

A rehabilitációs folyamatban érintett családokról eddig egyetlen felmérés készült mely, ha jelzésértékűen is de igyekezett képet adni az érintett családok helyzetéről.