

Általános jellemzők:

- A lakásokat lehet csoportosítani az alábbiak szerint:
 - o szoc. alapon kiadható lakások,
 - o piaci alapon kiadható lakások,
 - o állami támogatással épült lakások,
 - o „fecske-alapon” kiadható lakások,
 - o fogyatékkal élők lakóotthona.
- A fenti felsorolás alapján a műszaki állapotokban jelentős eltérések tapasztalhatóak:
 - o szoc. alapon kiadható lakások esetében:
 - jellemző többsége KN, FK és K besorolásúak,
 - jelentősen avult műszaki állapotúak,
 - jellemző a teherhordó- / tartószerkezeti elöregedés vagy adott esetben kritikus tartószerkezeti probléma (pl.: teherhordó falak gyengesége, tető és fedélszék problémák... stb.)
 - erősen igénybevett, „lelakott” lakások,
 - fajlagosan nagy ráfordítás igényűek, azonban a béreltetésből származó bevételek aránya kicsi,
 - az ingatlanok elhelyezkedésüket tekintve jellemzően egyedül állóak, illetve akár magántulajdonba is beékelődöttek.
 - o piaci alapon kiadható lakások esetében:
 - jellemző többségük K és ÖK besorolású,
 - a többségük közepes vagy jobb műszaki állapotú,
 - itt kevésbé jellemző a teherhordó- / tartószerkezeti elöregedés (kivéve Népközt. ú. 5.),
 - jobb állapotú és minőségű, közepes vagy annál magasabb minőségű lakások,
 - a tömbszerű elhelyezkedés miatt a nagy ráfordítás-igényes munkák is megoszlanak az egyes lakások között (nagy lakásszámmal rendelkező tömbházas ingatlanokról van szó),
 - az ingatlanok elhelyezkedése jellemzően versenyképes a városi ingatlanpiacon.
 - o állami támogatással létrehozott ingatlanok:
 - mindegyik lakóingatlan ÖK besorolású,
 - többségük alapvetően közepes vagy jó állapotú,
 - itt kevésbé jellemző a teherhordó- / tartószerkezeti vagy egyéb épület szerkezeti elöregedés,
 - a Liget lakótelepi lakásoknál a vegyes tulajdoni forma (az önkormányzati tulajdoni rész mellett jelentős nagyságú a magántulajdon) miatt nagy a kiszolgáltatottság a tömbházaknál jellemző közös ügyekben (pl.: vezetékes gázellátás és annak finanszírozása; közös költség; közös képviselő... stb.),
 - a belvárosban található Tanácsköztársaság tér tetőtéri lakásai esetében biztosított a 100%-os önkormányzati tulajdon, így ott az esetleges beavatkozás pusztán anyagi helyzettől függő lépés
 - o „fecske-alapon” kiadható lakások:
 - mindegyik ÖK besorolású lakás,

- jellemzően – az építési hibák és az épületkialakítás jellemzői miatti problémáktól eltekintve – jó állapotú lakásokról van szó,
- tömbösített formája miatt a nagy ráfordítás-igényű beruházás eloszlik több lakóingatlanra,
- jó belvárosi elhelyezkedés.
- fogyatékkal élők lakóotthona:
 - van K és ÖK lakóegység is,
 - a komplett fejlesztést nehezíti a vegyes tulajdoni forma (magan és önkormányzati tulajdon),
 - 2 db minimális korlátozással rendelkező lakóegység található az épület középső szintjén, a többi (4 lakás) a folyamatos vizesedés, vagy a vizesblokk hiánya (közös vizesblokk a folyosó végén) miatt csak jelentős korlátozásokkal hasznosítható / használható,
 - a földszinti részen lévő lakás ÖK besorolású, kapacitása kihasznál.

Általános problémák:

- teherhordó-szerkezeti / tartószerkezeti problémák:
 - alapozás gyengesége,
 - teherhordó falazat repedései,
 - fedélszék-gyengeség, -előregedés,
 - födémproblémák
- avulásból, az épület korából fakadó problémák (az építés időszakában alkalmazott vagy még nem alkalmazott építéstechnológia vagy annak hiánya miatti problémák):
 - a tetőhéjalás előregedése, szétfagyása,
 - a falak vizesedése,
 - a nyílászárók szigeteletlensége, -elkorhadása, -vetemedése,
 - a belső burkolatok előregedése (pl.: padlóburkolatok),
 - korszerűen és gazdaságosan nem üzemeltethető, használható lakások (KN, FK, K lakások – szigetelés hiánya, hatékony tüzelőberendezés hiánya... stb.).
- épületgépészet, épületvillamosság:
 - kémények:
 - jellemző a kémények nem megfelelősége,
 - épületen kívüli részekben szétfagyások, eldőlések, nem megfelelő magasságú kialakítások,
 - padlástérben nem „füsttömör” szerkezet.
 - fűtési rendszer:
 - távfűtés esetén függés a távhőszolgáltatótól,
 - távfűtésnél a belső fűtési rendszerek felújítása szükséges a Népközt. ú. 5. és 7. esetében,
 - gázellátási hiánya a Liget lktlp. 5 szám alatt,
 - gázfűtés miatti kötelező szellőztetés, légcseré biztosítása a Liget lktlp. 6. szám alatt,
 - az egyedi fűtéses lakásoknál folyamatos a kandalló / kályha fűtőberendezés avulása, sok a cserére vonatkozó kérelem (a kérelem megléte nem alapozza meg annak jogosságát!)
 - vízvezeték rendszer:
 - jellemzően a szerelvények avulnak, fáradnak el (nem a csőtörés a fő problémaforrás, hanem a csatlakozó szerelvények szivárgása),

- mérhetőség kialakítása jogszabályi előírások alapján egy alap feladat,
- van olyan ingatlan, ahol csak kerti csap van, vízvételi lehetőség nincs a lakáson belül.
- szennyvíz:
 - vannak kritikus ingatlanok, amelyeknél jellemzően sok a dugulás (vagy műszaki adottság vagy használati jellemzők miatt), pl.: Népközt. ú. 1., III. utca 24., Kossuth utca 27., Jókai utca 13.,
 - vannak szennyvízelvezető csatornára rá nem kötött ingatlanok (pl.: Teleki utca 75., Erkel utca 56.), ahol adott esetben sok a szennyvízszippantási feladat (pl.: a magas talajvízszint miatt is az Ivanich utca 39. ingatlannál).
- villanyvezeték, elektromosság:
 - jellemző a nem korszerű, a mai követelményeknek nem megfelelő műszaki állapot,
 - előfordulnak mérő leszerelések (az óra leszerelése után a visszaszerelés költsége nagy valószínűséggel üzemeltetői, tulajdonosi költség, hiszen az órát a bérlői nemfizetés ténye miatt szereli le a szolgáltató).
- csapadékvíz-elvezetés:
 - jellemző a csapadékvíz-elvezető rendszer hiányossága, avultsága (pl.: ereszcatornák lopás miatti hiánya, vagy éppen elkorrodálódottsága),
 - több épület esetében sem megoldott /megoldható ésszerű keretek között a rendezett vízvezetés megoldása (pl.: árokhiány, csatornarendszer távolsága az ingatlantól).

Orvosolandó problémacsoportok – a fentiek figyelembevételével:

- szoc. alapon kiadható lakások esetében:
 - konkrét felújítási irányt tulajdonosi döntés hiányában nem tudunk meghatározni, mivel jellemzően mindegyik ingatlanra lehetne bőven felújítási munkákat tervezni,
 - az eddig meghozott – akár előzetes – tulajdonosi döntések végrehajtása, illetve annak előkészítése a tulajdonos számára új információkat tárhat fel:
 - Pl.: Erzsébet utca 34./C szám alatti ingatlan hátsó részénél található épülettoldalék esetében meghozott 438/2014 (XII.18.) számú Kt. határozat 4. pontja rendelkezett arról, hogy a tető rendbetétele és további szükséges munkálatok elvégzése feladatként jelentkezik 2015-ben. A munkálatok elvégzése (falszerkezet megerősítése, földem-megerősítés, új fedélszék építése, tűzfal-javítás) akár a 2.000.000,- Ft-os nagyságrendű összeget is meghaladhatja. Nyilván, tulajdonosi döntés, hogy ekkora összeget rááldoz-e egy ilyen műszaki állapotú toldalék felújítására.
 - Pl.: Az Arany J. tér 12. szám alatti ingatlanok bérbé adhatósága alapvetően feltételezi azt, hogy az épületben most jelenleg üresen álló ingatlan ismét lakható állapotba kerüljön. A lakás jelenlegi állapota kritikus: nincs egy ép belső burkolat, a nyílászárók katasztrofálisak, a fűtési rendszer nem megoldott, a vizesblokk kifosztott, a falfelület festésre szorul, az elektromos rendszer erősen hiányos állapotú. Ahhoz, hogy ebből a ~60 m²-es lakásból élhető lakóegységet alakítsunk ki – csak a belső kialakítási munkákat figyelembe véve –, szintén tetemes összeget kellene

ráfördítani a felújításra: megeshet, hogy a felújítás költsége eléri akár a 600.000 – 1.000.000,- Ft-os nagyságrendet is (tulajdonosi döntéstől függő műszaki tartalom szerint változó költség).

Az Arany J. tér 12. szám alatti épületben található lakás lakhatóvá tétele további olyan beavatkozásokat is igényel, ami a fenti felsorolásban nem szerepel: a fűtési rendszerhez kapcsolódó kémény újra építése (megfelelő engedélyeztetéssel), a tetőszerkezet megerősítése és a héjalás pótlása, -kiegészítése, - javítása. Ezek költsége tovább emeli a fent jelzett felújítási becslést.

Ezen felül az eddig nem használt lakás lakhatóvá tétele – ami egyenértékű felújítással – további olyan kérdéseket vet fel, hogy a másik kettő – egyelőre jogcím nélküli bérlők által használt – ingatlan ellátottsága hogyan fejleszthető, hiszen ott sincs „vizesblokk” (sem belső vízvételi lehetőség, sem belső illemhely), illetve hiányoznak a külső tároló (pl.: fátároló) épületek, épületrészek.

- a decemberi zárással 76 db szociális lakás esetében fixen kiemelni egy-egy kardinális esetet – véleményünk szerint – nem lehet, javasolt lenne egy olyan tulajdonosi döntés meghozatala, ami a felújításoknak valamilyen irányt szab (jellemzően csak ilyen vagy olyan jellegű felújítást támogat az önkormányzat),
- javasolt figyelembe venni azt is, hogy a szociális bérlakásokból befolyó bevétel igen alacsony mértékű, azért a műszaki tartalom meghatározásakor vagy ezzel az alacsony összegű bevétellel, vagy külön forrás biztosításával kell számolni.

- piaci alapon kiadható lakások esetében:

- itt jellemzően a egyes tulajdoni viszonyok között található önkormányzati lakó ingatlanok viszonylag jó állapotúak, itt maximum kisebb felújításokat kellene elvégezni (pl.: nyílászáró cserék a tömbházak épületekben lévő ingatlanoknál),
- a piaci alapon kiadható lakások azon részénél, amelyek 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben találhatóak (pl.: Népközt. ú. 5. és 7., Tanácsköztársaság tér 1-3-5.), jellemzően komplett felújítást kellene elvégezni: a közös használatú helyiségek renoválása, a közműrendszer felújítása, illetve a külső homlokzati részek és nyílászárók felújítása, -cseréje lenne esedékes,
- egy épületnél épületszerkezeti probléma is terheli az épület „jövőjét”, ez az önkormányzat előtt ismert – Népköztársaság útja 5. szám alatti társasház,
- a tömbösített formában megtalálható ingatlanok felújítása jelentős pénzüsszegeket emészthet fel (pl.: a Tanácsköztársaság tér 1-3-5. épületben a villamos rendszer felújítása lépcsőházanként, becsült nagyságrendben is elérheti akár az 5 millió Ft-os nagyságrendet), illetve a felújítás időszaka alatti bérlőelhelyezés is gondot okozhat, azonban mégis ez lehet az a célcsoport a lakóingatlanok esetében, amelyre fajlagosan kevesebb ráfordítással nagyobb eredmény érhető el.

- állami támogatással épült lakások esetében:

- hasonló meglátások, mint a piaci alapú, tömbösített rendszerben található ingatlanok esetében, azzal a megjegyzéssel, hogy a Liget lakótelepi lakások kiadhatósága a keresleti oldali igények miatt korlátozott,
- itt megemlíthető az önkormányzat által is ismert probléma: Liget lakótelep 5. gázellátási problémája, vagy a Liget lakótelep 6. b. alatti gáz fűtési rendszer kialakítás veszélye (fokozott légzárású nyílászáró és nyílt égésterű gázkészülék együttes alkalmazása).

- „fecske-alapon” kiadható lakások esetében:
 - nyílászáró cserék, szükség szerinti javítások,
 - eredeti építési hibák javítása (pl.: erkélyek befelé lejtnek, rengeteg emiatt a leázás; zuhanytálca-probléma),
 - közös helyiségek renoválása, lépcsóházi bejárati portál javítása (esetleg portálcsere), kaputelefon-rendszer kialakítása – mint bérlői igény.
- fogyatékkal élők lakóotthona esetében:
 - a vegyes tulajdoni forma figyelembevételével a komplett felújítás lenne javasolt, különösen: vizesblokk felülvizsgálata, burkolatjavítások, szerelvénycserék, közműrendszer felújítása, fűtési rendszer korszerűsítése, lapostető felújítása, nyílászárók cseréje, közös terek festése.

A fentiek alapján véleményünk szerint mindenképpen szükséges lenne egy irányvonalat megszabni, és azon tervszerűen elindulni.