

# SZOCIÁLIS LAKÁS



A XXI. SZÁZAD ELEJÉN  
PÉCSETT

Pécsi Tódományegyetem  
Műszaki és Informatikai Kar  
Breuer Marcell Doktor Iskola

## **Doktori értekezés tézisei**

Dányi Tibor Zoltán

**Szociális lakás a XXI. század elején Pécsen**

Témavezetők:

Dr. Perényi László Mihály 2011

Dr. Tamás Anna Mária 2012-2017

Pécs, 2017

# 1\_Bevezetés

Végzős egyetemistaként, TDK dolgozatom írása során ismerkedtem meg a szolidáris építészet fogalmával és győződtem meg annak fontosságáról. Építészek között végzett országos kérdőíves felmérésem megerősített abban, hogy az építészet jóval több biztonságos és jól funkcionáló épületek tervezésénél. Az építészet szolgálat, melynek teljesítése során azon dolgozunk, hogy az épített környezet ne csupán hajlékot nyújtson, hanem például motiváljon, inspiráljon, pozitív társadalmi magatartásformákat bátorítson.

Diplomamunkám témájának keresése közben talákoztam olyan szervezetekkel, melyek a társadalom elesett tagjain, hajléktalanokon, mélyszegénységben élőkön igyekeztek segíteni. Ekkor szembesültem azzal, milyen sokaknak okoz nehézséget az emberhez méltó lakhatás körülményeinek megteremtése. A szolidáris építészet eszméje iránt fogékony építészként döntöttem el, hogy doktori dolgozatom írását ennek a sokakat érintő fontos építészeti kérdésnek szenteltem.

Doktori kutatásom témája tehát a XXI. század elejére jellemző szociális lakáshelyzet interdiszciplináris szemlélettel történő feltérképezése, elemzése, a korra és speciálisan Pécsre vonatkozó sajátosságok megállapítása. Jól használható építészeti tervek nem készíthetők az emberek, az emberek közösségének, a társadalomnak a megfelelő ismerete nélkül, ezért tartom elengedhetetlennek a szociológiának mint társtudománynak a segítségül hívását. A kutatás többek között választ keres arra, hogy az önkormányzat megfelelő hatékonysággal gazdálkodik-e lakásvagyonával, biztosítva vannak-e a XXI. század elején elvárható életfeltételek az önkormányzati bérlakásokban. Tudja-e a lakások gazdája, hogy a rá bízott vagyon milyen állapotban van, létezik-e naprakész nyilvántartás arról, hogy hol, milyen karbantartásra van szükség? Biztosítva van-e lakásigénylők közötti igazságos és méltányos rangsor felállításának a lehetősége?

## 2\_A kutatás célja

Hosszútávon fennmaradni képes eredmények eléréséhez elengedhetetlen egyrészt a szociális lakás fogalmának tisztázása, másrészt az arra rászorulóknak számának, igényeinek, életkörülményeinek alapos ismerete. Tisztában kell lennünk nemcsak azzal, hogy mik a lehetőségeink, milyen a mozgásterünk, hanem azzal is, hogy mi az, amit elődeinktől örököltünk. Hogyan tudjuk ezt az örökséget megóvni, egyáltalán meg tudjuk-e óvni, alkalmassá tudjuk-e tenni arra, hogy a XXI. század elején elfogadott és elvárt életkörülményeket biztosítsuk a nem ritkán száz évnél is idősebb otthonokban? Mi az a szükséges minimum, amire ma egy szociális lakás tervezésekor gondolni kell?

Igyekeztem választ találni arra a kérdésre is, hogy mi az oka annak, hogy egy lakóhely, ahol generációk nőttek fel, olyan sorsra jusson, mint például Györgytelep. Milyen hatásoknak lehetett kitéve, van-e visszaút? Érdemes erőt, fáradságot, energiát fektetni az embertelen állapotok megváltoztatásába? Ha igen, építésként hozzá tudunk járulni pozitív változásokhoz?

A györgytelepihez hasonló telepekről szóló történeti kutatások tanulmányozása után annak a kérdésnek a megválaszolása következett, kik azok, akik most is az önkormányzattól várják lakásgondjuk megoldását. Hányan vannak, milyen körülmények között, merre élnek, milyen a családjuk, miből gazdálkodhatnak? Meggyőződéssel állíthatjuk, hogy a pécsi lakásigénylők adatainak megismerése és feldolgozása nélkül sem politikusként, sem szociológusként, sem építésként nem tudunk pontos választ adni arra, mik azok a tényezők, amelyekkel elérhető a pécsi szociálislakás-gazdálkodás jelenlegi színvonalának emelése. A szociálislakás-kérdés megoldása műszaki, építészeti és szociológiai feladat. A megoldás

hatékonyágának biztosítéka, ha ezekhez a területekhez holisztikus, interdiszciplináris szemlélettel közelítünk.

Az építészek és a lakásigénylők szempontjából is az lenne az ideális, ha nemcsak a szociális lakások rehabilitációja lenne napirenden, hanem adott lennének a feltételek a kor színvonalán tervezett, a rendelkezésre álló technológiákat kihasználó épületek tervezésére és kivitelezésére. Egy ilyen ideális körülmények között megvalósítható, 100 lakásból álló épületegyüttes tervezésére adott lehetőséget a magyarországi építészképzés keretein belül működő doktori iskolák számára meghirdetett Mild Home című pályázat. Elmondható, hogy társaimmal sikerült olyan tervet kidolgozni, mely a XXI. század elején aktuális társadalmi, gazdasági viszonyokra reagálva mutatja be, hogyan tud az építészet keretet teremteni különböző méretű és összetételű családok számára, egy kölcsönös előnyöket biztosító nyitott közösségben. Mindezt úgy, hogy közben azt is fontosnak tartottam, hogy a terv a jelenleg hazánkban elérhető technológiákkal és érvényben lévő jogi és műszaki szabályozások mellett megvalósítható legyen.

### 3\_Kutatási módszerek

A pécsi önkormányzati lakásállomány jelentős részét képező hajdani bányászkolóniák és lakótelepeink sorsát szakirodalmi kutatások alapján ismertem meg. Később kérdőíves felmérést készítettem Uránvárosban az ott élők lakóhelyükhöz való viszonyának feltárása céljából. Ugyanezt a vizsgálati módszert használtam a gyöngytelepi szociális városrehabilitáció eredményeinek felmérése érdekében.

A kutatás jelentős állomását jelentette a Pécssett lakásra várók adatainak adatbázisba rendezése. A több mint 2000 rekordot tartalmazó táblázat segít realis képet alkotni arról, kik azok, akik ma városunkban segítségre szorulnak lakáskérdésük megoldása során. Milyen körülmények között élnek, milyen gondokkal küzdenek, milyen lakásba szeretnének költözni, vagyis mi az, ami ma hiányzik a pécsi lakáspiacról.

Kutatásaim során interjút készítettem a helyi önkormányzat szociálislakás-gazdálkodással foglalkozó osztályának vezetőivel, Dr. Varga Pál Józsefnel és Nagy Lászlóval valamint a 2015 óta zajló szociális városrehabilitációs projekt irányításával megbízott munkatársával, Dr. Kovács Katalinnal.

Az elmúlt években lehetőségem volt a dolgozat témájához kapcsolódó pályázatokon való részvételre:

2012: Magyar Energia Hivatal: *Takarékoskodj a föld energiájával*

2013: United Nations Development Program: *Tervezz elérhető és fenntartható lakást*

2014: Délkelet-Európai Transznacionális Együttműködési Program: *MILD HOME – My Modular, Intelligent, Low cost, Do it yourself, nearly zero energy House for our Eco Green Village*

2015: Breuer Marcell Doktor Iskola, PÉTÁV: *Panelkommandó*

Készítettem tervet az uránvárosi tízemeletes panelházak passzívházszerű felújítására, és a lakások átalakítására, melyek így jobban igazodnak a társadalom és a lakók változó igényeihez, a családok eltérő összetételéhez és életviteléhez.

Részt vettem a Györgytelepen megvalósult szociális városrehabilitációs projektet megelőző hallgatói pályázaton. A több mint száz éves lakások fizikai megújítása és komfortosítása mellett legalább ennyire fontosnak tartom a társadalmi környezet értelmezését, a családon belüli kapcsolatok mellett a szomszédság megtartó erejének felértékelését, és a gyermekek boldog, biztonságos fejlődésének biztosítását. Azt gondolom, hogy a pályázatra benyújtott tervekben mindezen kérdésekre sikerült választ találni.

A Pécselt zajló szociális városrehabilitációs programok közül tervezőként vettem részt a györgytelepi komplex felújításban, és terveim alapján készült a pécsbányatelepi Kórház utcában található hajdani bányászlakás-sor felújítása.

2014-ben a doktori iskolák számára kiírt pályázat keretében egy 100 lakásos épületegyüttes tervei készültek el, ahol az energetikai és környezetvédelmi szempontok érvényesítése mellett feladat volt a korra jellemző társadalmi kihívások kezelése, egy újfajta életmód megteremtésének építészeti lehetőségeinek kutatásával. A pályázatban MILD HOME-nak nevezett épülettípus egy gazdaságosan megvalósítható lakóépület prototípusa, mely igyekszik választ találni a folyamatosan változó környezeti és szociális kihívásokra. Ez az épülettípus azonban nem csupán egy innovatív konstrukciós modell, hanem sokkal inkább egy újfajta filozófia, egy újfajta életmód kifejeződése, hogy ember és otthona milyen viszonyban áll környezetével. A pályázatnak része volt egy olyan beépítés Eco Green Village tervezése, melyben az épülettípusok, az önálló lakóegységek és a közösségi terek integrálásával egy új szellemiségű lakóegyüttes hozható létre

## 4 Tézisek és következtetések

1. tézis: A Pécssett a Dél-Dunántúli Operatív Program pályázata keretében megvalósult önkormányzati szociális-lakás beruházások támogatására összeállítottam egy hatékony, egyszerűen alkalmazható vizsgálati módszert, mely alkalmas arra, hogy a pályázatok elvárásainak megfelelően minőségi kategóriákba sorolja az önkormányzati ingatlanállományt (megfelelő állapotú, felújítandó, bontandó). A gyorsan elvégezhető állapotfelméréssel megteremtettem annak a lehetőségét, hogy a pályázat keretében történő felújításra az arra leginkább rászoruló műszaki állapotban lévő lakások legyenek kijelölve. A vizsgálat a város egész területére történő kiterjesztése esetén alkalmas az önkormányzati szociálszakas-gazdálkodás hatékonyságának növelésére, a döntéshozatal meggyorsítására. Hosszútávú, előremutató gazdálkodói szemlélet esetén a most alkalmazott vizsgálat kiegészíthető további, alaposabb, időigényesebb műszaki vizsgálati elemekkel is. Az így létrehozott adatbázis hatékony eszköz a döntéshozók kezében annak érdekében, hogy a lakások felújításának ütemezését azok valós műszaki állapota alapján tudják elvégezni.

2. tézis: A jelenleg érvényben lévő lakásigénylő adatlap tartalmához igazodva létrehoztam egy online kitölthető oldalt, melynek használatával az adatok bevétele után közvetlenül értesül a lakásigénylő, hogy jogosult-e önkormányzati lakás kiutalására és ha igen, akkor körülményei alapján hanyadik helyet foglalja el az igénylők sorában.

Minderre azért van szükség, mert a jelenlegi rendszerben nem biztosított az igénylők adatainak összehasonlíthatósága, nagyon sok a hiányosan kitöltött lakásigénylés, és számos olyan jelentkező is van, aki a jelenleg érvényben lévő szabályok alapján jövedelmi



viszonyai miatt nem jogosult önkormányzati lakás bérlésére. Az általam kidolgozott rendszer egyrészt alkalmas a fenti anomáliák kiszűrésére, másrészt naprakész információ nyerhető belőle az igényelt lakások számára, méretére, komfortfokozatára vonatkozóan, ami elengedhetetlen a szociális-lakás gazdálkodással foglalkozó városvezetők, valamint az új lakások tervezésével megbízott építészek számára.

3. tézis: A szociális városrehabilitációs programok hatékonyságának ellenőrzésére összeállítottam egy kérdőíves felmérési felületet, melynek segítségével a program által érintett otthonok lakóinak véleményére alapozva reális képet nyújtó állapot- és elégedettségmérést készítettem a beruházások hasznosulásáról. Az általam Györgytelepen elvégzett kutatás eredményei rámutattak arra, hogy a lakók elégedettsége egyszerű eszközökkel emelhető lenne a részvételi tervezés mértékének növelésével. Az eredményekből kiderül, hogy a felújított otthonok lakói számára otthonaik komfortossá tétele mellett ugyancsak fontos szempont a környezeti elemek megújítása. Hatékony, eredményes szociális városrehabilitáció csak a lakások közvetlen környezetének és a köztereknek a megújításával, fejlesztésével együtt végezhető.

4. tézis: Az uránvárosi tízemeletes panelházak áttervezéséhez készített számításaim igazolták, hogy a Pécsen jelentős számban megtalálható iparosított technológiával, 40-50 évvel ezelőtt épült lakások alkalmasak az érvényben lévő, lakóépületekre vonatkozólag magasabb műszaki követelmények szerinti felújításra, sőt akár a Magyarországon még nem kötelező passzívház szint elérésére is. Napjaink egyik legnagyobb, sokakat érintő problémája az energiaszegénység, melyen kézenfekvő módon az energiatakarékos lakások tervezésével és építésével, valamint a meglévő, a jelenlegi és a jövőben várható műszaki előírásoknak és elvárásoknak nem megfelelő lakások felújításával lehet legegyszerűbben segíteni.

## 5\_A továbblépés lehetőségei

A dolgozatban feltárt problémákra, a megfogalmazott igényekre segíthet választ találni egy a Pécsi Tudományegyetem keretein belül felállítandó Design Laboratórium. Az interdiszciplináris csoporthoz való csatlakozásra lehetőséget kapnának a város képviselőin kívül az egyetem különböző karain oktató és kutató tanárok, doktorandusz hallgatók és diákok. Meggyőződésem, hogy az egyetemen rendelkezésre áll az a szellemi potenciál, mely képes reális választ találni a helyi szociálislakás-gazdálkodással kapcsolatos kérdésekre. A szociológusok, közgazdászok, építészek, várostervezők, gépészek, mérnökök, informatikusok által alkotott csoport a dolgozatban feltárt helyzet további elemzésével, az összefüggések és lehetőségek tanulmányozásával képes lehet arra, hogy a rendelkezésre álló források felhasználásával illetve új források felkutatásával fenntartható megoldást találjon a Pécsen lakásra várakozók igényeinek kielégítésére. Akkor lehetünk képesek a helyes válaszok megfogalmazására, ha tisztában vagyunk az anyagi lehetőségekkel, képesek vagyunk új erőforrások felkutatására és bevonására, tudunk élni a fejlett technológiák adta lehetőségekkel, ki tudjuk használni az információs technológia előnyeit és tudunk alkalmazkodni egy hosszú távra tervező, zöld fővárosként üzemelő megyeszékhelyen adott körülményekhez.

## 6\_A dolgozathoz kapcsolódó publikációk listája

2017

Dányi Tibor Zoltán

SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓ PÉCSETT -  
ELÉGEDETTSÉG-MÉRÉS GYÖRGYTELEPEN

III. F fiatalok Európában Konferencia tanulmánykötet (megjelenés  
alatt)

2016

Dányi Tibor Zoltán

SZOCIÁLIS LAKÁS IGÉNYEK ÉS ESÉLYEK

II. F fiatalok Európában Konferencia tanulmánykötet

Szerkesztette: Hafner Tamás, Kis Keelden Bence, Dr. Kovács Áron K

Pécs. Sopianae Kulturális Egyesület 2016

ISBN 978-615-80444-0-0

2015

Dányi Tibor Zoltán

THE RELATIONSHIP BETWEEN MINING AND SEGREGATED  
AREAS IN PÉCS

POLLACK PERIODICA: AN INTERNATIONAL JOURNAL FOR  
ENGINEERING AND INFORMATION SCIENCES 10:(2) pp. 69-80.  
(2015)

Dányi Tibor Zoltán, Etlinger József, Kósa Balázs

Tatabánya Alsógalla-Falurétre tervezett 100 lakásos lakóegyüttes  
52-58.o.

MILD HOME és Eco Green Village Tatabányán

Szerkesztette Horváth Tamás

Kiadja a Széchenyi István Egyetem Épülettervezési Tanszék Győr,  
2015.

ISBN 978-615-5391-35-4

2014

Dányi Tibor Zoltán

DEVELOPING SOCIALHOUSING POLICY in PÉCS: THE ROLE  
of ARCHITECTURE STUDENTS

In: Peter Ivanyi (szerk.)

Architectural, Engineering and Information Sciences, 10th  
International Miklós Ivány PHD&DLA Symposium. Konferencia  
helye, ideje: Pécs, Magyarország, 2014.10.20-2014.10.21. Pécs: Pécsi  
Tudományegyetem (University of Pécs), 2014. p. 28.

(ISBN:978-963-7289-56-1)

Dányi Tibor Zoltán

XXI. SZÁZADI ÉLET EGY XIX. SZÁZADBAN ÉPÜLT  
LAKÓTELEPEN

In: Bitay Enikő (szerk.)

Fiatalkorú Műszakiak Tudományos Ülésszaka XIX. FMTÜ: nemzetközi  
tudományos konferencia, Kolozsvár, 2014. március 21-22.. 455 p.

Konferencia helye, ideje: Kolozsvár, Románia, 2014.03.21-2014.03.22.

Kolozsvár: Erdélyi Múzeum-Egyesület (EME), pp. 104-106.

(Műszaki tudományos füzetek / Erdélyi Múzeum-Egyesület)

2013

Dányi Tibor Zoltán

AZ ÉPÍTÉSZET SZEREPE PÉCS SZEGREGÁCIÓS  
TERÜLETEINEK FELSZÁMOLÁSÁBAN

In: Koncz I (szerk.)

2013.12.05 Budapest: Professzorok az Európai Magyarorszáért  
Egyesület, 2013. pp. 586-590.

(ISBN:978-963-88433-8-8)

Tudományos Próbabálya: PEME VI. Ph.D. konferencia második tudományos tanácskozása

Dányi Tibor Zoltán

## A VÁROSI SZEGREGÁCIÓ CSÖKKENTÉSÉNEK ÉPÍTÉSZETI LEHETŐSÉGEI

In: Bitay Enikő (szerk.)

Fiatalfi Műszakiak Tudományos Ülésszaka XVIII. = FMTÜ XVIII.: nemzetközi tudományos konferencia, Kolozsvár, 2013. március 21-22.. 455 p.

Konferencia helye, ideje: Kolozsvár, Románia, 2013.03.21-2013.03.22.

Kolozsvár: Erdélyi Múzeum-Egyesület (EME), pp. 104-106.

(Műszaki tudományos füzetek / Erdélyi Múzeum-Egyesület)

Dányi Tibor Zoltán, Fogas Renáta, Paári Péter (alkotó)

„Tervezz elérhető és fenntartható lakást”: hallgatói ötletterv-pályázat Pécs szociális lakásállományának megújításáért

Pécs, Magyarország. Meg nem valósult terv. Megjelenés ideje: 2013.

Dányi Tibor Zoltán

## THE TRANSFORMATION of THE SOCIAL HOUSING SECTOR AFTER THE CHANGE of REGIME in HUNGARY ESPECIALLY in PÉCS

In: Keresztes Gábor (szerk.)

Tavaszi Szél, 2013: Spring wind, 2013. 659 p.

Konferencia helye, ideje: Sopron, Magyarország,

2013.05.31-2013.06.02. Budapest: Doktoranduszok Országos

Szövetsége, 2013. Paper dtz.

1-2. kötet.

(ISBN:978-963-89560-2-6)

Dányi Tibor Zoltán

## MINING COLONIES in 21st CENTURY PÉCS

In: II. Interdisciplinary Doctoral Conference. Konferencia helye, ideje: Pécs, Magyarország, 2013.05.15-2013.05.17. Pécs: Paper dtz.

2012

Dányi Tibor Zoltán (alkotó)

Tízemeletes, keramzitbetonos pécsi panelépület felújítása

Pécs, Magyarország. Megjelenés ideje: 2012.

Dányi Tibor Zoltán

Pécsi panel passzívház-szintű felújítása: „Takarékoskodj a Föld energiájával!” pályázat, III. díj, Dányi Tibor Zoltán

ÉPÍTÉSZFÓRUM 2012: pp. dt-z3. (2012)

Dányi Tibor Zoltán

Miért ne lehetne ... A pécsi uránvárosi lakótelep vizsgálata

In: Nagy Edit (szerk.)

„A fiatal kutatók Magyarország megújulásáért”: A Professzorok az Európai Magyarországért Egyesület 3. PhD konferenciája. 60 p.

Konferencia helye, ideje: Budapest, Magyarország, 2012.04.20

Budapest: Professzorok az Európai Magyarországért Egyesület, 2012. pp. 64-69.

(ISBN:978 963 88433 5 7)