



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2022. május hó 26. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mobilitási terv (TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámon „Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázat megvalósíthatósági tanulmányrész)

Illetékes bizottság: -

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Név szerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Melléklet: Megvalósíthatósági tanulmányrész (mobilitási terv)

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Hajdúhadház Város Önkormányzata TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámon „Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázat megvalósítására vissza nem térítendő támogatásban részesült. A pályázat keretében Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában lévő Hajdúhadház Irinyi utca 19., Irinyi utca 21., Irinyi utca 23., Irinyi utca 25., Irinyi utca 27., Irinyi utca 29., Irinyi utca 31., Irinyi utca 33., Irinyi utca 35. Irinyi utca 37. szám alatt szociális bérlakások felújítása valósul meg. (továbbiakban: ingatlanok)

Az ingatlanok felújításhoz szükséges a bérlők lakhatásának biztosítása.

Az ingatlanok bérlőinek lakhatásának biztosításában a MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság és Hajdúhadház Város Önkormányzata hosszútávon együttműködik.

Közel egy éve zajlik az egyeztetés az Irányító Hatósággal (továbbiakban IH). Az IH iránymutatásának megfelelően elkészítésre került a pályázathoz kapcsolódó mobilitási tervfejezet.

TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon támogatás összege 500 000 000 Ft.

Eddig megvalósult tevékenységek:

- engedélyes tervek és kiviteli tervek elkészítése
- közbeszerzési eljárások lefolytatása

A projekt előkészítésére eddig kifizetett költségek:

Szerződött fél	Tevékenység	Szerződött összeg
Dominó 2000 Bt	Magas építészet tervezés	3 210 000
Cívis Mérnöki Kft	Mély építészet tervezés	9 977 496

Árvai Geodézia Kft	Geodéziai bemérés	88 900
DR. BEREZ ORSOLYA Kft	közbeszerzés	2 000 000
Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Ig	Hatósági engedélyek	

15 276 396

A projekt során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések: 11 szociális bérlakás felújítása, 1 szolgálati lakás kialakítása, közösségi épület felújítása, valamint 8 utca szilárd burkolattal történő ellátása (**Méhész kert** és **Irinyi János** utcák útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Erzsébet** utca útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Lehel** utca útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Jászai Mari** utca útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Szabó Gábor** utca útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Károlyi M.** utca útépítés és csapadékvíz elvezetés, **Sugár utca** útépítés és csapadékvíz elvezetés) a 3. és 4. szegregátum területén.

Mind az ingatlanok felújításra, mind az útépítésre a közbeszerzési eljárások kiírásra kerültek, lezárultak.

Útépítésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lezárult, a beérkezett ajánlatok közül több ajánlat a rendelkezésre álló fedezet összege alatt van.

A mélyépítés kivitelezőjére irányuló közbeszerzési eljárás során költségmegtakarítás realizálódott, mivel az eljárás során a támogatási kérelemben rendelkezésre álló 249.437.407 Ft összegnél jóval kedvezőbb ajánlat érkezett: 182.619.375 Ft, így 66.818.032 Ft összegű költségmaradvány realizálódott a projekt terhére.

Projekt megvalósítás alábbi lehetőségei egyeztetésre kerültek az IH-val:

- 1. Irinyi utcai önkormányzati bérlakások felújítása a pályázatban átalakított műszaki tartalommal**
2. Irinyi utcai bérlakások kiváltása további lakó ingatlanok vásárlása a projektben vállalt 11 lakóegység eléréséhez (elvetésre került)
3. Irinyi utcai lakóingatlanok kiváltása „házgyári házakkal” (elvetésre került)

A pályázat megvalósítására 2023. december 31 napig van lehetőség. Az Irinyi utcai ingatlanok kivitelezését in-house eljárással, az önkormányzat saját tulajdonú HADÉP Kft bevonásával valósítható meg, a Sallai ház felújítása és a Bercsényi utcai ingatlan felújítására az Anna 95 Kft-vel kötött az önkormányzat feltételes vállalkozási szerződést, amely akkor lép hatályba, ha a támogatási szerződés is hatályba lép.

Támogatási szerződés hatálybalépésének IH által meghatározott feltétele- MOBILITÁSI TERFEJEZET kidolgozása.

Az IH kérésének megfelelően a mobilitási tervében a projekt elsődleges célcsoportja: az Irinyi utcai önkormányzati bérlakások bérlői, használói, továbbá vállalni szükséges, hogy a felújítást követően az önkormányzat biztosítja a jelenlegi bérlők számára a visszaköltözés lehetőségét.

Hajdúhadház Város Önkormányzata vállalja, hogy az Irinyi u. lakásokban élők lakhatási körülményeit a folyamatosan nyomon követi. A felújítás idejére számukra szociálisbérlet formájában lakhatást biztosít. az Irinyi utcai bérlakások bérlői számára biztosítja a visszaköltözés lehetőségét az ingatlanok felújítását követően, pályázat nélkül.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022.(V. ..) határozata
TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 „Leromlott városi területek rehabilitációja
Hajdúhadházon” Megvalósíthatósági tanulmányrész (mobilitási terv)**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámú, „Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázat vonatkozásában az előterjesztéshez mellékelt Megvalósíthatósági tanulmányrész (mobilitási terv) című dokumentumot elfogadja, felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert, a dokumentum benyújtására az Irányító Hatósághoz.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: dr. Kiss-Kazsuk Katalin jegyző

Hajdúhadház, 2022. május 24.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Megvalósíthatósági tanulmányrész

„Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázathoz

TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámú
pályázathoz
2022.május

MEGFIZETHETŐSÉGI ÉS MOBILITÁSI TERV

Célcsoport

A fejlesztés Hajdúhadház város 3. és 4. sz. szegregátumában fog megvalósulni, amely együttesen a településen belül az egyik legnagyobb népességgel rendelkező, legnagyobb kiterjedésű szegregátum.

A 3. szegregátum a második legnagyobb népességgel rendelkező, egyik legnagyobb kiterjedésű szegregátum. Területén 949 fő él, ami a város népességének 7,54%-a.

A szegregátumban a legmagasabb (59,4%) a szegregációs mutató, vagyis az aktív korúakon belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya.

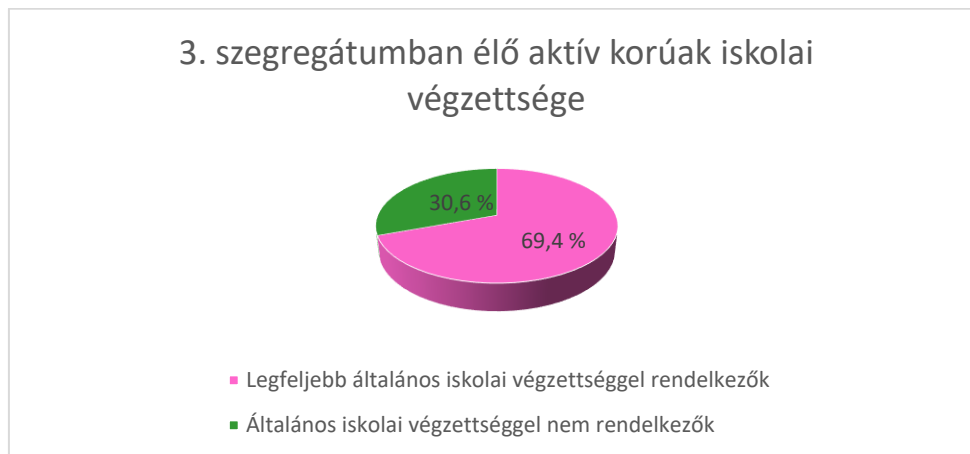
A 4. szegregátum Hajdúhadház egyik új szegregált területe. Kiterjedését és népességszámát tekintve a város legkisebb szegregátuma.

Lakónépessége 85 fő, ami Hajdúhadház népességének 0,68%-a. A szegregátum lakosainak 47,1%-a 0-14 év közötti fiatal. A szegregátum a város összességében legrosszabb statisztikai mutatókkal rendelkező területe. A szegregátumban a lakhatási feltételek mutatói rendkívül kedvezőtlenek. A terület elhelyezkedése: Irinyi J. u. K - nek, majd D - nek, majd DNy - nak, végül É – nak A teljes lakásállomány alacsony komfortfokozatú, valamint a lakott lakásokon belül a komfort nélküli, félkomfortos és szükség-lakások aránya 100% az egyszobás lakások aránya 66,7%. Az egy lakásra jutó lakosok száma 5,67 fő (2,99 fő/lakás a városi átlag). A 15-64 éves népességen belül itt a legalacsonyabb a foglalkoztatottak aránya (17,1%), valamint a legmagasabb az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya.

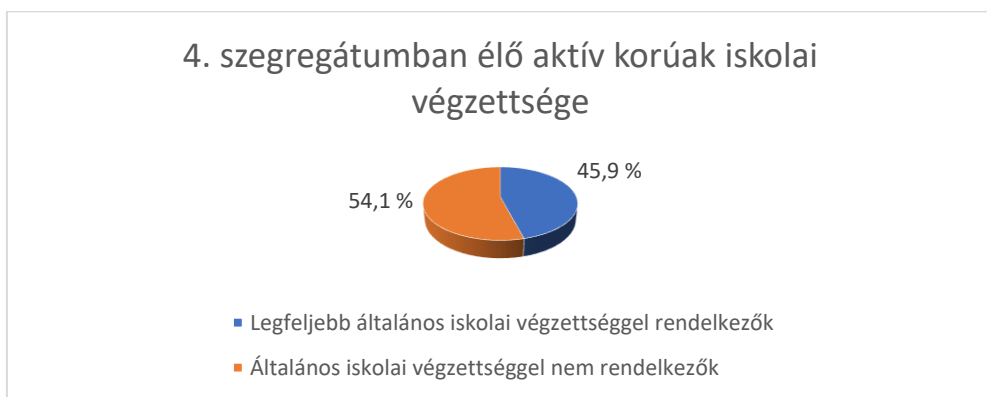
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül 81,2%. A szegregátumban senki sem rendelkezik felsőfokú végzettséggel.

Az akcióterületen található szegregált területen a népszámlálási adatok alapján összesen 229 db lakott lakás volt 2011-ben. A szegregátumonkénti megbontása 3. 214 db, míg a 4. szegregátumban 15 db. A 4. szegregátumban a lakhatási feltételek mutatói rendkívül kedvezőtlenek. A teljes lakásállomány alacsony komfortfokozatú, valamint a lakott lakásokon belül a komfort nélküli, félkomfortos és szükség-lakások aránya 100%, az egyszobás lakások aránya 66,7%. Az egy lakásra jutó lakosok száma 5,67 fő (2,99 fő/lakás a városi átlag). A 15-64 éves népességen belül itt a legalacsonyabb a foglalkoztatottak aránya (17,1%), valamint a legmagasabb az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya. A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül 81,2%. A szegregátumban senki se rendelkezik felsőfokú végzettséggel. A 3. szegregátummal, és a környező, közéjük ékelődő szegregációval veszélyeztetett területekkel együtt ezen területen a legégetőbb a beavatkozás komplex fejlesztés keretében.

A projekt lakhatási beavatkozásai a fentiek miatt elsősorban az önkormányzati tulajdonú lakásokra, azon belül is a rosszabb minőségű lakásokkal rendelkező Irinyi utcára irányul.



A 3. szegregátumban élő aktív korúak (539 fő) iskolai végzettségét tekintve elmondható, hogy 69.4 % legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, míg a maradék 30.6 % nem fejezte be az általános iskolai tanulmányait.



A 4. szegregátumban élő aktív korúak iskolai végzettségét tekintve elmondható, hogy 45,9 % legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, míg a maradék 54.1 % nem fejezte be az általános iskolai tanulmányait.

Elsődleges célcsoport:

A projekt során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések: 11 szociális bérlakás felújítása, 1 szolgálati lakás kialakítása, közösségi épület felújítása, valamint 9 utca szilárd burkolattal történő ellátása a 3. és a 4. szegregátum területén.

A TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 „Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon pályázat elsődleges célcsoportjának Hajdúhadház Város Önkormányzata, mint kedvezményezett az Irinyi utcai önkormányzati tulajdonban lévő szociális bérlakások bérlőit, használóit tekinti. A pályázat másodlagos célcsoportja a 3. és a 4. szegregátum lakosai. A 11 bérlakás közül 10 az Irinyi utcai önkormányzati bérlakások felújítására irányul, további egy szociális bérlakást alakít ki az

önkormányzat, az erre alkalmas lakóingatlan megvásárlásával. A TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 projektben vállalt 11 bérlakás kialakításához szükséges további egy darab ingatlant 2021 decemberében megvásárolta az önkormányzat Hajdúhadház Bercsényi utca 66 szám alatt.

Felújítással érintett Irinyi utcai szociális bérlakások bemutatása:

Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában álló Hajdúhadház, Irinyi utca 19., 21., 23., 25., 27., 29., 31., 33., 35., 37. szám alatti 10 db szociális bérlakások (továbbiakban Irinyi utcai bérlakások) felújítását tervezi a pályázat keretében. A 10 db Irinyi utcai önkormányzati lakásból jelenleg 7 lakás lakott, 3 lakás üres.

A 7 lakásban jelenleg 59 fő él. A három üres lakás lakói, tekintettel az ingatlan állagromlására szintén önkormányzati tulajdonú ingatlanokba költöztek át 2021 és 2022 évben.

Cím	felölt	18 év alatti	összesen
Irinyi József utca 19.	0	0	0
Irinyi József utca 21	0	0	0
Irinyi József utca 23.	0	0	0
Irinyi József utca 25.	3	6	9
Irinyi József utca 27.	6	4	10
Irinyi József utca 29.	4	7	11
Irinyi József utca 31.	3	1	4
Irinyi József utca 33.	5	4	9
Irinyi József utca 35.	7	3	10
Irinyi József utca 37.	4	2	6
	32	27	59

Az önkormányzati bérlakásokban jelentős mértékben hátrányos helyzetű háztartások élnek, sokan kedvezőtlen anyagi körülmények között, melynek oka elsősorban a rossz munkaerőpiaci pozíció és a nem megfelelő egészségi állapot az oka.

Az Irinyi utcai önkormányzati belakásban élő felnőttek többsége alacsony iskolázottságú. A családok jövedelmét többnyire gyermekek után járó családtámogatási ellátások teszik ki, illetve az alkalmi, szezonális munkavégzésből származó bevétel. Jelenleg 3 fő közfoglalkoztatásban vesznek részt.

A Irinyi utcai bérlők anyagi helyzete nehéz, a rendelkezésükre álló jövedelemmel csak kevesen tudnak jól gazdálkodni. A szülők egy része a közelben található megyeszékhelyre, Debrecenbe jár a lomtalanítás során különféle cikkeket beszerezni, majd azokat értékesíteni, használni a megélhetésük biztosítása érdekében.

A munkaerőpiacon való elhelyezkedésüket nehezíti az alacsony iskolázottságuk.

A bérlakásokban élő családok többségének a lakáskörülményei szűkösek, jellemzően több generáció (minimum 3) él együtt, ami konfliktushelyzetekhez is vezet. A túlszűfolttság ellenére befogadják a nehéz helyzetbe került hozzátartozóikat, rokonaikat, ezzel önmagukat is rosszabb helyzetbe sodorva. A családban nevelkedő gyermekeknek nincs pihenésre, félrevonulásra, tanulásra alkalmas lakrésze.

A higiénés körülmények a családok egy részénél nem megfelelőek. Az udvarok néhol körbe vannak kerítve, néhol semmi nincs, emellett szeméttel és emberi ürülékkel szennyezettek. Magas a kóbor kutyák száma, ezektől sem védik a gyermekeiket kerítéssel. Kerti illemhelyek hiánya is előfordul. Magas a fertőzésveszély, patkány, rágcsáló, kóbor macskák- és kutyák által terjesztett, emberre is veszélyes fertőző betegségek kialakulásának a lehetőségét növeli a jelenlétük. A családok egyharmada azonban rendezett lakáskörülménnyel rendelkezik, mind a lakásban, mind az udvaron tisztaság van, a szerény körülmények ellenére otthonosak, alkalmasak a gyerekeknevelésre.

Az Irinyi utcai lakók körében előfordul, hogy a felnőttek és a gyermekek is pszichés problémákkal küzdenek, melyek kezeltetése nem valósul meg teljes mértékben. Többek között ennek köszönhető, hogy gyakoriak a szomszédok közötti konfliktusok, melyek olykor- olykor a verbális agresszió túl tettelegességig is fajulnak. A területen élők egymással való közösségét és a mindennapokat nem az összetartás, és egymás segítése jellemzi. Ugyanakkor nehéz helyzetben, vagy a közösség egészét érintő problémánál összefognak, többnyire közösen lépnek fel.

A szülők részéről tapasztalható a gyermekeket elhanyagoló szülői magatartás. Folyamatosan visszatérő problémát jelentenek az igazolatlan hiányzások, a szabálysértés- és bűncselekmény elkövetése, prostitúció. Hiányzik a megbízható gyermek felügyelet, a szülői kontroll a gyermekek részére. A szülők szülői kompetenciái fejlesztésre szorulnak, hiányosak az ismereteik, gyakran eszköztelennek gyermekeik nevelésével szemben. Hiányzik a jövőkép. A gyermekek szocializációs hiányosságokkal küzdenek és higiénés problémák is jelentkeznek. A gyermekek érzelmi szükségletei kielégítetlenek, ezért frusztráltak, egyesek szorongók, és alacsony indulati kontroll jellemzi őket, utóbbi a felnőtteknél is tapasztalható. Konfliktuskezelési, probléma megoldási ismereteik, készségeik, képességeik is hiányosak. Jellemző, hogy a maguk által elfogadott szabályok, szokások szerint élnek, a közösségi együttélés szabályainak betartása nem teljesül maradéktalanul.

A szociális ellátórendszert ismerik, érdekeiket sajátos módon érvényesítik. A lehetőségeket ismerik és a rendelkezésre álló erőforrásokat igyekeznek kihasználni, az alapvető fizikai szükségletek kielégítésére törekszenek.

Hiányos azonban a természetes támogató rendszer, a távolabb élő rokonokra nem feltétlenül számíthatnak a családok. Ugyanakkor értéke van számukra a gyermeknek, amennyiben a szülők nehéz helyzetbe kerülnek, vagy esetleg kiskorúként vállalnak gyereket, a nagyszülők vállalják a gyámi feladatok ellátását is. Befogadják a már nagykorúvá vált családtagok párját és gyerekeiket, így fordulhat elő, hogy több generáció él egy 2 helyiségből álló ingatlanban. A tudatos családtervezés hiányzik, az ezzel kapcsolatos tájékoztatást és információnyújtást sem fogadják szívesen.

Egészségi állapotuk többnyire rossz, fizikai és mentális állapotuk nem kielégítő. A helytelen táplálkozás következtében előfordulnak a különböző hiánybetegségek, bél- és gyomorrendszeri problémák is megjelenhetnek, amelyek nincsenek kivizsgálva, és kezelve. Az egészségtudatosság hiánya, a szűrővizsgálatokon, kontrollvizsgálatokon való megjelenés hiánya, a várandóssághoz kapcsolódó vizsgálatok elutasítása tapasztalható. A gyógyszereket ritkán váltják ki.

A járványügyi és veszélyhelyzet következményeként nem merült fel a családoknál olyan probléma, amely nem állt volna fenn előtte, nehézség inkább a kontroll vizsgálatok időpontjainál mutatkozott, többször elhalasztották az előjegyzett időpontot. A gyermekek iskoláztatásánál és az óvodai nevelésnél előfordult, hogy azért nem engedték a gyermeket az intézményben, mert féltették.

Irinyi utcai önkormányzati bérlakás- háztartások jövedelmi helyzete

A szegregátumban élő háztartások jövedelmi helyzetét átfogóan a pályázat előkészítési időszakában mértük fel a lakossági reprezentatív igényfelmérés keretében. A felmérés eredményei szerint a háztartások jövedelmi helyzete egy főre eső jövedelem nettó értéke havonta 22 412 Ft,

Átlagos háztartásjövedelem	135 912
Egy főre eső átlagos jövedelem	22 412 Ft/ hónap

Jelen időszakban a projektben lakásfelújítással érintett Irinyi utcai lakásokban élő háztartásokra készült egy kisebb felmérés, mely szerint a 10 háztartás jövedelme az alábbiak szerint alakul:

- a háztartások havi átlagjövedelme 136 ezer Ft
- az egy főre jutó havi átlagjövedelem 22 ezer Ft

A háztartásokban, jellemzően gyermekek után járó családi pótlék, nyugdíj, EGYT, FHT és közfoglalkoztatás az alapvetően előforduló jövedelmi formák. A családok egy hónapra jutó nettó jövedelmét megvizsgálva, elmondható, hogy két családnak kevesebb mint 100.000 Ft a bevétele, két család 100.000-150.000 Ft közötti bevételhez jut, szintén két család 150.000-200.000 Ft közötti nettó jövedelemmel rendelkezik, és mindösszesen egy család az, akinek nettó havi jövedelme meghaladja a 200.000 Ft-ot.

A jövedelmi helyzet szempontjából fontos elem, hogy van-e a háztartásnak végrehajtó által letiltható jövedelme. A jelenleg az Irinyi utcai bérlakásokban élő háztartások esetében a 7 háztartásból 2 háztartásban van munkaviszonyból származó jövedelem. A TOP 5.2.1 projektben folyó szociális munka egyik feladata tehát, hogy azokban a háztartásokban, ahol nincsen ilyen típusú jövedelem, legális munkához vagy olyan juttatáshoz segítsék az ingatlanok használóit.

Irinyi utcai önkormányzati bérlakások felújításának indokoltsága:

A két darab 5 lakásos földszintes épület, magas tetős kialakítással készült. Az épületek falazatai néhol kilátszanak, eresz, orom deszkázatok beáztak, korhadtak. Az épületek kéményei erodáltak, szétfagytak, üzemeltetésük nem biztonságos. A telkekre nincs bevezetve a víz, így a lakásokban nincs vízellátás. A használati hideg vizet az utcában lévő közkútról vételezzék. Víz hiányában fürdőszobák sincsenek kialakítva.

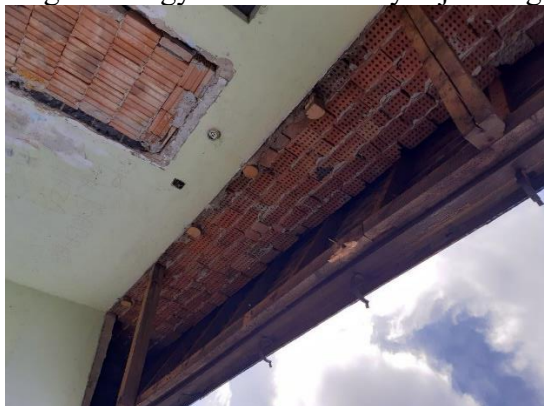
A külső határoló fal B30-as szerkezet és nagyméretű téglából, mely már régen nem felel meg a hőtechnikai előírásoknak. A vakolatok málnak, több helyen több négyzetméter hiányzik. A külső nyílászárók fa, műanyag, nem hőszigetelt üvegezések.





Sajnálatos módon az üresen álló ingatlanokat folyamatosan rongálják. A rendőrség felé a szükséges feljelentés megtörtént.

A falazat és a tetőszerkezet több helyen megbontásra került. Az elbontott födém pótlása téglával megtörtént így nem életveszélyes jelenleg az ingatlan:



Az épületeket egységesíteni kell, azonos helyiség kialakításokkal. Az épületek előtti nyitott teraszt el kell bontani, mivel be lesz építve, ahol alapozással új fal létesül. Így 47,05 m² alapterületű lakásokat kapunk, melyhez egy közel 20 m²-es terasz tartozik, a hozzá kapcsolódó kertrésszel.

A falazatra 15 cm vastag grafitos polisztirol hőszigetelés kerül fehér vékonyvakolattal. A lábazati részen xps polisztirol hőszigeteléssel. Az ablakok műanyag profil kerettel készülnek és 3 rétegű üvegezés kerül bele, a bejárati ajtók szintén hőszigetelt kivitelűek.

A meglévő födémeket le kell szigetelni. A gerendákat le kell deszkázni, majd a deszkára párazáró fólia és erre 25 cm ásványgyapot hőszigetelés kerül a teljes felületen, összedolgozva a fal szigeteléssel. A jelenlegi bádigos esőrendszerek nem működni, mivel több helyen hiányosak. Az új rendszer antracit színű alu. csatornák.

Az épület belső része funkcionálisan jó elrendezésű. Belső nyílászárók nem megfelelőek, így azokat cserélni kell.

Az elektromos vezetékek helyei megfelelőek, de újra kell húzni az összes kábelt vakolat javítás előtt. Jelenleg az épületben nincs víz és csatorna, a fűtés mindenhol egyedi kályhákkal megoldott a kéménybe

kötvé. Elsődleges cél az épületeknél, hogy összkomfortos, lakható lakások legyenek kialakítva, költséghatékonyan üzemeltethető fatüzelésű központi fűtés rendszerrel, mely magában foglalja a fűtő és melegítő testeket (pl. központi fűtésre is alkalmas vízteres kandalló). Valamennyi ingatlan önálló fűtési rendszerrel és külső és belső térben található kémény felújítással (külső rész kisméretű téglá, belső rész felújítás szükség szerint szabvány kűrtővel, hatósági előírásoknak megfelelően).

A kialakított fürdőszobában zuhanytálca, wc és mosdó kerül kialakításra. A padlóra hidegburkolásként 30x30-as kerámia burkolat kerül.

Az épületeket hátulról lehet megközelíteni, így a telek észak-nyugati oldalán lévő közterületről kap mindenki gyalogos bejáratot.

A telket körbe kell keríteni kerítéssel 1,8 m drótkerítés három oldalról, az utcai részen épített kerítés létesül. A telken belső úthálózatot alakítunk ki, hogy egymás zavarása nélkül minden telek megközelíthető legyen gyalogosan és gépkocsival is. Hátsó részen belső parkolót alakítunk ki lakásonként. Az út és parkoló zúzott kővel burkoljuk.

A lakások közötti részen az elválasztó "telekhatárokat" is kerítéssel választjuk el egymástól.

Ingatlan címe utca, házszám	felújítás előtti állapot	felújítás utáni négyzetméter
Irinyi utca 19.	38,97 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 21.	38,97 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 23.	60,07	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 25.	39,35 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 27.	49,5 + 7,69 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 29.	57,29	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 31.	39,35 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 33.	44,67	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 35.	39,35 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz
Irinyi utca 37.	39,35 + 9,98 terasz	47,05 + 18,04 terasz

Legalizálási terv

Hajdúhadház Város Önkormányzat helyi rendeltben szabályozza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályai szabályozza a bérletével kapcsolatos szabályokat. A rendelet többek között szabályozza, a szociális bérlakások bérleti díját:

A lakás komfortfokozata	Szociális helyzet alapján	költség- elven	piaci alapon
bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m2			
a) összkomfortos lakás esetén:	629.-	760.-	915.-
b) komfortos lakás esetén	423.-	526.-	618.-
c) félkomfortos lakás esetén	211.-	257.-	309.-
d) komfort nélküli lakás esetén	132.-	154.-	193.-

Mobilitási terv

Jelen pályázatunk nem tartalmaz integrált lakókörnyezetbe való költöztetést, a pályázati felhívásnak megfelelően a beavatkozások alapját az érintett városrészek lakófunkciójának erősítése, meglévő funkcióinak fejlesztése, szociális, közösségi és közterületi funkciók kialakítása képezi.

Jelen pályázatunk nem irányul az alacsony státuszú lakosság kiszorítására, hiszen az Irinyi utcai bérlakásokba a felújítást követően jelenlegi használói, költöznek vissza.

Jelen pályázatunkban nem kerül sor lakófunkció megszüntetésére. Az Irinyi utcai sorház felújítása során a jelenlegi komfort fokozat emelésével egyidőben, a jelenleg is szociális bérlakásként szolgáló lakófunkció kerül felújításra,

Az pályázat célja, hogy az elsődlegesen megjelölt célcsoport, az Irinyi utcai bérlakások bérlői a felújítást követően a bérlakásokban visszaköltözhesse, intenzív szociális munkával képessé váljanak arra, hogy a felújított lakókörnyezet megtartsák, fenntartsák.

Az Irinyi utcai ingatlanok felújítása alatt Hajdúhadház Város Önkormányzata gondoskodik a bérlők elhelyezéséről részben Hajdúhadház Város Önkormányzat saját tulajdonú ingatlanainak és az MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: MRK) ingatlanainak bevonásával.

Az önkormányzat és az MRK együttműködési megállapodást köt a TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámú „Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázat megvalósításának elősegítésére Hajdúhadház Irinyi utca 19., Irinyi utca 21., Irinyi utca 23., Irinyi utca 25., Irinyi utca 27., Irinyi utca 29., Irinyi utca 31., Irinyi utca 33., Irinyi utca 35. Irinyi utca 37. szám alatti szociális bérlakások felújításának idejére az ingatlan jelenlegi bérlői, használó lakhatásának érdekében. A megállapodás kifejezetten a Irinyi utcai önkormányzati szociális bérlakásokban élő, bérlők és ingatlant jelenleg használók lakhatásának biztosításra jön létre a felek között.

A megállapodás tárgyát képezi az MR Községi Lakásalap Közhasznú Nkft. kizárólagos tulajdonában álló,

- hajdúhadházi 12205 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Hajdúhadház, Lázár Vilmos utca 8. szám alatt található 584 nm nagyságú (felépítmény nagysága 70 négyzetméter),
- hajdúhadházi 13310 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Hajdúhadház, Bercsényi utca 127. szám alatt található 598 nm nagyságú (felépítmény nagysága: 72 négyzetméter)
- hajdúhadházi 10318/40 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Hajdúhadház, Szabó Gábor utca 74. szám alatt található 968 nm nagyságú (felépítmény nagysága: 100 négyzetméter) ingatlanok Hajdúhadház Város Önkormányzata részére, szociális bérlakásként történő biztosítása.

Az Irinyi utcai bérlakások felújításának időtartamára az MRK kötelezettséget vállalt arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában lévő, megállapodásban nevesített ingatlanokat az önkormányzat használatába, vagyonkezelésébe adja, az Irinyi utcai bérlők lakhatásának megoldása érdekében. A megállapodás értelmében, az MRK az ingatlanokat kvázi szociális bérlakásként, Hajdúhadház Város Önkormányzat szociális bérlakás rendeletében meghatározott kedvezményes díjért biztosítja az Irinyi utcai önkormányzati bérlakások lakóinak.

Hajdúhadház Város Önkormányzata saját forrásból tavalyi év végén 3 ingatlant vásárolt szociális bérlakás céljára, ebből két ingatlan jelenleg üresen áll, egy ingatlan lakhatóvá tétele folyamatban van valamint további két ingatlan 2022 június hónapban kerül az önkormányzat tulajdonába.

Irinyi utcai bérlők elhelyezésére bevont ingatlanok:

sorszám	cím	terület	tulajdonos	felépítmény nagysága (m ²)	közmű	műszaki állapot
1.	Hajdúhadház, Lázár Vilmos utca 8	584	MRK	70	közművesített	Lakható
2.	Hajdúhadház, Bercsényi utca 127.	598	MRK	72	közművesített	Lakható
3.	Hajdúhadház, Szabó Gábor utca 74	968	MRK	100	közművesített	Lakható
4.	Hajdúhadház, Mester utca 11.	556	Önkormányzat (06.15 naptól)	65	közművesített	Lakható
5.	Hajdúhadház, Hajnal utca 2.	701	Önkormányzat (06.15 naptól)	85	közművesített	Lakható
6.	Hajdúhadház, Irinyi u. 16.	1222	Önkormányzat	100	közművesített	Lakható
7.	Hajdúhadház, Szőlős u. 14	980	Önkormányzat	78	közművesített	Lakható

Az utak és az Irinyi utcai bérlakások felújítására az önkormányzat közbeszerzési eljárást folytatott le és feltételes kiviteli szerződésekkel rendelkezik. A vállalkozási szerződések hatálybalépési feltétele a TOP-4.3.1-16-HB1-2020-00017 azonosítószámú Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon” című pályázat támogatási szerződésének hatálybalépése. **A kivitelezés tervezett kezdő napja: 2022.07.01 várható befejezés 2023. szeptember 1.**

Az Irinyi utcai önkormányzati bérlakások bérlőinek, lakóinak elhelyezésére az Önkormányzat a Hajdúhadházi Család és Gyermekeket nevelő központ bevonásával tervet készített.

A tervet elkészítésénél szempont volt a lakóépület nagysága, a lakók anyagi helyzete, a családszerkezet, valamint a lakók jelenlegi élethelyzete. A tervet az alábbi táblázat tartalmazza:

Cím	Név	Valóságban Irinyi utcán lakik? Igen/nem	Kiskorúak esetében anyja neve	Felújítás időtartama alatt biztosított lakóingatlan
Irinyi József utca 19.	üres			
Irinyi József utca 21	üres			
Irinyi József utca 23.	üres			Hh, Szőlős u. 14
Irinyi József utca 25.	K. L. K.	Igen		Hh., Mester u. 11.
	K. G.	Igen		Hh., Mester u. 11.
	K. G.	Igen		Hh., Mester u. 11.
	kk. K.F	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
	kk. K.J.	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
	kk. K. M. D.	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
	kk. K. G. V.	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
	kk. K. K. K.	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
	kk. K. K. H.	Igen	K. L. K.	Hh., Mester u. 11.
Irinyi József utca 27.	L. A.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	L. A.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	K. V.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	L. E.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	L. A.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	B. Zs. J.	Igen		Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	kk. L. B. M.	Igen	K.V.	Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	kk. V. I. B.	Igen	L. E.	Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	kk. L. V. Zs.	Igen	B. Zs. J.	Hh., Lázár Vilmos u. 8.
	kk. L. A.	Igen	B. Zs. J.	Hh., Lázár Vilmos u. 8.
Irinyi József utca 29.	L. D.	Igen		Hh., Szabó G. u. 74.
	L. Cs. T.	Igen		Hh., Szabó G. u. 74.
	B. L. B.	Igen		Hh., Szabó G. u. 74.
	L. H.	Igen		Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. L. D.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. L. A.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. L. B. P.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. L. L. M.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. B. N. L.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. B. A. S.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
	kk. B. D.	Igen	B. L. B.	Hh., Szabó G. u. 74.
Irinyi József utca 31.	R. I.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	L. L.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	L. J.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	kk. L. J. K.	Igen	V. Gy.	Hh.,Bercsényi u. 127.
Irinyi József utca 33.	L. K.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	O.V.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	V. I.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	D. R. K.	Igen		Hh.,Bercsényi u. 127.
	O. A. I.	Igen	L. K	Hh.,Bercsényi u. 127.
	kk. V. A. I.	Igen	D.R.K	Hh.,Bercsényi u. 127.
	kk. V. N. F.	Igen	D.R.K	Hh.,Bercsényi u. 127.
	kk. V. I. F.	Igen	D.R.K	Hh.,Bercsényi u. 127.
	kk. N. K.	Igen	O.V.	Hh.,Bercsényi u. 127.
Irinyi József utca 35.	V. I.	Igen		Hh., Irinyi u 16.
	V. Á.	Igen		Hh., Irinyi u 16.
	L. B.	Igen		Hh., Irinyi u 16.
	L. G.	Igen		Hh., Irinyi u 16.
	K. M.	Nem -Ismeretlen helyen		Hh., Irinyi u 16.
	G. G. A.	Nem - Debrecen		Hh., Irinyi u 16.
	L. E.	Igen		Hh., Irinyi u 16.
	kk. L. I.	Igen	V.I	Hh., Irinyi u 16.
	kk. K. L. R.	Igen	K.M	Hh., Irinyi u 16.
	kk. G. G. Á.	Igen	G.G.A	Hh., Irinyi u 16.
Irinyi József utca 37.	B. S.	Igen		Hh. Hajnal u. 2.
	B. S.	Igen		Hh. Hajnal u. 2.
	B. M.	Igen		Hh. Hajnal u. 2.
	Á. G.	Igen		Hh. Hajnal u. 2.
	kk. B. R.	Igen	Á. G.	Hh. Hajnal u. 2.
	kk. B. K.	Igen	Á. G.	Hh. Hajnal u. 2.

Megfizethetőségi terv

Az önkormányzati szociális bérlakások lakbérének mértékét önkormányzati rendeletben

szabályozza. A szegregátumban lévő szociális bérlakások mind komfortnélküliek. A komfortnélküli bérlakások alaplakbére jelenleg havi 80 Ft/nm. Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díja, komfortos lakás esetén 423 Ft/hó/nm.

Jelenlegi lakhatási költségek

A 10 db felújítandó komfortnélküli szociális bérlakások közül 9 db 1 szobás (44,67-49,33 nm) és 1 db (60 nm) 2 szobás lakás található. Az illegális hozzá építés miatt eltérőek a lakosság nagysága. A lakbérét a további lakhatási költségeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Jelenlegi költség:

Lakás nm	Alap-lakbér	villany	víz	fűtés	összes havi	összes havi költség nyáron/ Ft
49 m2 / 1 szoba	3.920	6.000	1.200	80.000	24.453	11.120

A fenti táblában lévő számítások alapján tehát egy 1 szobás lakás költsége a nyári szezonban átlagosan havi 11.120 Ft körüli összegre becsülhető, míg télen ezek a költségek havi a fűtési költség megjelenése miatt 13.000-15.000 forinttal emelkednek. Meg kell jegyezni azonban, egyrészt, hogy a lakhatási költségek nem azonosak minden hónapban. A vízdíjat két havonta fizetik a lakók, a fűtési költség is két –három alkalommal jelenik meg, tűzifa vásárlás alkalmával. Továbbá több háztartás is kap fűtési támogatást az önkormányzattól, mely 72.000 Ft/ háztartás támogatást jelent a jogosultaknak. Ez utóbbi jelentősen csökkenti számukra a téli fűtési költségeket.

Bérlők kiválasztása önkormányzati bérlakások felújítást követően

Hajdúhadház Város Önkormányzata vállalja, hogy az Irinyi u. lakásokban élők lakhatási körülményeit a folyamatosan nyomon követi. A felújítás idejére számukra szociálisbérlakás formájában lakhatást biztosít. az Irinyi utcai bérlakások bérlői számára biztosítja a visszaköltözés lehetőségét az ingatlanok felújítását követően, pályázat nélkül.

A felújítást követően célunk a jelenlegi zsúfolt lakókörnyezet megszüntetése. A jelenleg együtt élő családok és generációk számát az alábbi táblázat foglalja össze. Az adatgyűjtés szempontjából családnak tekintettük az anya – apa (nevelő apa) és gyerekek egységét.

Családszerkezeti megoszlás: (ingatlanon belül a családok azonos színnel kerültek jelölésre)

Cím	Név
Irinyi József utca 19.	üres
Irinyi József utca 21	üres
Irinyi József utca 23.	üres
Irinyi József utca 25.	K. L. K.
	K. G.
	K. G.
	kk. K.F
	kk. K.J.
	kk. K. M. D.
	kk. K. G. V.
	kk. K. K. K.
	kk. K. K. H.
Irinyi József utca 27.	L. A.
	L. A.
	K. V.
	L. E.
	L. A.
	B. Zs. J.
	kk. L. B. M.
	kk. V. I. B.
	kk. L. V. Zs.
	kk. L. A.
Irinyi József utca 29.	L. D.
	L. Cs. T.
	B. L. B.
	L. H.
	kk. L. D.
	kk. L. A.
	kk. L. B. P.
	kk. L. L. M.
	kk. B. N. L.
	kk. B. A. S.
	kk. B. D.
Irinyi József utca 31.	R. I.
	L. L.
	L. J.
	kk. L. J. K.
Irinyi József utca 33.	L. K.
	O.V.
	V. I.
	D. R. K.
	O. A. I.
	kk. V. A. I.
	kk. V. N. F.
	kk. V. I. F.
	kk. N. K.
Irinyi József utca 35.	V. I.
	V. Á.
	L. B.
	L. G.
	K. M.
	G. G. A.
	L. E.
	kk. L. I.
	kk. K. L. R.
	kk. G. G. Á.
Irinyi József utca 37.	B. S.
	B. S.
	B. M.
	Á. G.
	kk. B. R.
	kk. B. K.

A felújítást követően a zsúfoltság megszüntetése érdekében a visszaköltöztetésnél a családok véleményét irányadónak tekintve és a Családsegítő véleményét figyelembe a jelenleg 7 lakóingatlanban élők számára több lakóegységben, azaz mind a 10 ingatlanba való visszaköltözése biztosított.

Cím	felnőtt	18 év alatti	összesen	együtt élő családok száma	lakásban együtt élő generációk száma
Irinyi József utca 19.	0	0	0		
Irinyi József utca 21.	0	0	0		
Irinyi József utca 23.	0	0	0		
Irinyi József utca 25.	3	6	9	egy család	két generáció
Irinyi József utca 27.	6	4	10	három család	két generáció
Irinyi József utca 29.	4	7	11	egy család	két generáció
Irinyi József utca 31.	3	1	4	két család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka
Irinyi József utca 33.	5	4	9	három család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka
Irinyi József utca 35.	7	3	10	egy család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka
Irinyi József utca 37.	4	2	6	két család	egy
	32	27	59		

Javasolt az Irinyi József utca 27., Irinyi József utca 31. Irinyi József utca 33. szám alatt jelenlegi lakóközösségének családok szerinti megbontása, ezen ingatlanok jelenlegi használói a felújítást követően az Irinyi József utca 27., Irinyi József utca 31. Irinyi József utca 33 és az Irinyi József utca 19., Irinyi József utca 21. Irinyi József utca 23 alatti ingatlanokba költözhetnek vissza.

Cím	felnőtt	18 év alatti	összesen	együtt élő családok száma	lakásban együtt élő generációk száma	Javalsat felújítást követően Irinyi utcai lakások száma
Irinyi József utca 19.	0	0	0			
Irinyi József utca 21.	0	0	0			
Irinyi József utca 23.	0	0	0			
Irinyi József utca 25.	3	6	9	egy család	két generáció	1
Irinyi József utca 27.	6	4	10	három család	két generáció	2
Irinyi József utca 29.	4	7	11	egy család	két generáció	1
Irinyi József utca 31.	3	1	4	két család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka	2
Irinyi József utca 33.	5	4	9	három család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka	2
Irinyi József utca 35.	7	3	10	egy család	három generáció: nagyszülő, szülő unoka	1
Irinyi József utca 37.	4	2	6	két család	egy	1
Összesen	32	27	59			10

Felújított Irinyi utcai bérlakások fenntartási költségei

Az alábbi tábla mutatja a becsült felújítási költségeket átlagos havi szinten a téli, illetve a nyári időszakban. A számításból látható, hogy a magasabb komfortfokozatból származó díj emelkedések (lakbér) a nyári havi összköltségekben összességében emelkedést jelentenek, ezek az összköltségek majd duplájára emelkednek. A téli havi átlag szinten számolt összköltség viszont csak kismértékben emelkedik, ami annak köszönhető, hogy a felújítással

energiatakarékosabbá válnak a lakások, ami a fűtési költséget a becslések szerint 25%-kal csökkentik.

Irinyi utcai önkormányzati lakások fenntartási költsége felújítás után (becslés)

Lakás nm	Alap-lakbér Ft /hó	áram (meleg víz nélkül)	víz, csatorna díj	fűtési költség téli szezon Ft/ félév	fűtési költség téli szezon Ft/hó	Lakásbiz- tosítási díj	összes havi költség téli/hó Ft	összes havi költség nyáron/ Ft
47	19.881	4.000	6.000	60.000	10.000	1.500	41.381	31.381

A felújítás előtti és utáni lakásfenntartási költségek közötti eltérés havi átlag 20.000 -25.000 Ft többlet kiadást jelent a jövőbeni bérlőknek. A lakhatási költségekkel kapcsolatos beavatkozások válnak szükségessé.

A legalizálás és a lakhatási költségekkel kapcsolatos beavatkozások:

- Folyamatos szociális munka keretében
 - o a rendszeres háztartás gazdálkodás kialakításának és fenntartásának segítségével,
 - o a munkanélküliséggel, foglalkoztatási problémákkal küzdő családok esetén a képzési, foglalkoztatási lehetőségekről való információ átadás, a TOP 5.2.1-ben megvalósított foglalkoztatási helyzet javítását célzó programelemekbe való bekapcsolódást
 - o önfenntartáshoz szükséges szemlélet erősítése
 - o Törekvés a foglalkoztatás elősegítésére munkaerő-piaci beilleszkedést segítő programok, önálló jövedelemszerzésre való képesség kialakítása, fejlesztése.

Továbbá több háztartás is kap fűtési támogatást az önkormányzattól, mely összege 8.000 Ft/hónap (október- március közötti időszakban) támogatást jelent a jogosultaknak. A település támogatás keretében nyújtott fűtési támogatással jelentősen csökken a téli rezsiköltség.

Az Önkormányzat szükség szerint átmeneti vagy tartós lakbérkedvezménnyel segíti a felújított ingatlanok fenntartási költségeinek teljesítését a bérlők számára.

A szociális bérlakások feljuttatása alatt a családok megtapasztalják egy magasabb komfortfokozatú ingatlanban való élés minőségét, a Önkormányzat és az MRK által biztosított ingatlanokba. Azzal, hogy az egy lakóházban, udvaron az ott élők száma alacsonyabb lesz, csökkenhet az agresszió, a konfliktushelyzet, a családoknak lehetőségük lesz megtapasztalni egy önálló életvitelt. A visszaköltözést követően ezek a tapasztalatok beépülnek a mindennapokba és vélhetően törekedni fognak a lakások állagának megőrzésre, a lakókönyvet fenntartására. A folyamatos szociális segítség által foglalkoztathatósági esélyeik növekednek, javítva ezzel megélhetési esélyeiket, továbbá képesek lesznek a magasabb összegű lakbér megfizetésére.

A családok tagjainak lehetőségük van közfoglalkoztatásban részt venni, alkalmi munkavállalással rendszeres jövedelemre tesznek szert jelenleg is. A háztartásgazdálkodás megsegítésével ki tudják gazdálkodni a havi kiadásokat.

A bérlakásokhoz kapcsolódó szabályok betartása és betarttatása fontos eleme a felújított ingatlanok hosszú távú fennmaradásának. A projektben részt vevő családok a projekt befejezését követően is igénybe vehetik a család- és gyermekjóléti szolgálat szolgáltatásait, biztosítva ezzel is a hosszú távon fenntarthatóságot.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat és Hajdúhadház Város Önkormányzata a pályázat előkészítése és megvalósítása, fenntartása során folyamatosan együttműködik a projekt eredményes megvalósítása érdekében.