



[casisocialeacum.ro](http://casisocialeacum.ro)

<https://www.facebook.com/CasiSocialeACUM>

A kolozsvári helyi választásokon induló jelöltekhez intézett

## 7. FELHÍVÁS<sup>1</sup>

### Az élhető városról

2020.08.21

A közelgő helyhatósági választások küszöbén több párt (PNL, USR és Pro România) vezető politikusainak nyilatkozataira reagálva beszéltünk az utóbbi három felhívásunkban a lakhatási stratégiáról,<sup>2</sup> a fiatalok esélyéről, hogy Kolozsváron lakáshoz jussanak<sup>3</sup> és a szociális lakásállomány növelésének lehetséges módjairól.<sup>4</sup> A nyilatkozatok között lapozgatva találtunk rá a helyi nyilvánosság napirendjén szereplő következő témára is:

*“Vagy élhetőbb lesz Kolozsvár, vagy bele fogunk fulladni a nagy fejlődésbe. Kolozsvár 2004 óta óriásit fejlődött gazdaságilag, ami azt követően indult be, hogy Gheorghe Funar eltűnt a politikai színtérről. Sajnos azonban ehhez a gazdasági fejlődéshez – ami egy populációs növekedést is előidézett – infrastruktúra szempontjából nem tudtunk felzárkózni.. Nagyon sokan jönnek ide munkát vállalni – még Bukarestből is – és van 70 000 diák. Olyan dolgokról fogok*

---

<sup>1</sup> 2020 június 5-én indítottuk el a kolozsvári lakhatósággal foglalkozó felhívásainkat az ez évi helyi választások jelöltjei felé. Ezek román nyelven itt olvashatók: <https://casisocialeacum.ro/constientizare/>. Jelen felhívást magyarul is közzétesszük, lévén hogy ennek a témája az RMDSZ polgármesterjelöltjének nyilatkozatához kapcsolódik. Reméljük azonban, hogy Kolozsvár magyar közössége érdeklődéssel fogja olvasni a többi, csak román nyelven elérhető felhívásunkat is.

<sup>2</sup> <https://casisocialeacum.ro/archives/5184/apelul-4-catre-candidatii-si-candidatele-la-primaria-si-consiliul-local-cluj-napoca-privind-strategia-de-locuire/>

<sup>3</sup> <https://casisocialeacum.ro/archives/5190/apelul-5-catre-candidatii-si-candidatele-la-alegerile-locale-din-2020-in-cluj-napoca-privind-sansele-de-locuire-ale-persoanelor-tinere/>

<sup>4</sup> <https://casisocialeacum.ro/archives/5203/apelul-6-catre-candidatii-si-candidatele-la-primaria-si-consiliul-local-cluj-napoca-privind-modalitatile-de-crestere-a-fondului-de-locuinte-sociale-publice/>

*beszélni, amelyek közelebb vihetik egymáshoz a román és magyar közösséget.”* (Csoma Botond, kolozsvári polgármesterjelölt az RMDSZ részéről, Nyilatkozat, 2020.03.10).<sup>5</sup>

Egyetértünk a célkitűzéssel és feladattal, mindannyiunknak szükségünk van egy élhetőbb városra. Ugyanakkor üdvözljük az említett nyilatkozatban kifejezésre juttatott politikai akaratot is, mely értelmében megfelelő megoldást kell találni a pataréti szeméttelp szomszédságában kialakult lakhatási helyzetre. Patarét egy zárványterület, amely a polgármesteri hivatal intézkedései következtében (is) alakult ki, az ott élő lakosság életét súlyos anyagi nehézségek és kulturális megbélyegzés jellemzik. Tagadhatatlan, hogy olyan városrendezési politikákra van szükség, amelyek csökkentik a területi egyenlőtlenségeket és felszámolják a területi alapú igazságtalanságokat, méltánytalanságokat, jogtalanságokat. Patarét egy szélsőséges példája ennek a jelenségnek. De Kolozsvár több városrészében is igény van merőben új városrendezési politikára és gyakorlatra, amit a helyi önkormányzatnak fel kellene vállalnia és amely a területi és társadalmi méltányosság/igazságosság elveit is tiszteletben tartja, nem csak az építkezésekkel kapcsolatos technikai előírásokat. A polgármesteri hivatal többféleképpen érheti el az általunk fontosnak tartott kitűzendő célt. Például, a lakáspiac aktív szereplőjeként nagyszámú új szociális lakást építhet, és célzott tárgyalásokat folytathat a helyi ingatlanfejlesztőkkel az önkormányzat tulajdonában levő lakásállomány növelése érdekében.

Javasoljuk, hogy az új helyi vezetők vállalják fel a városban kialakult kritikus lakáshelyzet megoldását, számolják fel a területi egyenlőtlenségeket és tartsák tiszteletben a méltányosság elvét, és így tegyék Kolozsvárt élhetőbbé. Kolozsvárt lakhatóbbá kell tenniük úgy a lakásárak, mind pedig a lakáskörülmények vonatkozásában ü - ennek mindegyik városnegyedben meg kellene történnie. Mindezen célok tekintetében az egyik legjobb eszköz ami a vársoháza rendelkezésére áll, a szociális lakás-alap megfelelő fejlesztése. A helyhatósági választások során kibontakozó vita keretében a jelölteknek a következő kérdésre is válaszolniuk kellene: hogyan teszük élhetőbbé a várost a lakhatás tekintetében? Mit jelent az *élhetőbb* Kolozsvár a *lakhatóbb* Kolozsvár szempontjából?

Ideje felismerni Kolozsváron is, hogy a lakhatóság szempontjából egy város akkor élhető, ha lakható is, illetve ha:

- Egyetlen lakos sem kényszerül túlszűfolt lakásba vagy zsúfolt környezetbe.
- Egyetlen lakos sem költi lakásfenntartásra jövedelmének több mint 30 %-át (Bécsben a jövedelem 20-25% költik erre a célra).
- Egyetlen lakos sem kényszerül elfogadhatatlan lakáskörülmények között élni.
- Egyetlen lakost sem ítélnék arra, hogy informális lakásban éljen.
- Egyetlen lakost sem lakoltatnak ki, amíg megfelelő alternatív lakást nem biztosítanak számára.

---

<sup>5</sup> <https://rmdsz.ro/aktualis/mediaban/Csoma-Botond-vagy-elhetobb-lesz-Kolozsvar-vagy-bele-fogunk-fulladni-a-nagy-fejlodesbe>

Egy ilyen városban közelebb kerül egymáshoz a román és magyar közösség, de a többi etnikumú városlakó is. Mert a szociális lakáspolitikát túlmutat az etnikai határokon és az etno-kulturális identitáspolitikák tétjein, mivel mindenki számára kedvező élet-feltételeket teremt, etnikumtól függetlenül.

\*

Hadd ismételjük itt át a kolozsvári lakásállomány 1990 utáni alakulásának folyamatát, amely ellehetetlenítette a fenti célok beteljesülését. Kolozsváron a lakásépítés (de általában az építkezés) a 2000-es évek elején indult lendületesebb fejlődésnek. Kétezerötben körülbelül ezer új lakással bővült a lakáspiac (ami az előző évhez képest 400 %-os növekedést jelentett). Az építkezési engedélyek száma folyamatosan növekedett, a lakásállomány is bővült évről évre, viszont az önkormányzati forrásból épített lakások és a régi állami tulajdonban levő lakások száma egyre csökkent (lásd az 1-es, 2-es és 3-as ábrát a Statisztikai mellékletben). Az ingatlanfejlesztők a kétezres évek elején jelentek meg a városban. A ingatlanpiac alakulása viszonylag kis, 20-30 lakóegységnyi beruházásokkal indult, majd 2008-ban megjelentek a többzetes apartmant felölelő projektek, végül a 2016-2019 közötti időszakban több vegyes rendeltetésű 10-15, sőt helyenként 25 emeletes építkezési projekt is megvalósult vagy legalábbis elkezdődött. Az országos és helyi lakáspolitikák lehetővé tették egy olyan lakásépítési monopólium kialakulását, amelyben az ingatlanfejlesztők uralják a piacot és ebből az előnyös helyzetből gyakorolják az árképzés feletti kizárólagos befolyásukat is.

A lentiekben az 1990 utáni városfejlesztési trendeket szemléltetjük néhány ingatlanfejlesztési projekt példáján keresztül. A felsorolt példákat a Helyi Tanács több évtized alatt hozott határozatainak tanulmányozása, valamint lakásokat hirdető internetes honlapok böngészése közben találtuk. Vajon mennyire lett élhetőbb a város az utóbbi 30 évben az ingatlanfejlesztőknek köszönhetően? Ami biztos, az az, hogy az ingatlanpiaci vállalkozók (fejlesztők, közvetítő irodák, bankok, befektetők) számára nyereséges volt és továbbra is az.<sup>6</sup> De mennyire lett élhetőbb és lakhatóbb a város a kis-emberek számára?

Elemzéseink során öt rezidenciális ingatlanfejlesztési, 1990 után kialakult, trendet azonosítottunk be:

---

<sup>6</sup> Néhány, nagy nyilvánosságnak örvendő példa a kolozsvári ingatlanfejlesztések mögött álló vállalkozókról. <https://www.cluj.ro/radiografie-marii-dezvoltatori-imobiliari-din-cluj-cifre-de-afaceri-profituri-pierderi-si-dosare-in-instanta-pe-2017/>

1. Az egyik irány a város tulajdonában levő külterületek közigazgatási úton történő átalakítása belterületté, majd ezen telkek koncessziója lakótelepek (családi házak, társas házak, panellakások) építése céljából. A város beépíthető területe az 1977-ben jegyzett 3978 hektárról 6470 hektárra nőtt 2000-re, majd 2016-ban elérte a 10472 hektárnyit. (Lásd az 1-es Címke alatt szereplő példákat a Mellékletben).
2. Családi házak építése a régi munkásnegyedek épületei közé (pl. a Bulgária telepen, az Iriszen és a város északi részén található ipari területen), valamint az 1960-1989 időszakban épült lakónegyedek (Donáth, Györgyfalvi, Nyárfasor, Monostor, Mărăști, Hajnal és Tordai út) zöld-területeinek beépítése. (Lásd az 2-es Címke példáit).
3. A város központi részeinek újraszervezése lakó- avagy vegyes rendeltetésű (lakás, iroda, szolgáltatás), rendszerint luxus kategóriájú, nagyon drága épületekkel való betelepítése révén. Eme dzsentifikációs folyamat egyik velejárója a régi épületek lebontása és újak létesítése. De a mögötte álló regenerálási eszmék nagymértékben meghatározták a központ és közvetlen szomszédságában elhelyezkedő városrészek felértékelődésével járó lakosságcserét is. (Lásd a 3-as Címkében megnevezett példákat a Mellékletben).
4. Az 1990 után privatizált, majd csődbe vitt vagy ma részlegesen működő régi gyárépületek lebontása, és eme ingatlanok lakás-fejlesztési üzletté való átalakítása. (Lásd a 4-es címke példáit).
5. A metropolisz övezet községei belterületeinek kiterjesztése. Kolozsvár szomszédos falvaihoz (Szászfenes, Kisbács, Apahida, Gyalu) tartozó mezőgazdasági területek egy részét belterületté alakították át új lakásnegyedek építése céljából. A befektetők az új lakásokat a városi ingatlanok ára alatt kínálták azok számára, akiket ide vonzott a térség gazdasági fejlődése. A kertvárosok robbanásszerű fejlődésének egyik következménye a közúti forgalom megnövekedése, ami nap-mint-nap torlódásokat okoz, megnehezítve mind a városbeli mind pedig a metropolisz övezet helységei közötti közlekedést.

A kolozsvári lakásállomány fentebb leírt alakulását a posztszocialista *lasse faire* típusú városrendezés támogatta. Ezzel egyidőben, a profitorientált ingatlanfejlesztés számára az önkormányzat tulajdonában levő lakásállomány drasztikus csökkenése is kedvező feltételeket kínált. Végül is ez a fejlődéstörténet egy olyan átalakulást jelöl, amely szándéka szerint az ingatlanpiaci vállalkozások számára kívánta “vonzó várossá” tenni Kolozsvárt. A Forbes Best Cities 2019-es rangsora szerint, Kolozsvár a harmadik helyen áll a befektetőknek kedvező romániai városok sorában. A rangsort olyan ismérvek alapján állították össze, mint például bruttó hazai termék, közvetlen külföldi befektetések, átlag nettó nyereség, de a helyi lakásállomány is.<sup>7</sup> Ugyanaz a Forbes azt is megjegyzi, hogy az erdélyi városban problémát jelent, hogy a

---

<sup>7</sup> <https://www.forbes.ro/articles/forbes-best-cities-2019-cele-mai-bune-orase-pentru-afaceri-lista-completa-140464>

lakásoknak a fizetéshez viszonyított bérleti díja igen magas. Kolozsváron a legnagyobbak a bérleti díjak Romániában, körülbelül 3%-kal meghaladják a bukarestieket. Mi több, a lakások ára is nagyobb itt. Például, a város szélén található lakások vételára 20%-kal magasabb mint más romániai nagyvárosokban.<sup>8</sup>

A forradalomtól eltelt három évtizedben nem csak új lakótelepek épültek. Ebben az időszakban rajzolta meg a domináns politikai és média-diskurzus az új ember képét is. Helyi viszonylatban ez az eszményi kolozsvárit mintázza, akit büszkeséggel tölt el, hogy módjában áll kifizetni a 400-500 eurós havi lakbért, vagy törleszteni tudja a banktól felvett hitelt vagy lakást tud vásárolni 1800 euró/négyzetméter áron. Továbbá, ezzel párhuzamosan épült ki az ún. nemkívánatos kolozsvári polgár portréja is, akinek nem áll módjában mindezeket kifizetni, így hát feltételezhetően nem is érdemli meg, hogy városi lakosként tartsák számon. Nem mellékes az sem, hogy ebben az időben terjedt el az elképzelés miszerint természetes és normális, hogy az ingatlanpiaci vállalkozók 25000 eurós befektetésük után 100000 eurós nyereségre tesznek szert, vagy talán ennél is többre, és ezen felül egyéb urbanisztikai, illetve pénzügyi kedvezményeket kapnak országos és helyi szinten egyaránt.

Szerencsére, ma már sokan és egyre többen kételkedünk abban, hogy ez a lakás-politika Kolozsvár többségének érdekeit szolgálná. Köztudott, hogy a jövedelmi egyenlőtlenségek itt (is) óriásiak, ahogy az is közismert, hogy a minimum-jövedelemmel fizetett alkalmazottak munkája is hasznos a város számára. De nem nehéz rájönni arra sem, hogy az átlagjövedelem is kevés ahhoz, hogy valaki Kolozsváron lakást vásároljon/béreljen és elfogadhatóan éljen a lakásfenntartásra fordított költségek kifizetése után. Itt az idő, hogy határozottan mondjuk ki mindezt. Olyan lakás-politikát követelünk a városházától, amely számára prioritás az önkormányzati tulajdonú lakásállomány növelése. Helyi képviselőink így tehetik élhetőbbé és lakhatóbbá a várost az élet minőségének és a lakásfenntartási költségeknek a szempontjából egyaránt.

---

<sup>8</sup> <https://www.forbes.ro/articles/forbes-best-cities-2019-locul-3-cluj-napoca-dezvoltare-permanenta-140455>

## MELLÉKLETEK

### I. Címkék – Kolozsvári rezidenciális ingatlanfejlesztési projektek

#### *1-es számú Címke*

A területfejlesztés eme paradigmája valósult meg a Bună Ziua, Câmpului, Soporului, Făget, Între Lacuri rezidenciális projektekben; de ugyanakkor azokban a tervekben is, amelyeket a kolozsvári önkormányzat és néhány magánvállalat társulásából alakult kereskedelmi társaságok szorgalmaztak, nevezetesen: a Borhanci, Lombului és Tineretului negyedek tervei. Utóbbi tervek szerint a fejlesztők által épített lakás-állománynak egy része az állami lakás-alapba került volna, de ezekből végül semmi nem valósult meg. Az említett területeket illetően észrevehetjük, hogy itt ma is folytatódik az ingatlanfejlesztés az ökológusok, független műépítészek és urbanisták, vagy helyi lakosok által megfogalmazott kifogások ellenére. Borhanci-ban például létrehozták a Borhanci Rezidencia Komplexumot, az Erih Berghel Rezidenciát és a Mina Rezidenciát, a Lombon pedig az Ego Residence nevű telepet. A Bună Ziua-ban 2019-ben több új lakópark is elkészült, például a Sophia Residence, a Clar Residence Park vagy a LOFT Cluj e-Novation. Jelenleg a Sopor negyedben zajlik a Mon Jardin Residence együttes építése, a Borhanci-on pedig a Gardenia Residence van készülóban.

#### *2-es számú Címke*

Eme térbeli fejlesztési irányvonal mentén épült például a Monostoron a Tower Park projekt, a Dónáth negyedben az American Village Condominiums, a Tordai úton a Belle Ville, az Andrei Mureșanu környékén az Errigal Residence, a Plopilor/ Nyárfasor negyedben a Central Park Residence, az Iriszen a River Tower és a Junior Residence, és a Györgyfalvi negyedben, a Iulius Mall közelében, a Grand Park Residence; valamint a Mărăști negyedben, újabban, az Avella komplexum, a Beauciel Residence és a Marina Properties tömbház-csoport a Vasútasok Parkja és a Vágóhíd tér közelében. Jelenleg számos más lakópark van projekt-fázisban vagy építkezés alatt, például a Monostoron: Columna Residence és West City Tower; a Hajnal negyedben: Alfa Residence Zorilor és Wings; a Mărăști negyed különböző részein: Record Park, Anton Pann projekt, Maurer Panoramic, Oxygene Residence, Solaris Vila és The Nest; a Dónáth negyedben: View by Donath Park és Vista Residence; a Plopilor környékén a Solaris Elite és Solaris Aréna projekt; a Györgyfalvi negyedben: Seasons és Brâncuși Residence; a Bulgária telepen az Albiei Residence; az Armatúra Park környékén a Solaris Prisma.

#### *3-es számú Címke*

Az említett tendencia 2004 második felétől kezdett kibontakozni, első lépésben az úttörő PUD-ok és PUZ-ok (részleges urbanisztikai valamint a zonális várostervezési tervek) kibocsátásával a Dorobanților utcában, az 1989 December 21 utcában, a Ploiești és a Constanța utcák sarkán, a Traian utcán, a Mócok útján, és a Monostori úton. A tényleges építkezéseket később, 2005 után kezdték el, és mindez az elmúlt négy-öt évben, a válság utáni időszakban véghezvitt

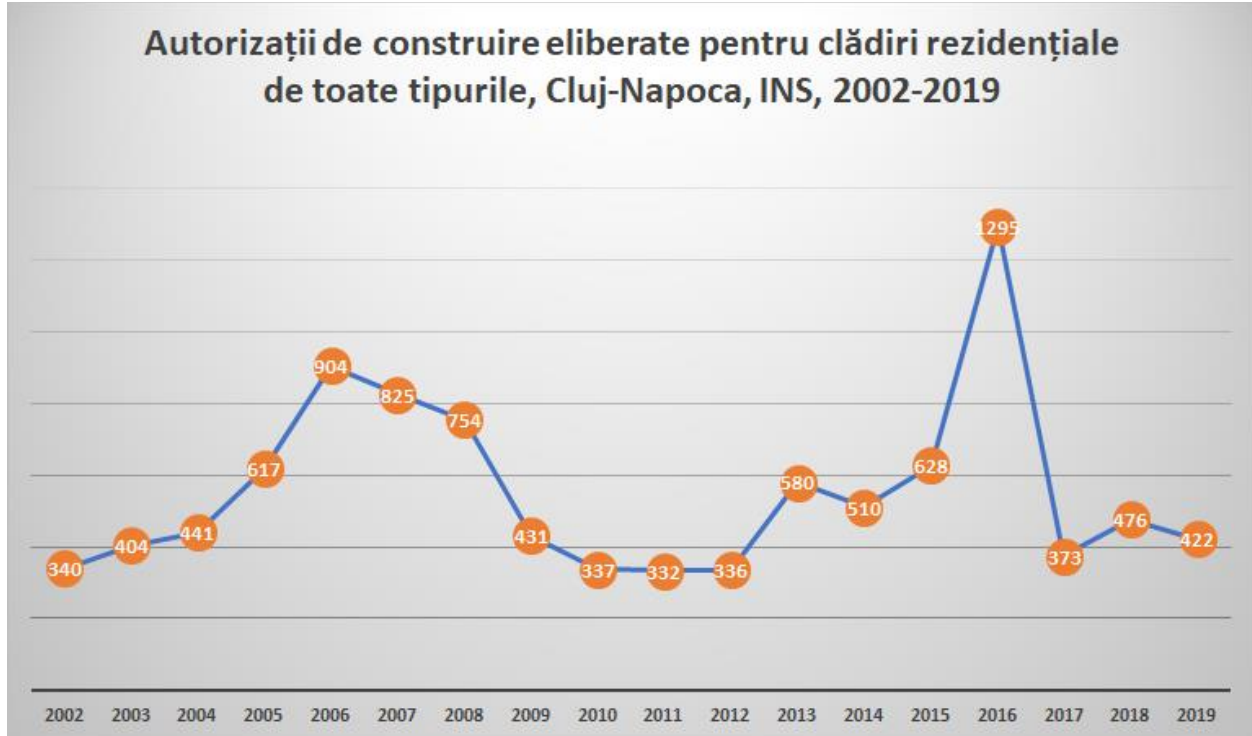
projekteknél csúcsosodott ki. Például 2011-ben a helyi tanács jóváhagyta az SC Drusal SA részletes városi tervét a Dorobanților 33-on, majd 2012 októberében kibocsátotta a Platinia Lounge Residence építési engedélyét. Továbbá, 2013-ban a SC Florisal, a Vasile Pușcaș másik vállalkozása, zöld fényt kapott a Helyi Tanácstól a Ploiești és a Constanța utcák sarkára tervezett projektje, a Platinia Elite Residence, számára. 2016 után két másik tornyot építettek ennek közelében: az egyiket az Imoinvest SA, a másikat pedig Alin Tișe, a Kolozs Megyei Tanács elnöke. Jelenleg tovább folytatódnak a központi fekvésű utcákon fekvő régi házakkal való üzletelések (Decebal, Traian, Burebista, Constanța, Someșului, Ploiești, Einstein, Párizs stb utcákban). Az itteni új beruházásokat már most árusítják, holott sok esetben ezek még csak projekt stádiumban vannak, vagy alig kezdődtek el épülni, például a Solaris Astoria, a Solaris City, a Solaris 10, a Proiect Burebista és mások.

#### *4-es számú Címke*

Ennek a tendenciának a példái között szerepel Vasile Pușcaș ingatlanfejlesztőnek, a Drusal és Florisal Máramaros megyei hulladék-gyűjtő cégek igazgatójának a volt sörgyár területén felépített Platinia Mall-ja. Ő 2014-ben vette meg az Ursus Sörgyár 1 hektárnyi földterületét, miután az Ursus Breweries cég 2013-ban megkapta a városházától a zonális fejlesztési terv engedélyét egy 10 emeletes vegyes komplexum építésére. A sörgyár termelése már 2010-ben leállt, a régi gyárépületet pedig 2011-ben lebontották. 2014 decemberében a Helyi Tanács jóváhagyta a Platinia Mall Residence építkezési engedélyét. Egy másik példa erre a paradigmára az ún. Sportcsarnok Együttes (Ansamblul Sala Sporturilor). A projekt fejlesztője a SC Textila Romat SA, amely 2007-ben a régi selyemgyár korábbi épületét lakóépületté alakította át. A cég tulajdonosai kolozsvári üzletemberek, Dorel Goia és Gabriel Cârliig, 2006-ban kaptak engedélyt az épület funkcionális átalakítására és kiterjesztésre, vagy másképp mondva egy 10 emeletes tömbházra a Salcâmului utca 37 szám alatt. Folytatva a hasonló típusú ingatlanfejlesztések sorozatát, amelyek mind az 1990-es években privatizáltak majd csődve vitt régi gyárak helyén történtek, megemlíthetjük a Ploiești 39-45 alatti, 2018-ban készült tömbházakat és a Scala Center lakókomplexumot, amelyet 2019 végén helyeztek üzembe, mindkettő a volt Napochim gyár ingatlanjain készülvén el; vagy a Casa Cluj nevű tömbházat a Someșului utcában, amely az egykori Flacăra gyárhoz tartozó telek egy részén épült; vagy a Traian utcán a Prodvinalco Imobiliare által készített lakóházakat a régi szeszgyár vagyonaiból; vagy a Feleacul Residence-t a Henri Barbusse utcában, mely a régi Feleacul gyár tulajdonából alakult át telek-üzletté.

## II. Statisztikai mellékletek

1-es Ábra



2-es Ábra

