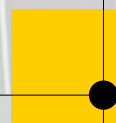


A bérlői
lakásszövetkezeti
modell
Magyarországon

**JELINEK CSABA
PÓSFAI ZSUZSANNA**





Periféria Tanulmányok / Periféria Working Papers
1. kötet

Írta: Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna
Sorozatszerkesztő: Czirfusz Márton
Olvasószerkesztő: Ivanics Zsófia
Borítóképek: Varsányi Kata

Kiadja a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
1074 Budapest, Barát u. 8.
Felelős kiadó: Czirfusz Márton
Budapest, 2020

Nyomdai munkák: Prime Rate Kft.
1044 Budapest, Megyeri út 53.
Felelős vezető: Tomcsányi Péter

ISBN 978-615-00-7739-0 (nyomtatott)
ISBN 978-615-00-7740-6 (PDF)
ISSN 2677-1233 (nyomtatott)

www.periferiakozpont.hu
www.periferiacenter.com

info@periferiakozpont.hu

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! - Ne add el! 4.0
Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	3
A megfizethető bérlakások lehetséges modelljei Magyarországon	7
Pénzügy és tulajdon	23
Jogi formák	37
Építészet	47
Közösség	51
A külföldi példák történeti kontextusa	57
Lépések a bérlői lakásszövetkezetek felé Magyarországon és a régióban	65

1



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Évek óta egyre súlyosabb a **magyarországi lakhatási válság**. A 2019-es önkormányzati választások óta számos önkormányzati vezető, illetve már a Magyar Nemzeti Bank is állami vagy önkormányzati beavatkozást sürget. Míg a lakáshasználók juttatásai (pl. a lakásfenntartási támogatás) kapcsán számos javaslat ismert a közéletben, addig a megfizethető bérlakások számát növelő beavatkozási lehetőségekről kevesebbet hallani, ráadásul azokat gyakran fogalmi kavarodás jellemzi. Pedig **a megfizethető lakások számának növelése nélkül nem lehet érdemben enyhíteni a lakhatási válságot**; ezért elengedhetetlenek tartjuk az erről való szisztematikus gondolkodást.

Tanulmányunk első részében négy olyan koncepciót ismertetünk, melyek a megfizethető bérlakások számát növelnék: az **önkormányzati / állami bérlakásépítést**, a **lakásfenntartó társaság** alapítását, a **szociális lakásügynökség** koncepcióját, végül a **bérlői lakásszövetkezeti** modellt. A négy modell ideális esetben nem egymással versengő konstrukció, sokkal inkább egymás lehetséges kiegészítői. A tanulmány további részeiben **a Magyarországon eddig ismeretlen bérlői lakásszövetkezetek bevezetése mellett érvelünk**, a modell részleteinek és lehetséges magyarországi megvalósítási módjának bemutatásával. Bérlői lakásszövetkezetek alatt olyan kollektív tulajdonban lévő, a bérlők által alulról szerveződő módon, kollektívan üzemeltetett lakóépületeket értünk, amelyekben a lakbérek hosszú távon

és garantáltan megfizethetőek. A bérlői lakásszövetkezetek nem feleltethetőek meg a Magyarországon jelenleg létező, a társasházaktól alig megkülönböztethető magántulajdonosi struktúra szerint felépülő lakásszövetkezeteknek.

A bérlői lakásszövetkezetek minden résztvevő számára olyan előnyöket nyújtanak, amelyek a jelenlegi lakásrendszerben elérhetetlenek.

- Egy bérlői lakásszövetkezeti modell bérlői **a piacinál alacsonyabb áron**, kiszámítható, de rugalmas módon tudnak lakhatáshoz jutni; olyan közösségorientált formában, amely jobb életminőséget biztosít a jelenleg elérhető, sokszor elidegenült egyéni lakhatási formáknál.
- Finanszírozói oldalról a bérlői lakásszövetkezeti modell egy olyan fedezettel bíró befektetési termék, amely **hosszú távon, alacsony kockázattal**, kiszámítható módon stabil hozamot generál (számításaink szerint jelenleg **akár 5-10%-os éves hozamot**, állami támogatások nélkül).
- Állami vagy önkormányzati szempontból a bérlői lakásszövetkezeti modell számottevően képes csökkenteni a lakhatási válság káros hatásait (a szociális ellátórendszerre nehezedő nyomást, a munkaerőpiaci anomáliákat stb.), **segíti az alulhasznosított állami tulajdonú ingatlanok hatékonyabb hasznosítását, hozzájárul a klímakatasztrófa elleni küzdelemhez**, illetve felpezsdíti adott területek közösségi életét, növeli egyes települések vagy városrészek vonzerejét, és összeségében **csökkenti a népesség elvándorlását**. Egyéb közfinanszírozású modellekhez képest a tagi hozzájárulások és a modell jogi garanciái miatt ettől a formától várható az **egy egységnyi befektetett közpénzre eső legtöbb megfizethető lakbérű lakóingatlan kialakítása**.

A világon számos országban sikeresen működik a bérlői lakásszövetkezeti modell: a tanulmányban részletesen tárgyaljuk a német Mietshäuser Syndikat, az uruguayi FUCVAM, a svájci lakásszövetkezeti hálózat, illetve a barcelonai La Borda finanszírozási, jogi és intézményi megoldásait.

A modell hazai bevezetésének kulcsfontosságú tényezője **új finanszírozási csatornák kialakítása**. A modell terjedését gyorsíthatná új hiteltermékek fejlesztése, az adózási és illetékszabályok megváltoztatása, EU-s támogatások vagy hitelek becsatornázása, vagy a közszféra és a bérlői lakásszövetkezeti mozgalom együttműködése.

Jelenleg a magyar jogrendszerben nincs olyan jogi forma, amely teljeskörűen megfelelne a modellnek, ezért **rövid távon egy hibrid, többszintű jogi és szervezeti modell bevezetésére** teszünk javaslatot, **hosszabb távon** pedig egy **új, a modellre szabott jogi forma** kialakítása mellett érvelünk.

Bemutatjuk, hogy építészeti és közösségi szempontból a modell számos formát ölthet, és akár házanként is változhat. Innovatív építészeti és közösség szervezési megoldásokkal az egyes házak környezeti, társadalmi és urbanisztikai szempontból is előnyösebbek egy átlagos társasháznál vagy bérháznál.

Végül röviden összefoglaljuk, hogy az elmúlt években Magyarországon és Kelet-Európában milyen, a modell kialakítása és megerősödése irányába mutató lépések történtek. Bemutatjuk a kelet-európai bérlői lakásszövetkezeti modelleket népszerűsítő csoportokat tömörítő MOBA hálózatot, illetve azokat a hazai csoportokat, amelyek már évek óta dolgoznak a modell hazai elterjesztésén.

2



A MEGFIZETHETŐ BÉRLAKÁSOK LEHETSÉGES MODELLJEI MAGYARORSZÁGON

A magyarországi lakhatási válság dióhéjban¹

Ma Magyarországon lakhatási válság van. Szakértői becslésünk szerint 2-3 millió embert érint az országban a lakhatási szegénység valamelyik formája (pl. lakhatással összefüggő túlságosan magas költségek, rossz minőségű lakás, közműhátalrálékok stb.).² A háztartások egyharmada küzd megfizethetőségi problémákkal, azaz vagy a jövedelmének aránytalanul nagy részét költi lakhatásának megteremtésére, vagy pedig az elfogadottnál rosszabb körülmények között él (pl. mert télen nem tudja kifűteni a lakását).³ Mindeközben a lakásárak és az albérletárak gyors ütemben emelkednek: az elmúlt tíz évben nagyjából megduplázódtak.⁴ 2016 eleje óta az EU-ban Magyarországon nő a

1 Köszönjük a tanulmány során nyújtott tanácsokat és megjegyzéseket Babos Annamáriának, Czirfusz Mártonnak, Gagyai Ágnesnek, Ivanics Zsófiának, Kováts Bencének és Szabó Lindának.

2 Jelínek Csaba (szerk.) (2019): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország: Budapest. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/>

3 Hegedüs József, Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. KSH: Budapest. pp. 6–25. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

4 Ámon Kata, Balogi Anna (2019): Megfizethetőség. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity: Budapest. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/megfizethetoseg/>

2016 eleje óta az EU-ban Magyarországon nő a leggyorsabb ütemben a lakóingatlanok ára.

leggyorsabb ütemben a lakóingatlanok ára,⁵ 2018 utolsó negyedévében pedig az egész világon Budapesten nőttek leggyorsabban a lakásárak.⁶

A lakásrendszer egyik legnagyobb strukturális problémája, hogy Magyarországon (más kelet-európai országokhoz hasonlóan) az európai átlaghoz viszonyítva kiemelkedően magas a lakástulajdonosok aránya, és nagyon kevés a bérelhető lakás. Főleg a rendszerváltás utáni privatizációnak köszönhetően ma a lakások nagyjából 90%-a a tulajdonosa által lakott.⁷ A 2000-es évek eleje óta a lakásárak a béreknél gyorsabb ütemben emelkednek, így egyre nehezebb újonnan belépni a lakáspiacra. Azaz fiatal felnőttként, vagy éppen egy válást követően családi segítség nélkül nehéz jó minőségű, jó elhelyezkedésű lakást vásárolni.

Egy jól működő, szabályozott bérlakás piac enyhíthetné a lakhatási problémákat.

Ideális esetben egy jól működő, szabályozott bérlakás piac enyhíthetné az ehhez hasonló problémákat, mert szélesebb rétegek számára biztosítana megfizethető, jó minőségű, kiszámítható lakhatást. Azonban ma itthon az önkormányzati bérlakásállomány igen korlátozott (csupán a lakások 2,6%-át teszi ki), és gyakran nagyon rossz minőségű (13,6%-a komfort nélküli, azaz nincs a lakásban WC és fürdőszoba). A lakáspiacra belépő fiatalok csak elenyésző számban tudnak önkormányzati bérlakáshoz jutni. A magánbérleti piac bár bővül, de a rossz szabályozói környezet miatt se a bérbeadók, se a bérlők nem érezhetik igazán biztonságban magukat, a bérelhető lakások száma pedig messze elmarad az igényektől.⁸ Az önkormányzati és a piaci bérlakások ára között szakadék tátong: akik nem jutnak önkormányzati lakáshoz és a jelenlegi piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat tudnak csak megfizetni, azok számára nincs érdemi megoldás.

5 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40/default/table?lang=en>

6 <https://content.knightfrank.com/research/1026/documents/en/global-residential-cities-index-q4-2018-6289.pdf>

7 Tagai Gergely (2019): Lakhatási szegénység kelet-közép-európai összehasonlításban. In: Lakhatási jelentés 2019. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/regios-kitekintes/>

8 <https://habitat.hu/sites/feketelakas/>

A fenti folyamatok eredményeképpen ma több százezer olyan ember él az országban, akik még akkor sem tudják kielégítő módon megoldani a lakhatásukat, ha egyébként rendelkeznek rendszeres jövedelemmel. Ez a probléma a városi, azon belül is a budapesti lakáspiacon különösen súlyos, hiszen itt a legmagasabbak a lakásárak. A leginkább érintett csoportok a fiatalok, a gyermeküket egyedül nevelők, az alacsony jövedelemmel rendelkezők, az egyedül élő nyugdíjasok, valamint a fogyatékkal élők és családjaik. Ez hatalmas károkat okoz nemcsak az érintett háztartásoknak, hanem tágabban az egész társadalomnak is. A lakhatáshoz kapcsolódó intézmények tehát diszfunkcionálisan működnek: az önkormányzati bérlakásrendszer kicsi és alulfinanszírozott; a magánbérleti szektor rosszul szabályozott és túlságosan ki van téve az ingatlanspekulációnak; a lakásszektor domináns részét kitevő magántulajdonosi rendszer pedig az eleve tehetősebbeknek kedvez, és ezzel hozzájárul a vagyonosok és a csak bérből élők közötti szakadék növekedéséhez.

A lakhatással összefüggő állami kiadások szinte kizárólag a magántulajdonhoz jutást segítik: a lakásszegénységben érintett 2-3 millió ember alig részesül abból az évi nagyjából 300 milliárd forintból, amellyel a központi kormányzat a családok otthonteremtési kedvezményén, a kamattámogatásokon vagy a lakástakarékpénztári támogatásokon keresztül a jobb módú családok tulajdonszerzését segíti.⁹

A magyarországi lakásrendszerben intézményi vákuum alakult ki.

Ezért azt mondhatjuk, hogy a magyarországi lakásrendszerben intézményi vákuum alakult ki. Hiányoznak az olyan intézményi szereplők a lakáspiacon, amelyek spekulatív logika nélkül megfizethető lakhatást biztosítanak azoknak, akik ezt az egyre drágább lakáspiacon nem tudják megoldani. Ezt az intézményi vákuumot jelen pillanatban számos olyan szereplő tölti ki, amely a lakhatási nehézségekkel küzdő emberek helyzetét használja ki. Az uzsoraal-

9 Jelinek Csaba (2019): Költségvetés és közpolitika. In: Lakhatási jelentés 2019. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/koltsegyvetes-es-kozpolitika/>

Minél gyorsabban szükség lenne új, nonprofit intézmények kialakítására a magyarországi lakáspiacon.

bérletek, a drága magánkollégiumok, a lakhatási problémák megoldásához gyorskölcsönöket nyújtó pénzügyi vállalkozások, a drága és rossz minőségű munkásszállók az utóbbi pár évben azért nyertek egyre nagyobb piacot, mert nincs megfelelően működő nonprofit intézményi szereplő a lakásszektorban. Ennek a tanulmánynak az a kiinduló állítása, hogy minél gyorsabban szükség lenne ilyen új, nonprofit intézmények kialakítására a magyarországi lakáspiacon.

A lakhatási válságból kivezető út: Új intézményi szereplők a lakáspiacon

Az elmúlt években számos magyarországi szakértő tett javaslatot olyan modellek kialakítására, amelyek a lakhatási problémákra nyújthatnának intézményes megoldásokat, és amelyeket kombinálni lehet annak érdekében, hogy minél több célcsoportot elérjenek. Ezen kívül számos olyan külföldi példa is ismert, amelyek akár évtizedek óta működnek. A hazai (szak)politikai diskurzusban azonban ezeket az egymástól eltérő modelleket néha pontatlanul, egymással összekeverve, vagy a többi lehetséges modell figyelembevétele nélkül használják a megszólalók. A következőkben ezeket a lehetséges megoldásokat foglaljuk össze röviden, kiemelve a modellek közötti különbségeket. Az összehasonlítás célja nem a modellek „versenyeztetése”, hanem egy olyan keret felvázolása, amiben az alternatív modelleket egy egységes rendszerben lehet szemlélni. Meglátásunk szerint mindegyik modellnek vannak előnyei és hátrányai, és ideális esetben ezeket komplementerként egymáshoz illesztve lehet egy, a lakhatási válságot felszámolni képes új irányt kijelölni.

Állami vagy önkormányzati tulajdonú bérlásrendszer

Leggyakrabban az állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő bérlások számának növeléséről esik szó. A 2018-as és 2019-es választásokon nem volt olyan ellenzéki párt,

amelynek ne szerepelt volna a programjában egy szociálisan érzékeny bérlakásprogram bevezetése. És bár 2011-ben a Nemzetgazdasági Minisztérium is évi 5-10 000 bérlakás építését tartotta ideálisnak az Otthonteremtési Stratégiában,¹⁰ az elmúlt években az állami vagy önkormányzati tulajdonú bérlakások száma a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET Zrt.) rövid felívelésén kívül tovább erodálódott. Ezzel együtt, a ma Magyarországon elérhető csekély számú szociális bérlakást is ilyen módon, vagyis közvetlen állami vagy önkormányzati tulajdonban tartják fenn.

Ennek a modellnek a bővítése során a központi állam vagy az önkormányzatok bérlakásépítési programokkal vagy vásárlásokkal új bérlakásokhoz juthatnának, amelyeket megfizethető lakbérért adnának bérbe. Ez a modell nem feltétlenül jár intézményi újítással: jelenleg több tucat önkormányzat rendelkezik jelentős számú (párezer) saját tulajdonú bérlakással, amelyeket tipikusan egy vagyonekezelő cégen keresztül adnak bérbe és tartanak fenn. A töredezett önkormányzati szintű kezeléssel szemben a legtöbb javaslat méretgazdaságossági és menedzsmentszemponatok miatt országos vagy fővárosi szintű bérlakáskezelő szervezet létesítése mellett teszi le a voksát. A modellben eltérő lakbérszintek létezhetnek, így például piaci vagy közel piaci lakbérek és szociális lakbérek együttesen alkotják egy egyszerre szociálisan érzékeny, de fenntartható üzleti tervvel működő rendszer alapját. Ilyen javaslatok már az 1990-es évek elején is felmerültek,¹¹ azonban (az első Orbán-kormány 2000-es évek eleji rövid bérlakásépítési programján kívül) a rendszerváltás óta nem láttunk érdemi kísérletet a modell bővítésére.

A modell előnye, hogy a folyamatot egy demokratikus választáson felhatalmazott szerv közvetlenül irányítja. Tipikus hátrányai a túlzottan merev és bürokratikus működésmód,

10 <https://hirkozpont.magyarorszag.hu/hatteranyagok/otthonteremtesstrategia20110512.pdf>

11 Hegedüs József et al. (1993): Local options for transforming the public rental sector: Empirical results from two cities in Hungary. *Cities*, 10 (3): 257–271.

a választási ciklusoknak való kitettség és az átláthatatlanság. Emellett ebben a modellben gyakran nem érvényesül a költségvetési források hatékony és méltányos elköltése. Magyarországon számos olyan ügyet tárt fel a sajtó, amikor arra nem rászoruló politikusok vagy rokonaik és üzletfeleik költöztek alacsony lakbérű önkormányzati bérlakásokba.¹² Mindemelett a KSH adatai alapján az is elmondható, hogy 2007 óta az önkormányzati lakásokból befolyó bérleti díjakkal kevesebbet költenek az állomány fenntartására, így a bérlakásrendszerből forráskivonás történik.¹³

Lakásfenntartó társaság

Az állami vagy önkormányzati tulajdonú bérlakásrendszerhez hasonló modell, amit például az újonnan megválasztott budapesti főpolgármester programjában is említ, egy közösségi tulajdonban lévő lakásfenntartó társaság. Az előző intézményi formától való legfőbb eltérés, hogy a lakásfenntartó nem szükségszerűen 100%-osan állami vagy önkormányzati tulajdonú, illetve nem szükségszerűen része a polgármesteri hivatal működésének.¹⁴ Elképzelhető egy vagy több, részben vagy egészben civil szervezetek, vagy nonprofit gazdasági társaságok által működtetett lakásfenntartó társaság. Ezek tulajdonosi vagy tagsági köre lehet vegyes,¹⁵ lehet teljesen független az államtól, vagy lehet több állami szereplő között megosztott.¹⁶

12 Például Palkovics László miniszter: <https://24.hu/belfold/2019/03/12/palkovics-laszlo-onkormanyzati-lakas-budai-var/>.

13 Kovács Vera (2018): A lakhatási célú költségvetési kiadások. In: Lakhatási jelentés 2018. <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/koltsegyvetesi-kiadasok/>

14 Egy konkrét példához lásd az óbudai gázgyári munkáslakótelepre kidolgozott részletes javaslatot: http://dla.epitesz.bme.hu/appendfiles/976-csa_GAZGYAR.pdf

15 Hasonlóan azokhoz az elképzelésekhez, melyek városfejlesztési célú vegyes gazdasági társaságok létrehozását szorgalmazták az 1990-es években. Ilyen elvek mentén alapult meg mind a 9., mind a 8. kerület városfejlesztési társasága (mai nevükön FEV IX Zrt. és RÉV 8 Zrt.). Azóta már mindkét társaság teljes önkormányzati tulajdonba került.

16 Budapest esetében adná magát a Főváros és a kerületek közötti együttműködés.

Egy lakásfenntartó társaság több lakóingatlan fenntartásával – az önkormányzati bérlakások vagyongazdálkodói fenntartásához hasonlóan – kihasználva a méretgazdaságosságából és a társadalmilag vegyes bérlői portfólióból eredő előnyöket, egyszerre kínálhat lakhatást szociálisan jobban és kevésbé rászoruló lakóknak. Számos nyugat-európai országban (Franciaország, Németország, Hollandia) több évtizedes hagyománya van ezeknek a társaságoknak, és széles tudással rendelkezünk a bevonható állami eszközökről (építési telkek, bankgaranciák, EU-s fejlesztési források célzása stb.), a bérlőkiválasztás paramétereiről, illetve a fenntartható üzemeltetés pénzügyi és menedzsmenteszközeiről.¹⁷ A lakásfenntartó társaság új lakások építése mellett vásárlással is növelheti ingatlanportfólióját, akár végrehajtással veszélyeztetett, eladósodott családok ingatlanjainak a megvásárlásával. A hazai kontextusban elképzelhető lenne, hogy egy lakásfenntartó társaság olyan működési elveket is integráljon, melyek a NET Zrt.-hez hasonló módon lehetővé tennék, hogy például követeléskezelő cégekkel tárgyalva egyszerre tudjon a piaci árnál olcsóbban ingatlanhoz jutni és az adósságcsapdába került háztartásokon segíteni.

Sok esetben a lakáskezelő társaságok élen járnak a környezetileg fenntartható építészettel (pl. passzívházak) való kísérletezésben, és az ezzel járó alacsony üzemeltetési költségek előnyeit a kevésbé tehető társadalmi csoportok felé tudják csatornázni (alacsonyabb lakásfenntartási költségek formájában). A modell jellemzője, hogy a közszférától kapott különböző támogatásokért cserébe (például a központi állam támogatásai, állami pénzügyi intézetek kedvezményes hitelei, vagy önkormányzatok támogatásai) a lakásfenntartó társaság megállapodásban rögzíti a megfizethető, szociális alapon bérbeadott lakások minimális

17 A válság óta azonban számos nyugat-európai országban egyre inkább visszaszorul, vagy privatizálódik ez a szektor. Ld. Nico Neboer, Vincent Gruis (2015): The continued retreat of non-profit housing providers in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31: 277–295. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-015-9458-1>

számát, a bérlőkiválasztás és a bérleti díjak paramétereit vagy az önkormányzat bérlőkijelölési jogát.

Ez a modell jól felépített szervezettel hatékonyabb és átláthatóbb lehet, mint az előző modell, és gazdaságilag is önfenntartó módon tudna működni. Hátránya, hogy az utóbbi években az EU több esetben a szabadpiaci elvekre hivatkozva gátolta a lakástársaságok állami támogatását,¹⁸ valamint hogy újonnan épített lakások esetén az intézmény felállítása relatív költséges és hosszú időt vesz igénybe. Hosszabb távú politikai elköteleződés esetén azonban középtávon is megtérülhet a modell megvalósítása.

Szociális lakásügynökség

A szociális lakásügynökség lehetséges működését Magyarországon több szervezet is részletesen kidolgozta,¹⁹ jelenleg több önkormányzat is kísérletezik ilyen megoldásokkal. Ez a modell abban különbözik az előzőektől, hogy a lakásügynökség közvetítő szerepet tölt be a lakások tulajdonosai és bérlői között. Tehát például üresen álló, magántulajdonban lévő lakásokra megfelelő biztosítékok mellett bérlőkijelölési jogot kaphat az ügynökség, amely szociálisan rászoruló bérlőknek adja ki azokat, sokszor szociális szolgáltatásokkal (intenzív szociális munkával, munkaerőpiaci reintegrációs programokkal vagy adósságkezelési szolgáltatással) kiegészítve. A piaci lakbér és a szociális lakbér közötti különbséget állami forrásokból vagy adományokból lehet előteremteni.

A modell előnye az előzőekhez képest, hogy az indulásnál kevesebb állami forrással több megfizethető bérleményt lehet létrehozni, továbbá képes csökkenteni a piacon üre-

18 Tuna Tasan-Kok et al. (2013): Providing Cheap Land for Social Housing: Breaching the State Aid Regulations of the Single European Market? *Regional Studies*, 47 (4): 628–642. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00343404.2011.581654>

19 Lásd például a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. tanulmányát (https://www.habitat.hu/files/WP_1_3_Szocialis_lakasugynoksegek_final.pdf), vagy az Utcáról Lakásba Egyesület (ULE) tevékenységét: <https://utcarollakasba.hu/>.

sen álló lakóingatlanok számát, és az ezzel járó össztársadalmi pazarlást. A modell hátránya, hogy üzleti modellje nehezen képzelhető el külső (állami, pályázati, vagy adományszerű) források folyamatos bevonása nélkül, mivel a szociális és piaci lakbérek közötti különbség „kipótlása” nélkül aligha lehet a modell nagyon kiterjedt. Azaz hosszú távon már egy pusztán költség-haszon kalkuláció szerint is jobban megérheti a többi három modellbe fektetni. Ráadásul a támogatások folyamatosan a magántulajdonosokhoz áramlanak ahelyett, hogy azokat egy hosszú távon fenntartható közösségi tulajdonú lakhatási intézmény építésére fordítanánk. A modell volatilitása is kockázatként jelentkezik: a külső gazdasági-intézményi környezet változása (pl. egy újabb válság vagy az egyéb befektetési lehetőségek beszűkülése) esetén megváltozhat a szociális lakásügynökség által kezelt lakásportfólió összetétele és volumene, ha a lakások tulajdonosai egyszerre vonják ki az ingatlanokat a lakásügynökség kezeléséből.

Bérlői lakásszövetkezet

A negyedik lehetséges intézményes válasz a bérlői lakásszövetkezeti modell kialakítása. Fontos kiemelni, hogy Magyarországon a lakások 7-8%-a ma is szövetkezeti tulajdonban van.²⁰ Az államszocialista időszak második felében a szövetkezeti lakásépítések támogatásával az állam lakossági megtakarításokat tudott bevonni a lakásszférába, és ezzel teljesíteni a lakásépítési tervszámokat a központi költségvetés lakáscélú kiadásainak csökkentése mellett. Ezek a szövetkezeti lakóingatlanok azonban a rendszerváltás utáni szabályozásoknak köszönhetően ma már alig különböznek a társasházi formában működő lakóingatlanoktól, tehát gyakorlatilag magántulajdonként és nem a szövetkezeti gyakorlat szerint működnek. A bérlői lakásszövetkezeti modell újdonság lenne Magyarországon, hiszen működése

20 Réder Erika (2013): A lakásszövetkezetek múltja, jelene és jövője. Themis, június: 382–402. https://epa.oszk.hu/02300/02363/00019/pdf/EPA02363_THEMIS_2013_jun_382-402.pdf.

Ez a modell általában az alsó középosztály azon csoportjai számára ideális, akik ugyan stabil jövedelemmel rendelkeznek, de jellemzően kiszorulnak az állami juttatások kedvezményezettjei és a hitelképes csoportok közül is.

alapvetően eltér a 7-800 ezer ember lakóhelyeül szolgáló „régí”, gyakorlatilag a társasházi lakásokkal megegyező tulajdonjogokat garantáló lakásszövetkezeti modelltől.

A bérlői lakásszövetkezeti modell több tekintetben is különbözik az előbb tárgyalt három modelltől. Egyrészt ezek olyan tagsági szervezetek, melyeket demokratikusan a szövetkezet tagjai irányítanak és működtetnek. Azaz a bérlői lakásszövetkezetek nem pusztán szolgáltatást nyújtanak egyes háztartásoknak, hanem a háztartások maguk is aktívan részt vesznek az ingatlanok üzemeltetésében, a közösségi élet szervezésében. Másrészt ez a modell működik leginkább függetlenül az állami költségvetéstől: egységnyi közpénzráfordításból itt érhető el a legtöbb megfizethető lakóegység, hiszen a szövetkezeti tagok más pénzügyi forrásokat is bevonnak, miközben a megfizethető lakhatás céljára való hasznosítás hosszú távon garantált. Harmadrészt (a vegyes célcsoportú lakásfenntartó társaságokhoz hasonlóan) önfenntartó üzleti modellként működik, amely az etikus befektetésekre nyitott piaci szereplők forrásaiért cserébe stabil hozamot generál, megfizethető lakbér-szintek mellett. Célcsoport tekintetében a bérlői lakásszövetkezet elsősorban nem a lakhatási szegénységgel sújtott csoportok legkiszolgáltatottabb rétegei számára jelent megoldást. Ez a modell általában az alsó középosztály azon csoportjai számára ideális, akik ugyan stabil jövedelemmel rendelkeznek, de jellemzően kiszorulnak az állami juttatások kedvezményezettjei és a hitelképes csoportok közül is. Ilyenek a diákok, az egyéni vállalkozók és kényszer-vállalkozók, az alacsony keresettel rendelkező szakmákban dolgozók (pl. szociális munkások, pályakezdő pedagógusok, közalkalmazottak), az egyedülálló szülők, az idősek, vagy a szürke- és feketegazdaságban dolgozók. Ez a modell tehát csökkenteni tudja a teljes lakásrendszeren való nyomást azzal, hogy olyan célcsoportnak szól, amely a jelenlegi lakáspiaci helyzet miatt szisztematikus módon egyre rosszabb körülmények közül kerül.

A bérlői lakásszövetkezetekhez hasonló modellekre a legismertebb példák az évtizedek óta stabilan működő svájci la-

A megfizethető lakások állományának számottevő növelése nélkül nem lehet megfelelő választ adni a magyarországi lakhatási válságra.

Amennyiben a tartósan megfizethető lakások állományát nem bővítjük (kínálati beavatkozás), hanem csak a háztartásokat támogatjuk pénzbeli eszközökkel (keresleti beavatkozás), úgy hozzájárulhatunk a bérleti díjak és lakásárak további emelkedéséhez.

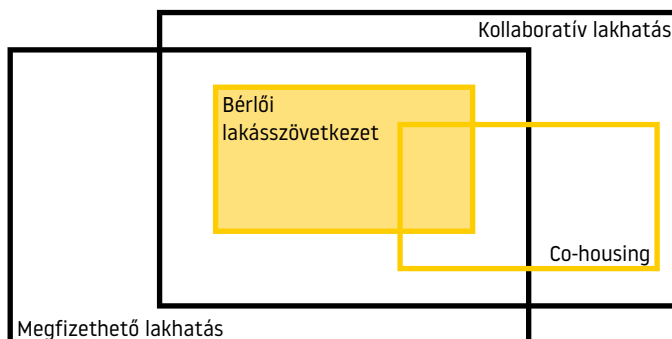
kásszövetkezetek, a német Mietshäuser Syndikat hálózat, vagy az uruguayi lakásszövetkezeti rendszer. Ezekről a tanulmány későbbi fejezeteiben részletesen is írunk.

A továbbiakban ezt a negyedik modellt, a bérlői lakásszövetkezetet mutatjuk be. Nem foglalkozunk tehát az első három modell részletes bemutatásával, hiszen ezek mellett már sokan, sok helyen érveltek. Nem foglalkozunk továbbá azokkal a progresszív lakáspolitikai eszközökkel sem, amelyek nem új intézmények felállításával, hanem az egyének és háztartások közvetlen támogatásával (például lakásfenntartási támogatás, szociális juttatások) enyhítik a lakhatási problémákat.²¹ Bár ezeket is fontosnak tartjuk a magyarországi lakhatási válság felszámolásában, meggyőződésünk, hogy a megfizethető lakások állományának számottevő növelése nélkül nem lehet megfelelő választ adni a magyarországi lakhatási válságra. Ehhez pedig szükséges egy közösségi tulajdonban lévő, nonprofit intézmények által fenntartott, a piaci kilengésektől védett, megfizethető bérlakásokat kínáló lakásportfólió létrehozása. Amennyiben a tartósan megfizethető lakások állományát nem bővítjük (kínálati beavatkozás), hanem csak a háztartásokat támogatjuk pénzbeli eszközökkel (keresleti beavatkozás), úgy hozzájárulhatunk a bérleti díjak és lakásárak további emelkedéséhez. A tartós megfizethetőséget pedig a beruházás intézményi kereteinek megfelelő kialakításával lehet a leginkább biztosítani, melynek egy fontos szelete lehet a bérlői lakásszövetkezeti modell kialakítása.

Bár a modellt „lakásszövetkezeti” modellnek hívjuk, ahogy az a lehetséges jogi formákkal foglalkozó későbbi fejezetből is ki fog derülni, a „szövetkezeti” jelleg alatt nem csak jogilag szövetkezetként működő lakáskezelő szervezeteket, hanem a szövetkezetiség alapvető elveit követő, de más jogi formában működő szervezeteket is értünk. A lakhatási projektek terén a legfontosabb szövetkezeti elvek közé tartozik a kollektív tulajdon és a kollektív felelősségvállalás, a tagok gazda-

21 Lásd pl. Missetics Bálint (2013): Javaslatok egy egalitáriánus lakáspolitikai reform fő irányaira: politikai és szakpolitikai vázlat. Esély, 1: 39–73. http://www.esely.org/kiadvanyok/2013_1/missetics.pdf

1. ábra: A kollaboratív és a közösségi lakhatás viszonya a bérlői lakásszövetkezethez



A lakhatási projektekben a legfontosabb szövetkezeti elvek közé tartozik a kollektív tulajdon és a kollektív felelősségvállalás, a tagok gazdasági szerepvállalása, a demokratikus szervezeti felépítés és döntéshozatal, valamint a fenntartható, közösségorientált működés melletti elköteleződés.

sági szerepvállalása, a demokratikus szervezeti felépítés és döntéshozatal, valamint a fenntartható, közösségorientált működés melletti elköteleződés.²²

A nemzetközi és a hazai szakirodalomban a 2008-as válság óta egyre több szerző foglalkozik alternatív lakhatási modellekkel, melyek azonban nem minden esetben érintik a tulajdonviszonyok vagy a megfizethetőség kérdését (1. ábra). Az ezzel kapcsolatos kutatások központi fogalmai a collaborative housing (kollaboratív lakhatás), illetve a co-housing (közösségi lakhatás). A kollaboratív lakhatási modellek fogalmát általában olyan értelemben használják, hogy emberek egy csoportja tágabb közösségi erőforrások megosztására építve, alulról szerveződő módon, nonprofit jelleggel alakít ki lakhatási lehetőségeket.²³ Bár még nem alakult ki konszenzusos definíciója a fogalomnak, a mi „bérlői lakásszövetkezeti modell” kifejezésünkhöz képest ez a fogalom tágabb, és beleférnek olyan kísérletek is, ahol a megfizethetőség nem alapvető szempont, illetve ahol a közösségi tulajdon helyett a magántulajdon dominál. Ehhez hasonlóan a közösségi lakhatás fogalom a közösségből indul ki, és olyan lakhatási formákat is magában foglal, ahol bár sok szempontból érvényesül a közösségi megosztás eszméje (az ingatlan fenntartásának és üzemeltetésének a megosztása, különböző lakóterek – pl. mosókonyha – meg-

²² http://www.szovetkezetikutato.hu/szovetkezeti_identitas.php

²³ Darinka Czischke et al. (2020): Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. *Housing, Theory and Society*, 37 (1): 1–9. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2020.1703611>

A bérlői lakásszövetkezetekben kollektív tulajdonú ingatlanban lehet megfizethető áron jó minőségű és stabil lakhatáshoz jutni.

osztása stb.), a megfizethetőség és a kollektív tulajdonban rejlő lehetőségek itt sem központi jelentőségűek.

Ezekkel szemben mi azokat a megoldásokat tekintjük bérlői lakásszövetkezeteknek, ahol kollektív tulajdonosi struktúrán keresztül működtetett ingatlanban a bérlők megfizethető (azaz sokszor a piaci árnál alacsonyabb) áron juthatnak jó minőségű és stabil lakhatáshoz (1. táblázat).

1. táblázat: Lakhatási intézményi szereplők összehasonlítása

	<i>A lakások tulajdonosa</i>	<i>Célcsoport</i>	<i>A lakók kiválasztása és cseréje</i>	<i>A lakók jogcíme</i>
Állami vagy önkormányzati bérlakásépítési program	Állam vagy önkormányzat	Vegyes célcsoport (differenciált lakbér)	Bérlőkijelölési jog az önkormányzatnál vagy az állami szervnél	Bérlő (különböző lakbérszintekkel)
Nonprofit lakáskezelő társaság	Lakáskezelő társaság (amelynek tulajdonosa részben vagy egészben lehet az önkormányzat)	Vegyes célcsoport, de tipikusan alacsony státuszúak (differenciált bérleti díjjal)	Bérlőkijelölési jog az önkormányzatnál és/vagy a lakáskezelőnél	Bérlő (különböző lakbérszintekkel)
Szociális lakásügynökség	Magántulajdonosok, esetleg önkormányzat	Vegyes célcsoport (differenciált bérleti díjjal)	Bérlőkijelölési jog az önkormányzatnál és/vagy a lakásügynökségnél	Bérlő (különböző lakbérszintekkel)
Létező lakásszövetkezetek	Lakók	Vegyes	A lakásokat a tulajdonosok a piacon adják/veszik	Tulajdonos
Bérlői lakásszövetkezet	Lakásszövetkezet, azon keresztül a lakók (nincs adott lakáshoz kötődő tulajdon)	Alsó középosztály: jövedelemmel rendelkező, de alacsonyabb gazdasági státuszú csoportok (egyedülálló szülők, prekár munkavállalók, bevándorlók, idősek stb.)	A bérlők közössége dönt, de lehet külső kontroll bizonyos mértékben.	Bérlő (megfizethető lakbérszintekkel – akár piaci albérlétár alatt 30-40%-kal)

Üzemeltető	Finanszírozás	Előnyök	Fő kockázati tényezők
Állam vagy önkormányzat, közvetlenül vagy vagyonkezelőn keresztül	Állami vagy önkormányzati források, bérlői célcsoporttól függően lehet önfenntartó	Demokratikusan választott szervezet üzemelteti, számonkérhető	Politikai ciklusoknak kitett; bürokratikus; nagy mértékű kezdeti tőkebefektetést igényel
Lakáskezelő	Állami/önkormányzati források az állomány felépítéséhez; utána bérlői célcsoporttól függően lehet önfenntartó	Rugalmasabb a tisztán állami vagy önkormányzati modellnél; méretgazdaságosság, professzionizmus	Nehezen számonkérhető; nagy mértékű kezdeti tőkebefektetést igényel
Lakásügynökség	Lakások a tulajdonosoktól, üzemeltetéshez és bérleti díjak kipótlásához önkormányzati vagy állami források, civil pályázati források	Csökkenti az üres lakások számát; Felállításához kevesebb kezdeti befektetés szükséges	Külső forrásoktól függ; kitett a külső gazdasági környezet változásának; hosszú távon költséges
Lakásszövetkezet (kvázi-társasház)	Újonnan már nem alakulnak	–	Lényegében nem különbözik egy társasháztól; nem segíti a lakhatási válság megoldását
Bérlők demokratikusan	Vegyes: a kezdeti beruházáshoz etikus hitelek, kis mértékben a bérlők hozzájárulása, állami vagy önkormányzati támogatás, pályázati források; a működés gazdaságilag önfenntartó tagi bérleti díjak alapján	Stabil, relatív olcsó, pénzügyileg önfenntartó	Leginkább rászoruló csoportok felé nehezen nyitható



PÉNZÜGY ÉS TULAJDON

A lakók egyszerre bérlők, és szervezeti tagságuk révén, közvetett módon az épület tulajdonosai.

A bérlői lakásszövetkezetek esetében alapvető kérdés, hogy hogyan lehet egy önfenntartó modellben stabilan a piaconál alacsonyabb bérleti díjakat kínálni. Ebben a fejezetben azt járjuk körül, hogy

- milyen tulajdonosi struktúrában,
- milyen pénzforrások bevonásával és
- milyen üzleti elvek mentén tud egy ilyen rendszer működni.

A modell alapja, hogy a lakók egy közösen tulajdonolt ingatlan bérlői, mely szervezeti tulajdonban van, a szervezet tagjai pedig maguk a bentlakók. Így a lakók egyszerre bérlők, és szervezeti tagságuk révén, közvetett módon az épület tulajdonosai is. A tagságnak nem feltétele a jelentősebb tőke-hozzájárulás (nem kell lakrészt „megvásárolni”), és a tagok nem tulajdonosai az egyes lakásoknak – a gyakorlatban ezt jelenti a házak kollektív tulajdona. A megfelelően szabályozott közös tulajdonlás garantálja, hogy az ingatlanok hosszú távon ki legyenek vonva a lakáspiacról. Ez azt jelenti, hogy a projektbe bevont ingatlanokat nem fogja érinteni a piac hullámázása (esetleges válságok és felledülések), az ingatlanokkal egyéni profitszerzés érdekében nem lehet spekulálni, és így stabilan be tudják tölteni legfőbb szerepüket: a megfizethető lakhatás biztosítását a mindenkori bérlőknek.

A közös szervezeti ingatlantulajdon megszerzéséhez szükséges kezdeti tőkét a tagok többféle – minél olcsóbb – for-

A modell előnye, hogy (megfelelő szabályozói környezetben, jó intézményi struktúrában) többféle finanszírozási csatornán keresztül lehet forrásokat bevonni a megfizethető lakhatást biztosító projektekbe.

rásból biztosítják, és a piacinál alacsonyabb bérleti díjak miatt folyamatosan kihasznált lakóegységek fejében az általuk stabilan fizetett havi bérleti díjából törlesztik vissza 10-20 év alatt a kezdetben bevont tőkét és annak kamatait. A modell előnye, hogy (megfelelő szabályozói környezetben, jó intézményi struktúrában) többféle finanszírozási csatornán keresztül lehet forrásokat bevonni a megfizethető lakhatást biztosító projektekbe. A legtöbb működő példában a „házprojektek” egy ernyőszervezeten keresztül össze vannak kapcsolva, ami növeli a modell robusztusságát és méretgazdaságosságát, a projektek növekvő számával pedig csökkenti a finanszírozás költségeit és kockázatát (az ernyőszerkezeti struktúráról lásd a következő fejezetet). A következőkben bemutatjuk a lehetséges finanszírozási csatornákat.

Finanszírozási csatornák: A kezdeti beruházás forrásainak előteremtése

A bérlői lakásszövetkezet mint intézményi forma még nem terjedt el Magyarországon, emiatt számos finanszírozási rész kérdés nincs szabályozva és bejárva. Több forrás kombinálása esetén azonban ezek a nehézségek a modell elterjedésének korai fázisában kezelhetőek, hiszen így nem egyetlen finanszírozó vállalja az úttörő szerepet, és kreatívabb módon lehet forrásokat mozgósítani. Ha pedig életbe lépnének olyan jogszabályi változtatások, melyek forrást (például támogatott hitelt) biztosítanak kifejezetten a bérlői lakásszövetkezeti célra (illetve, ha piaci szereplők fejlesztenének kifejezetten erre a célra használható finanszírozási terméket), akkor ugrásszerűen meg tudna nőni a megvalósított projektek száma, hiszen a források kombinálása mindenképpen munkaigényesebb és kockázatosabb módja az ingatlanfejlesztésnek.

Mivel a legtöbb esetben a bérlők kevésbé tehetős háztartások, így a hozzájárulás az összköltségvetéshez képest csekély (általában kb. 10%, maximum 20%).

Tagi hozzájárulások és a bérlők saját munkája

A legtöbb bérlői lakásszövetkezeti modellben a tagok belépéskor befizetnek egy bizonyos összeget (egy vagy több részletben), amelyet a kilépéskor (tipikusan az ingatlanból való kiköltözéskor) visszakapnak a helyükre újonnan belépő új bérlő befizetéséből. Mivel a legtöbb esetben a bérlők kevésbé tehetős háztartások, így a hozzájárulás az összköltségvetéshez képest csekély (általában kb. 10%, maximum 20%). Az önrésznek szimbolikus jelentősége van mind a lakóközösség, mind a külső finanszírozás szempontjából: részben ezen a hozzájáruláson keresztül fejezik ki a beköltözők a projekt melletti elköteleződésüket, illetve ez a kezdeti tőke szolgálhat bankhitel önrészeként, vagy a projekt tervezési költségeinek fedezeteként.

A későbbi bérlők által végzett munka szintén segíti a projektek megvalósítását. Ez jelenthet fizikai munkát vagy a projekt szervezésében és lebonyolításában való szellemi munkát. Ezen keresztül a kevesebb vagyonnal rendelkező potenciális bérlők ún. *sweat equity*-vel járulhatnak hozzá a projekt finanszírozásához, azaz a „verejtékükkel”, a beletett munkaerejükkel tudják csökkenteni az építési költségeket. A saját munkával való hozzájárulás magyarországi alkalmazásához hasznos előkép a Szociális Építőtábor modellje, amelynek keretén belül önkormányzati bérlők önkormányzati bérlakásokon végzett felújításokon dolgozva tudták ledolgozni a bérleti díjjal való elmaradásukat. A modellt itthon is több szociálisan érzékeny önkormányzat próbálta ki.²⁴ Fontos azoknak a hazai civil szervezeteknek a tapasztalata is, amelyek önkéntesek szervezésével végeznek épületfelújításokat.²⁵ Ez a modell kiindulópontja lehet egy kalákához hasonló rendszernek, amelynek keretén belül a kevésbé vagyonos tagok is – munkában ledolgozott – önrővel járulhatnak hozzá a projekthez.

24 A modell rövid leírását lásd: Kovács Vera (2014): A Város Mindenkié csoport „Utcáról lakásba” kísérlete Kőbányán. Esély 1: 102–103. http://www.esely.org/kiadvanyok/2014_1/kovacs.pdf

25 Lásd például a Habitat for Humanity Magyarország tevékenységét (<http://habitat.hu/>).

A legtöbb megvalósult projektben az összköltségvetés jelentős része banki hitelekből származik.

Bankhitelek

A legtöbb megvalósult projektben az összköltségvetés jelentős része banki hitelekből származik. Gyakran olyan etikus bankok finanszíroznak bérlői lakásszövetkezeti projekteket, amelyek számára fontos a befektetések társadalmi hatása, környezeti és társadalmi fenntarthatósága. A bank szemszögéből ezek a projektek a klasszikus egyéni lakáshitelek-nél kiszámíthatóbb befektetési lehetőségek. A hitelfelvevő ugyanis a szövetkezet, azaz a bérlők kollektív szervezete. Így az egyéni lakáshitelezés kockázatai – mint például egy válás, tartós betegség, vagy a munkahely elvesztése miatti fizetési nehézségek – jelentősen mérséklődnek. A projektek bár alacsonyabb hozamú, de hosszú távú és kiszámítható befektetések. Ennek garanciája a piacinál alacsonyabb lakbérszint, amely a bérlők változása esetén is stabil keresletet biztosít. A bérlői lakásszövetkezeti intézményrendszeren keresztül a bankok olyan ügyfeleket is elérhetnek, akik önmagukban nem akarnának vagy nem tudnának hitelt felvenni. A bérlői lakásszövetkezetek az egyéb forrásokból (tagi hozzájárulások, támogatások, direkthitelek stb. – lásd lent) származó forrásaikat szokták önrészként használni, illetve a hitelek fedezeteként jelzálogjogot jegyeznek be a lakóingatlanra (létező lakószövetkezeti hálózat esetében akár korábban megvalósult projektek által használt ingatlanokra).

Ma Magyarországon egyelőre nincs olyan piaci szereplő, amely a nyugat-európai etikus bankok hitelezési politikáinak megfelelően viselkedik – még akkor sem, ha kommunikációs stratégiája esetleg ezt sugallja. Ennek egyik oka, hogy a kormány és az MNB az egyéni lakáshitelek felvételét támogatja, így a bankok jelen pillanatban kevésbé vannak rászorulva új termékek bevezetésére. Ez valószínűleg a következő válsággal változni fog. Ezen kívül az MNB fogyasztóvédelmi szigorításai miatt a bankoknak szigorú kockázatkezelési szabályoknak kell megfelelniük, amelyekbe egyelőre nincsenek integrálva a bérlői lakásszövetkezetek hitelkockázati „bemérésével” kapcsolatos sajátos paraméterek. Harmadrészt jellemző, hogy a külföldi tulajdonban levő pénzügyi szereplők a kelet-európai piacokon inkább a

magas hozamok elérését, mintsem társadalmi innovációk finanszírozását tűzik ki célul.

Ezen nehézségekre válasz lehet, ha a bankok és az MNB együttműködésével létrejön egy olyan kockázatkezelési szabályozás, amely kifejezetten a bérlői lakásszövetkezetek kockázati „bemérésére” és hitelszabályozására van szabva. Nem kizárható az sem, hogy a térségben frissen elinduló „social banking” területén (szociálisan érzékeny bankolás) vagy az etikus bankolással kísérletező szereplők szálljanak be erre a piacra.²⁶

Befektetők

Számos olyan projekt létezik a világban, amely befektetőktől gyűjt tőkét. A spektrum egyik végén találhatóak az egyéni kisbefektetők, akik sokszor online forrásgyűjtő platformokon ajánlanak fel viszonylag kis összegű egyéni befektetéseket, és általában szempont számukra a befektetést gyűjtő projektek missziója.²⁷ Rokoni, baráti, politikai/ideológiai kötődés esetén ezek a kisbefektetők néha a piacinál alacsonyabb kamatot kérnek a kölcsöneikért/befektetéseikért cserébe. A spektrum másik végén olyan nagyobb intézményi befektetőket találni, mint az ingatlanalapok vagy nyugdíjalapok. A nyugdíjalapokat mint potenciális befektetőket azért is érdemes kiemelni, mivel a befektetési szándékaik jól illeszkednek a szövetkezeti lakásprojektek finanszírozási igényeihez. A magánnyugdíjpénztárak alacsony kockázatú, hosszú távú, stabil befektetéseket keresnek, amiért cserébe alacsonyabb hozamokkal is beérik – a bérlői lakásszövetkezetek pedig éppen ilyen befektetési lehetőséget kínálnak.

Amíg a bérlői lakásszövetkezeteknél a bankhitelezés nem intézményesül Magyarországon, addig a befektetői szerepvállalás jelentősége felértékelődhet.

Amíg a bérlői lakásszövetkezeteknél a bankhitelezés nem intézményesül Magyarországon, addig a befektetői szerepvállalás jelentősége felértékelődhet. A kisbefektetési formát a magyar intézményi környezetben is lehet használni:

²⁶ https://www.napi.hu/magyar_vallalatok/vc-summit-kockazati-toke-tarsadalom-erste.685052.html

²⁷ Lásd például: <http://communityshares.org.uk>, <https://www.rootstock.org.uk>

bármilyen magánszemély vagy gazdasági szervezet nyújthat egyéni kölcsönt egy szövetkezeti házprojektnek. A befektetéseket azonban megkönnyítené egy olyan szabályozói környezet, amely lehetővé teszi a magánszemélyektől digitális platformokon történő forrásgyűjtést. Jelenleg ilyen csak adományok esetében létezik, kölcsönök esetében viszont nem. Magyarországon már többen próbálkoztak a közösségi finanszírozásra alkalmas online platform felállításával, eddig sikertelenül.²⁸

A hazai bankokhoz hasonlóan a nagyobb intézményi befektetők esetében is szemléletváltás szükséges. Amennyiben a társadalmilag és környezetileg fenntartható befektetési formák felértékelődnek, úgy a hazai alapkezelők szempontjából is előnyös, kiszámítható befektetés lehet a bérlői lakásszövetkezeti rendszer.

Pályázatok és vissza nem térítendő források

A vissza nem térítendő források egy induló projekt esetében nagy jelentőséggel bírhatnak.

A bérlői lakásszövetkezeti modellek kezdeti időszakában jellemző, hogy filantróp szervezetektől adományjellegű támogatásokat szereznek. Ezek egy induló projekt esetében nagy jelentőséggel bírhatnak (pl. egy banki hitel önrészeként). Magyarországon vissza nem térítendő támogatásokat mind hazai, mind külföldi filantróp alapítványoktól be lehet vonzani, főleg egy hosszú távon megtérülő modell kialakításának kezdeti szakaszában. A régi, nagyobb bérlői lakásszövetkezeti rendszerekben néhány országban (pl. Svédország, Svájc) rendelkezésre állnak olyan alapok, amelyekkel ezek a régi szövetkezetek más országok hasonló mozgalmait támogatják.²⁹ Ezek a szövetkezeti mozgalmakon belüli nemzetközi szolidaritás fontos elemei.

Magyarországon nem elhanyagolható az EU-s források szerepe. A 2014–2020-as programozási időszakban indult például az Urban Innovative Actions nevű keretprogram, amely

28 https://kozossegihitel.blog.hu/2016/08/04/az_elso_magyarorszagi_kozossegi_hitelelezo; https://hu.wikipedia.org/wiki/Közösségi_kölcsön

29 Például a legnagyobb svájci lakásszövetkezet szolidaritási alapja: <https://www.abz.ch/verantwortung/solidaritaetsfonds/>

valószínűleg 2021 után is támogatni fogja az innovatív városi beavatkozásokat.³⁰ Hasznos lehetne az energiahatékony felújításokra szánt pályázatok célzása is. 2021-től hangsúlyosabbá fog válni az InvestEU befektetési keretprogram, amelyen keresztül hiteleket lehet lehívni, az EU által vállalt garanciák pedig a piaci forrásoknál jobb kondíciókat biztosítanak. Itthon a Magyar Fejlesztési Bank és az Európai Befektetési Bank közötti potenciális szorosabb együttműködés is előremutató lenne a „szociális infrastruktúrába” (azon belül is a lakhatásba) való befektetés témájában. Mivel a 2021–2027-es uniós költségvetési időszak tervezése jelenleg zajlik, így most lehetne megalapozni a következő hét év pályázati finanszírozási formáit, ezeket a Partnerégi Megállapodás vagy az Operatív Programok szintjén is megemlíteni, vagy a városok számára közvetlenül elérhető bizottsági forrásokra javasolt programok körébe bevonni.

A közzféra támogatásai

A modell akkor tud igazán meggyökerezni, ha állami vagy önkormányzati közpolitikák segítik az elindulását.

A más országok létező bérlői lakásszövetkezeti projektjeit vizsgálva fontos tanulság, hogy a modell akkor tud igazán meggyökerezni, ha állami vagy önkormányzati közpolitikák segítik az elindulását. Ennek sokféle módja elképzelhető, ami számos esetben még csak jelentős költségekkel sem jár. Van, ahol

- ingyen vagy olcsón jutottak állami ingatlanhoz az induló projektek (vásárlás vagy hosszú távú, akár 99 éves bérleti szerződés);
- államilag támogatott hiteleket tettek az ilyen lakhatási projektek számára elérhetővé (például a nemzeti fejlesztési bankokon keresztül);
- bankgaranciát nyújtották ahhoz, hogy egy kereskedelmi banknál vegyenek fel hosszú lejáratú hitelt;
- a modell elindulásához szükséges intézményi kapacitások felállítását támogatták közpénzekkel;
- az önkormányzat partnerként lépett be egy alulról szerveződő kezdeményezés pályázata mellé.

³⁰ <https://www.uia-initiative.eu/en>

Miért éri meg egy központi kormányzatnak, vagy egy önkormányzatnak támogatni a bérlői lakásszövetkezetek kialakulását és elterjedését?

- A modell csökkenti a szociális ellátórendszerekre nehezedő nyomást a lakhatási szegénység enyhítésével.
- A lakhatási költségek alacsonyan tartásával növekszik a bérlők vásárlóereje, stabilizálódik a lakáspiac, csökken a lakáspiaci buborék kialakulásának az esélye.
- A lakók önszerveződésére építő projektek pozitív hatással vannak a beköltözők személyes jóllétére.
- A közösségi lakhatási projekteknek a tágabb lakónegyedre is pozitív hatása van: a szövetkezeti lakóingatlanok számos olyan szolgáltatást nyújtanak, amelyek a szomszédságnak is elérhetőek (pl. közösségi könyvtár, közösségi programok).

Társadalmi szervezetek és lakásszövetkezetek

A lakásszövetkezeti mozgalom történeti gyökerei Magyarországon is elválaszthatatlanok a munkásmozgalmi szervezetektől, a munkásönsegélyezés eszméjétől.

A lakásszövetkezeti mozgalom történeti gyökerei Magyarországon is elválaszthatatlanok a munkásmozgalmi szervezetektől, a munkásönsegélyezés eszméjétől. Ezért történeti előképpel is rendelkező kortárs megoldás lehetne, ha társadalmi szervezetek részvételével valósulnának meg a bérlői lakásszövetkezetek.

Mivel Magyarországon alacsony a lakosság munkaerőmobilitási képessége, a szakszervezetek (vagy szakszervezeti szövetségek), munkáltatók segítségével létesülhetnének olyan kísérleti projektek, amelyben a kezdőtőke egy része szakszervezeti/munkáltatói kölcsön lenne. Egy ilyen konstrukcióban a munkavállalók vagy szakszervezeti tagok ezeket a kölcsönöket a lakbéreken keresztül törlesztenék.

Bevételek, cash-flow, a működés finanszírozása

A fentiekben a beruházási költségek előteremtésének formáit jártuk körül. Fontos azonban kitérni a bérlői lakás-

szövetkezetek bevételeire, folyamatos gazdálkodására és működésük finanszírozására is. Egy konkrét projekt tervezéséhez nagy segítséget nyújthat a MOBA hálózat (melyről részletesebben az utolsó fejezetben írunk) által kifejlesztett pénzügyi tervezést segítő OpenFRM (Open Financial Review Model) eszköz, amely ingyenesen letölthető, és adott esetben specifikálható.³¹

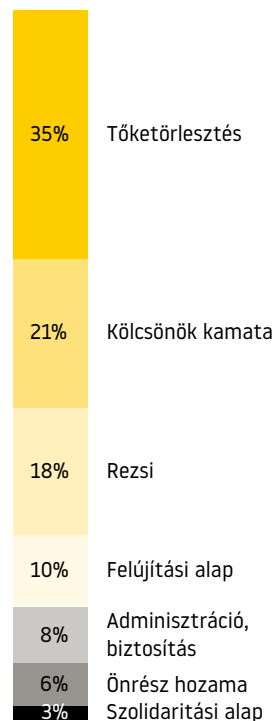
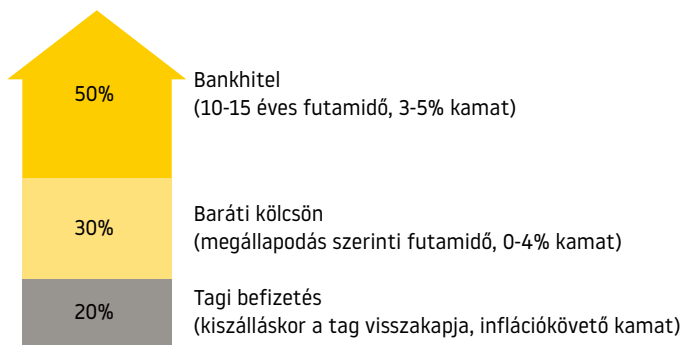
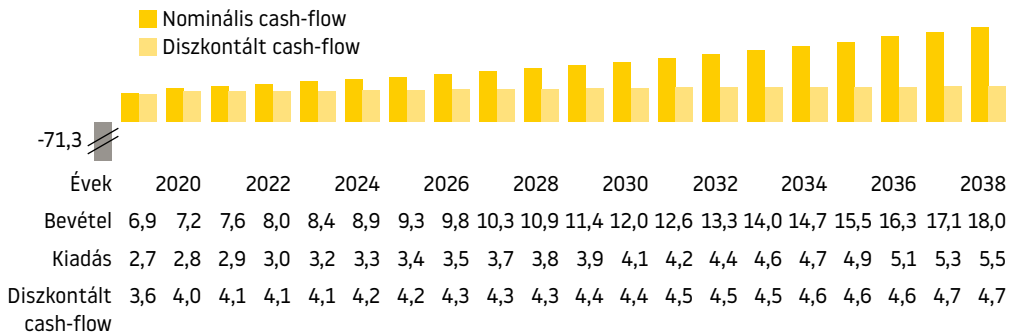
A piacinál alacsonyabb, megfizethető lakbérékből termelik ki mind a kezdeti beruházás egy részének, mind a későbbi működésnek a forrásait.

A bérlői lakásszövetkezetek gazdálkodásának alapvetése, hogy a piacinál alacsonyabb, megfizethető szintű lakbérékből termelik ki mind a kezdeti beruházás egy részének, mind pedig a későbbi működésnek a forrásait (3–4. ábra). Ennek feltételei egyrészt a nonprofit működésmód, másrészt a relatív olcsón biztosítható kezdeti finanszírozás, harmadrészt pedig a hosszú távú megtérülés lehetősége (2. ábra). Amennyiben ezek megvalósulnak, úgy a havi bérleti díjak akár felét-kétharmadát a beruházási költségek törlesztésére lehet fordítani, a fennmaradó részből pedig fedezni lehet a fenntartást, az üzemeltetést, továbbá biztosítani a felhalmozás kereteit (pl. felújítási vagy szolidaritási alapok formájában). A különböző tételek aránya az egyes házprojektek pontos paramétereitől függően módosítható. Nagyobb ingatlanok esetében, melyek a lakófunkción túl egyéb tereket és funkciókat is integrálnak, a lakók bérleti díján felül további bevételek megszerzésére is lehetőség nyílik (például műhely, pince vagy közösségi tér bérbeadása, nyitott események szervezése, közös vállalkozás indítása révén).

Külföldi példák finanszírozási portfóliókra

Az alábbiakban néhány példán bemutatjuk, hogy külföldön megvalósult projektek esetében milyen különböző „finanszírozási mixek” tették lehetővé bérlői lakásszövetkezetek megvalósítását. Az itt ismertetett eseteket úgy választot-

31 <https://moba.coop/openfrm-toolkit/>



A három ábrán a budapesti Rákóczi Kollektíva pénzügyi tervezéseiből mutatunk néhány konkrétumot.

A 3. ábra egy a jelenlegi környezetben reálisnak tartott (de nem megvalósult) esettel számol, míg a 2. és 4. ábrák egy konkrét ingatlan paramétereit alapján számított értékek. Ez az ingatlan egy viszonylag kis méretű, piacról vásárolt és közösségi együttlakási célokra átalakított ház.

Mind a három ábrán szereplő arányok és összefüggések változhatnak egy-egy adott lakóingatlan jellemzőinek változásával (pl. vételi ár/m², felújítási ár/m², hitelek és kölcsönök kamatai stb).

A 4. ábra mutatja, hogy milyen összetevői vannak a tagok által havonta fizetett bérleti díjaknak.

A 2. ábra egy részletes üzleti terv kivonata, amelyben (becsült inflációval korrigálva) a projekt bevételi és kiadási oldalát, illetve cash-flowját mutatjuk be. Az ábrán jelzett scenárió esetében a kezdeti 71,3 milliós beruházás után a lakbérékből (amelyek a modellben a piaci lakbéréknél 30%-kal olcsóbbak) 20 év alatt lehet visszatörleszteni a kölcsönöket, miközben 20 éves időtávon évi 7%-os a megtérülés. A kölcsönök teljes visszatörlesztése, azaz 20 év után a továbbra is megmaradó lakbérékből befolyó működési többlet (mai árakon évi 4,7 millió Ft) a ház felújítására, illetve a bérlői lakásszövetkezeti mozgalom terjesztésére költhető.

2. ábra: A hosszú távú megtérülés főbb pénzügyi mutatói egy kisebb hazai bérlői lakásszövetkezet példáján (balra fent)

3. ábra: Példa egy újonnan alapított bérlői lakásszövetkezeti projekt beruházási forrásaira a jelenlegi hazai szabályozói környezetben (balra középen)

4. ábra: A lakbér összetevői egy hazai bérlői lakásszövetkezeti projekt esetében (jobbra)

tuk ki, hogy különböző kontextusokat és intézményi formákat fedjenek le.³²

Mietshäuser Syndikat (MHS)³³

A MHS alulról szerveződő német bérlői lakásszövetkezeti hálózatnak egy-egy házprojekt a tagja. A finanszírozási struktúra az általános jellemzők mellett projektenként eltérő, mivel az egyes házak feladata a beruházási források előteremtése. A legfontosabb finanszírozási forrás mindig valamilyen bankhitel. Németországban a kedvező piaci körülmények miatt hosszú lejáratú (30–50 évre szóló), alacsony kamatozású hitelt tudnak felvenni a bérlői lakásszövetkezetek, melyeket számos bank a kevésbé kockázatos ügyfelek kategóriájába sorol. A gyakori hitelezők között vannak etikus bankok vagy a takarékszövetkezetek német megfelelői – de újabban kereskedelmi bankok is belépnek erre a piacra. A hitel jellemzően a beruházás költségeinek 80-90%-át fedezi. A fennmaradó részt a MHS házai a projekteket támogatni akaró magánszemélyek kisebb összegű kölcsöneiből teremtik elő. Ezeket gyakran alacsony kamattal (vagy kamatmentesen) adják, határozatlan időre (ami akár „örökös” befektetéssé is átalakulhat). A kölcsönök gyűjtésében a MHS nagyobb hálózata is támogatást jelent. Ezen felül az egyes házprojekteket bizonyos esetekben önkormányzati támogatást is kapnak, a felújítási munkálatok jelentős részét pedig általában a tagok végzik.

32 Kollaboratív és szövetkezeti ingatlanprojekteket (nem csak lakhatási) lehetséges finanszírozási módjairól hasznos összefoglalót nyújt Daniela Patti, Polyák Levente (szerk.) (2017): *Funding the Cooperative City: Community Finance and the Economy of Civic Spaces*. Cooperative City Books: Vienna. https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/11/Funding-the-Cooperative-City_Community-Finance-and-the-Economy-of-Civic-Spaces.pdf

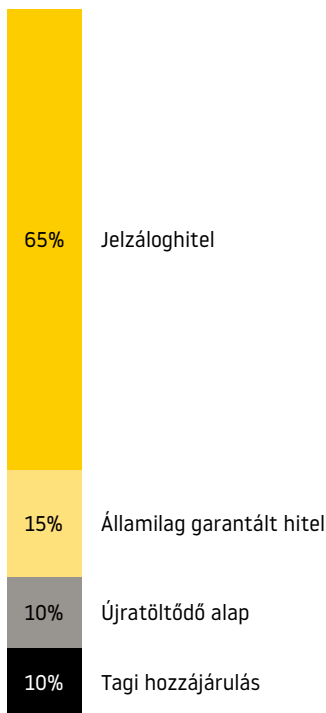
33 <https://www.syndikat.org/en/>

FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua)³⁴

A FUCVAM működésében fontos az a szakszervezeti mozgalom által az 1960-es évek végén kiharcolt állami keretrendszer, ami elismeri a kölcsönös segítségen alapuló lakásszövetkezeteket, és hozzáférést biztosít egy államilag támogatott hitelkonstrukcióhoz. Ezzel a hitellel finanszírozzák a (többnyire újépítésű) új lakásszövetkezetek létrejöttét, illetve a csoportok megalakulását segítő koordinátorok és facilitátorok (közösségszervezők) munkadíjait is. A szükséges önerőt a tagok saját munkavégzése alapján számítják ki; ezt a hitelt nyújtó állami bank elismeri (előre vállalt munkaórák formájában). Így a tagok részéről nem szükséges saját tőke, viszont hosszú (több éves) intenzív közösségi munkafolyamat eredménye, mire be tudnak költenni. További fontos forrás, hogy bizonyos helyi önkormányzatoktól (például a montevideóitól is) ingyen vagy nagyon olcsón kapnak telket a bérlői lakásszövetkezetek.

5. ábra: A Mehr als Wohnen nevű zürichi lakásszövetkezet finanszírozási összetétele

Forrás: Patti és Polyák 2017: 134.



Svájci lakásszövetkezetek

Svájcban hagyománya van a bérlői lakásszövetkezeteknek, támogatásukat a pénzügyi szereplők biztonságos befektetésnek tekintik. Lakáspiaci részesedésük jelentős: országosan 4%, a nagyvárosokban pedig akár a 20%-ot is elérheti. A fejlesztéseket nagyrészt bankhitelekből (akár több bank hitelének kombinációjával) finanszírozzák, a szükséges önerőt pedig azzal csökkentik, hogy az állam által működtetett „újratöltődő alap” (revolving fund)³⁵ kedvezményes hitelét veszik igénybe. Ezzel csökkentik a szükséges tagi hozzájárulásokat. A teljes beruházási költség kb. 10%-át kitevő tagi hozzájárulásokat több év alatt fizetik be a szövetkezet tagjai (amíg várnak arra, hogy egy új projektben beköltözőként sorra kerüljenek). Ezen kívül fontos pénzügyi eszközök a következők:

³⁴ <https://www.fucvam.org.uy/>

³⁵ Az újratöltődő alap egy olyan hitelkonstrukció, amelyben a hitelfelvevők törlesztésén keresztül a hitelkeret újratöltődik, és később újra felhasználható más hitelfelvevők számára is.

- Egy szövetkezeti ernyőszervezet garanciát vállal az önerő egy részére, aminek eredményeképp magasabb arányban kaphatnak banki hitelt.
- A szükséges önerőt tovább csökkenthetik köztulajdonbn lévő gazdasági szereplőktől (pl. egy önkormányzati nyugdíjalaptól) kapott hitelek.
- Az állam vagy a helyi önkormányzatok kamatmentes hiteleket vagy telkeket is adnak a szövetkezeteknek azért cserébe, hogy azok alacsony jövedelmű háztartásoknak biztosítanak lakhatást (5. ábra).

A svájci modell lehetőségeinek szempontjából fontos az a pénzügyi körülmény, hogy Svájcban sokkal hosszabb futamidőre és nagyon alacsony (néha negatív) kamatra érhetőek el lakáscélú hitelek.

6. ábra: A La Borda finanszírozási összetétele

Forrás: <http://www.laborda.coop/en/>



La Borda³⁶

A La Borda barcelonai bérlői lakásszövetkezet finanszírozási konstrukciója jobban hasonlít arra, ami Magyarországon is lehetséges lenne: sokféle forrásból valósították meg 28 lakásos, építészetiileg innovatív projektjüket. A beruházás kb. 20%-át a tagok hozzájárulásaiból fedezték (ez jóval kizáróbb szociális szempontból, mint a korábban ismertetett példák, de az egymás közötti szolidaritás révén nem minden tagnak kellett ugyanannyi tőkével hozzájárulnia). További kb. 26% részjegyek értékesítéséből származott, amelyeket nagyrészt baráti befektetők vásároltak meg. A finanszírozás kb. egyharmadát kétféle banki hitel tette ki, több mint 20%-át pedig vissza nem térítendő (pályázati) források (6. ábra).³⁷ Ahol nincsen stabil és széles intézményi keret bérlői lakásszövetkezeti projektek finanszírozására, ott gyakran hibrid, kísérleti finanszírozási konstrukció megvalósítása szükséges, amely az intézményi keretek stabilizálódásával tud később letisztulni.

³⁶ <http://www.laborda.coop/en/>

³⁷ A La Borda finanszírozási konstrukciójának leírása a honlapjukon is elérhető: <http://www.laborda.coop/en/project/funding-structure/>



JOGI FORMÁK

A nemzetközi gyakorlatban a bérlői lakásszövetkezetek akkor voltak képesek stabilizálódni, bővülni és hosszú távon működni, ha többszintű intézményrendszert, hálózatot tudtak létrehozni. A többszintűség azt jelenti, hogy

- minden egyes házprojekt egy tagsági alapon szervezett jogi személy, amely az épület üzemeltetését, mindennapi működését, a bérlők közösségi életét szervezi,
- ezek fölött létezik egy ernyőszervezet, amely egyszerre működik érdekvédelmi szervezetként, az egyes projektek finanszírozását és működését segítő támogatóként, illetve a tágabb szövetkezeti elvek megvalósulásának a garanciájaként. Ernyőszervezet nélkül esetleges, hogy az egyes házak milyen módon tudnak létrejönni, illetve hosszú távú sorsuk sokkal inkább kitett a változó gazdasági környezetnek és a tagok élethelyzetbeli változásainak. Ha a házprojektek robusztusabb ernyőszervezetbe vannak integrálva, akkor a létrehozáshoz és a működtetéshez is kellő támogatást kapnak, másrészt pedig ez garantálja, hogy az épület tartósan ki legyen vonva a piacról.

Az ideális, növekedésre képes modellben létezik egy országos szintű lakásszövetkezeti ernyőszervezet, illetve helyi szinten egy-egy tagsági szervezet, amelyek működtetik az egyes házprojekteket.

Az ideális, növekedésre képes modellben tehát létezik egy országos szintű lakásszövetkezeti ernyőszervezet, illetve helyi szinten egy-egy tagsági szervezet, amelyek működtetik az egyes házprojekteket. A kétszintű szervezeti modellnek a következő funkciókat kell betöltenie:

- Valamilyen arányban az országos és a helyi szervezetek az ingatlanok közös tulajdonosai.
- A kétszintű szervezet alkalmas sokféle finanszírozási forma bevonására (hitelképes és pályázatképes, kölcsönöket von be, adományokat fogad).
- Az ingatlanok napi üzemeltetését és a bérlők kiválasztását a helyi szervezetek autonóm módon végzik, a helyi szintű szervezetek tagsági alapon szerveződnek, és demokratikusan hoznak döntéseket.
- Az ernyőszervezet döntéseibe minden helyi szervezetnek beleszólása van, azonban egyes kérdésekben hosszú távon kötött az ernyőszervezet mandátuma (pl. lakóingatlanok hosszú távú kivonása az ingatlanpiacról). Az ernyőszervezet garantálja, hogy a házprojektként működő ingatlanokkal ne lehessen spekulálni, ezekben a kérdésekben vétőjoga van.
- Az ernyőszervezet megfelelő szervezeti kapacitásokkal rendelkezik ahhoz, hogy ösztönözze új csoportok megalakulását, továbbadja a korábban felhalmozott tudást és tapasztalatokat, és képviselje a teljes hálózat érdekeit a döntéshozók, a finanszírozók, a szélesebb közvélemény és a hasonló külföldi szervezetek felé.
- A szervezeti modell üzemeltetése olcsó és kevés adminisztratív tevékenységgel jár.

Magyarországon jelenleg nincs olyan jogi forma, amely teljes mértékben betölthetné a bérlői lakásszövetkezeti modell szerepét.

Magyarországon jelenleg nincs olyan jogi forma, amely teljes mértékben betölthetné a bérlői lakásszövetkezeti modell szerepét, és az összes kritériumnak megfelelne; egységes jogi keretben lenne képes a helyi és az ernyőszervezeti funkciókat is ellátni (2. táblázat). Ugyan jelenleg létezik lakásszövetkezeti törvény,³⁸ ez azonban leginkább az államszocializmusban alakult, majd a rendszerváltás után kvázitársasházi formában átalakult többszáz lakásszövetkezet igényeire van szabva. A bérlői lakásszövetkezeti modell szempontjából a legnagyobb hátránya a hazai lakásszövetkezeti (és általában a szövetkezeti) jogi formának, hogy a ki- és beszállás során a (lakás)szövetkezet teljes vagyónát

38 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0400115.tv>

Hosszú távon egy olyan jogi keret kidolgozása a cél, amely megkönnyíti a modell hatékony működését.

alapul véve el kell számolni a ki- és beszálló taggal. A tagra eső lakrész vagy lakás értékét ki kell fizetni a kilépő tagnak, és a belépő tagnak is ennyi pénzt kell befizetnie (majdnem úgy, mint egy klasszikus adásvételnél). Ez nagyon megnehezíti a bérlők rugalmas változását, illetve a jelentős saját tőkével nem rendelkező új tagok beszállását. Jelen formájában a lakásszövetkezet tehát nem sok előnyt jelent egy társasházhoz képest, és a bérlői lakásszövetkezetek politikai céljainak sem felel meg. Ezért rövid távon a modell jogi kereteinek a kialakításakor célszerű különböző jogi formákat kombinálni, aszerint, hogy milyen jogi entitásként tudjuk elképzelni az ernyőszervezetet, illetve az egyes lakóházakat. Hosszú távon egy olyan jogi keret kidolgozása a cél, amely megkönnyíti a modell hatékony működését, a kezdeti időszak azonban jó eséllyel kompromisszumos megoldásokat igényel.

Az ernyőszervezetet gazdasági társaság (pl. kft., zrt.) formájában is el lehet képzelni, azonban ezek a jogi formák profitorientált tevékenységekre vannak optimalizálva, jelen modell pedig nonprofit működési logikán alapul. Néhány éve lehetséges nonprofit gazdasági társaságokat is alapítani (nkft., nzrt.), ami alkalmas jogi forma lehet a szövetkezeti célok vonatkozásában. E jogi formák esetében azonban a demokratikus döntéshozatal nem magától értetődő, illetve adózási szempontok miatt sem ideálisak. Például a gazdasági társaság által történő bérbeadás áfaköteles, illetve egyes önkormányzatok területén a gazdasági társaságok által tulajdonolt ingatlanok után építményadót kell fizetni, ami megnöveli az üzemeltetési költségeket.³⁹

Az ernyőszervezet funkcióját nonprofit szervezet is betöltheti. Ez olyan szempontból jobb megoldás, hogy az egész szervezet működését egy eszmei, társadalmi célnak lehet alárendelni, ezért a spekulatív piaci működést könnyebb korlátozni; illetve adózási szempontból és támogatások becsa-

³⁹ Bár rövid távon egyes önkormányzatok a szabályozásaik átalakításával segíthetnék a bérlői lakásszövetkezetek kialakulását (például helyi adómentességekkel nonprofit lakhatási formák megvalósítása esetén), hosszabb távon egy átfogóbb jogi szabályozás lenne ideális.

tornázása szempontjából is kedvezőbb. Alapítványi forma esetében azonban szintén felmerül a demokratikus döntéshozatal hiányának kérdése. Ezért a nonprofit formák közül döntéshozatali szempontból az egyesületi forma ideálisabb lehet. Minden nonprofit jogi forma esetében igaz, hogy bonyolultabb finanszírozási modellek kidolgozásakor hátrányt jelenthet, ha nem gazdasági társaságként működik a szervezet, hiszen így nehezebben kapcsolódhat a nagyobb üzleti szereplők által alkalmazott sémákhoz. Ezt azonban jelenleg elhanyagolható szintű kockázatnak tartjuk.

Az egyes házprojektek jogi formája szintén lehet gazdasági társaság vagy nonprofit szervezet. Az egyesületi forma tűnik a legelőnyösebbnek, mivel tagsági alapon működik és rendelkezhet olyan tulajdonnal is, melyet nem oszt fel a szervezet tagjai között (ami megoldást jelent a szövetkezeti tulajdon fent vázolt problémájára). Ha minden ház rendelkezik saját jogi entitással, az pénzügyi, tagsági és döntéshozatali szempontból is lehetővé teszi, hogy üzletileg és szervezetenként egymástól függetlenebb módon tudjanak működni. Mindemellett az ernyőszervezetben való részvételükkel, az ernyőszervezet részleges tulajdonjogával, vagy nagy horderejű döntésekben való vétőjogával biztosítható, hogy a házak hosszú távon ki legyenek vonva a piacról, és hogy a létrejöttükhöz szükséges támogatást is meg tudják kapni.

Elképzelhető az a lehetőség is, hogy az egyes házaknak nincs saját jogi entitása, hanem közvetlen módon a nagyobb szervezet tulajdonában van minden ingatlan, és ebben a nagyobb szervezetben válik minden jelenlegi és potenciális jövőbeli lakó taggá. Ez azonban a különböző projektek egymástól való függése miatt gazdasági és közösségi szempontból problémákat okozhat.

Összességében Magyarországon jelenleg nem találni olyan jogi entitást, amely teljes mértékben megfelelne a bérlői lakásszövetkezeti modell minden feltételének, ezért rövid távon több entitásból álló hibrid szervezeti modellt érdemes kidolgozni. Az egyes jogi entitások alapszabályainak

Rövid távon több entitásból álló hibrid szervezeti modellt érdemes kidolgozni.

2. táblázat: A lehetséges jogi formák összehasonlítása a jelenlegi magyarországi környezetben

Jogi forma	Előnyök	Hátrányok	Ernyő-szervezetnek alkalmas-e?	Lakóprojektek menedzselésére alkalmas-e?
Lakás-szövetkezet	Ideális döntéshozatali forma; egyesíti a társadalmi és gazdasági szempontokat	A ki- és belépés elszámolása miatt nehéz, ha ingatlantulajdonos a szövetkezet; adózási jogszabályok nem kedvezőek; a vonatkozó törvény a régi típusú lakásszövetkezet érdekeinek megfelelő	Alkalmas lehet, ha a helyi szervezetek a tagok	A ki- és belépés nehézsége miatt nem
Kft.	Egyszerűbb forrásbevonás piaci szereplőktől	Az adózási jogszabályok nem kedvezőek; nem demokratikus a döntéshozatal; kötöttebb tulajdonosi struktúra	Nem valószínű	Nem valószínű
Zrt.	Egyszerűbb forrásbevonás piaci szereplőktől, különösen a részvényesi formán keresztül	Az adózási jogszabályok nem kedvezőek; nem demokratikus a döntéshozatal; kötöttebb tulajdonosi struktúra; nagy adminisztratív teher	Nem valószínű	Nem valószínű
Nkft.	Kedvezőbb adózási feltételek	Nem demokratikus a döntéshozatal; kötöttebb tulajdonosi struktúra; nagy adminisztratív teher	Igen	Nem valószínű
Nzrt.	Kedvezőbb adózási feltételek	Nem demokratikus a döntéshozatal; kötöttebb tulajdonosi struktúra; nagy adminisztratív teher	Igen	Nem valószínű
Alapítvány	Könnyen lefektethető hosszú távú célok, bizonyos típusú forrásbevonásra jól használható	Kevésbé ideális döntéshozatali forma	Igen	Nem (nem tagsági alapú)
Egyesület	Ideális döntéshozatali és tagsági forma; kevés adminisztratív teher	Piaci forrásbevonásra kevésbé megfelelő	Igen	Igen

és működésének, valamint a köztük levő kapcsolatok szabályozása során kell arra figyelmet fordítani, hogy a ténylegesen felálló jogi forma minél nagyobb mértékben be tudja tölteni a fent vázolt funkciókat.

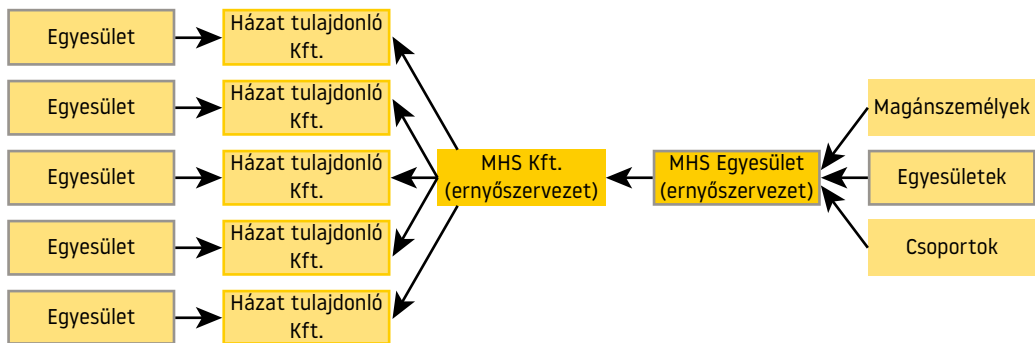
Hosszabb távon érdemes jogszabályi változtatásokkal elérni, hogy egy jogi entitással, egyszerűbb módon megerősödhessen a bérlői lakásszövetkezeti modell. Legegyszerűbbnek egy új jogi entitás nevesítését találjuk, így elkerülhető az érdekkonfliktus a jelenleg létező régi típusú lakásszövetkezetekkel. Az új entitás jogi definiálása és szabályozása mellett szükségesnek tartjuk az adó- és illetéktörvények olyan irányú módosítását, amely alacsonyabb üzemeltetési költségeket garantál a bérlői lakásszövetkezetek hálózatának. Az állam így adó- és járulékkedvezményekkel, azaz relatív olcsón tudná elősegíteni egy olyan új intézményi forma elterjedését, amely közép- és hosszú távon érdemben csökkenthetné a lakhatási válság negatív társadalmi és gazdasági hatásait.

Külföldi példák jogi megoldásokra

Az előző fejezetben pénzügyi szempontból leírt külföldi példák jogi szempontból a következő struktúrákban működnek.

Mietshäuser Syndikat (MHS)

A szövetkezeti házak német hálózata esetében minden ház szintjén van egy egyesület (tagsági szervezet) és egy kft. (a házat tulajdonló gazdasági szervezet) (7. ábra). Így hatékonyan valósítják meg a politikai célokat és gazdasági működést. Ezen kívül a hálózati ernyőszervezet szintjén is működik egy egyesület és egy kft. Az ernyőegyesület az ernyőkft. egyetlen tulajdonosa, így az kizárólag az egyesület céljai érdekében végzi tevékenységét (tehát azért, hogy tagjainak megfizethető lakhatást biztosítson). Az egyes házakat tulajdonló kisebb kft-knek két tulajdonosa



7. ábra: A Mietshäuser Syndikat szervezeti felépítése (a nyilak a tulajdonosi viszonyokat jelölik)

Forrás: <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine/>

van: egyrészt a házsintű egyesületek, másrészt pedig az ernyőkft. Így egyszerre érvényesül az adott házban élő lakók érdekeinek képviselete a gazdasági döntésekben, másrészt pedig az, hogy az ingatlanok a tágabb társadalmi célt szolgálják, és ne lehessen őket eladni, piaci hasznot húzni belőlük. A komplex struktúra hatékony módon kombinálja a nonprofit és társadalmi célokat a gazdasági tevékenységgel, illetve az alulról szerveződő működésmódot a hosszabb távú célkitűzések tiszteletben tartásával.

FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua)

Az uruguayi hálózatban minden ház egy szövetkezet, ami egyszerre tölti be a tagsági és tulajdonlási funkciókat az egyes házprojektek szintjén. A lakóházak a szövetkezet kollektív tulajdonában vannak, a tagoknak a lakásukra, lakóegységükre csak használati joguk van. Ezek a szövetkezetek szövetségbe tömörülnek: ez a FUCVAM. A szövetkezeti szövetség támogatja az új, házprojekt szintű szövetkezetek létrejöttét, nagy hangsúlyt fektet a belső oktatásra, és egyúttal érdekképviseleti szerv is, mely a helyi szövetkezetek delegáltjaiból áll és külső szereplők felé képviseli a házak érdekeit. Mivel a szövetkezet egyszerre valósítja meg a társadalmi-politikai és gazdasági célokat, nincs szükség kombinált jogi struktúrára. Itt is érvényesül viszont, hogy a kiszálló tagokat ki kell fizetni, és a beszálló tagoknak is nagyobb tőkére van szükségük. Ezt egyrészt belső szabályozásokkal (például mennyi idő alatt kell kifizetni a pénzt),

másrészt a beszálló tagok számára rendelkezésre álló kedvezményes állami hitelkerettel tudják megoldani.

Svájci lakásszövetkezetek

A svájci modellben a lakásszövetkezetek többsége intézményi szempontból ingatlanüzemeltető cég (jogilag lakáscélú szövetkezet – Wohnbaugenossenschaft – formájában), melyek tulajdonában több épület áll, többszáz vagy akár több ezer lakással. A leendő lakók évekkal a beköltözés előtt szövetkezeti tagokká válnak, ám ekkor még kevésbé aktív a részvételük. Ez csak akkor változik, mikor a szövetkezet összeállítja azt a fejlesztési projektet (telekkel, finanszírozással), melybe a lakásra váró tagok következő csoportja be tud kerülni. Ekkor a tagok részt vesznek a tervezési folyamatban, illetve a beköltözés után a lakóközösség alakításában. Az egyes házak szintjén általában nincs külön jogi entitás. Bizonyos kivételektől eltekintve, melyek erősebben önszerveződő struktúrában működnek, a svájci bérlői lakásszövetkezetek többsége inkább lakáskezelő társaságokhoz hasonló módon működik, azzal a különbséggel, hogy a tagoknak a közgyűlésen keresztül beleszólásuk van a szervezeti döntésekbe.

La Borda

Mivel az említett barcelonai szövetkezet egy első pilotprojekt Spanyolországban, ezért egyelőre nem integrálódott nagyobb ernyőszervezetbe. A barcelonai önkormányzattól kaptak egy olyan telket, melyet megfizethető lakhatási célokra jelölt ki az önkormányzat, és amelyet éves díj megfizetése ellenében 75 éven keresztül használhatnak. Meghatározott jövedelmi szint alatti háztartások költözhetnek csak be, illetve a havi bérleti díj szintje is maximálva van. A ház jogi entitása szövetkezet, a lakásokra a tagoknak csak használati joguk van.

5



ÉPÍTÉSZET

A közös terek és egyes háztartási munkák megosztásával a házprojektek az individuális lakhatási formánál sokkal többet is nyújthatnak.

A bérlői lakásszövetkezeti modell építészeti formát ölthet. Míg a co-housing modellek alapvetése a közös terek megosztása, a bérlői lakásszövetkezeteknél hangsúlyosabbak a megfizethetőségi szempontok, illetve hogy különböző élethelyzetekben és különböző társadalmi csoportok számára is jól használható épületek legyenek. Egy bérlői lakásszövetkezeti lakóprojekt építészeti formát lehet egy tipikus társasház, sorház vagy családi házak együttese. Azonban a közös terek és egyes háztartási munkák megosztásával a házprojektek az individuális lakhatási formánál sokkal többet is nyújthatnak, és emiatt a nemzetközi példák gyakorlatilag mindegyike építészeti formát is foglal magába a megosztással. A közös terek (nappali, konyha, mosókonyha, pince, kert, műhely, vendégszoba, dolgozó- vagy tanulószoba; a nagyobbak esetében belső óvoda, bolt, sportterem) megosztásával közösségorientáltabb életforma lehetséges, amely hatékonyabbá tudja tenni a háztartások működését.

A terek megosztásával párhuzamosan egyes háztartási feladatok közös megszervezésére is sok példa létezik. Ilyen lehet bizonyos alapélelmiszerek, vagy háztartási áruk közös, olcsóbb beszerzése, bizonyos háztartási eszközök vagy költségesebb eszközök megosztása (pl. mosógépek, autók), a gyerekek gondozásával és felügyeletével kapcsolatos munkák megosztása (pl. napközi jellegű felügyelet megszervezése). Mindezen funkciók ellátására számos kreatív

építészeti megoldás létezik, és összességében a lakók olyan minőségű lakótereket használhatnak közösen, melyeket egyénileg nem engedhetnének meg maguknak.

A kollektív, megosztáson alapuló lakhatási projektek gyakori jellemzője az energiahatékony gépészeti megoldások kialakítása, amellyel nemcsak az épületek ökológiai lábnyoma, hanem a rezsiköltségek is csökkenthetők, ezzel elősegítve a lakbérek megfizethető szinten tartását. Számos szövetkezeti házprojekt alapelvei között szerepel a környezeti fenntarthatóság, így sok esetben az újonnan épülő szövetkezeti lakások passzívházak (vagy legalábbis energetikai szempontból nagyon hatékony épületek) is egyben.

Az újépítésű házprojekteket mind városi, mind vidéki helyszínen elképzelhetők. Vidéki környezetben alacsonyabbak lehetnek az ingatlanárak, illetve nagyobb hangsúlyt lehet fektetni az ételkészítésre és az ezzel kapcsolatos munkák megosztására. Ezzel kapcsolatban már itthon is sok tudás felhalmozódott a vidéki közösségi projektek működése során.⁴⁰ Városi környezetben bár nagyobbak lehetnek az ingatlan megszerzésének a költségei, azonban valószínűleg stabilabb is a kereslet a bérlői oldalon a munkalehetőségek és a különböző szolgáltatások jobb elérhetősége miatt.

A bérlői lakásszövetkezeti projektek sok esetben alulhasznosított ingatlanok funkcióváltásával jönnek létre.

A bérlői lakásszövetkezeti projektek sok esetben alulhasznosított ingatlanok funkcióváltásával jönnek létre. Számos példát láthatunk volt ipari épületek, irodaházak, vagy egyéb, korábban közszolgáltatást nyújtó, üresen álló épületek átalakítására. Magyarországon számos iskola- és kórházépület áll üresen; sok ezek közül városszerkezetiileg meglehetősen jó helyen. Ezek az üres épületek építészetiileg is értékesek, némelyek műemléknek számítanak. Elképzelhetőnek tartunk egy olyan programot, amely kifejezetten ezekre az üres épületekre koncentrál: a lakófunkcióra váltás és a szövetkezeti üzemeltetés számos előnnyel járna. Ezáltal megállítható lenne az épületek állagromlása, il-

⁴⁰ Lásd például: <https://humusz.hu/kukabuvar/nyimi-okokozosseg>.

letve sorozatos funkcióváltások tervezésénél és megvalósításánál élni lehetne az építészeti helyzetek hasonlóságából fakadó lehetséges szinergiákkal (pl. volt iskolaépületek tornatermeinek vagy széles folyosóinak közösségi térként való újrahatszósítása stb.). Hasonló járulékos előnyökkel járhatna a rozsdáövezetekben található volt ipari épületek lakóingatlaná történő átalakítása is, kiegészülve azzal, hogy a rozsdáövezetek tágabb revitalizációját is elősegíthetné a bérlői lakásszövetkezetek kialakítása.



6

KÖZÖSSÉG

Sok funkciót alulról szerveződő módon látnak el.

A bérlői lakásszövetkezeti modellekben kulcsfontosságúak az egyes házprojektekben, illetve a házprojektek hálózatának szintjén működő közösségek. A közösségeknek a modell működtetésében számtalan szerepe van, és a szinte teljesen „felülről” szervezett önkormányzati bérlakásépítési vagy lakásfenntartói modellekhez képest sokkal több funkciót alulról szerveződő módon látnak el. Tipikusan a következő funkciók merülhetnek fel:

- a házprojekt színhelyének, azaz a lakóépületnek vagy a teleknek a megtalálása;
- az építési, átépítési vagy felújítási munkák tervezése és lebonyolítása;
- a projekt finanszírozásához szükséges források előteremtése;
- az épület üzemeltetése, a közösségi terek és intézmények működtetése.

A később együtt élő közösségek kialakulása korántsem magától értetődő. Gyakori forgatókönyv, hogy egy már létező közösség tagjai döntenek úgy, hogy belevágnak egy közös lakhatási projektbe. Ilyen létező közösség lehet valamilyen lazán kapcsolódó szakmai közeg (erre analógia lehet a nővérszállók vagy pedagógusszállók esete az államszocializmusból), vagy egy koherensebb csoportként működő szakszervezeti csoport (mint az uruguayi FUCVAM esetében), esetleg (szak)kollégiumból kikerülő fiatal felnőttek csoportjai, vagy valamilyen közös ügy,

társadalmi cél mentén szerveződő csoport tagjai (például egyedülálló anyák közössége vagy fenntartható mezőgazdasággal foglalkozó csoportok). Ezen kívül már létező baráti társaságok is alkothatnak kifejezetten az együttélés céljából csoportokat.

A megalakuló csoportok számára egy külső facilitáló szervezet segítsége sok időt és energiát spórolhat (angolul technical assistance szervezeteknek szokás ezeket nevezni). Egy létező közösség azonban nem előfeltétele egy bérlői lakásszövetkezeti házprojekt elindulásának, külső segítséggel a közösség a folyamat során is kialakulhat és megerősödhet.

Társadalmi összetétel szerint többféle lakóközösséget is el lehet képzelni.

Társadalmi összetétel szerint többféle lakóközösséget is el lehet képzelni, és minden csoportnak más szempontból lehet hasznos egy ilyen közösségi lakhatási forma.

- Bizonyos szempontból előnyösek lehetnek az életkor vagy élethelyzet szempontjából viszonylag homogén lakóközösségek, hiszen jobban fognak egymáshoz hasonlítani a lakótérrel és életmóddal, a közösségi funkciókkal kapcsolatos elvárásaik. Ha például egy házban csak kisgyerekesek élnek, akkor mindenki érdeke az lesz, hogy ne legyenek este hangos rendezvények, vagy hogy jól megszervezzék a közös gyerekvigiyázás intézményét. Ha például csak nyugdíjasok élnek együtt egy házban, akkor közösen tudnak alkalmazni olyan segítőköt, akik a bevásárlásban, háztartási munkákban segítenek.
- Ugyanakkor kifejezetten stabilak azok a lakóközösségek, amelyek társadalmilag heterogén csoportokból állnak. Ilyen esetekben a bérlők sok szempontból hatékonyabb módon tudják egymást kölcsönösségi alapon támogatni, például egy nyugdíjas lakótárs vigiyázhat egy fiatal pár gyermekeire, akik cserébe bevásárolhatnak neki. Másrészt pedig kevésbé valószínű, hogy egyszerre jöjjön létre nagyobb fluktuáció a tagságban.

Álláspontunk szerint számos olyan alsó vagy alsó középsztyálybeli csoportot azonosíthatunk a mai magyar társa-

dalomban, amelynek előnyös lehet egy bérlői lakóközösségben való részvétel.⁴¹

- Egy bérlői lakásszövetkezetben a bérleti díjak megfizethetők, a bérleti jogviszony pedig stabil.
- Az erőforrások megosztása és a közösségben töltött mindennapok egyértelműen növelhetik az életminőséget, amire a mai lakáspiaci viszonyok mellett sokaknak egyedül nem lenne lehetősége.

Bizonyos társadalmi csoportoknak sajátos előnyöket nyújtanak a bérlői lakásszövetkezetek.

Bizonyos társadalmi csoportoknak sajátos előnyöket is nyújtanak az ilyen lakhatási projektek:

- Az idősebbekből álló háztartások számára egy bérlői lakásszövetkezet az elmagányosodás ellen, valamint a segítségi és ápolási funkciók közös megoldása miatt lehet érdekes.
- Az egyedülállók és egyszülős háztartások (gyermeküket egyedül nevelő szülők) azok, akik jövedelmükhöz képest a legtöbbet fizetik lakhatásukért.⁴² Nekik mind anyágilag, mind a háztartásvezetés terheinek megosztása miatt különösen előnyös egy ilyen konstrukció.
- Több helyen léteznek a világban kifejezetten nők által és/ vagy nők számára működtetett közösségi lakhatási projektek. Ez több szempontból is indokolt: a gazdasági egyenlőtlenségek miatt gyakori, hogy a nők azért nem tudnak kilépni egy bántalmazó kapcsolatból, mert egyébként nem lenne megoldott a lakhatásuk, vagy egyszerűen csak nehezen tudnak önálló lakhatáshoz jutni. Ezen kívül a nők válás esetén gyakrabban maradnak egyedül a gyerekekkel.
- A fiatalok számára több szempontból is előnyösek az ilyen lakhatási megoldások. Ma az európai nagyvárosokban egyre nehezebb – már-már lehetetlen – pályakezdőként, alacsonyabb jövedelemmel, felhalmozott vagyon

41 Becsléseink szerint a kelet-európai országok 7-8%, azaz Magyarország esetében 7-800 ezer ember lehetne potenciális célcsoportja a modellnek.

42 KSH: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Elérhető itt: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

Egy bérlői lakásszövetkezeti házprojekt akkor lehet sikeres, ha az a benne részt vevőknek megéri. Az anyagi szempontokon felül fontos a folyamatos közösségfejlesztés.

vagy pénzügyi tartalékok nélkül boldogulni a lakáspiacon. Emiatt gyakori, hogy fiatalok együtt bérelnek lakást – viszont ezekből a megoldásokból általában hiányzik a hosszú távú tervezés, a felelősségvállalás, a valós közösségépítés. Ezért egy bérlői lakásszövetkezet sok fiatal számára vonzó lehetőség lehet.

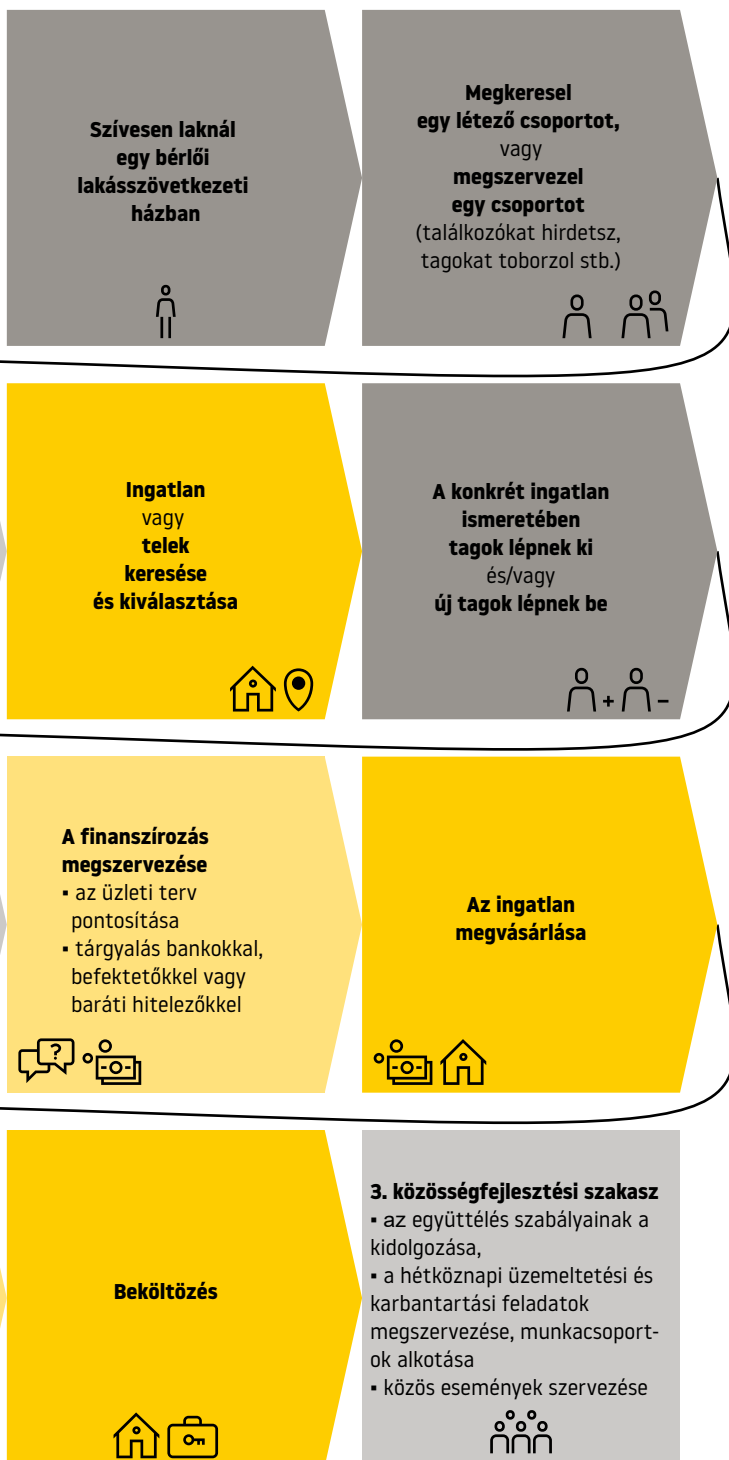
Egy bérlői lakásszövetkezeti házprojekt akkor lehet sikeres, ha az a benne részt vevőknek megéri. Az anyagi szempontokon felül azonban fontos a folyamatos közösségfejlesztés, hiszen pusztán az anyagi előnyök miatt nem jönnek létre egymással gördülékenyen együtt élni képes csoportok. Közösségi együttélés során óhatatlan, hogy felmerüljenek konfliktusok. Ezek kezelésére azonban léteznek hatékony megoldások, amelyeket a projekt tervezése és megvalósítása során egy külső facilitátor segítségével ki lehet dolgozni, és be lehet építeni a lakóközösség mindennapjaiba.

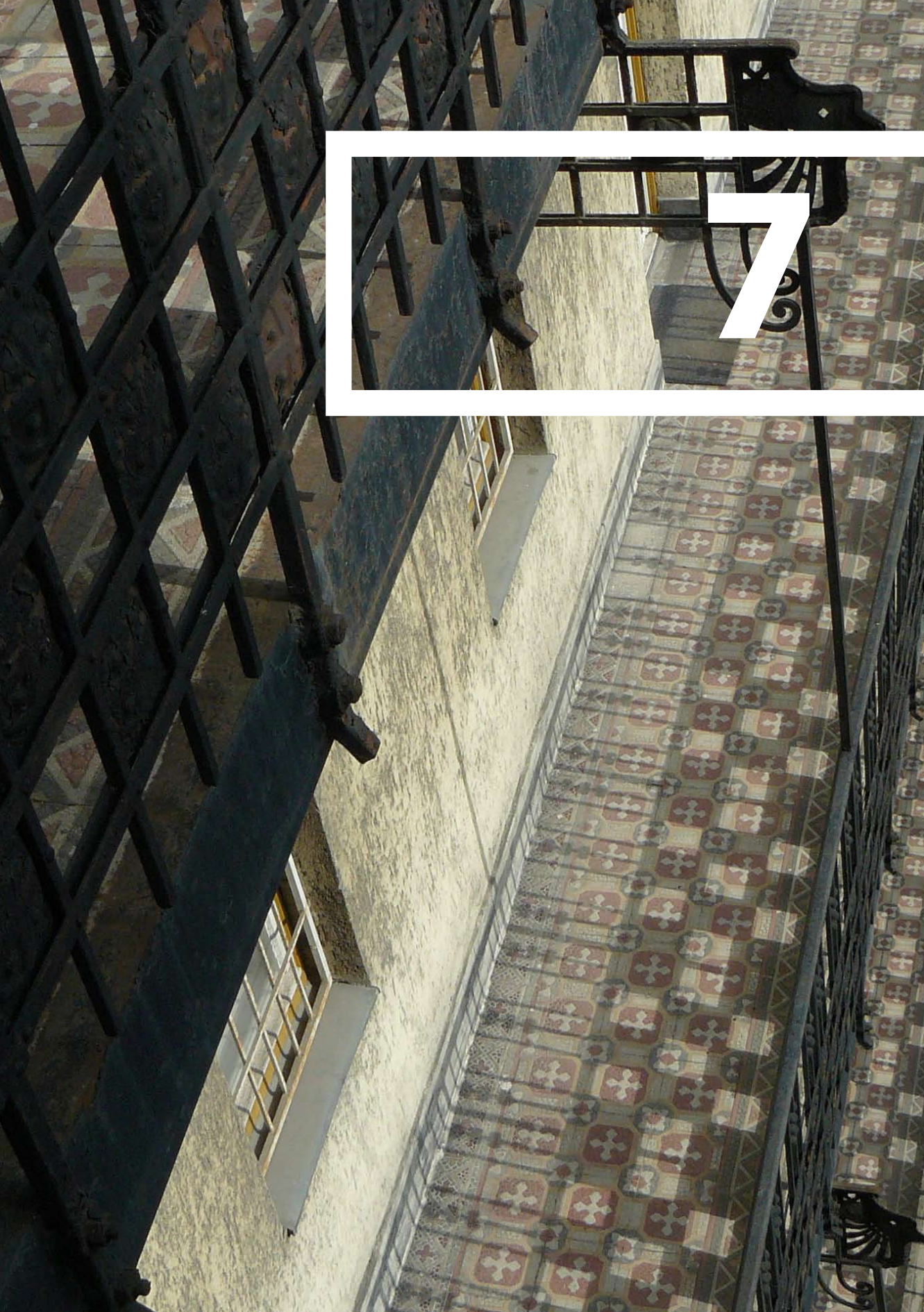
A közösségek időben is változnak, ahogy a közösség tagjai újabb és újabb életszakaszokba kerülnek. A bérlői lakásszövetkezeti modell előnye, hogy ezekre a változásokra rugalmas válaszokat tud adni. Egy megfelelő méretű bérlői lakásszövetkezeti hálózatban egy-egy fontosabb életeseményre (gyerekvállalás, válás, gyerekek kirepülése stb.) a házprojektben vagy a tágabb lakásszövetkezeti hálózaton belül a lakások cseréjével vagy átalakításával lehet válaszolni. A házprojektek tagjai nagyobb bonyodalmak nélkül ki tudnak lépni a szövetkezetből, a helyükre pedig új tagok érkezhetnek. Mivel ezt a folyamatot a közösség is támogatja, így kevesebb problémával jár, mintha egy háztartás egyedül keres a megváltozott élethelyzetének megfelelő új lakhatási megoldást a lakáspiacon. A rugalmas időbeli változás a háztartások perspektíváján túl azért is fontos, hogy a tágabb lakóközösség, illetve az épület is alkalmazkodjon a tagok változó életszakaszaihoz, életkörülményeihez. A külföldi példák esetében ezekre mind léteznek olyan intézményesített megoldások, amelyek garantálják a projektek hosszú távú működését.

A bérlői lakásszövetkezetek jellemző közösségfejlesztési folyamatát a 8. ábra foglalja össze.

8. ábra: A közösségfejlesztés jellemző folyamata

Forrás: saját szerkesztés <https://cohousing.org.uk/wiki/the-route-to-cohousing/> és Durrett, Charles, McCamant, Kathryn (2011): Creating Cohousing: Building Sustainable Communities alapján.





A KÜLFÖLDI PÉLDÁK TÖRTÉNETI KONTEXTUSA

Amennyiben az emberek számára intézményesen adott (azaz politikailag, jogilag, pénzügyileg lehetséges), hogy jobb életkörülmények között éljenek, akkor ezzel a lehetőséggel élni is fognak.

Az eddigi fejezetekben egy-egy konkrét jellemző mentén hivatkoztunk külföldön sikeresen működő bérlői lakásszövetkezeti példákra. Ezek a külföldi hálózatok nem önmaguktól és nem előzmények nélkül jöttek létre, hanem számos szereplő együttes munkája során, történetileg sajátos módon. A már hivatkozott külföldi esetek kialakulásának vázlatos történeteit a magyarországi hálózat kialakítása szempontjából is érdemes megismerni. Azt is fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy ezek a példák nem azért sikeresek, mert „nyugaton”, vagy a „fejlettebb”, esetleg tőlünk távoli országokban „más az emberek mentalitása”. Hiba volna tehát azt gondolni, hogy Magyarországon a hasonló projektek kulturális okokból eleve bukásra lennének ítélve. Az alábbi vázlatos történetekkel arra is rá szeretnénk világítani, hogy amennyiben az emberek számára intézményesen adott (azaz politikailag, jogilag, pénzügyileg lehetséges), hogy jobb életkörülmények között éljenek, akkor ezzel a lehetőséggel élni is fognak.

A bérlői lakásszövetkezetek nemzetközi példái rávilágítanak azokra a tényezőkre, amelyek az elinduláshoz és a fennmaradáshoz szükségesek.

- Az egyik fontos tanulság, hogy minden sikeres példa esetében meghatározóak a mozgalmi gyökerek; azaz tipikusan a lakhatási helyzetükön javítani akaró emberek alulról szerveződve kényszerítették ki azokat a körülményeket, amelyekben aztán a bérlői lakásszövetkezetek stabilizálódni és növekedni tudtak.

- A másik fontos tanulság, hogy a kezdeti házprojektek csak akkor szolgálják a megfizethető lakhatás hosszú távú célját, ha egy tágabb, szolidaritáson alapuló intézményrendszerbe ágyazódnak be.
- A harmadik tanulság, hogy sokat segít, ha az állam elismeri ezeket az újító intézményeket a jogalkotás során, illetve ha akár csak szimbolikusan is, de az ügy mellé állva támogatja a projektek olcsó finanszírozáshoz való hozzáférését.

Mietshäuser Syndikat (Németország)

A gyökerek a freiburgi házfoglaló mozgalomig nyúlnak vissza, ahol az 1980-as évek elején az első néhány MHS ház a mozgalom tagjai által korábban birtokba vett foglaltházak legalizálásával jött létre. Az 1980-as és 1990-es években az alapítók több jogi és szervezeti formával is próbálkoztak, míg a 2000-es évekre olyan hibrid struktúrát alakítottak ki, amely egyesületek és gazdasági társaságok többszintű hálóján keresztül egyszerre biztosítja a demokratikus döntéshozatalt, a szubszidiaritás elvét, illetve hogy a hálózat tulajdonába került ingatlanokkal ne lehessen spekulálni, vagy azokból magánhasznot húzni. A mozgalom önszerveződő (anarchista) gyökerei a jelenlegi szervezeti struktúrában is érezhetők: stratégiai döntésekről mindig egy küldöttekből álló nagyobb fórumon döntenek, illetve elkerülték a professzionalizálódásból gyakran következő átláthatatlan működést.

9. ábra: A Mietshäuser Syndikat egy lakóháza

Forrás: <https://schoenerhausen.org/>



A hálózat a lehetséges finanszírozási csatornák kialakításával is sok évig kísérletezett: fokozatosan alakultak ki és terjedtek el az olyan lehetséges tőkebevonási módok, mint a kifejezetten erre a célra tervezett olcsó és hosszú távú etikus banki hitelek, a magánszemélyektől bevonható közvetlen kölcsönök vagy a különböző házprojektek közötti, szolidaritáson alapuló pénzmozgások. A finanszírozási csatornák intézményesítésében nagy segítséget jelentett Németország stabil gazdasági helyzete, az alacsony inflációs környezet és az etikus pénzintézetek jelenléte. Az utóbbi években egyre gyakoribb az egyes házprojektek és a helyi önkormányzatok közötti együttműködés is.

Mára már 152 házprojekt tartozik a MHS hálózatába, és tucatnyi projekt halad a megvalósítás felé. Az alapításkor indított házprojektek egy része már visszatörlesztette a kezdeti hiteleit, így az ezekben a házakban fizetett lakbérékből befolyó bevételek a hálózat terjedését segítik. A szervezeti és finanszírozási keretek megerősödésével és letisztulásával a MHS fontos része lett a németországi lakhatási, és tágabban a baloldali, progresszív, szolidaritáson alapuló mozgalmi szcénának.

Svájci lakásszövetkezetek

Svájcban a lakásállomány 4%-a (kb. 140 ezer lakás), míg Zürichben a lakásállomány kb. 20%-a (40 ezer lakás) nonprofit lakásszövetkezetek kezében van. Sok más országhoz hasonlóan a lakásszövetkezeti mozgalom itt is a munkásmozgalom huszadik század eleji megerősödéséhez vezethető vissza. Svájc esete azért különleges, mert a huszadik században mind a városi önkormányzatok, mind a központi állam támogatta a lakásszövetkezetek megerősödését. A két világháború között az önkormányzatok inkább a lakásszövetkezeteknek értékesítették a telkeiket, minthogy a költségesebb önkormányzati lakásépítésekbe fektettek volna. Így az elmúlt száz évben a lakásszövetkezetek nagyobb politikai vagy gazdasági megtorpanás nélkül tudtak terjeszkedni és



10. ábra: Svájci lakásszövetkezeti lakóház Zürichben

Forrás: <https://assemblepapers.com.au/>

erősödni. Az 1970-es évekre ugyanakkor a szövetkezetek kevésbé megbecsült és egyre inkább romló lakáskörülményeket kínáló szervezetekké váltak. Ezen az 1980-as években az új városi, lakhatási mozgalmak változtattak, melyek a megfizethető lakhatás kérdését újra a politikai napirendre vették.⁴³ Mára már a lakásszövetkezeti szektor nagyon vegyes: a skála a több ezer lakást kezelő professzionális szervezetektől⁴⁴ a kicsi, alulról szerveződő csoportokig terjed. Építészeti szempontból számos innovatív és nemzetközileg elismert épület tartozik a különböző lakásszövetkezetek portfóliójába: ilyen például a díjnyertes Mehr als Wohnen projekt.⁴⁵

Az összes felsorolt példa közül a svájci a legjobban intézményesült, a legkiterjedtebb és talán a leginkább ismert. Ez a több mint száz éve fennálló támogató politikai légkör mellett az ország gazdasági stabilitásának, illetve a hosszú távon alacsony kamatkörnyezetnek és a pénzügyi forrásbőségnek is köszönhető.

FUCVAM (Uruguay)

Az uruguayi FUCVAM példája azért lehet különösen fontos Magyarországon, mert nem egy centrumországban, hanem

⁴³ <https://psh.urbamonde.org/#/en/community/2>

⁴⁴ Lásd például az 1916-ban alapított, és mára már több mint 5000 lakást kezelő ABZ példáját: <https://www.abz.ch/>

⁴⁵ <https://www.world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/more-than-housing/#outline>

a világgazdaság félperifériáján levő kisebb államban tudott kialakulni. A FUCVAM 1970-ben alapult, és a mozgalom kezdete itt is a szakszervezeti mozgalomhoz, illetve az önszerveződő munkásokhoz kötődik. Az 1960-as évek végén a mozgalmak a szociális jogokért, ezen belül a lakhatásért is mozgósítottak. Ezzel párhuzamosan a parlament egy törvényjavaslatot tárgyalt, amely (többek között) az építőipar fellendítése érdekében kedvezményes állami hitelhez juttatta az építőipari cégeket. A szövetségi lakhatás gondolatát támogató szakszervezetek politikai szövetségese kezdeményezte, hogy a lakásszövetkezetek is bekerüljenek a törvény kedvezményezett körébe. Ennek a szövetségnek és a történelmi pillanat megfelelő kihasználásának eredménye, hogy a lakásszövetkezetek a FUCVAM kezdetei óta rendkívül kedvezményes állami hitelhez férnek hozzá. Az első projekteket szakszervezetek alapították a tagjaik számára, később viszont a lakásszövetkezeti mozgalom önálló politikai erővé nőtte ki magát, amely akár a kormánnyal szemben is képes volt megvédeni önmagát. Ennek egyik fontos példája, amikor 1984-ben, a jobboldali katonai diktatúra végét jelző politikai szervezkedések idején a FUCVAM tagjai egy nap alatt 330 ezer aláírást gyűjtöttek össze a lakásszövetkezetek privatizálásáról szóló törvényjavaslat ellen, és ezzel elérték a javaslat napirendről való levételét. Ma pedig a FUCVAM a nőjogi küzdelmek megszervezésében tölt be fontos szerepet Uruguayban.

11. ábra: A FUCVAM egy lakóháza

Forrás: Pósfai Zsuzsanna

A FUCVAM példája azért is fontos, mert a házprojektekben részt vevő családok tipikusan alacsonyabb státuszúak, el-



sősorban a megfizethető lakhatás ígérete miatt érkeznek, a közösségi-politikai szempontok pedig jellemzően később válnak fontossá számukra. Mindez jól bizonyítja, hogy alsóbb osztálybeli emberek megfizethető lakhatása is biztosítható ilyen intézményi formában. A mozgalom terjedésében a svéd lakásszövetkezeti ernyőszervezetnek is szerepe volt, amely pénzügyileg támogatta mind Uruguayban, mind tágabban Latin-Amerikában a modell terjedését és facilitáló csoportok felállítását. Jelenleg csak Uruguayban nagyjából 25 ezer háztartásnak nyújt megfizethető lakhatást a hálózat. A lakásszövetkezeti hálózat működésének négy alapelve a kölcsönös segítség, az öngazgatás, a közvetlen demokrácia és a kollektív tulajdon.

La Borda (Spanyolország)

A La Borda egy új házprojekt, amely mögött nem áll lakásszövetkezeti hálózat. A mi szempontunkból viszont azért fontos, mert jól példázza, hogy egy progresszív politikus által vezetett nagyváros, mint például az Ada Colau által vezetett Barcelona, fontos szerepet tölthet be egy innovatív, alternatív lakhatási projekt elindulásánál. Kísérleti projekt jellegéből adódóan a La Borda tagjainak sokrétű finanszírozási portfóliót kellett összeállítaniuk, amely a banki hitelektől kezdve a közsféra támogatásán át a szimpatizánsoktól származó kis összegű kölcsönökig terjed. A La Borda alapítói alapvetően értelmiségiek, de a csoport célja olyan modell kialakítása, amely tágabb rétegek lakhatási problémáin tud segíteni. A projekt a Katalóniában jellemző tágabb, önszerveződésen alapuló politikai mozgalomba ágyazódik, amely a 2008-as válság óta különösen sok figyelmet szentelt a lakhatási kérdéseknek (ennek egyik fontos eleme a PAH nevű, bedőlt lakáshitelesekben szerveződő nagyon sikeres mozgalom⁴⁶).

46 <https://afectadosporlahipoteca.com/>



12. ábra: Gyűlés a La Bordánál

Forrás: <http://www.laborda.coop/>



8

LÉPÉSEK A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZETEK FELÉ MAGYARORSZÁGON ÉS A RÉGIÓBAN

Az utolsó fejezetben a magyarországi (és tágabban a kelet-európai) bérlői lakásszövetkezeti mozgalom kialakulásának irányába tett lépéseket mutatjuk be.

A jelenlegi lépések a kollektív lakhatási projektek elterjesztése érdekében nem egyedülállóak a magyar történelemben.

Magyarországi előzmények

A jelenlegi lépések a kollektív lakhatási projektek elterjesztése érdekében nem egyedülállóak a magyar történelemben. Már a századfordulón léteztek olyan kísérletek, amelyek alsó középosztálybeli csoportok lakhatását szövetkezeti módon próbálták megszervezni. Bizonyos szempontból a népi kollégiumi mozgalom 1930-as, 1940-es évekbeli gyors elterjedését is tekinthetjük a közösségi lakhatási projektek egy (a vidéki fiatalokat célzó) alesetének⁴⁷. Az államszocialista időszakban szintén találunk olyan alulról szerveződő lakhatási kísérleteket, amelyekből sokat tanulhatunk. Ilyen például a miskolci Kollektív Ház esete⁴⁸, vagy az Orfeo csoport pilisborosjenői kísérleti projektje⁴⁹. Emellett meg kell említeni a több ezer szövetkezeti tulajdonba

47 Pataki Ferenc (2005): A Nékosz-legenda. Osiris Kiadó: Budapest.

48 https://replankutatas.blog.hu/2015/03/30/a_cohousing_elso_hazai_peldaja_a_miskolci_kollektiv_haz

49 Szarvas Márton (2016): Orfeo's Maoist Utopia: The Emergence of the Cultural Critique of Existing Socialism. MA szakdolgozat. Central European University: Budapest. https://www.etd.ceu.hu/2016/szarvas_marton.pdf

kerülő, újonnan épített lakást az államszocialista időszak második felében. Azonban ezeket a már részletezett okokból nem tekintjük a bérlői lakásszövetkezeti modell közvetlen előképének.

A Rákóczi Kollektíva budapesti példája

A Rákóczi Kollektíva 2019 óta Zuglóban működteti az első kollektív tulajdonú, bérlői lakásszövetkezeti házat.

A rendszerváltás után, és különösen a 2008-as válság, majd a 2014 utáni ingatlanpiaci boom nyomán a hasonló kísérletezések újabb hullámát láthatjuk. Itthon 2010 óta létezik a kifejezetten a bérlői lakásszövetkezeti modell hazai elterjesztését célként kitűző Rákóczi Kollektíva (RK).⁵⁰ Ez a csoport az elmúlt tíz év során felhalmozott tudás és tapasztalat eredményeképpen és számos közösségi albérlet után 2019 óta Zuglóban működteti az első kollektív tulajdonú, bérlői lakásszövetkezeti házat.⁵¹

Ez a kísérlet annyiban egyedülálló, hogy a házprojekt helyszínéül szolgáló ingatlan a lakóközösség tulajdonába került, így a projekt fennmaradása hosszú távon biztosított. Bár a közösség évekig tárgyalt több magyarországi bankkal hitel felvételéről, végül egyik pénzügyintézet sem vállalta az úttörő konstrukció kidolgozásával járó munkát. Így az ingatlan megvásárlása saját erőforrások mozgósításával és magán-kölcsönökkel valósult meg. A jogi lehetőségekről szóló fejezetben részletezett nehézségek miatt a lakóközösség végül nem szövetkezeti jogi formát választott magának, hanem olyan hibrid megoldást, amelyben az ingatlan tulajdonjoga és a kölcsönök kezelése egy tulajdonközösség kezében van, míg az ingatlan üzemeltetését a mindenkori bentlakókból álló egyesület végzi. Mindezzel párhuzamosan zajlik egy második RK-s házprojekt szervezése, illetve az RK mint hazai ernyőszerkezet intézményesítése és megerősítése.

50 Jelen tanulmány mindkét szerzője tagja a Rákóczi Kollektívának, illetve alapító tagja a zuglói kísérleti projektnek. A csoport tevékenységéről lásd az alábbi cikket: <https://cooperativecity.org/2017/10/03/rakoczi-collective/>

51 <https://www.world-habitat.org/news/our-blog/budapest-moving-into-a-new-co-operative-house-in-spite-of-all-odds/>

Az RK által vallott alapelvek és lehetséges megoldási javaslatok megegyeznek a jelen tanulmány elején kifejtett szempontokkal. Működésükben azt is szem előtt tartják, hogy egy kiterjeszhető és megismételhető modellt dolgozzanak ki, amely osztályhelyzet és élethelyzet szempontjából is többféle társadalmi csoport számára tud megfizethető és élhető lakhatási alternatívát nyújtani.

Egyéb hazai csoportok a közösségi lakhatás elvei mentén szerveződnek.

Egyéb hazai csoportok

A Rákóczi Kollektíva mellett más hazai csoportok is dolgoznak hasonló projektek megvalósításán, ám ezek nagy része nem teljesen felel meg a tanulmányban használt bérlői lakásszövetkezeti modell definíciójának, sokkal inkább a co-housing, azaz közösségi lakhatás elvei mentén szerveződik.

- Az egyik legrégebben működő csoport a Közösségben Élni,⁵² amelyet fiatal építészek és építész hallgatók alapítottak 2012-ben. A Közösségben Élni (KÉ) célja a co-housingokkal és lakásszövetkezetekkel kapcsolatos tudásbázis kiépítése, illetve ilyen projektek létrejöttének segítése Magyarországon. 2016–2017 között az RK és a KÉ számos budapesti ingatlant közösen mért fel a 4., 10., 14., 15., 23. kerületekben, és ennek a folyamatnak az eredményeképpen alakult meg a zuglói kísérleti projekt. A KÉ tagjai maguk is részt vettek közösségi lakóprojektekben, mint például a SissiCrib vagy a D54: mindkét esetben fiatalok béreltek olyan nagyobb ingatlanokat, melyeket a co-housing elveknek megfelelően alakítottak ki és üzemeltettek.⁵³
- Hasonló közösségi alapelvek mentén, de egy alapítvány segítségével, illetve célzottan orvostanhallgatóknak nyújt megfizethető lakhatást a Dr. Bíró Éva Alapítvány ingatlana Zugligeten.⁵⁴

52 <http://kozossegebenelni.blogspot.com/>

53 <https://nullahategy.hu/te-kivel-laknal-egyutt-co-housing-titkai/>

54 <https://biroalapitvany.weebly.com>

- A KÉ facilitálása mellett zajlott a B oldal című műhelymunkasorozat, ahol 50 év feletti érdeklődők kezdtek el dolgozni egy co-housing jellegű projekt megvalósításán.
- A KÉ Budapesten tevékenykedő aktív tagjai más közösségi lakhatási szerveződések proaktív szereplőivel 2019-ben megalapították a CoHousing Budapest Egyesületet (CoHoBp).⁵⁵ A CoHoBp fő célkitűzése a budapesti co-housing adaptáció kidolgozása, melynek lépéseit egy valós projekt keretében, a CollAction Budapest leendő co-housing közösséggel együtt fejlesztik és tesztelik.⁵⁶
- A budapesti csoportokon kívül több vidéki, a közösségi-ségre hangsúlyt helyező kezdeményezés létezik. Azonban itt tipikusan magántulajdonú ingatlanokba költöznek a közösség tagjai, és nem közösségi tulajdonban gondolkoznak. Ezek a csoportok a közösségi lakhatás és a közös munkavégzés előnyeire helyezik a hangsúlyt, a tagoknak jellemzően egyénileg kell előteremteniük az ingatlanvásárláshoz szükséges saját tőkét. A városokon kívül megvalósított projekteknél gyakori a környezeti szempontból fenntartható életmódra, és az ezt támogató építészeti megoldásokra helyezett hangsúly.⁵⁷
- Ezen kívül érdemes megemlíteni azokat a kezdeményezéseket, amelyek fogyatékkal élő emberek közösségi lakhatását szervezik meg nonprofit alapon.⁵⁸ A kezdeményezések a közösségiség hangsúlyozásában hasonlítanak ugyan egy ideális bérlői lakásszövetkezeti projektre, de az ingatlan közösségi tulajdonlásának kérdésében már nem feltétlenül.

55 <https://www.cohousingbudapest.hu/cohousing-budapest>

56 <https://www.cohousingbudapest.hu/collaction-bp>

57 Lásd például: <https://www.hellovidek.hu/eletmod/2020/01/25/ujrakezdes-videken-egyre-tobben-koltoznek-ebbe-az-onfenntartogradi-faluba>

58 Lásd például az Egyenlő Esélyekért Alapítványt <http://egyenloeselyekert.hu/lakhatas/>.

Kelet-európai összefogás: MOBA

Más kelet-európai országokban is több olyan csoportot találunk, amelyek az RK-hoz nagyon hasonló módon, nagyon hasonló elvek mentén szerveződnek, és ugyanazokkal a strukturális nehézségekkel küzdenek. Ebből a felismerésből fakadt a MOBA lakhatási hálózat⁵⁹ 2017-es megalapítása is; azzal a céllal, hogy a bérlői lakásszövetkezeti modell kelet-európai létrejöttét és elterjedését támogassa, illetve hogy a helyi kezdeményezéseket nagyobb nemzetközi szereplők felé is láthatóvá tegye.

A hálózat tagjai

- a budapesti Rákóczi Kollektíva,
- a ljubljanoi Zadrugator („Szövetkezet”),⁶⁰
- a belgrádi Ko gradi grad („Ki építi a várost”),⁶¹
- a zágrábi Zadruga otvorena arhitektura („Nyitott Építészeti Szövetkezet”),⁶² illetve
- a prágai Sdílené domy („Megosztott házak”).⁶³

A MOBA hálózat pártoló tagjai között számos lakhatással vagy szolidáris gazdasággal foglalkozó nemzetközi szervezetet találunk, úgy mint a World Habitat, az urbaMonde, a Faircoop, vagy a Heinrich Böll Stiftung. Olyan kelet-európai szervezetek is segítik a MOBA munkáját, melyek elkötelezettek az etikus pénzügyi termékek kifejlesztésében és elterjesztésében: ilyen például a ZEF („Etikus Finanszírozásért Szövetkezet”), mely a legnagyobb horvát szövetkezet⁶⁴, vagy a pozsonyi Sociálni inovátori („Társadalmi Innovátorok”), amely társadalmi vállalkozások finanszírozáshoz jutását támogatja.

59 A „moba” szó szerb-horvátul a magyar kalánaknak feleltethető meg. További részletekért lásd a MOBA honlapját: <https://moba.coop/>

60 <http://zadrugator.org/>

61 <http://www.kogradigrad.org/>

62 <http://www.otvorena-arhitektura.hr/>

63 <https://sdilenedomy.cz/>

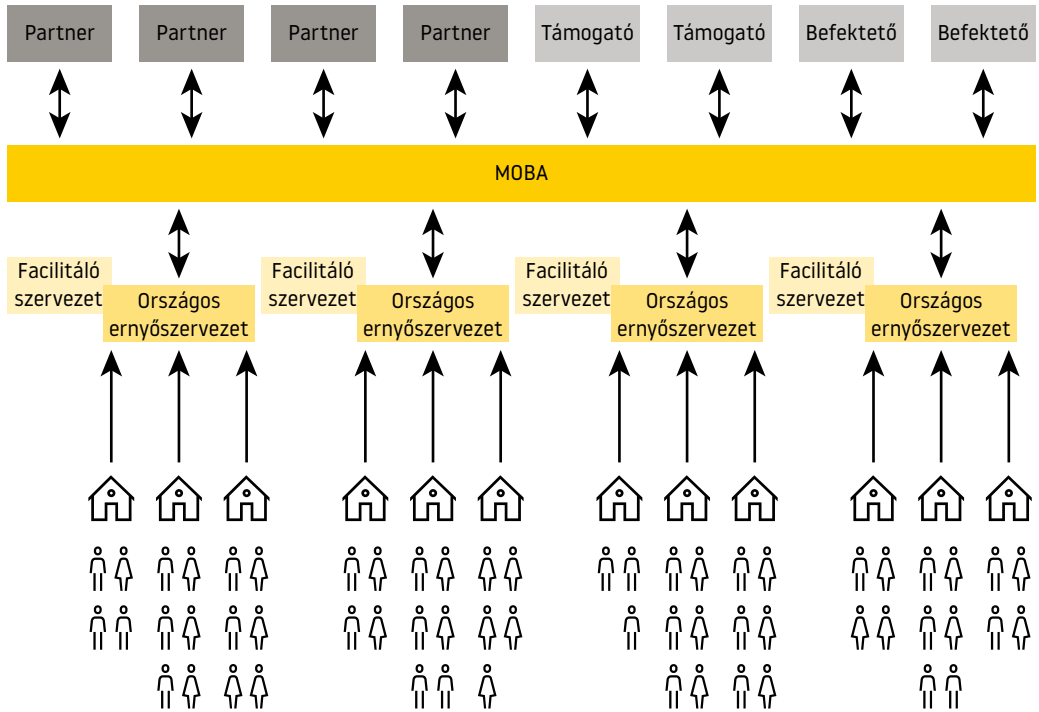
64 A szövetkezet korábbi vezetőjével egy magyar nyelvű interjú is elérhető: <https://merce.hu/2018/03/07/osszerakjuk-amink-van-ebbol-csinalunk-bankot-interju-egy-horvat-szovetkezeti-bank-alapitojaval/>

A MOBA célja, hogy régiós szinten összefogja az egyes országok bérlői lakásszövetkezeti modelljeit. Ez nemcsak az eltérő országokban és városokban felhalmozott tudások hatékony terjesztését segítheti elő, hanem a különböző kormányzati, EU-s vagy etikus pénzügyi szereplőkkel való kapcsolattartást, és ezáltal a mozgalmak összekapcsolásán keresztül a tág, régiós projekt robusztusságát és méretgazdaságosságát. 2020 folyamán a MOBA „európai szövetkezeti” jogi formában fog intézményesülni,⁶⁵ illetve zajlik egy újratöltődő alap (revolving fund) kidolgozása, amely a MOBA belső pénzügyi eszközeként tagszervezeteinek a munkáját fogja segíteni rövid távú, olcsó kölcsönökkel.

Összességében, a MOBA egy olyan háromszintű szervezeti struktúra megvalósításán dolgozik, amelyben a MOBA régiós ernyőszervezetként fogja össze és segíti finanszírozáshoz jutni az országos ernyőszervezeteket, amelyek hasonló szerepet töltenek be az országban létező házprojektek támogatásával és összefogásával (13. ábra). A szervezeti stratégia fontos eleme, hogy az országos ernyőszervezetek mellett (vagy azokba integrálva) létezzenek olyan „facilitáló szervezetek”, amelyek végig segítik az újonnan létrejövő lakóközösségeket a projekttervezés és -megvalósítás útján.

A hazai szervezetek stratégiája a MOBA céljaival összeegyeztetett: míg az RK az országos ernyőszervezeti funkció betöltésére vállalkozott, addig a Periféria Központ a bérlői lakásszövetkezeti modell szakmai kidolgozásában és a modell hatékony működéséhez szükséges közpolitikai változások előkészítésében látja a jövőbeli szerepét.

65 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=LEGISSUM:l26018&from=EN>



13. ábra: A MOBA jövőbeli elképzelt szervezeti felépítése

