

Közösségben élni az V. kerületben

TDK dolgozat

Faddi Dalma

Bme Urbanisztika tanszék

konzulens: Alföldi György Dla

Tartalom

Bevezetés	3
A társasház fogalma	4
Történelem	5
Demográfia	8
A lakónépeség alakulása	8
A lakosság életminőségét befolyásoló feltételek változásai	11
Az inaktív lakosság aránya	13
A lakáshelyzet változása az V. kerületben	14
A lakásállomány napjainkban	16
A sűrűség	18
Az Önkormányzat bevételi forrásai	20
Felújítások az V. kerületben	21
Co-housing	22
Helyszínelemzés	25
Problématérkép	25
Megoldás	26
Társasházak közösségének fenntarthatósága	30
Konklúzió	31
Bibliográfia	32

Bevezetés

A Belváros alatt az V. kerület Déli részét értjük, ami tulajdonképpen a 19. század elejéig a városfallal körbevett ősi pesti városmaggal egyezik meg, ami évszázadokon keresztül formálódott. A Belváros határai a Vigadó tér déli oldalától a Deák Ferenc utca Deák Ferenc tér déli oldala, Károly körút, Múzeum körút és a Vámház körút, azaz a Kiskörút a Dunáig, végül pedig a Duna a Vigadó tér déli oldaláig.

Az V. kerületi Belváros telis- tele van szebbnél-szebb, párizsi és bécsi mintát alapul véve, több mint 100 éve épült eklektikus házakkal, amik rövid idő alatt, egységesen épültek.

Ezeknek a házaknak szinte 100 %-a társasházként működik.

Ezekben az épületekben a régen ott lakó közösséget az idősebb generáció alkotja. A fiatalabb generáció egyáltalán nem része a társasházi lakóközösségeknek, egyszerűen átutazóban vannak jelen a ház életében.

A társasház lakóinak kis túlzással alig van fogalmuk arról, hogy kik és mifélek élnek a szomszédjukban, elmennek egymás mellett és nem alkotnak produktív, együtt gondolkozó, egymásért dolgozó lakóközösséget.

Budapesten az I. kerület mellett a V. kerületben a legalacsonyabb az aktív keresők száma, ezt részben a nyugdíjas közösség átlagot jóval meghaladó aránya, illetve a születések számának drasztikus visszaesése okozza. Tehát sok a nyugdíjas és a kevés fiatal.

Az V. kerület polgári lakásaiban ragadt idősök lakásai többnyire kisebb, leválasztott ingatlanok, amelyben az idős korokra egyedül maradó lakók nehezen birkóznak meg a fenntartás költségeivel és az egyedülléttel. Ezen felül a fiatalabb generációban egyre több az egyszemélyes háztartás, a szomszédsági viszonyok pedig eltűnőben vannak. Emellett az V. kerület a népesség előregedésével egyre inkább turista negyeddé, kirakat városrészé alakul át a hosteleivel, kocsmáival, folklór üzleteivel és drága éttermeivel.

Az V. kerületi városlakókból mára már alig maradt valami az időseket kivéve.

Az V. kerület elmúlt évtizedeinek társadalmi változásaira, a különböző típusú lakhatási szükségletekre és az emberek közösségi élet iránt megnövekvő igényeire a társasházak működésének nagyfokú átszervezése válaszul szolgálhatna.

A fentebb említett felvetések miatt fontos feladat a fiatalabb generációnak megfelelő, az anyagi forrásaikat figyelemben tartó körülményeket biztosítani a lakhatásra és integrálni őket az előregedő népességgel. 2008-ban negatív hullám a lakásvásárlás terén.

A társasházakban a generációk közelebb hozásával, a bizalom, és a jó szomszédsági viszony elősegítésével újból jól működő lakóközösségeket lehetne létrehozni az V. kerületben.

1. A társasház fogalma

A szép régi házak mind történetet hordoznak magukban, amit fontos áttekintenünk, amennyiben meg szeretnénk érteni milyen folyamatok vezettek odáig, hogy az egyébként magas ingatlanpiaci pozíciójú lakásokban egyre kevesebben laknak. A mai V. kerületi társasházak többsége a 19. század második felében elkezdődött magánbérház-építés terméke.

A magánbérházakat magánbefektetők építik annak érdekében, hogy később kiadják őket bérleti díj ellenében.

A társasház ellenben közös tulajdonban levő ingatlan különleges formája.

„Olyan jogi megoldás, mely lehetőséget ad arra, hogy a tulajdon egyrészt egységes tulajdonként jelenjen meg a hatóságok felé, másrészt az egyes társasházi öröklakások a tulajdonosok kizárólagos tulajdonába kerülhessenek. A földterület, melyen a társasház áll, az épület szerkezeti elemei közös tulajdonban állnak. A közös tulajdont a társasház ingatlan-nyilvántartási törzslapján tüntetik fel. Az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában álló lakásokat pedig az ingatlan-nyilvántartási különlapon tüntetik fel. Ez a jogi konstrukció lehetőséget nyújt arra, hogy nagyobb, többlakásos ingatlanok esetében a tulajdonosok élvezzék a tulajdon egységéből fakadó előnyöket- például a tulajdon közös vagyionkezelése- másrészt a saját maguk által kizárólagosan használt ingatlanrész kizárólagos tulajdonát is megkapják és arról egyszerűen és áttekinthetően rendelkezhetnek.

Tehát a magánbérházak magántulajdonban vannak és bérbe adják őket, míg a társasházban az ott lakók a tulajdonosok”.¹

¹https://hu.wikipedia.org/wiki/Tarsashazak_Magyarorszagon

A társasház döntéshozó szerve a közgyűlés. A közgyűléseken a nem fajsúlyoskérdésekben a jelenlevők 50%-os többsége dönt. A társasházi törvény kimondja, hogy az osztulajdoni hányad arányában 80-90%-os többséggel kell megszavazni a fajsúlyos kérdéseket, mint például bármilyen közös tulajdon eladása, bővítése.

A társasház lakóinak elővásárlási joga van.

Nézzük meg a továbbiakban, hogyan is vált a történelem során a bérházból társasház.

2. Történet

Az 1867-1899-ig tartó időszakban a szabad-versenyos kapitalista időkben kezdődött a ma az V. kerület épületállományának legnagyobb részét alkotó bérházak építése. A gyors iparosítást, középület építést és a kiemelt jelentőségű város- és infrastruktúra fejlesztést nagyrészt külföldi tőkéből finanszírozták az osztrák-magyar bankok. Ebben az időszakban évtizedenként 40-60 ezer lakás épül az akkor 500-800 ezres belvárosban. A monarchia nagy szerepet játszó tars-fővárosának 200 ezres lakásállományát magánereiből építette fel az akkori társadalom. A magántelkeken épülő magánbérházak a bérlőktől remélt haszonra építettek. Az építési folyamat gyűrűszerűen terjedt kifelé egészen a 20. század első éveiben bekövetkező hanyatlásáig. A népesség dinamikus növekedése jellemzi ezt az időszakot, 30 év alatt megháromszorozódik Budapest lakossága és az ország munkásságának a harmada költözik a Fővárosba. A polgári réteg megerősödik és cselédeket fogad, ami a nagyobb, cselédszobás lakások kialakulásához vezet. Az Belvárosba a polgári középosztály költözik.

A bérházak második szakasza az 1900-1910-ig tartó időszak. A gazdasági fejlődés ereje és a bérlakásépítés lendülete már 1910-12 körül megtörik, a fejlesztési tőke és a fizetőképes kereslet hiánya miatt. 1914-ben kirobban az I. világháború, ami megszünteti a magánbérház építést és a magántőke kivonul a lakásépítésből, ez idő alatt nem nagyon épülnek házak. Bevezetik a kötött lakásgazdálkodást, ami felmondási tilalommal és a lakbér befagyasztásával lényegében megszüntette a bérházépítések profitabilitását és ezzel végképp megtörte a bérházépítő kedvet és a város belterjes fejlődését is. A töretlenül növekvő népesség nagy része nem a belvárosban, hanem a mai külső övezetben telepednek le. Az ipar kiszorul a peremterületekre, a városban alkalmas lakhatást nem találó tömegek elhagyják a Belvárost. Kialakul a rozsdáövezet, ahova a munkásosztály a munkalehetőség miatt költözik. Például Újpest, Kőbánya a téglagyárával, a sörgyárával és a vasúti csomópontjával. Az emberek a munkalehetőségek miatt költöztek ide.

Ezek után a magántőke és a magán-bérház építés nem játszik jelentős szerepet, 1920-ra megépült a magánbérházak legnagyobb része.

A két világháború közötti időszakban (1920-1945) a lakáshiány a legfontosabb várospolitikai kérdés, amelynek fontos tényezője a demográfiai nyomás, pontosabban a 200 ezer trianoni menekült beáramlása. Kezdetben lelassul a gazdasági növekedés Trianon és az 1929-es világgazdasági válság miatt, viszont a 30-as évek közepétől újraindul a magántőkés lakásépítés Bethlen gazdasági programja következtében. Magántőke már ezelőtt is rendelkezésre áll, viszont nincsen fizetőképes kereslet a lakásokra. A kötött lakásgazdálkodás alól ideiglenesen felmentést adnak a Belvárosnak és adókedvezményekkel támogatják a bérlakások építését és megjelennek a társasházak. Ebben az időszakban válik teljessé a belváros.

A második világháborúban megszűntek a tömeges fejlesztések, 1945 után tömeges lakáshiány keletkezett. Megszűnt a középréteg és a nukleáris családokat költöznek be a már megosztott ingatlanokba. A II. világháborúban rengeteg embert elvittek-habár országos viszonylatban a Fővárosból kevesebbet-, vagy külföldre menekült. A világháború utáni német lakosság kitelepítése révén is csökkent a lakosság.

1945-1989-is szocializmus volt. A második világháború utáni korai időszakot a régi polgári lakások felosztása, társbérletesítések, a szociális-elvű lakásgazdálkodás, az államosítás jellemezte. A tőkés modellt felváltja a központi tervgazdálkodás. A Nagy Budapest létrejöttével a város központi irányítás alá kerül. Kiépül a szocialista lakásrendszer, az állam átveszi a lakáspiaci kontrollt és lakótelepeket épít az átmeneti zónába. A lakótelepi lakásokat állami pénzekből és hitelekkel finanszírozzák. 1951-ben akorábbi falvakat Budapest közigazgatási területéhez csatolták (Békásmegyér, Kispest). 1951 után megindult az iparosítás és vidéken folyamatosan szűntek meg a munkahelyek. Pesten kiépültek a munkásszállók a nagykorúton kívül és a vidéki munkásokat feltelepítették a Fővárosba, ahonnan hétvégére haza utaztak. Ők építették újjá Pestet. 1956-ban több, mint 100 000 lakost veszít a város mégis a népességnomás és lakáshiány jellemzi az időszakot.

A belvárosi bérházak elhanyagolása gyorsította az épületállomány romlását, bár 1980-as évek öntevékeny, bérlők által kezdeményezett lakáskorszerűsítése növelte a lakások komfortját. megfelelő épületállomány tölti be.

1956-ban több, mint 100 000 lakost veszít a város mégis a népességnomás és lakáshiány jellemzi az időszakot.

A belvárosi bérházak elhanyagolása gyorsította az épületállomány romlását, bár 1980-as évek öntevékeny, bérlők által kezdeményezett lakáskorszerűsítése növelte a lakások komfortját. megfelelő épületállomány tölti be.

Az V. kerület lélekszáma a lakásprivatizáció után kezdett rohamosan csökkenni, mert az emberek megvették a lakásokat, utána eladták és elköltöztek az agglomerációba. Nagyjából 500 ezer költözött el a Belvárosból és ebből 200 ezer visszaszivárgott a rozsdáövezet és a sűrűn lakott belvárosi részek közötti területekre.

Végül az 1990-2014-ig levő időkből a kommunista rendszert felváltja a demokráciára épülő gazdasági rendszer, a kapitalizmus. 1990 előtt kevés városrehabilitációs program kezdődött és az is a VI., VII és IX. kerületre korlátozódtak. A társadalom tőkével rendelkező rétegének nagy része Budára költözik. Az V. kerület szinte minden mutatója a budapesti átlag felett van, viszont egyre kevesebb a lakossága. A rendszerváltás után felgyorsuló privatizáció az önkormányzati bérlakások számát 800 ezerről 50 ezerre csökkentette, az állami- és magántulajdon aránya a visszájára fordul a Belvárosban. 1990-ben a lakások 80,4 % állami kézben, 2001-ben viszont 82 százaléka már magántulajdonban van. A rendszerváltás után a lakók piaci ár alatt megvehették ezeket, de felújítani már nem tudták. Az V. kerület lélekszáma a lakásprivatizáció azért kezdett rohamosan csökkenni, mert a bérházak lakosai megvették a lakásokat és a moratorium lejártá után eladták azokat, lévén egyre magasabb az lakások piaci ára a kerületben, és elköltöztek az agglomerációba. Elment 500 ezer és ebből 200 ezer visszaszivárgott és a rozsdáövezet és a sűrűn lakott belvárosi részek közötti területekre költöztek vissza, nem a Belvárosba.

A városon belül a legjobb pozíciót elavult, a korszak igényeinek nem megfelelő lakásállomány foglalja el. A 2000-es évek elején a lakások piaci értéke megnő és a 2008-as ingatlanpiaci válság a belső területeket csak kicsit veti vissza.

2015-ben ott tartunk, hogy az V.kerület az egyik legjobb ingatlanpozíciójú kerület, ezért akik tehetik eladják az ingatlanjaikat.

3. Demográfia- népesség összetétel

Szintén körüljárásra váró feladat megvizsgálni, hogy az V. kerület lakosai, akik megtöltik étellel a szép, ámde magukban, a közösség nélkül teljesen üres épületeket, milyen okokból fogytak meg ennyire nagy mértékben.

A Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületének Önkormányzata által kiadott 2014 évi Szolgáltatástervezési koncepció felülvizsgálata címet viselő dokumentuma tartalmazza a lakosságszám alakulását, korösszetételt, a szolgáltatások iránti igényeket, ezen szolgáltatások működtetési, finanszírozási feltételeit, az egyes ellátotti csoportok sajátosságaihoz kapcsolódó szolgáltatások biztosításának szükségességét. A koncepció meghatározza azokat az értékeket, amelyeknek meg kell valósulniuk a szociális szolgáltatások során. Az ellátotti csoportok számának növekedése a szolgáltatások iránti igény növekedését eredményezi.

3.1. A lakónépesség alakulása

Belváros-Lipótváros V. kerület egyik legkisebb területű és lélekszámú kerülete, egyszerre lakóterület, baki, üzleti, hivatali negyed és turisztikai célpont.

A belváros és környezete központi üzleti negyedé alakulása és lakófunkciójának visszaszorulása következtében az V. kerület lakosságszáma folyamatosan csökken.

1980	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005
50.120	43.937	33.005	28.948	29.629	29.150	29.087	28.262

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
27.858	27.117	26.973	27.469	26.236	26.143	26.140	26.135

I. számú táblázat, forrás: Népeség- nyilvántartó adatbázisa

A lakónépesség megoszlása korcsoport szerint

Év	0-17 éves	18-60 éves	60 éven felüli	Összesen
2000	4 314	18 656	10 035	34 735
2001	3 918	15 700	9 330	28 948
2002	3 712	17 197	8 720	29 629
2003	3 320	15 565	9 028	29 150
2004	3 505	17 234	8 348	29 087
2005	3 340	16 470	8 452	28 262
2006	3 120	16 221	8 561	27 858
2007	2 937	17 123	7 057	27 117
2008	2 950	17 073	6 950	26 973
2009	3 046	17 356	7 067	27 469
2010	2 970	16 423	6 840	26 236
2011	2 995	16 380	6 738	26 143
2012	2 991	15 743	7 406	26 140
2013	2 744	15 029	8 362	26 135

II. számú táblázat, forrás: Néesség- nyilvántartó adatbázisa

Születések száma az V. kerületben

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014.03
213	228	127	231	208	145	127	30
gyermek	gyermek	gyermek	gyermek	gyermek	gyermek	gyermek	gyermek

III. számú táblázat, forrás: ESZI adatbázisa

Az V. kerület 1990-től napjainkig lakosságának 40,5 %-át veszítette el. A lakosságszám csökkenésével az ingatlanok funkciója is átalakult és ezzel párhuzamosan bekövetkezett a lakosság elöregedése.

Belváros-Lipótvárosban a fiatalok aránya csökkenő tendenciát mutat, a gyermekvállalás fővárosi viszonylatban, a kerületben a legalacsonyabb. A csekély népszaporulat és a fiatalabb generáció kis létszáma miatt a lakosságon belül az idősek aránya a meghatározó. A népességnyilvántartás adatai szerint Belváros-Lipótváros V. kerület közigazgatási területén érvényes lakóhellyel rendelkező lakosok száma 2013-ban 26 135 fő, melyből az időskorúak száma 8 362 fő, mely a kerület lakosságának 31,9 %-a.

A jelen kor egyik jelentős eredménye a születéskor várható élettartam meghosszabbodása, mely egyben a legnagyobb kihívást is jelenti a társadalom számára. A demográfiai előrejelzések szerint valamennyi időskorú csoport aránya növekedni fog, de ezen belül is a 80 évesnél idősebbek aránya emelkedik majd a legintenzívebben. Kerületünkben 2 278 fő 80 év feletti életkorú, mely az időskorúak 27,2 %-a, az összlakossághoz viszonyított arányuk 8,7 %.

A mai Magyarországon általános, hogy a férfiak kisebb kort élnek meg a nőknél. A mai 65 évnél idősebbek 44 %-a, a 70 évnél idősebbek 63 %-a nő. A 80 évet betöltöttek között a nők aránya 69 %. A férfiak száma nőkhöz képest 80 év felett jelentős mértékben csökken, jellemző az idősödés feminizációja. Egyre többen élnek meg a kerületben a 100 év feletti kort, ez a mennyiség 2013-ban 26 fő.

Népesség életkora	Nő (fő)	Férfi (fő)	Összesen
100 +	20	6	26
95-99	71	14	85
90-94	281	126	404
80-89	1 207	553	1 760
70-79	1 413	850	2 263
60-69	2 087	1 734	3 821
19-59	7 373	7 392	14 765
0-18	1 450	1 558	3 008

Összesen:	13 092	12 233	26 35
------------------	--------	--------	-------

IV. számú táblázat, forrás: Népszé- nyilvántartó adatbázisa

Az idősorúak között a korban előre haladva egyre növekszik az egyszemélyes háztartások aránya, a kerületben az egyedül élő idősök aránya 27, 8 %. A nők hosszabb élettartama következtében az egy háztartásban egyedül élő nők aránya 80 éves kor felett meghaladja a 78, 7 %-ot.

Egyszemélyes háztartások száma	Nő	Férfi	Összesen
65-70	322	251	573
71-75	309	128	437
76-80	269	96	365
80 felett	747	202	949

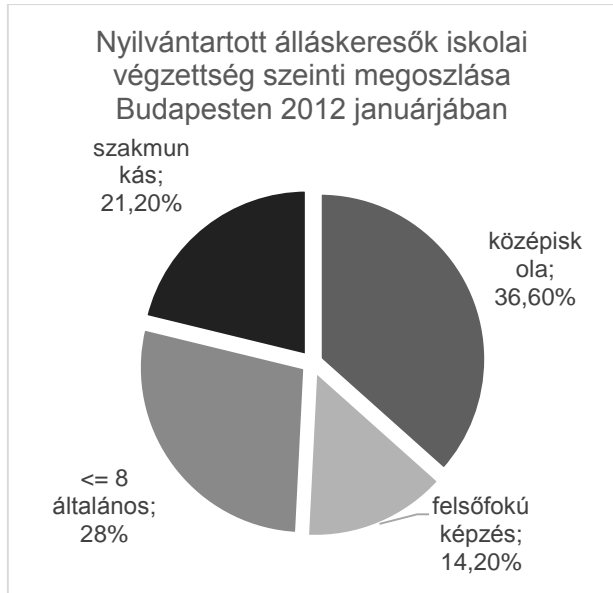
V. számú táblázat, forrás: Népszé- nyilvántartó adatbázisa

Az idősödés tekintetében a demográfiai helyzet összefoglalásaként elmondhatjuk, hogy a kerületben az átlagéletkor folyamatosan növekszik, azon belül is a 80 évnél idősebbek száma emelkedik jelentősegteljesen. A nők hosszabb élettartama miatt egyre nagyobb az egyedül élő nők aránya Belváros-Lipótvárosban. Ezen idős emberek életkörülmény- színvonalának növelésére és a társasház életében nagyobb szerepvállalásra való ösztönzésükre nagy hangsúly kerül a Megoldás részben.

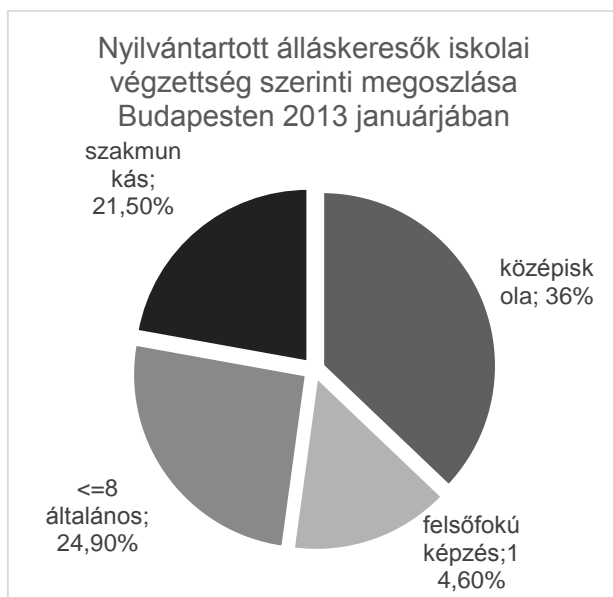
3.2. A lakosság életminőségét befolyásoló feltételek változásai

A regisztrált álláskereső számának alakulása:

Az alábbi táblázatok a fővárosban nyilvántartott álláskeresők számának alakulását mutatják. A nyilvántartott álláskeresők száma 2012. január hónapban 47 667 fő, 2011. év januárjához képest 3 265 fős a csökkenés mértéke.



A nyilvántartott álláskeresők száma 2013 január hónapban 50 600 fő, 2012. év azonos hónapjához képest 2933 fős a növekedés



VI.-VII. számú táblázat, forrás: Budapest Főváros Kormányhivatala/
Munkaügyi központ adatbázisa

Az V. kerületben a regisztrált álláskeresők aránya a főváros átlagához képest jó, de a gazdasági válság hatása megmutatkozik a kerületi munkanélküliségi adatokon is. A regisztrált álláskeresők számának alakulása jól mutatja, hogy 2012 évre a korábbiakhoz képest jelentősen nem csökkent a munkahelyüket elvesztők száma.

Az 56-60 közötti korosztály helyzete a legnehezebb.

3.3. Az inaktív lakosság aránya

A változás iránya a vizsgált húsz évben meglehetősen egyértelmű: a belső kerületekben az aktív lakosság száma és aránya jelentősen csökkent, a külső kerületekben viszont - főleg ahol a nagy lakótelepek épültek - az aktivitási ráta a fővárosi 326 átlagnál magasabb lett. Másként megfogalmazva ez azt jelenti, hogy a lakosság, ill. az aktív keresők várostesten belüli jelentős átrendeződése ment végbe az elmúlt évtizedekben; a belső városrészekben a lakó funkció jelentősége érzékelhetően csökkent, s ez egyre inkább kihelyeződött a főváros középső és külső területeire.

Budapesten az aktív keresők száma már csaknem két és fél évtizede egyre gyorsuló ütemben csökken, amelynek háttérében társadalmi oldalról országosan is jelentkező, viszont a fővárosban fokozottan jelentkező negatív demográfiai tendenciák állnak, vagyis a lakosság egyre nagyobb mértékű elöregedése, ezen keresztül az inaktív, vagyis nyugdíjas lakosság átlagot hóval meghaladó aránya és a születések számának ciklikusan drasztikus visszaesése.

Az aktív keresők száma Budapesten, fő

Kerület	1970	1980	1990	Kerület	1970	1980	1990
I.	25 136	19 867	13 988	XIII.	88 991	70 128	60 898
II.	55 368	52 308	43 815	XIV.	80 768	86 673	63 455
III.	45 120	62 263	72 571	XV.	34 357	57 223	45 696
IV.	47 172	40 936	51 738	XVI.	34 373	36 493	32 945

V	35 419	24 115	17 697	XVII.	26 597	27 627	34 226
VI	48 582	33 636	24 000	XVIII.	50 576	45 464	46 300
VII.	64 039	43 177	34 512	XIX.	34 811	27 349	33 486
VIII.	76 490	52 735	38 615	XX.	60 535	50 730	41 902
IX.	60 136	44 368	33 125	XXI.	43 117	40 112	43 407
X.	45 013	53 303	49 871	XXII.	22 819	26 076	25 139
XI.	90 184	90 742	77 342				
XII.	41 066	40 938	33 527	Összesen	1 110669	1 029263	918255

VIII. számú táblázat, forrás: 2011. évi Lakáskonceptió adatai

Azon települések (kerületek) tekinthetők foglalkoztató központoknak, ahol a helyben települt munkahelyek száma meghaladja a helyi illetőségű aktív keresők számát.

Az V. kerületben a munkahelyek száma nagyon magas a city funkciója miatt.

3.4. A lakáshelyzet változása az V. kerületben

A családok és egyének szociális helyzetét erősen befolyásolják lakhatási lehetőségeik, körülményeik, ezért a lakhatási helyzet, a lakáshoz jutás feltételeinek vizsgálata fontos a szociális körülmények meghatározásakor. A rendszerváltás utáni időszakban a lakáskérdés egyben szociális kérdés is lett. A nagy gyárak és üzemek bezárását követően a munkásszállók megszűntek, a bérlakásokat tömegesen elkezdték privatizálni, melynek következményként az állam tulajdonában levő bérlakás-állomány minimálisra csökkent és gondoljunk a lakáshitelrendszer változásaira is, amely napjainkban teremt súlyos problémát a hitelek törlesztését finanszírozni nem képes egyének és családjaik számára. A családok eladósodása lakásaik elvesztéséhez vezet, mely csak részben a helyi szociális ellátórendszerek és az önkormányzat feladata.

Építészetileg saját magát és a lakóit is fenntartani képes lakó-rendszer tervezése lehetne nemes cél, a régi elavult társasházi épületek újragondolásával.

Az önkormányzati tulajdonú lakások számának alakulása az V. kerületben

Év	Lakásszám
1990	18 438

1993	9 536
1997	2 873
2000	2 239
2002	1 988
2004	1 672
2006	1 538
2008	1 380
2010	1 298
2012	1 399
2013	1 398

VIII. számú táblázat, forrás: 2011. évi Lakáskonceptió adatai

Az 1993. évi LXXVIII. lakástörvény hatályba lépését követően a lakásprivatizáció felgyorsult. Az önkormányzati lakások nagyarányú eladása szűkítette a szociálisan rászorultak lakáshoz jutási esélyeit. Ugyanakkor a megvásárolt lakások eladása felgyorsította az V. kerületben a lakófunkció visszaszorulását. Az egyre csökkenő szociális bérlakás-állomány nem fedti le a rászoruló lakásigényeit. A 2011. évi Lakáskonceptió fő célkitűzése a kerületi lakosság elvándorlásának csökkentése, megállítása, visszafordítása.

Új lakóházak építésére, tekintve az V. kerület beépítettségét, már nincsen lehetőség.

Új lakások létrehozására jelenleg az irodafunkció kerületi térvesztése nyújtja, a megüresedő helyiségek lakófunkcióvá való visszaalakítása révén.

A korszerű irodaházak építése miatt az önkormányzat részére 2004-től folyamatosan visszaadásra kerültek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyeket a bérbeadó a továbbiakban nem tudott már hasznosítani. Az Önkormányzat úgy ítélte meg, hogy legtöbbet akkor tesz a közösségért, ha ezeket a helyiségeket eredeti rendeltetésüknek megfelelően lakásokká alakítja vissza. Az Önkormányzat bérlakást kizárólag szociális alapon adott bérlé pályázat útján, vagy pályázaton kívül, egyéni méltányosság alapján. A Széchenyi Terv pályázatának keretében költség-elvű, illetve a Fővárosi Önkormányzat támogatásával 2007-ig piaci lakások kialakítására került sor. A fent említett két lakástámogatási rendszer egyike sem tudott kifejezetten megoldást nyújtani a gyermekes családok részére. A piaci bérlati díj, mely

a lakás forgalmi értékének 0,3 %-a + áfa/ hó, túl drága a kisgyermekes családoknak. A költségelví lakásokat a Széchenyi Terv keretéből kapott pályázati pénzből hozták létre a kerület műemléki jellegre és leromlott lakásállományára való tekintettel. A költségelví bérleti díjnak fedeznie kell az adott bérlakás üzemeltetésének és fenntartásának költséget, illetve a bérleti díj mellett a bérlőnek a bérbeadó által biztosított külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie. 2005 második félévétől költségelven 42 lakás kerül bérbeadásra. A piaci alapon bérbé adott lakások száma 2007. májusától 2011. októberéig 23 lakás. Belváros-Lipótváros Önkormányzat 2007 második félévében új lakástámogatási rendszert hívott életre, mellyel az önkormányzat vezetése ösztönözni kívánta a gyermekes családokat a kerületben maradásra, illetve a kerületbe történő visszaköltözésre. A lakosság részéről történt kezdeményezésre az Önkormányzat létrehozta a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások felújítására szolgáló pályázati rendszert, rendeleti formában.

Belváros-Lipótváros Önkormányzat 2007 második felében. A felújítandó lakások pályázati rendszerével a kerületben levő rossz állapotú, illetve alacsony komfortfokozatú lakások felújításra kerülnek, ami a lakásállomány minőségi javulásához vezet.^{1,2}

²Földrajzi értesítő XLIV.évf.1995.1-2.füzet

³Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Szolgáltatástervezési

3.5. A lakásállomány napjainkban

Az 1975-80-as időszakban 65 000 lakó élt az V. kerület 19 600 bérlakásban, amik 1990-ig tanácsi bérlakások voltak. Az ezutáni időszakban a folyamatosan csökken a lakók száma, míg 1990-re 54 000-re csökken a 18 év feletti lakosság száma. Rendszerváltás után a lakásokat az állam privatizálta a piaci ár alatt, a lakás forgalmi értékének 15%-ért. Amennyiben egy összegben fizették a bérlők a vételárat, úgy az eredeti összeg 40%-át elengedte az Önkormányzat. A privatizáció előtt a lakásoknak nem volt piaci értékük, mivel az állam tulajdonát képezték és felújítatlan, rossz gépészeti állapotban voltak a ház osztatlan közös rész tulajdonába került területei, amik az összes érték nagyjából 50%-át teszik ki. A lakások műszakilag rossz állapota miatt további 20%-a levonódik a lakás értékéből és a lakásokat bérlők lakták, így csak olcsóbban lehetett eladni a lakásokat. Ez azt jelenti, hogy a lakás

forgalmi értékének 15%-ánál tartunk, amennyiben mindezt összeszámoljuk, tehát nem is voltak az eladások olyan mértékben piaci ára alatt.

A rendszerváltás után a gazdaság leromlott, az infláció 36%-os volt.

A magántulajdonba kerülő lakásokon 5 év moratorium, azaz elidegenítési tilalom volt. Miután lejárt a tilalom, a gazdaság rogyásával párhuzamosan, a belvárosi lakásokat a tulajdonosok egy része eladta, mivel a lakások ingatlanpiaci ára emelkedőben volt. Az 9 500 lakásállományból 2500-at adtak el az akkori tulajdonosok és a külföldi tőke elkezdte megvetni a lábát a lakáspiacon.

Tulajdonosi alapon lehetett megszerezni a termelő üzemeket és vendéglátó egységeket is. 1995-ben felgyorsult a lakáseladás. A lakók egzisztenciát teremtettek maguknak, megnőtt a lakások piaci értéke. Szocialista tőkefelhalmozás már 75-ben megindult a kapcsolati tőkével rendelkező rétegekben.

A lakások lakottsági mértéke 30-33 % az V. kerületben.

A második 1/3-ot a befektetési céllal vásárolt lakások adják, ezeknek körülbelül a fele üzletként, vagy irodahelyiségként van hasznosítva. Ez az egész lakásállománynak a 15%-a. A lakások másik fele pedig ki van adva.

Az állandó bejelentett lakosság az V. kerületben 26 277 fő. Az Eu-s állampolgársághoz kötött a választás joga a kerületi választásokon, vagyis ha valaki külföldi, de van bejelentett lakása, akkor szavazhat. Az önkormányzati választásra jogosultak köre és a parlamenti választásra jogosultak köre eltér egymástól nagyjából 5%-ban. Az V. kerület 10 választókerület-re osztódik. Nagyjából 2400 fős egy választókerület. A 2400-ból 220 olyan név van, aki biztosan nem eredendően Magyar állampolgár. Ezek a külföldi albérlők, akik a parlamenti választásokon nem jogosultak szavazni, ha csak állandó bejelentett lakásuk van, viszont nincsen Magyar állmpolgárságuk.

Egy 100 m² es lakásban, amiben eddig 4 ember lakott, most 8-10 ember van állandóra bejelentve, mert a 8-10 fős ügyvédi iroda tagjai így ingyen parkolóhelyhez jutnak.

Az V. kerület szociális támogatási háttere igen erős és hiányzik a rendeletekből az életvitelszerűen itt lakás fogalma. Ennél fogva az összes nyugdíjas, aki az agglomerációban lakik, viszont ide van állandóra bejelentve-csak közben kiadja albérletbe- az első kategóriába számolandó bele és ugyanúgy részesülnek a szociális támogatásokból, amiket az Belváros kínál. Ez azt is jelenti, hogy a 26 277 bejelentett lakosnál lényegesen kisebb azok száma, akik ténylegesen, életvitelszerűen itt laknak.

A harmadik 33% -ban azok vannak, akiknél a lakás hasznosítatlan, üresen áll. A spekulatív tőke annak idején megvásárolta ezeket a lakásokat, mert a lakásba befektetett tőke megtartja az értékét.

A Főváros külön létrehozott a felújításokra egy támogatási alapot, a déli városrészben létrehozták a társasháztámogatási rendeltetet, akkor aki felújítást tervezett bedata a költségvetését, megadták rá a rendelet szerinti támogatást, majd ugyanazzal a támogatással lehetett pályázni a Fővárosi Önkormányzatnál is.⁴

⁴A fenti információkat a Karsai Károllyal folytatott beszélgetésem során szereztem, aki 1994 és 2002 között két cikluson át polgármesterként vezette az V. kerületet, most pedig a 7. választókerület egyéni képviselője.

4. A sűrűség

„A települések fenntartásának egyik központi kérdése, hogy mi az a sűrűségi mutató, mely esetén a városban létrejövő ökológiai hatékonyság az ideális érték felé közelít. A sűrű városrészekben kisebbek a távolságok, gazdaságilag könnyebben fenntarthatók a szolgáltatások, a városi élet könnyebben kialakul és a szociális fenntarthatóság esélyei is nőnek, ugyanakkor a káros hatások halmozódhatnak és kevésbé biztosítható az egyes funkciók energiaigényének megújuló energiaforrásokkal való ellátása.

A városforma és a város területhasználati mintái a városi fenntarthatóság meghatározó tényezői. A város területhasználati mintáinak legfontosabb jellemzője a beépített területek lakósűrűsége. A sűrűség a városi létforma alapja, hiszen ez az, ami létrehozza a városiasságot. A városiasságot úgy is definiálhatjuk, mint egy város lakóinak az a lehetősége, hogy nagyszámú emberrel és intézménnyel kerüljenek kapcsolatba. Azok a városok (Párizs, Manhattan, Barcelona, Hong-Kong... stb.), melyhez leginkább a városiasság érzetét társítjuk, funkcionális gazdaságuk mellett nagyszámú lakosság lakhelyéül is szolgálnak. A városi gazdaság életképességének záloga az, hogy elérhető távolságon belül potenciális látogatók lehető legnagyobb száma legyen bekapcsolható az adott funkció használatába.

Az alacsony energiafogyasztású környezet létrehozásának kulcsa a városok viszonylagos sűrűsége és racionális térbeli szervezése, hiszen így a távolság a lakóhely, a munkahely és egyéb célpontok között viszonylag kicsi, ebből adódóan az autókra kevésbé van szükség, illetve a nagy laksűrűség a funkcionális gazdaság életképességéhez szükséges kritikus tömeget is bevonza. A nagy sűrűségű városias környezetben tehát általában kevesebbet fogyasztunk, még ha a városok levegője némileg szennyezettebb is, ameddig az agglomerációban sokkal nagyobb az egy főre jutó CO₂ kibocsájtás. A sűrűn beépített környezetben a lakások négyzetméterára is magasabb, ezért kisebb lakásokban lakunk, kisebb a lehűlő felület, ezért kevesebb fűtési költséggel jár a fenntartása.

A sűrű városias környezetben kialakuló többlakásos lakóépületek egy lakásra jutó, fajlagos lehűlő felülete lényegesen kisebb, kevesebb fajlagos közműfejlesztést igényelnek és az egyes lakások energiafelhasználása is hatékonyabban oldható meg.

Az Energiaklub egy 2012-ben publikált magyarországi felmérése kimutatja, hogy azok a társadalmi rétegek, amelyek egy lakásos családi házakban élnek a jövedelmük aránytalanul magas százalékát fordítják energiaköltségekre. Az energiafelhasználás hatékonyságából eredő energiafüggségünk lényegesen kisebb a városi többlakásos házakban és így szociálisan is védettebbek vagyunk.

2001-ben a lakások átlagos alapterülete 75 m² volt. Ugyanez az adat budapesti átlagban 63 m². Az V. kerületben 69 m² a lakások átlagos alapterülete. Ez arra enged következtetni, hogy a nagyobb lakósűrűségű területeken a lakások alapterülete valóban alacsonyabb és így költséghatékonyabb életet eredményeznek.

A beépítési sűrűség, laksűrűség mutatói azonban csak mérőszámok és nem adnak olyan térbeli minőséget, mely a térbeli szervezés alapja lehet, ezek a mérőszámok nem mondanak el semmit az emberi érzékre gyakorolt hatásról. A mért sűrűség különbözik a sűrűség érzetétől, mely nagyban függ a beépítés jellegétől, a növényzet gazdagságától, a közterületek nagyságától. A sűrűség egy mérhető fogalom, amit a köznyelv gyakran összekever a zsúfoltság fogalmával, melynek pedig egyértelműen van pszichikai hatásai az emberekre. A laksűrűség tehát nem negatív fogalom. nem összekeverendő a zsúfoltsággal.

A pesti belváros szerkezete és sűrűségi mutatói már a 19. század legvégére kialakultak. Ezen területek utcák által határolt, jellemzően zárt térfalakkal kialakított térszerkezete, ahol

telkenként beépített, körülépített udvaros bérházak állnak, legtöbb esetben alig változtak azóta. Budapest 1930-ra kialakult lakóépület-állományának közel 43 %-a 1890 és 1914 között épült fel a sűrű belső kerületekben. A város legsűrűbben lakott részei azonban még mindig az alacsonyabb státusú, külső kerületek határán levő, körülépített udvaros tömbök, elsősorban a VI., VII., és VIII. kerületekben, a Nagykörút keleti oldalán. Ennek nagyrészt az az oka, hogy míg a belvárosi épületállomány több korszakon átívelő építkezések eredménye, a külső kerületek épületei ár eleve ilyen tipológiával épültek fel, így hatékonyabban és nagyobb sűrűséggel tudták a telek adottságait kihasználni.

A belváros lakosság száma az 1910-1920-as évek környékén éri el a legmagasabb értékét, majd átmeneti csökkenés után a II. Világháborút követő időszakban ismét magára emelkedik. A hatvanas évek óta Pest belső területeinek lakosság száma folyamatosan csökken. Ez részben annak köszönhető, hogy a hatvanas, hetvenes, nyolcvanas évek nagy lakástelepítései teljesen elkerülték ezeket a belső területeket, és a területek jó részén nem csak állami építkezések nem voltak, hanem egyes helyeken még építési tilalom is korlátozta a meglévő lakásállomány felújítását. A hetvenes években elindul a lakosság a külső kerületekbe és a agglomerációba való áramlása. A nyolcvanas évek elején kezdődő és a rendszerváltás után felgyorsuló szuburbanizációs folyamatok a lakosság szám csökkenését tovább gyorsítják.

A 2000-es évek elejére a meglévő lakosság szám stabilizálódni látszik és a rehabilitációk eredményeképpen egyes területekre elindul a visszaköltözési hullám, bár ez az V. kerületet eddig elkerülte.”⁵

⁵Budapest 2050, a belvárosi tömbök fennmaradásának esélyei, a Bme Urbanisztika tanszékének monográfiája, szerkesztette: Alföldi Gyögyry DLA, 2012, Szabó Árpád írása, 46. o.

5. Az Önkormányzat bevételi forrásai

A személyi jövedelemadó központi adó, vagyis a Főváros központi költségvetésbe kerül, és onnan kerül szétosztásra a kerületek között. Az V. kerületi Önkormányzat az építmény adót vehetjük ki a polgárokról, amit a nem lakás céljára szolgáló épületek, épületrészek után kell megfizetni. Ez közvetlen települési bevétel. Tehát, ha valakinek nem lakás célú helyisége, magántulajdonú üzlete van, akkor azután építményadót fizet. Az Önkormányzatnak magas

bevétele származik az építményadón kívül a parkolási díj kivetéséből. A parkolási díjnak két eleme van. A minisztériumokhoz tartozó intézmények kizárólagos parkolási helyet igényelnek és megváltják a parkolóhelyeket, évente parkolóhelyenkénti milliós nagyságrendű összegért. A másik része a közcélú parkolók. Az 1994-es időszakban a kerület parkolási igénye többszörözött. Az itt élő lakosság elenyésző része rendelkezik autóval. A belváros összes parkolószáma 2013-ban 7500 volt.

Az Idegenforgalmi adót szintén a Fővárosi Önkormányzat osztja szét a kerületek között. 2012 óta a fővárosi forrásmegosztást új törvény szabályozza, aminek következtében az idegenforgalmi adó sokkal nagyobb százalékát kapja az V. kerület. Az ország összes idegenforgalmi adójának a 85 %-a Budapest kapja.

A Vállalkozásközpontok nagyobb része az V. kerületben van. Ezek járadékai az V. kerületben vannak nyilvántartva, viszont a központi költségvetésbe mennek. Az ország 83 bank-és biztosító társaságából 78 megtalálható az V. kerületben.

6. Felújítások az V. kerületben

Belváros rendezési tervpályázat, Passázs Centrum, melynek keretében felújították a Kúria-passzázszt, a Ferenziek bazárát, a Ferenziek tere 2.-t, a Párizsi udvart, a Tratner házat és a Gerlóczi házat 1967-ben.

A Budapest szíve program fejlesztései három akcióterületre koncentrálnak az uniós támogatást nyert fejlesztéseket:

Hídfőterek és új pesti korzó;

Reprezentatív kaputárság;

Belváros új főutcája - akcióterület

A Belváros új Főutcájának kiépítése - I. ütem projekt az Európai Unió támogatásával megvalósuló integrált városfejlesztési program keretében lakosság életkörülményeinek javítását és a vendéglátás élénkítését tűzte ki céljául az V. kerületben.

A munkálatok a Kecskeméti utca - Október 6. utca által meghatározott tengelyt, illetve a déli Belvárosban a becsatlakozó utcák egy részét érintették. A kivitelezési munkálatok 2010. április 6-án fejeződtek be. A Belváros új Főutcája teljes hosszában díszburkolatot kapott és új

utcabútorokkal, növények telepítésével és vízarchitectúrával tették exklúzivabbá a megjelenését.

A Belváros új Főutcájának kiépítése- II. ütem, a Ferencziek tere és környékének a rehabilitációja.

A bevatakozás tartalmazza a Ferencziek tere köztérrehabilitációját és a Március 15. tér és környékének a forgalomtechnikai átalakítását. A Március 15. tér déli térfala előtti utca kétirányúsításra kerül, ami a Belgrád rakpartól a hídra való feljutást hivatott megkönnyíteni. Egyúttal a környező tömbök, első sorban az Irányi utca közvetlen környezete tehermentesítésre kerül az átmenő forgalom alól.

A Belváros észak-déli tengelyén a felszínen vezetett keresztirányú gyalogskapcsolat megvalósítása és annak teljeskörű kiépítése és a Ferencziek terén lévő közúti aluljáró megszüntetése is része a tervezetnek. A Károlyi Mihály utca és az Irányi utca felőli behajtás lehetősége megszűnik a Ferencziek tere irányába, a gyalogosok és buszok ezután majd a felszínen keresztezhetik a Kossuth Lajos utcát

A Déli-Belváros megújítása elnevezésű fejlesztés a Belváros új Főutcája - I. ütemének részeként megújult Főutca tengely és a 90-es években átépült déli- Váci utca közötti kis utcák (Só, Szarka, Vers Pálné, Bástya, Fejér György utca) megszépítését, felújítását célozza meg. Valamint számos kiállítóterrel fűszerezett fiatalos, bohém művészeti negyedet kíván kialakítani a kerületben.

A Batthyány örökmécses és környéke rekonstrukciója elnevezésű projekt keretén belül a megújul a Báthory utca, Hold utca és Aulich utca által határolt 2000 m-es területet. A felújítás során a kerület városképéhez illeszkedő és az emlékművel harmonizáló magas szintű burkolatcserére kerül sor.

A Szervita tér megújítása elnevezésű fejlesztés a városkép és városi környezet javítását, az épített, természeti és kulturális örökség, valamint a helyi identitás megújítását, és ezáltal az érintett városrész vonzerejének növelését szolgáló projekt.^{6,7}

⁶<http://www.blvf.hu/projektek/23-belvaros-uj-futcajanak-kiemese-i-uetem>

⁷<http://epiteszforum.hu/a-belvaros-uj-foutcája-a-ferenciek-tere-es-a-marcius-15-ter>

7. Co-housing

A Cohousing, azaz közösségi lakóhely, olyan lakozási forma, melyben a lakóközösség tagjai közös célok és érdekek mentén, a közösségi összefogás erejével fejlesztik lakókörnyezetüket. A lakók önkéntesen és tudatosan vállalják a közösséget egymással, az általunk meghatározott mértékben osztják meg a közösségi tereket és a feladataikat.

Elterjedése Dániából indult a 1960-as években, ahol a fiatalok a városi elszigeteltség ellenében új életmód kialakítására törekedtek. Fenntartható életforma mellett a városi élet előnyeit és az egykori falusias élet közösségi kapcsolatait szerették volna kialakítani maguk körül.

A nemzetközi szakirodalom a cohousingot az alábbi pontok szerint definiálja:

- 1. a lakók részt vesznek a folyamatokban*
- 2. az épület átalakítása közösségi tervezés eredménye*
- 3. privát és közösségi létesítmények egyaránt megtalálhatóak benne*
- 4. a lakóház önmenedzsmenttel működteti a ház belső ügyeit*
- 5. a döntési struktúra nem hierarchikus rendszerben működik*
- 6. nincs vagyontársaság*

A fenntarthatóság három pillére a sharing economy, ssharing social goods, sharing environment, vagyis osszuk meg a gazdasági terheket, a társadalmi javakat és a környezetünket másokkal! Az átlagos társasházakban is használnak közös tereket, ez az első szint. Második szint, amikor a feltétlenül szükséges közös tereken felül megjelennek más közhasználatú terek például szanuna, hobbiszoba. Hármas szint, amikor a lakásunkba olyan tereken kell keresztül menni, amik találkozásra készítenek más lakókkal és tervezetten huzamos tartózkodásra szolgál. A negyedik szinten a lakók nem is feltétlenül rendelkeznek teljes értékű lakásokkal, például a konyhát többen, közösen használják.

Magyarországon a co-housing egyelőre nem terjedt el, noha sok emberben felmerült már közösségekben élni, jó példa erre a faluközösség, közös albérletek, kollégiumok és az 1970-es Miskolci Kollektív ház.⁸

⁸ Replan, *Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra*, szerkesztette: Gergőházi Éva, Hegedűs József, Perényi Tamás, Szemző Anna, 2015.

Közösségben élni szerveződés

A 2012-ben Éindult civil kezdeményezés célja, hogy Magyarországon is egyre több emberrel megismertesse a közösségi- és kooperatív együttlakás lehetőségeit és formáit. Ezek a co-housing formák lehetőséget biztosítanak a lakóknak, hogy közösségben éljenek, mégis legyen saját otthonuk, ahová bármikor visszavonulhatnak.

Manapság a családok kisebb egységei az ún. nukleáris családok élnek csak együtt, még hozzá külön háztartásokban. Ez a modell terheteket ró a jóléti államokra, és számos társadalmi problémának is forrása. Házaink, lakásaink többnyire családra tervezett ingatlanok, amelyekben a lakók, ha idős korukra egyedül maradnak, nehezen birkóznak meg a fenntartással, az egyedülléttel, a magukról való gondoskodással. Nemcsak az idősek között, a fiatalabb generációkban is egyre több az egyszemélyes háztartás, a szomszédsági viszonyok pedig eltűnőben vannak.

Itt a közös célokat kitűző és azonos értékeket magukénak valló tagok szigorúan önkéntes és nonprofit alapon lakóközösséggé szerveződnek, és együtt tervezik meg, és szabják a saját igényeikre későbbi ingatlanjukat.

Az egyes családok, családtagok által kizárólagosan használt privát lakórészek és a közösen használt, közösségi funkcióval bíró terek jól elkülönülnek egymástól.

A közösségek kimondott törekvése, hogy a lakóközösségek kor, nem, élethelyzet, társadalmi osztály tekintetében is mind sokszínűbb tagokból álljanak, ami mögött az az elképzelés áll, hogy a régi típusú együttélési viszonyokat az ilyen diverz közösségek tudják lemodellezni. A sokszínűség a „co-housing”-okban fontos értéként fogalmazódik meg, emellett szinte minden „co-housing”-ra jellemző még a részvétel, az alulról építkezés, a demokrácia és a fenntarthatóság követelménye.

Társadalmi szempontból is fenntarthatóak annak köszönhetően, hogy a lakók önként szerveződnek és maguk választják meg azokat a személyeket, akikkel egy közösségben szeretnének élni. A környezeti fenntarthatóság kritériuma is érvényesül a terek és a terhek megosztása révén, a kulturális fenntarthatóság pedig azáltal, hogy a sokszínű közösségekben sokfajta hozott érték adódhat össze.

Léteznek olyan konstrukciók is, ahol az állam vagy a helyi önkormányzat is jelen van a „co-housing”-ban, például oly módon, hogy ott szociális bérlakásokat tart fenn. Kérdés, mennyiben sérül ilyenkor az önkéntesség és az alulról szerveződés követelménye

A jó szomszédsági viszonyok kialakításával, az emberek közötti kapcsolati tőke, bizalom, és szolidaritás erősítésével, a sokszínűség értéként való kezelésével, a generációk közelebb hozásával, a demokratikus működéssel, a fogyasztás mérséklésével máris sokat tehetnek azért, hogy társadalmainkban több tudatos, aktív, felelős és nyitott állampolgár legyen.⁹

⁹ *kozossegebenelni.blogspot.hu*

8. A Helyszín elemzése

A Déli Belváros egy hagyományos, sűrű, zárt sorú beépítésű zóna, ahol mind a városszerkezet, mind a beépítés több, mint száz éve alakult ki. A lakások nagy része a 19. század második felében épült a középosztálybeli polgárok részére. Az épületek zöme négy emeletes, vagy ennél magasabb, belső udvaros, gangos társasház.

9. Problématérkép

Az V. kerület népessége 1990 óta radikálisan csökken, holott ez budapest turisztikai, hivatali, közigazgatási, kereskedelmi központja, ezzel párhuzamosan az ingatlanok felértékelődtek. A cityből a szűk üzlethelyiség és irodakínálat miatt a szolgáltatások egyre inkább a két körút közötti zónába telepednek. Az agglomerációba költözött felnőtt családok gyerekei és az albérletet kereső vidéki egyetemistáknak is a két körút közé költöznek. Az tömegesen az agglomerációba költözött fiatal gyermekes családok elvágták magukat a város nyújtotta szolgáltatásoktól, amely életforma ökológiailag nem fenntartható és jelentős mértékben pazarló.

A kerületek közötti egyre nagyobb a kooperáció hiánya, erős a kerületi önállóság. A gépkocsiforgalom elterjed, viszont a város közlekedési hálózata nem bírja a rohamosan növekvő forgalmat. A szabadpiaci lakások az egyetlen alternatíva a belvárosban, mivel a

lakásállomány már telített. Az 1990-es években országos népességfogyás megy végbe, a gyors szuburbanizáció következményeként a belváros lakossága rohamosan csökken

Nálunk nem alakultak ki az egyetlen tulajdonos magántulajdonában levő ingatlanok. A tulajdonosok közül néhányan összefognak és megszerzik a tulajdoni hányad legalább 50%-át és elkezdik a kistulajdonosok kiszorítását. Az V. kerület 7-es választókerületében (a Bajcsy-Zsilinszky út, Báthory utca, Zoltán utca által határolt terület rész) 70 társasházból nagyjából 5-10-nél fordul meg a tulajdonosi többség. Az emberek magukba zárkoznak. A 19 500 lakásból mindössze 1150 önkormányzati tulajdon. A gyerekszületések száma évfolyamonként 70-100. Az elmúlt 8-10 évben az újszülöttszám növekszik.

A Belváros alig bírja a tömegközlekedési forgalmat, a parkolóhelyek száma nem elegendő, mivel rengetegen járnak a belvárosba autóval dolgozni. A Belvárosban lakók nagy része a tömegközlekedést használja, az autóforgalom az ingázók miatt ilyen mérhetetlenül nagy. A munkahelyi parkolás kiiktatásával az agglomerációban lakó munkavállalók rá lennének kényszerítve a tömegközlekedés használatára és a Belváros tehermentesítve lenne az autósforgalom nagy része alól.

A Belváros nappali lélekszáma 100-150 ezer közötti. Az egyidejűleg jelenlévő turisták száma átlagosan 20 000 ember. A dolgozói lélekszám nagyjából 50 000, akik nagyrésze ingázik, ezért a parkolás elég nagy problémája az V. kerületnek.

A 60 év felettek száma a lakosság 30-35%-a. 7500-8000 ember a nyugdíjas. 2013-ban 2420 volt a 80 év felettek száma. A 18 év alattiak száma nagyjából 1500-1800. A nem Magyar inaktívok száma 2400 körül vannak a kerületben. A maradék az aktív korú népesség, akiknek a száma elenyésző. A népesség folyamatban levő elöregedésének csökkentésére a népesség bizonyos mértékű cseréjére lenne szükség.

A földszinti társasházi lakások sötétek, szűk és sötét a belső udvaruk, kihasználatlan a pince és a tetőtér. A lakásállomány egy része még manapság is leromlott, rossz állapotban van, habár egyre több helyen a tetőtér eladásával megoldották már a társasház-felújítások alapvető financiális problémáját.

10. Megoldás

A tetőtér eladásra 1000-es nagyságrendű lehetőség nyílik az V. kerületben. A tetőtérben nagyrészt prémium lakásokat épített a magánbefektető. Kérdés, hogy szükség van-e új lakásokra, vagy inkább a kihasználatlan lakásállománnyal kell-e gazdálkodni. A kerület jelenlegi terheltségéhez képest szabad növelni a lakók jelenlétét, vagy cserével érdemes az előregedés folyamatát csökkenteni? Valószínű, hogy a jelenleginél nagyobb terhelést nem bír el a kerület. Egyre lakhatatlanabbá válik a környezeti terhelés, a turisták, az autós forgalom, a hivatalok miatt. Ma 6500 lakásban lakik a 26 277 ember. A vállalkozások, hivatalok és az ügyfelek egyre növekvő számát nem követte a kerület megfelelő infrastruktúra változása. A Belváros pont a city funkciója miatt kevésbé lakható.

Az Önkormányzatnak ha több tulajdona lenne, akkor finomhangolási eszközökkel, például lakbértámogatással a lakók strukturáját a fiatalok javára tudná fordítani, hiszen olcsóbban ki tudná nekik adni ezeket a lakásokat.

Ellenben, ha nem privatizálják ezeket a lakásokat anno 90-ben, akkor nem lett volna miből felújítani a közterületeket. A lakáspolitikát inaktív eszközökkel működtethető, mivel kevés az önkormányzati tulajdonban levő lakások száma

Általános tendencia, hogy az időskorúak családjai a megörökölt lakást eladják a magas ingatlanpiaci értékük miatt. Amennyiben semelyik ágon nem található örökös, úgy a lakás az állam tulajdonába száll.

Az életjáradéki szerződés megkötésével a lakó egy egyszeri nagyobb tőkeösszeget, majd havi életjáradékot kap élete végéig, aminek utána a tulajdon szintén az Önkormányzatra száll. A lakónak az összességében kifizetett összeg nem több, mint az ingatlan piaci értékének az 50%-a.

A lakás vagyontárgy és az emberek nem adják el az Önkormányzatnak, mert a piaci ára nagyobb, mint amit az életjáradéki szerződés során kapnának. Ebből az okból életjáradéki szerződést általában a családdal nem rendelkező idősök kötnek.

Egyébként az Önkormányzat ezt amúgy sem tudná tömegesen finanszírozni.

Tehát a rendelkezésünkre álló lehetőségek a finomhangolási eszközök, rendeletek, szabályozások. Ezeket a rendeleteket úgy kell megfogalmazni, hogy a tulajdonhasználati autonómiát ne korlátozza.

A hatósági beavatkozás eszköze lehetne annak a szabályozási rendeletbe hozása, hogy az Önkormányzat Építési Hatósága a tetőtér beépítésére az építési engedélyt csak akkor adja ki, ha a lakások valahány százalékával ő rendelkezhet bizonyos számú eladás erejéig.

Egy lehetőség, hogy az Önkormányzat beszáll a felújítás finanszírozásába és így ő rendelkezik majd a lakások bizonyos tulajdoni hányadával.

Másik eset, ha a magánbefektető megveszi a tetőteret és azon kívül az üresen álló lakásokat és rendeletben meghatározott módon köteles a lakások 10%-át az Önkormányzat által meghatározott személyeknek kiadni. Ezek lennének az úgynevezett megengedhető lakások. Az Önkormányzat pályázati pontrendszer lévén meghatározhatná, hogy a bérleti jogot kiknek adja ki. A friss diplomás a bérleti díjat tehát a magánbefektetőnek fizeti, viszont önkormányzati támogatás lévén nem a lakás piaci értékének 0,3%-át, hanem mondjuk a 0,15%-át havonta. A magánbefektető kieső jövedelmét tehát a mindenkori bérkülönbözetet az Állam erre létrehozott pályázati alapjából pótolná. Ez eredményezné a fiataloknak az olcsóbb bérleti díjat.

A bérleti díj a lakás aktuális piaci értékének a 0,3 %-a, viszont befolyásolja a bérleti díjat a lakásban az egy főre jutó kereset. Olyan lakáspályázat kialakítása kell, ahol az egyik értékelési szempont, hogy a pályázók egyike 35 év alattinak kell, hogy legyen. Plusz pont a házaspároknak, plusz pont, ha van egy, vagy két általános iskolás gyereke. A lakások 10 %-ára ki van írva, hogy pályázati pontok alapján lehessen kiadni őket.

A friss diplomás amennyiben nyilatkozik arról, hogy itt marad és vállal gyereket, akkor a lakáspályázatnál prioritást élvezne. Ameddig a fiatalok egyetemen tanulnak addig nagyobb a támogatást kapnának.

A társadalmi érintkezés és fiatalok az időssekkel való integrálása nem könnyű feladat. Az V. kerületben működik a Segítő kezek nonprofit Kft., ami közösségi klubokat működtet az idősöknek. Ilyen közösségi klubot kellene létrehozni házon belül a jó szomszédsági viszony visszaállítására. Illetve, hogy először egyáltalán legyenek szomszédsági viszonyok. Az idősök be vannak zárkozva mind fizikailag a szó szoros értelmében, mind szellemileg. A korosztályok integrálása azért nehéz feladat a mai társadalomban, mert már kialakult bennünk egyfajta szemlélet. Az egyén szemlélete és nem a közösségé. A közösségi nevelést már gyermekkorban kell elkezdni és a szülőknek jó példával előljárni. Erre jó példa az iskolás korúak kötelező szociális gyakorlata, amelyet idősök otthonában is letölthetnek. A mai nukleáris családjaink erre a nevelésre nem jó példák, a nagy családokban lehet a legjobban megtanulni milyen is, amikor a generációk odafigyelnek és számíthatnak egymásra. A falvakban a jó szomszédok manapság is ezt teszik. A társasházak ideálisan úgy kellene, hogy működjenek, mint a falvak. Mindenkinek magvan a saját, személyes tere, ahova

visszavonulhat és ezzel egyidejűleg egy odafigyelő, biztonságos közösség részének tudhatja magát.

Amit jelenleg finom eszközök által elérhetünk egy kezdeményezés a közösség visszahozására, a házban kialakítandó közösségi terek által, amihez először a fiatalok, aztán remélhetőleg lassanként az idősek is csatlakozni fognak. A társadalmi igény felébresztése tehát a tulajdonképpeni feladatunk. Az idősek alapvető problémái a fiatalokkal, hogy hangosak, gyorsak és alapvetően más biológiai ritmus szerint működnek, amit ők már nem tudnak/ akarnak beleilleszteni a mindennapjukba, mert nekik megvan a hosszú évek alatt kialakult rutinjuk. Már az is nagy előrelépés, ha a fiatalok a közösségi térben gyűlnek össze beszélgetni, iszogatni, hangoskodni és nem a társasház udvarán, vagy a függőfolyosón randalírozva vívják ki a többi lakó ellenszenvét. A nyugdíjasok vajon szeretnének-e osztozni ezen a közösségi téren? Eleinte valószínűleg kevesen, viszont ez is egy folyamat, és mint olyan törődni kell vele, foglalkozásokat, közös programokat kell szervezni. Meg kell adni a kezdő impulzust!

A közösségi térről a közösképviselő által kijelölt személy gondoskodik.

Az V. kerületi idősek nyugdíja nem magas, átlagosnak mondható. Budapesti viszonylatban még kicsit kevesebb is az átlagnyugdíj, mivel itt magasabb a régi nyugdíjasok száma. Ellenben a szociális támogatási rendszer itt fektet a legnagyobb hangsúlyt a nyugdíjasokra.

Co-housing?

Alapvető probléma az V. kerületi gangos társasházak esetében, hogy a régen üzlethelyiségként használt legalsó szintet, melynek terei nagyon sötétek. Az 1945-1950-es években elveszik a polgároktól a lakásokat és ezeket szabdalják fel, eltűnnek a normális méretű cselédszobás polgári lakások és kényszerűségből felszabdalják őket és lakásokat csinálnak belőlük.

Ezekben a terek nem alkalmasak a lakás funkciójának betöltésére, mivel elégtelen a benapozása. A társasház közös udvara, ami mindenkié, pedig kihasználatlan, nincsen funkciója, pedig mindenki közös tere lehetne. A hatalmas kiterjedésű pincerendszer pedig lomtárként áll lepusztulva, kiszellőztetlenül, az épület állagát is veszélyeztetve. A be nem épített tetőterek pedig kihasználatlanok, nagyon nagy belső légtérrel. A legtöbb ilyen

társasház állaga annyira leromlott az IKV-s korszakban (50-89) és veszélyessé vált az ott lakókra, hogy a tetőtereket eladták magánbefektetőknek, akik a zömében tőkével nem rendelkező tulajdonosok helyett felújítja, korszerűsíti a házat, kicseréli a tönkrement gépészetet. Ezek a magánbefektetők, pedig a tetőtér helyére méregdrága luxuslakásokat építettek.

Kérdés, hogy ez mennyire használ az egymástól amúgy elidegenedett lakóközösségnek, hogy a hierarchia még jobban kiéleződik. (2000-es évek)

A sötét alsó terek lakásait megfelelő szolgáltatásokkal kell helyettesíteni, ahogy a pincét is. A környezet színvonalát emelve és jobbítva az ott élők életfeltételeit. A pincébe közösségi terek, a földszintre közösségi terek és üzletek kerülnek és az udvart is hasznosítani kell.

Ezek után mit kell tenni, hogy a fiatalok, akik bérlik a lakásokat tulajdonba kerüljenek?

Az V. kerületi ingatlanok ára 400-450 ezer Ft/m².

Egy 80m²-es lakás mai ára tehát 32-36 millió Ft, aminek a kitermelése a mai átlagfizetés mellett 40-50 év- amennyiben az ember meg is szeretne élni mindenmellett.

Tehát a fiatalok ingatlantulajdonba kerülése önerőből szinte teljesen kizárt, mivel nincsen indulótőkékük.

Egyfajta megoldás, ha a ház idős lakóival eltartási szerződést kötnek a fiatalok és cserébe átvállalják a közös költségüket és ápolják, segítik őket.

Ez viszont akkor lehetséges, ha kialakul a bizalom, ami elég hosszú folyamat, főleg hogy legtöbb esetben magukba zárkózott idősekről van szó.

1990-ben megszakadtak a szomszédsági viszonyok, mert szemléletbeli változás történt. A szemléletbeli váltás anyagi okokra vezethető vissza, az egyén fontosabb lett a közösségnél.

A társadalmat impulzussal kell támogatni.

Majd akkor lehet szó co-housingról, hogyha ezek a finomhangolási eszközök elindítják a társadalmat a közösségi gondolkodás irányába.

Dániában a fiataloknak volt indulótőkékük, a szülők tudták támogatni őket és magasabbak a bérezések. Kell, hogy a család, mint egység minél szorosabb legyen és tudják támogatni egymást. Az egymásról való gondoskodást tanulni kell és ez a közösségi gondolkodás gyökere.

Társasházak közösségének fenntarthatósága

A társasházak lakóközösségi kapcsolatainak fenntarthatósága, megmaradási esélye, a mai V. kerületi társadalomban egyáltalán lehetséges-e a fiatalokat integrálni az idősekkel, akik a legtöbb esetben nehezen veszik más emberek társaságát, főleg mivel teljesen más értékrend, világnézet, biológiai ritmus szerint élnek. A fiatalok hazamennek éjfélkor a kocs mákból Imagine Dragons-t dúdolva, amitől a szomszéd néni nem tud aludni. Emellett milyen hosszú a bizalmi folyamat, ameddig az ott élők megszokják a közösséget, esetleg rábólintanak az eltartási szerződésre, hiszen a lakásuk az ő tulajdonuk, a biztos pontjuk.

Az elmúlt 20 évben megindult Budapest belső területeinek megújítása, ezen belül a társasházak a mai színvonalnak megfelelő megújítása, függőfolyosók felújítása, a hiányzó összkomfort megteremtése és az infrastruktúra javítása, pótlása. Ezek a felújítási munkálatok a 20. század végi elmaradások pótlása mindössze, a jövő társasházaival még nem volt idő foglalkozni. A 21. században viszont a fenntarthatóság társadalmi alapjainak megléte, vagy hiánya fontos alapkérdés lesz.

Kérdés hogy az embereknek lesz-e elég ereje a megvalósításhoz. Tehát a kérdés tulajdonképpen az milyen körülmények között lesz ereje a városnak a technikai innovációk használatához.

11. Konklúzió

Arra jutottam, hogy a társadalmi struktúra a lehető legszövevényesebb, legösszetettebb és legszebb szerveződés, és mint ilyen lehellestfinom eszközöket, impulzusokat igényel, hogy elinduljon egy olyan jövő felé, amiben a közösségek számíthatnak egymásra és az ember többé nem csak az egyén szintjén gondolkodik. Ezek a kezdeményezések pedig először nem épületek formájában jönnek létre, hanem az emberi gondolat színjén. Az épületek ezzel párhuzamosan formálódva kiszolgálják az emberekben már megfogalmazódott igényt, vagy éppen rávilágítanak egy már elfeledőben levő nagy értékre, a közösségben levő hatalmas erőre.

Bibliográfia

Budapest 2050, a belvárosi tömbök fennmaradásának esélyei, a Bme Urbanisztika tanszékének monográfiája, szerkesztette: Alföldi György DLA, 2012

Replan, Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra, szerkesztette: Gergőházi Éva, Hegedűs József, Perényi Tamás, Szemző Anna, 2015

Karsai Károly – interjú

Földrajzi értesítő XLIV.évf.1995.1-2.füzet

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Szolgáltatástervezési Konceptió Felülvizsgálata, 2014

kozossegebenelni.blogspot.hu

https://hu.wikipedia.org/wiki/Tarsashazak_Magyarorszagon

<http://www.blvf.hu/projektek/23-belvaros-uj-futcajanak-kiepitese-i-uetem>

<http://epiteszforum.hu/a-belvaros-uj-foutcaja-a-ferenciek-tere-es-a-marcius-15-ter>