

ÖKOLOGIKUS EGYÜTTÉLÉS

- A MUNKÁSTELEPEKEN -

ÖKOLOGIKUS EGYÜTTÉLÉS

- A MUNKÁSTELEPEKEN -

TDK 2015

BME Építészmérnöki kar, Lakóépülettervezési tanszék, Architecture HERE

Szerzők	Leitold Debóra Ráhel
	Magyar Szabolcs
Konzulensek	Borsos Melinda
	Kemes-Hári Balázs

1

Tartalomjegyzék

Munkástelepek történeti háttere.....	2
Óbudai gázgyár történeti háttere.....	4
Hely és identitás	6
Lakásszövetkezetek Berlinben.....	7
Lakásszövetkezetek működésének jogi szabályozása Magyarországon	11
Lakásszövetkezetek a gyakorlatban	13
Hivatkozások.....	15

Napjainkban egyre sürgetőbb kérdéssé válik a lakóegységeink működésének átgondolása. Általános probléma a lakásárak és bérleti díjak ugrásszerű drágulása, a lakáshiány, a nem megfelelő közbiztonságú lakótelepek és az ezzel járó szociális problémák kezelése. Ezek mellett további probléma, hogy a városban megjelent a lakók elidegenedése a környezetükkel és a lakótársaikkal szemben. A társasházak lakói egymás mellett élnek, nincs interakció, szociális felelősség vállalás.

Jane Jacobs, amerikai-kanadai újságíró és urbanista szerint a várost vizsgálva nem hagyatkozhatunk pusztán statisztikai mérőszámokra és szakpolitikára, ugyanis a városok és különösen a nagyvárosok lényegi jellemzői a megszámlálhatatlan spontán tevékenységek közötti kölcsönhatáson alapszanak.

Dolgozatunkban ezen kölcsönhatások lakókra vonatkoztatott hatásai mellett vizsgáljuk meg az épített környezet befolyását a közösség dinamikájára. A kutatás szempontjából a városi lakásállomány vizsgálatát leszűkítettük a munkástelepek elemzésére. Azért esett a választásunk ezekre a lakástípusokra, mert ezek az első kolóniák, melyek az 1900-as évek elején nem pusztán lakásokat hoztak létre egymás mellett, hanem fontosnak tartották a lakók közötti ökológikus együttélést.

Kutatásunkat a későbbiekben szeretnénk kiterjeszteni más területekre is, de jelen tanulmány keretei között csak a munkástelepeket vizsgáljuk.

2

MUNKÁSTELEPEK TÖRTÉNETI HÁTTERE

A századforduló és az 1920-as évek vége között kialakultak ki a munkáslakótelepek. A korra jellemző iparosodással együtt járt a munkások fővárosba áramlása. Elhelyezésükről az őket alkalmazó vállalatok külön erre a célra létrehozott telepekkel gondoskodtak. Általános jellemzőként említhetjük a munkahelytől való kis távolságot, közösségi funkcióval ellátottságot és a közösség formáló beépítést. Wekerle Sándorhoz köthető a munkástelepek létrehozásának ötlete, valamint megjelent a jogi háttér és szabályozása az ilyen épületegyüttesek létrejöttéhez.

Az első ilyen jellegű épületegyüttes a Józsefvárosban található Tisztviselőtelep¹, mely 1895-ben épült a Házépítők Egyesületének megrendelésére. Telepítése szabadabb a többi hasonló telephez képest, amely abból következik, hogy nem fizikai munkásokat helyeztek el, hanem magasabb beosztású tisztviselőket.

¹ <http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2014/01/tisztviselotelep-jozsefvarosban-1.html>, 2015.10.15.

Budapesten belül a VIII. kerület peremén csoportosul a legtöbb hasonló típusú lakótelep, ami arra vezethető vissza/azzal magyarázható, hogy a nagy állami vállalatok - mint a Ganz-MÁVAG és a MÁV - itt hozták létre nagy gyáraikat. Az egyik legismertebb és legeredetibb formában megmaradt példa erre a dr. Lipták Pál által tervezett Kolónia² mely 1910-re készült el. A lakásokhoz változatos kulturális közfunkciók tartoztak, mint közfürdő, művelődési ház, kaszinó, vagy könyvtár. Mindezek - a közös munkahely mellett - jelentős közösségformáló erővel bírtak a munkásság körében.

A Vasúttársasághoz további három munkástelep köthető a Ferencvárosban³, Kőbányán⁴. Rákospalotán⁵. A Gyáli út mentén létrejött IX. kerületi lakóegység 1895-ben épült, jellemzően kétféle épülettípussal: nagy befogadóképességű háromemeletes társasházak és szabadon álló családi házak. Hasonlóan a fentebb említett példákhoz, itt sem feledkeztek meg a középületek építéséről. Iskola, óvoda és kultúrház nyújtott lehetőséget a kikapcsolódásra. Kőbányán ehhez nagyon hasonló a MÁV Északi Főműhely Lakótelepe, mely 1894 és 96 között valósult meg. A Hungária körút menti többszintes épületekben a tiszteket szállásolták el, míg a ferencvárosi példához hasonló családi házas övezetben a magasabb rangú beosztottakat helyezték el. Rákospalotán, akkor még a városhatáron kívül 1907-ben jött létre szintén a MÁV megrendelésére egy hasonló telep. Itt már nagyobb léptékű, többszintes házakat építettek, viszont a kis konyhakertek megmaradtak és minden lakáshoz tartozott egy szűk is.

Az egyik legismertebb budapesti telep a Wekerle telep⁶. 1908-ban, Wekerle Sándor megbízásából jött létre, Kós Károly és munkatársai tervezték a teljes beépítést és az önálló lakóegységeket is a századforduló nemzeti építészetre törekvő stílusában. A többi példától eltérően viszonylag jó állapotban maradt fenn, melynek magyarázata az eltérő működési modellben rejlik. A korábban már bemutatott telepektől eltérően nem egy gyár munkásainak épült, hanem a korabeli időszakra jellemző általános lakáshiány megsegítésére jött létre ez a telep. A gyárak megszűnése és átalakulása ezért nem érintette negatívan a közösség és a telep életét. Ma is létezik a telepi identitás, közösségük összetart, és együtt óvják az épített és természeti környezetet.

A Vasúttársaság mellett a Gázgyár hozott létre a fenti sorba illeszthető munkáslakótelepet.

² <http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2014/01/idosikok-jozsefvarosi-koloniaban.html>, 2015.10.16.

³ <http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2013/06/mezeskalacs hazak-sinek-menten-ii.html>, 2015.10.15.

⁴ <http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2013/06/mezeskalacs hazak-sinek-menten-iii.html>, 2015.10.15.

⁵ <http://epiteszforum.hu/a-rakospalotai-mav-telep-rehabilitacioja-mentoallomas-terve>, 2015.10.16.

⁶ <https://hu.wikipedia.org/wiki/Wekerletelep>, 2015.10.15.

ÓBUDAI GÁZGYÁR TÖRTÉNETI HÁTTERE

Az 1910-es évek⁷ végén Budapest addigi gázellátása nem bizonyult elegendőnek, ezért új gázgyár építését kezdeményezte a főváros. Problémát jelentett, hogy az erős városiasodási folyamatok megakadályozták az akkori gázgyárak területi terjeszkedését, így új területet kellett keresni, amivel szemben több elvárás is megfogalmazódott:

- szükségessé vált egy elegendően nagy kiterjedésű terület, ahol az összes raktár, kiszolgáló épület helyet kaphatott, illetve a jövőbeli terjeszkedés lehetőségét is biztosítani lehetett
- fontos volt a közút menti fekvés, a gyártási folyamatokhoz megfelelő mennyiségű víz jelenléte, a keletkezett gáz végtermékeinek megfelelő elvezetése és a kiépített vasúthálózat.

Végül több előnye miatt az Aquincumnál található Duna parti területre esett a választás, több előnye miatt: megfelelő vasúti csatlakozással rendelkezett, a Duna révén pedig biztosítva volt mind a megfelelő vízellátás, mind a vízi szállítás lehetősége is. Így a főváros tanácsa 1908-ban tervpályázatot írt ki Budapest új gázgyárának terveire. A gyár terveit végül Weiss Albert, Bernauer Izidor légszesztársulat műszaki igazgatójával és Schön Győző üzemvezető mérnökkel 1910-ben, 40 millió koronás költségvetéssel kezdte el a tervezést.

4

Az akkori rendeletek szerint az ott dogozóknak szálláslehetőséget kellett létesíteni, amit az is indokolt, hogy Budapest beépítettségének határa ezt a területet még nem foglalta magában, a gyár megközelítése túl sok időt és energiát vett volna igénybe a munkások számára.

1911-ben Almási Balogh Lóránd és Reichl Kálmán tervei alapján megkezdődött a munkásoknak helyet adó lakótelep és a tisztviselőtelep építése.

A kolónia mind a munkások, mind a tisztviselők számára lakhatást kínált. A felső vezetőségnek 9 lakóházban 17 lakást biztosítottak⁸. Minden lakáshoz tartozott külön fürdőszoba és mosókonyha. Ezen felül a gyár kiegészítő személyzetet biztosított: házcselédet, kertészt, továbbá egyéb rekreációs lehetőségeket, mint tenispálya, sportpálya. A külső telep - ami a gyár munkásainak épült - 100 lakást foglalt magába, szintén korszerű és gondosan tervezett volt. Minden szobában volt víz, gáz és villany, saját fürdőszobával azonban csak 3

⁷ <http://www.vgfszaklap.hu/lapszamok/2011/marcius/az-obudai-gazgyar-tortenete-i> , 2015.10.18.

⁸ Tanulmányok Budapest múltjából XXVIII., Budapest 1999, Városi átalakulás kérdései és szinterei, Gergely Katalin, Lakóhely és életminőség a századfordulón, lakásépítési modellek az 1910-es évek budapestjén, 2. Óbudai gázgyár kolónia, 296 - 297.o.

lakás rendelkezett, a többihez közös fürdő és mosókonyha tartozott. A telep érdekessége, hogy egy-egy lakóegység saját elkerített kiskertet is magába, amiket az ott lakók szabadon művelhettek. Fontos volt, hogy a telep biztosítsa a közösség mindennapi életéhez szükséges szociális ellátást, ezért a külső telepen vendéglő, fűszerüzlet, élelmiszerüzlet, borbélyműhely, orvosi rendelő (ingyenes orvosi ellátással), legényszálló és óvoda is épült.

A telep a külső világ felé egységet képviselt, felépítése és belső működése azonban tükrözte a lakosok gyári hierarchiában betöltött pozícióit. A gyárvezetők és a munkások lakóházaitól való távolság, a lakások alapterülete és felszereltségének szintjei a beosztásuktól függően változóak voltak. Ezt erősíti a külső formaképzés és anyaghasználat is. A földszintes házak sárga, az emeletes lakóházak és a gyárvezetők házai vörös téglával díszítettek.

Ez a hierarchikus rendszer azonban nem tükröződött a lakótelep hétköznapi működésében. Az ott lakók elmondásai alapján⁹ társadalmi státusztól függetlenül jött létre erős lakóközösség. A bálokon, hetente megrendezett programokon, munkásszínjátékokon a gyár vezetősége és munkásai is részt vettek.

A gyár gondoskodott dolgozóiról, több plusz juttatásban is részesültek. A lakásért szinte semmit nem kellett fizetniük, továbbá ingyen kapták a vizet, illetve ha bármilyen berendezés elromlott, a gyár állta a cserének, javításnak a költségeit. A cég fontosnak tartotta a lakók szociális helyzetének könnyítését a háború idején is. Önhibájukon kívül nehéz helyzetbe került dolgozóit jelentős összegekkel támogatták, kamatmentes fizetési előleget is igényelhettek.

A háború során¹⁰ több bombatalálat is érte a telepet, ezeket kijavították, majd 1950-ben egy újabb átépítést követően helyreállt a működés. 1970-re azonban a kemencék állapota nagy mértékben romlott, 1987. április 14-én pedig megszűnt a gázkiszállítás Óbudán. A lakótelep a főváros kezébe került. Ezzel megszűnt a lakók szociális támogatása, a tisztviselő lakótelep épületeit további lakásokra bontották és önkormányzati bérlakásokká minősítették. Az épületállomány állaga azonban jelenleg is fokozatosan romlik, az önkormányzatnak nincs pénze megfelelően karbantartani, az ott lakók pedig - a régi gázgyári munkások - havi nyugdíjukból képtelenek erre. A lakók a lakások bérleti díját nehezen termelik ki, a szociális intézmények az óvodán kívül megszűntek. Budapest az évek folyamán terjeszkedett, körbeölelve a telepet, így annak területi szeparáltsága megszűnt. A telep életében változást hozott az Auchan hipermarket megjelenése is. A kiskereskedelmi üzletek bezártak, nem

⁹ http://hvg.hu/kultura/20130517_obudai_gazgyari_lakotelep_riport, 2015.10.17.

¹⁰ <http://www.vgfszaklap.hu/lapszamok/2011/marcius/az-obudai-gazgyar-tortenete-iii>, 2015.10.18.

tudták felvenni a versenyt a nyomott árakkal. Az önkormányzat napjainkban próbálja felélénkíteni a környék kulturális életét, első lépésként létrehoztak egy idősek klubját¹¹, hogy újratemtse a családi légkört és azon keresztül könnyebben elérhetővé tegye a szükséges szociális és egészségügyi szolgáltatásokat. Ezen felül az önkormányzat a területen található ASR Gázgyár sporttelep fejlesztését is fontosnak tartja, hogy a környékbeli fiataloknak lehetőséget teremtsen közösségi programokra. A telep életének felélénkítése azonban ezeknél a fejlesztéseknél többet igényel. Kiemelten fontos lenne az épületállomány megfelelő felújítása, karbantartása, illetve a lakosság frissítése.

Felvetődik a kérdés, hogy mindez milyen intézkedések mentén jöhet létre, hogyan lehet az amúgy megfelelően kialakított lakótelep működését olyanná alakítani, hogy megfelelő alternatívát nyújtson, vonzóvá és elérhetővé váljon akár kisgyermekes családok számára is.

HELY ÉS IDENTITÁS

A területen kialakult, mintaként értelmezett erős közösségi és szociális felelősségvállalás alapját kétségkívül meghatározta a gázgyár patronáló szerepe (identitás, gondoskodás) és a lakóterület elszigetelt jellege. Ez a két tényező mára elveszett vagy átalakult, így szükségessé vált a terület felülvizsgálata és újraértelmezése.

Érdemes megvizsgálni, hogy mik azok a tényezők, amik erős érzelmi szálakat fűznek az emberek és környezetük, lakhelyük között. McAndrew *Domes and astroturf*¹² című könyve szerint az ezzel kapcsolatos legtávolabbi fogalom a helydependencia, amely szerint az emberek és környezetük közt pusztán annak tulajdonságai alapján kerülnek függőségi viszonyba. Eszerint a helydependencia nem egy adott helyre vonatkozik, hanem a kedvelt környezet jellemzőire. Amikor a helyhez szociális jelentést is társítunk, azaz egy adott városhoz, városrészhez való kötődést értünk, akkor földrajzi helydependenciáról beszélünk. Ezt a fogalmat tovább szűkíti, ha a kötődés szociokulturális természetű. Ekkor helyidentitásról beszélünk. Ilyenkor elsődlegesek a helyhez fűződő érzelmek, személyes tapasztalatok, emlékek.

A térhez való kötődést, annak otthonos jellegét, az élet hétköznapi, repetatív folyamatai

¹¹ <http://obuda.hu/hirek/kozossegi-élet-a-gazgyari-lakotelepen/>, 2015.10.15.

¹² Dúll Andrea (2000) *Helyek, tárgyak, viselkedés*; Környezetpszichológiai tanulmányok, 1.7. Az otthon környezetpszichológiája, 1.1.1.7.1.1 A lakásformák

alapozzák meg. Janowitz és Kasarda¹³ szerint a közösségi kapcsolatoknak három alapeleme van: a valakihez, vagy valamihez való tartozás érzése, a közös érdek, és a környezet elhagyásával kapcsolatos érzelmek. Ezzel szembenáll Riger és Lavrakas elmélete, miszerint a kötődés alapját az ott eltöltött idő képezi. Ez a fajta kötődés létrejöhet a szociális életbe való integrálódással illetve szubjektív érzelmekkel.

Az egyén és környezete közötti kapcsolat kialakulásának folyamata életkoronként változó. A gyermekek esetében 6 éves korig a legmeghatározóbb az otthoni közeg. Ebben az időszakban a közvetlen környezet szerepe csupán közvetett módon van jelen. Ezek a hatások fokozatosan feloldódnak, az egyén elkezd ön magát környezetéhez viszonyítani.

A felnőttek helyidentitását jelentősen befolyásolja az adott helyen eltöltött időtartam. Krupat (1985) négy fázist különít el az identitás kialakulásában. Az első fázis meghatározó eleme a környék. Ekkor a lakók felszínes kapcsolatban állnak egymással és a környékkel, ismeretük hiányos. A második szakasz a formálódó közösség és védett környék, amikor a kialakuló kapcsolatok nem feltétlenül pozitív élményeken, hanem kényszerűségeken alapulnak, például változik a környék fizikai struktúrája. A harmadik fázisban ezzel szemben a lakók között létrejön a pozitív önszerveződés, ami elvezet a negyedik fázishoz, a kialakult közösséghez, helyidentitáshoz. Ilyenkor alakul ki a kötődés érzete, ami meghatározza az ott lakók identitását is. Ennek a folyamatnak köszönhető, hogy a helyhez való kötődés akkor is megmarad, ha az eredeti környezet megváltozott, vagy a lakók elköltözésre kényszerültek.

Mivel a telepiek most élő generációjánál a fent említett első két fázis kimaradt, ezért a helynek különösen erős az identitást képző ereje. Itt jártak óvodába, itt tanították be őket a gázgyári munkára, és a gyártól mentek nyugdíjba. Ez még ma is érezteti hatását, jelenleg Facebook oldalt üzemeltetnek, ahol felidéznek közös élményeiket, felkeresik egymást, régi képeket töltenek fel.

LAKÁSSZÖVETKEZETEK BERLINBEN

A gázgyári lakótelep jövőjét vizsgálva nyugat-európai példákat kezdtünk elemezni, mert azok a magyar munkástelepekkel ellentétben eredeti rendszerükben megmaradtak.

Ezek a hazai példákkal párhuzamosan alakultak ki hasonló céllal, felépítéssel és építészeti kialakítással. Az iparosodással megjelenő munkaerő lakáshiányát kezdetben alacsony

¹³ Dúll Andrea (2000) *Helyek, tárgyak, viselkedés*; Környezetpszichológiai tanulmányok, 1.8.1.7.8.1. Szomszédok és egyéb társas aktorok szerepe a fontos helyek jelentésében

komfortú, rossz bevilágítású és nehezen szellőztethető épületállománnyal kezelték. Ezek negatív hatását felmérve valósultak meg a munkáslakótelepek, melyekből legtöbbet, a magyarországi példákhoz hasonlóan a német vasúti dolgozóknak épített a Deutsche Reichsbahn¹⁴. Épületállományuk többségében kertvárosi házakból áll, saját kiskerttel és a lakásbiztosítás mellett a dolgozók szellemi épülésének és közösségi életének is helyet nyújtottak. Ezen telepek egy része ma is a Deutsche Bahn tulajdona, és vagyonkezelő társaságokat hoztak létre az épületállomány gondozására és a lakásbérleti rendszer koordinálására. Egy ilyen példa a már 1919-ben létrehozott és azóta is működő Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverint (FESV¹⁵). A szövetkezet foglalkozik a lakásállomány karbantartásával, pályázatok írásával, modernizálással és a társasági élet fejlesztésével.

A munkáslakótelepek városszéli helyzetű kolóniái mellett a belvárosi lakásállományt is fejleszteni kellett. Ezek vizsgálata során jutottunk el a berlini modern lakótelepekhez. (Siedlungen der Berliner Moderne)¹⁶Ez a kifejezés hat lakótelep összefoglaló neve, melyek 1913 és 1934 között épültek és 2008 júliusa óta a az UNESCO világörökség részét képezik. Az építkezés két vezetője Bruno Taut és Martin Wagner voltak. Ugyanakkor a telepek tervezésébe további építészeket vontak be a kor vezető tervezői közül úgy, mint Hans Scharount, Walter Gropiust, Otto Rudolf Salvisberget, Hugo Häringet. A telepek tervezésénél a fő szempont a lehető legjobb minőségű lakás létrehozása megfizethető árak mellett. Ennek egyik úttörő példája a Rotterdamban megvalósult Kiefhoek¹⁷ telep, melyet Jacobus Johannes Pieter Oud tervezett 1925-ben. Ezen telepek eredeti formában fennmaradásához hozzájárultak az ingatlanokat gondozó szövetkezetek megalakulása, melyek a mai napig fennmaradtak.

A ma Berline újra lakáshiánnyal néz szembe. Az urbanizációs folyamatok és a bevándorlás mértékének drasztikus emelkedése hasonló helyzetet eredményezett, mint a századforduló idején megjelenő munkásréteg lakáshiánya. Ugyanakkor itt is megfigyelhető a bérleti díjak nemzetközi trendekkel párhuzamos növekedése. A belső kerületekbe történő intenzív beköltözés miatt a kiadható lakások száma csökken, a magánpiacon pedig a jelenlegi szabályozás a bérlőt védi: öt évig nem lehet a bérleti díjat emelni és a bérlet hosszabítása során előnyt élvez az ott lakó. A bérbeadók a jobb társadalmi helyzetű bérlőket részesítik előnyben, ennek hatására a szerényebb anyagi helyzetű családok, mint például a török bevándorlók egyre jobban kiszorulnak a belsőbb kerületekből. A helyiek kiszorulása a városból és a fiatalok számára egyre nagyobb terhet jelentő lakásvásárlás okozta problémák

¹⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Eisenbahnersiedlung>, 2015.10.18.

¹⁵ <http://www.fesv.de/>, 2015.10.18.

¹⁶ https://de.wikipedia.org/wiki/Siedlungen_der_Berliner_Moderne, 2015.10.18.

¹⁷ <https://nl.wikipedia.org/wiki/Kiefhoek>, 2015.10.18.

megoldására 2012-ben hozott létre a berlini városfejlesztési társaság egy szövetkezetet, melynek neve: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten.¹⁸ A szövetkezet három fő célja: 2016-ig legalább 30.000 lakás létesítése, olyan bérleti rendszer létrehozása, melyben biztonságosan és könnyen megújíthatóak a bérleti szerződések, ezzel ösztönözve a lakáskeresőket a vásárlás helyett a bérletre és a bérleti díjak bevételekhez történő igazítását, így kikerülve a piaci bérleti rendszer hirtelen árváltozásait. A programalkotás előtt elemzéseket készítettek a hat városi lakószövetkezeti társasággal együttműködve a lakáspiac aktuális állapotáról. Az egyik problémát a belvárosi lakáshiány miatt kialakuló árnövekedés okozza, ugyanis egyre többen költöznek a belvárosba és a lakosság 54%-a¹⁹ egyedül él a lakásokban. Úgy kell meghatározni a bérleti díjakat, hogy a nettó jövedelem bizonyos hányadánál ne lehessen magasabb, továbbá a hirtelen árnövekedéssel szemben védve legyenek a bérlők, ezzel nagyobb biztonságérzetet nyújtva. További fontos törekvés a város társadalmi sokszínűségének fenntartása, különös tekintettel a Kiezekekre²⁰, hogy eredeti karakterükben fennmaradjanak. Korunk nagy problémája a globális felmelegedés, és az egyik legnagyobb környezetszennyező ágazat az építőipar és a lakásfenntartás. Ezért a berlini lakásállományt a lehetőségekhez mérten aktualizálni kell a kor energetikai követelményeinek megfelelően. A városfejlesztések mindig negyedekre koncentrálnak, ezek azok a méretű egységek, melyeknek identitásképző ereje lehet a városvezetés szerint.

A városfejlesztés néhány elemét kiemelünk és azokat ismertetjük. Berlinben 7 városi lakószövetkezet található:

- degewo (1924)
- GESOBAU (1900)
- Gewobag (1919)
- HOWOGE (1990)
- STADT UND LAND (1924)
- WBM (1990)
- BBU (1897)

Ezek a szövetkezetek végzik az ingatlanfejlesztést, a karbantartást, modernizációt és a bérleti rendszer működtetését. Alapításuk dátumából jól látszik, hogy többségük már a korai telepek létrejöttékor működtek, ezért nagy rálátásuk van erre az iparágra. Az aktuális problémákra

¹⁸ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/>, 2015.10.19.

¹⁹ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuendnis/mietenbuendnis_bericht2014.pdf, 2015.10.19.

²⁰ <https://de.wikipedia.org/wiki/Kiez>, 2015.10.19

reagálva több területet átfogó intézkedéseket hoztak az elszabaduló ingatlanárak megfékezésére, a társadalom sokszínűségének megtartására és a közösségek építésére.

- eddig a lakbér a háztartások bevételeinek 30%-a lehetett, ezt csökkentették most 27-re, ezzel segítve az alacsonyabb bevételeű családok helyzetét.
- megteremtették a lakáscsere feltételeit: a lakók mobilizálásával jobban tudnak gazdálkodni a lakásportfolióval, és minden család olyan lakáshoz juthat, ami legjobban megfelel a szükségleteinek. Egy éven belül minden lakónak lehetősége van egyszer lakást cserélni nagyobbról kisebb területűre. (a különbség minimum 10 m²) A felszabaduló nagylakásokat a családok kapják, a kislakásokat pedig az egyedülállók kaphatják meg. A lehetőségről prospektusokban, lakógyűléseken és az interneten is tájékozódhatnak a bérlők. (Unternehmen Umzugsbeauftragte)
- a fejlesztések mindig városnegyednyi léptékben zajlanak. Ekkora területnél lehet még a közösséget építeni a nem túl nagy távolságok és a meglévő kiszolgáló infrastruktúra miatt. Pontos adatokkal rendelkeznek a lakók nemzetiségéről, anyagi háttéréről, ezért lehetséges a különböző háttérű csoportok vegyítése. Így elkerülhető a dzsentifikáció kizorító hatása.
- a piaci áráktól kedvezőbb feltételekkel tudják kínálni a lakásokat. Egy 2012-es felmérés szerint a piaci ár négyzetméterenként 6,11 euró volt, míg a szövetkezeti lakásoknál ez az ár 5,5 euró volt négyzetméterenként
- a lakásépítéssel munkahelyeket teremtenek, mellyel a gazdaságot is pörgetik
- a lakások korszerűsítésénél az épületállománynak megfelelő energetikai megújításokat végeznek. A régi műemlékjellegű épületeknél nincs lehetőség a homlokzati hőszigetelésre, ezért ott a fűtéskorszerűsítéssel próbálják csökkenteni a fűtési energiaszükségletet. Egyre több lakást kapcsolnak távhőellátásra és megjelentek a CHP kazánok, melyek a hulladékhőt elektromos árammá alakítják át, ezzel csökkentve az energiaigényt
- a lakóközösségek kialakulását támogatják a szövetkezetek is. Előadásokat tartanak az aktuális problémákról, segítik a kisebbségek integrációját. Ezáltal sikeresebben működhetnek a közösségek és az ilyen csoportok jobban megbecsülik a környezetüket is, mert a sajátjukénak érzik azt. Közösségi kertek nyílnak, melyek nyárikonyhával kiegészülve minőségi találkozóhelyekké válnak. A Maerkisches Viertel központjában

létrehozta egy BOX²¹-ot, ahol koncerteket szerveznek, kávézót üzemeltetnek a helyiek és közösségi kerékpárszervizt rendeztek be.

- különös figyelmet fordítanak a veszélyeztetett helyzetű családok életkörülményeinek javítására. Szociális munkások keresik fel ezeket a családokat, tanácsadást nyújtanak. Lehetőség van bércsökkentést kérni, vészhelyzetek esetén akár a lakbért is elengedhetik a rászorulóknak.
- Gyermekkegyetemet szerveznek nyárra, ahol játékosan tanulhatnak a fiatalok. A Kinderuni Lichtenberg ²²8 éves kor feletti gyerekek számára nyújt ingyenes iskola utáni foglalkoztatást. Felhívják a fiatalok figyelmét az egészséges táplálkozás fontosságára, melyre a családon belül már a gyerekek mesélhetnek a szüleiknek

LAKÁSSZÖVETKEZETEK MŰKÖDÉSÉNEK JOGI SZABÁLYOZÁSA MAGYARORSZÁGON

Magyarországon már a XX. század elején alakultak lakásszövetkezetek, ám ezek a jogszabályi háttér barátságatlansága és az előző rendszerben negatív jelentéstartalommal bíró fogalomváltozása jelentősen csökkentette ezek ismertségét és mennyiségét. 1904-ben a Dózsa György úton épült fel az első ilyen jellegű lakóközösség.

A szövetkezeti rendszer kialakulása: 1844-ben, Angliában ²³jött létre az első szövetkezet a kereskedelem területén. A szövetkezet tagjai számára megadta a lehetőséget az önszabályozásra, demokratikus döntéshozásra és kis tőkével is beléphettek a piaci versenybe, ahol szervezettségükkel előnyt élvezhettek a többi versenytársukkal szemben. Ezt a pozitív, önszerveződő jelleget ma is megtapasztalhatjuk a kortárs nyugat-európai lakásszövetkezeteknél.

Ma hazánkban a teljes lakásállomány 7,5%-a ²⁴ szövetkezeti tulajdonban van, tehát jelenleg 750-800.000 ember él ilyen lakástípusban. A rendszerváltást követően a társasházak építése került előtérbe a szövetkezetivel szemben, ezért az elmúlt 10-15 évben nem épült ilyen jellegű ház. Hasonlóan gátló tényező volt a fennmaradásuknak a lakásprivatizáció társasházjellegű átalakulások előtérbe helyezése. A társasházakkal szemben szigorúbb jogi háttér vonatkozik a szövetkezetekre: nyilvántartásuk és beszámolási kötelezettségük szigorú szabályozás alatt áll.

²¹ <http://www.mein-maerkisches-viertel.de/maerkisches-viertel/>, 2015.10.19.

²² <http://kinderuni-lichtenberg.de/>, 2015.10.19.

²³ <http://kozossegbenelni.blogspot.hu/2013/12/a-lakasszovetkezetek-es-tarsashazak-mai.html>, 2015.10.19.

²⁴ <http://kozossegbenelni.blogspot.hu/2013/12/a-lakasszovetkezetek-es-tarsashazak-mai.html>, 2015.10.19.

A szövetkezetek megalakulását és működését jelenleg a 2011. évi LXXVI. törvény²⁵ szabályozza. Ebben a lakásszövetkezet fogalmát így határozzák meg:

A lakásszövetkezet fogalma 2. § (1) A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. (2) A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte. (3) E törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezet: a lakás, a nyugdíjsházi, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely, vagy üzlethelyiség-építő és - fenntartó szövetkezet (a továbbiakban együtt: lakásszövetkezet). (4) E törvénynek a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseit - ha a törvény másként nem rendelkezik - a nyugdíjsházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell. (5) A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. (6) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából - e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezetnek az általa üzletszerűen végzett társasházkezelői, illetőleg ingatlankezelői tevékenység esetén, a társasházakról szóló külön törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmaznia kell.

12

A törvény által megszabott legfőbb döntéshozói szerv a szövetkezetekben a közgyűlés.(15. § (1)) Itt határoznak a legfőbb kérdésekről, mint a tagsági díjról, a szövetkezet tulajdonában álló épületrészek kezeléséről, jogalapja van felújítási alapot létrehozni, a bevétel felhasználásának meghatározása, stb. A társasházakkal ellentétben (ahol a tulajdonosi hányad alapján határozzák meg a szavazat értékét) a lakásszövetkezetekben minden tag egyetlen szavazattal rendelkezik, ezzel egy horizontális, demokratikus döntéshozatal jöhet létre. További előny a társasházi rendszerrel szemben, hogy a működés és a gazdálkodás

²⁵ http://www.tarjan4.hu/pdf/2011_evi_LXXVI_torveny.pdf, 2015.10.20.

teljeskörűen szabályozott a közvetlen döntéshozatal miatt. Az önrendelkezés alappillére, hogy a tisztségviselők is a közösségen belülről kerülnek ki. Tagjait titkos szavazáson választják és a közgyűlés akár anyagi juttatásokat is meghatározhat részükre. (29. §(1)) Külső partnerekkel összefüggő ügyintézésben a közgyűlés által választott elnök, vagy igazgatósági tagok képviselik a szövetséget érdekeit. (7. § (1)) Kötelező felállítani a fékek és ellensúlyok meglétének érdekében egy felügyelőbizottságot is, amely nem kaphat semmilyen fizetést, ezzel biztosítva pártatlanságukat. (25. § (1)) A tagokra vonatkozó kötelezettségek is pontosan meghatározottak: (41. §) minden lakónak joga van beleszólni azonos súllyal a döntéshozatalba, azonos arányban kell kivennie a részét a teherviselésből és azonos mértékben részesülnek az esetlegesen befolyó nyereségekből valamint joga van hozzá, hogy tisztséget töltsön be, ezzel is a közösségen belüli egyenlőséget erősítve. Ebben a paragrafusban határoznak a közös értékek használatáról, a belső tájékoztatás menetéről és az információkérés jogáról. A szövetséget gazdasági működéséről a jogszabály VII. fejezete foglalkozik. A tagokat tagdíjbefizetésre kötelezheti, és ha egy váratlan kiadást a vagyonából nem tudna kigazdálkodni, vethet ki pótbért. (46. § (1)) Ha egy tag hátraléka hat hónapnyi bérrel ér fel a közgyűlés jelzalogosíthatja a tulajdonát. (47. § (1))

13

A berlini és a magyar igazgatás közti legnagyobb különbség, hogy Berlinben a lakásszövetséget tagjai nem jutnak tulajdonjoghoz, így a rendszer mobilisabb, aktívan tud reagálni a felmerülő problémákra. A modell a bérleti díj összegét a háztartás nettó árbevételének bizonyos százalékában határozza meg, illetve lehetőséget biztosít a bérleti díjak csökkentésére, indokolt esetben fel is függesztheti azt. Ezen felül gondot fordít a lakók közötti közösség kiépítésére, a szociális interakciókra. A magyar rendszerből hiányzik a szociális háló megléte, így a lakásszövetséget pusztán korlátozott jogi lehetőség marad.

LAKÁSSZÖVETKEZETEK A GYAKORLATBAN

- Dreieck, Zürich²⁶

Zürich belvárosában az 1970-es években a régi épületállomány szanálásával városi autópályát akartak létrehozni, azonban a lakosság tiltakozása miatt ez megghiúsult. A terület régi bérházait ehelyett bontandónak ítélték és helyére egy új óriásblokkot terveztek létrehozni. A civilek a kezdeti tiltakozások után konstruktív ötlettel álltak elő: 1996-ban létrehoztak egy lakásszövetséget, melynek tisztán meghatározták

²⁶ <http://www.dasdreieck.ch/index.php?id=18>, 2015.10.19.

céljait: megtartani a meglévő épületállományt, színvonalas lakásállományt létrehozni és az eddig otthagyók maradhassanak a területen. Kidolgozott üzleti modellel álltak az önkormányzat elé, amely végül belement a terület átadásába. Ez azért fontos, mert csak gazdaságilag megtérülő alternatíva fejében mondott le a területről a város. 1998-ban kapták meg a területhasználati jogot és el is kezdték a blokk rehabilitációját. A Dreieck saját építőközösséget hozott létre, így a lakók sajátkezűleg vehettek részt a bontásban és a kevesebb szaktudást igénylő építőipari tevékenységben, ezzel pénzt spórolva, valamint így még jobban magukénak érezhetik az elkészült eredményt. A fenntarthatóság és ökológia megkerülhetetlen egy ilyen átalakulás során. A lehető legkevesebb terhet szerették volna a környezetre róni, így minden felhasználható elbontott építőanyagot újrahasznosítottak és a fűtés korszerűsítésnél hőszivattyút telepítettek, valamint a tetőkön napelemeket helyeztek el.

- Kollektív ház, Miskolc²⁷

A szövetkezeti, alulról jövő (bottom up) vállalkozások számtalan pozitív tulajdonsággal bírnak. Kialakulásuk elsősorban a fejlett, részvételi demokráciához közelálló kultúrákban jött létre könnyen. Ugyanakkor a szocializmusban Magyarországon is létrejött egy hasonló önszervező lakóközösség, melynek terveit Bodonyi Csaba készítette el. A Kollektív ház²⁸ Miskolcon. Golda János miskolci kollégáival hozták létre maguk számára 1979-ben. Az építési törvény merevsége miatt nagyelemes szerkezetű épületegyüttes jött létre. A privát helyiségekhez nagyméretű társalgó tartozott, közös konyhával és itt álltak a tervezőasztalok is. A szocializmusban szokatlan téregyüttes kedvezett egy független művészeti társadalmi diskurzus kialakulásnak.

A gázgyári lakótelep jelenlegi működése nem fenntartható. A lakosság előregedett és az önkormányzatnak nincsenek anyagi forrásai a telep karbantartására. A dolgozatunkban megvizsgált rendszerek alkalmasak lehetnek arra, hogy revitalizálják az egykori pezsgő szociális életet.

Érdemes megvizsgálni a jelenlegi területben rejlő rendelkezésre álló aktuális potenciált, mint a Graphisoft park, ami rendelkezhet olyan anyagi potenciállal és érdekelt

²⁷ <http://epiteszforum.hu/harminc-eves-a-kollektiv-haz>, 2015.10.20.

²⁸ <http://epiteszforum.hu/harminc-eves-a-kollektiv-haz>, 2015.10.20.

lehet abban, hogy a régi működés helyreálljon, mivel jelenleg is probléma a park munkatársainak lakhelyet találni és kézenfekvő válasz volna a meglévő infrastruktúra használata.

A lakásszövetkezetek külföldi pozitív példájából okulva Magyarországon is lenne lehetőség ezek alkalmazására, újra megjelenhetne a lakók kölcsönös felelősségvállalása egymás és a környezet felé. A közös döntéshozás és fenntartás közösséget erősítő ereje a meglévő házak nyújtotta lehetőségekkel jól működő közösség kialakulásának kedvezhet. Fontos, hogy a jelenleg is itt élő egykori gázgyári munkatársak megtarthassák helyüket a telepen, viszont fiatalabb generációk idetelepülésével segítsük életminőségüket. A sokszínű közösségek hatékonyabban működhetnek: többféle szempont érvényesül a problémamegoldásban, változatos minőségű interakciók jönnek létre. A bérleti díjak önkormányzathoz áramlása helyett a közösség saját maga gazdálkodhatna a vagyonnal, lehetőség lenne hitelfelvételre, ha nagyobb beruházásokat kellene végrehajtani. Ennek feltétele kell, hogy legyen a jogi környezet lakásszövetkezeteket érintő szigorának enyhítése és a nyugati példáknál tapasztalt felelősségtudat kialakulása, biztonságot nyújtó szociális háló megléte. További megoldás lehet nagy szövetkezeti vállalatok létrehozása, mert így az önkormányzatra sem ró terhet a működtetés.

15

HIVATKOZÁSOK

<http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2014/01/tisztviselotelep-jozsefvarosban-1.html>, 2015.10.15.

<http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2014/01/idosikok-jozsefvarosi-koloniaban.html>, 2015.10.16.

<http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2013/06/mezeskalacshazak-sinek-menten-ii.html>, 2015.10.15.

<http://lasdbudapestet.blogspot.hu/2013/06/mezeskalacshazak-sinek-menten-iii.html>, 2015.10.15.

<http://epiteszforum.hu/a-rakospalotai-mav-telep-rehabilitacioja-mentoallomas-terve>, 2015.10.16.

<https://hu.wikipedia.org/wiki/Wekerletelep>, 2015.10.15.

<http://www.vgfszaklap.hu/lapszamok/2011/marcius/az-obudai-gazgyar-tortenete-i> ,

2015.10.18.

Tanulmányok Budapest múltjából XXVIII., Budapest 1999, Városi átalakulás kérdései és színterei, Gergely Katalin, Lakóhely és életminőség a századfordulón, lakásépítési modellek az 1910-es évek budapestjén, 2. Óbudai gázgyár kolónia, 296 - 297.o.

http://hvg.hu/kultura/20130517_obudai_gazgyari_lakotelep_riport, 2015.10.17.

<http://www.vgfszaklap.hu/lapszamok/2011/marcius/az-obudai-gazgyar-tortenete-iii>, 2015.10.18.

<http://obuda.hu/hirek/kozossegi-elet-a-gazgyari-lakotelepen/>, 2015.10.15.

Dúll Andrea (2000) Helyek, tárgyak, viselkedés; Környezetpszichológiai tanulmányok, 1.7. Az otthon környezetpszichológiája, 1.1.1.7.1.1 A lakásformák

Dúll Andrea (2000) Helyek, tárgyak, viselkedés; Környezetpszichológiai tanulmányok, 1.8.1.7.8.1. Szomszédok és egyéb társas aktorok szerepe a fontos helyek jelentésében

<https://de.wikipedia.org/wiki/Eisenbahnersiedlung>, 2015.10.18.

<http://www.fesv.de/>, 2015.10.18.

https://de.wikipedia.org/wiki/Siedlungen_der_Berliner_Moderne, 2015.10.18.

16

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Kiefhoek>, 2015.10.18.

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/>, 2015.10.19.

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuendnis/mietenbuendnis_bericht2014.pdf, 2015.10.19.

<https://de.wikipedia.org/wiki/Kiez>, 2015.10.19

<http://www.mein-maerkisches-viertel.de/maerkisches-viertel/>, 2015.10.19.

<http://kinderuni-lichtenberg.de/>, 2015.10.19.

<http://kozossegbenelni.blogspot.hu/2013/12/a-lakasszovetkezetek-es-tarsashazak-mai.html>, 2015.10.19.

<http://kozossegbenelni.blogspot.hu/2013/12/a-lakasszovetkezetek-es-tarsashazak-mai.html>, 2015.10.19.

http://www.tarjan4.hu/pdf/2011_evi_LXXVI_torveny.pdf, 2015.10.20.

<http://www.dasdreieck.ch/index.php?id=18>, 2015.10.19.

<http://epiteszforum.hu/harminc-eves-a-kollektiv-haz>, 2015.10.20.

<http://epiteszforum.hu/harminc-eves-a-kollektiv-haz>, 2015.10.20.