

BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET



LAKHATÁSI HELYZET ITTHON

Ma Magyarországon sokak számára megfizethetetlen a megfelelő minőségű, biztonságos lakhatás. Az utóbbi években a lakás- és albérletárak növekedése mind a fővárosban, mind a vidéki nagyvárosokban megnehezítette a lakáshoz jutást. Míg 2007 és 2019 között az albérletárak átlagosan 60%-kal emelkedtek¹, a lakásárak ugyanebben az időszakban megduplázoztak². **A lakásszegénység ma nem csak a legszegényebbeket sújtja: vidékről városba költöző fiatalokat, magas végzettségű, de alacsony jövedelmű embereket, például tanárokat is ugyanúgy érint, mint a hitelteher alatt nyögő gyári munkásokat.** Amellett, hogy sokan nehezen jutnak lakhatáshoz, a lakások gyakran alacsony minőségűek és kiszámíthatatlan, hogy az emberek mennyi ideig maradhatnak bennük. Ha valaki nem olyan szerencsés, hogy örököljön, a főbérőknek kiszolgáltatott költöző életmód, vagy a hitellel járó stressz az élet minden napjai része lesz. Erre a jelenségre persze számtalan megoldási kísérlet létezik: a lakberek szabályozása, az önkormányzati lakhatás, vagy a fiataloknak szánt fecskeházak mind lehetnek a mostani lakáspiac alternatívái.



Ebben a kiadványban a bérői lakásszövetkezetek előnyeit mutatjuk be. A bérői lakásszövetkezeti modell olyan megoldást jelenthet erre a problémára, ami a közvetlen lakhatási igények megoldásán túl ellentart az időskori elmagányosodásnak, segítséget nyújthat a kisgyermeket nevelőknek, egyedülálló szülőknek, tartósan beteg gyereket vagy családtagot ápolóknak. Először összefoglaljuk, mi a bérői lakásszövetkezet, majd sorra vesszük, hogy milyen lépésekkel kell megtenniük a potenciális lakóknak ahhoz, hogy házhoz és közösséghoz jussanak. Végül áttekintjük, hogy a Szolidáris Gazdaság Központ milyen kezdeményezésekben dolgozik, hogy a bérői lakásszövetkezet modellje megvalósítható legyen Magyarországon.

¹ www.24.hu/fn/gazdasag/2020/01/20/alberletek-aremelkedes

² www.portfolio.hu/ingatlan/20190729/itt-vannak-a-friss-budapesti-lakasa-rak-nevez-elhinni-azt-amit-latunk-332587

MI A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET?

A bérői lakásszövetkezet egy kollektív tulajdonon alapuló közösségi lakhatási forma. Ez azt jelenti, hogy minden közös terek, minden magánterek egy jogi személy, például egyesület vagy szövetkezet tulajdonában vannak, amelynek a lakók a tagjai. Így a lakók közvetetten, a szervezeti tagságukon keresztül tulajdonosai az ingatlannak, de nincs magántulajdonuk a saját lakrészükben. Tehát nem is kell „megvásárolniuk” a saját lakrészüket, hanem a szövetkezet/egyesület tagjaként használhatják azt. A lakók ennek a jogi személynek fizetnek bérleti díjat a lakhatásért, és közösen igazgatják a házzal kapcsolatos teendőket, a ház pénzügyeit, és egyéb közös ügyeiket.

A közösségi együttlakási formákra gyakran használják a co-housing fogalmát. Miközben ez leírja a közösségi szempontokat az együttlakás során, a bérői lakásszövetkezet a tulajdonviszonyokra és a megfizethetőségre is fókuszál. Ez az együttlakási forma a tulajdon és a felelősség megosztásán keresztül képzeli el a közösség létrejöttét.

A co-housing ezzel szemben egy tágabb kategória, amelybe olyan kezdeményezések is beleférnek, amelyek magántulajdonon alapszanak, és nem tartják szem előtt a megfizethetőséget. Tehát minden bérői lakásszövetkezet co-housing, de nem minden co-housing lakásszövetkezet. A bérői lakásszövetkezet összehasonlítása a co-housinggal és a szociális bérői lakásokkal:

- > ÁR
- > TULAJ
- > CÉLJA



NEMZETKÖZI PÉLDÁK

Számos lakásszövetkezeti hálózat működik a világban, amit a magyarországi kezdeményezés előképének tekintünk. A Németországban működő Mietshäuser Syndikat és az uruguayi Federacion Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) is hatalmas ingatlanvagyont igazgat, miközben a tagok demokratikus módon működtetik az egyes házakat és a házak hálózatát egyaránt. A Mietshäuser Syndikat egy foglaltházak átalakításából kiinduló bérölői lakásszövetkezeti rendszer, amiben az egyes házak a lakók által alapított jogi személyek tulajdonában vannak, amelyeket részben egy központi szervezet, a Szindikátus tulajdonol. A Szindikátusnak tagja minden ház minden lakója, és éves gyűléseken döntenek a hálózatotéríró kérdésekről, mint például az újabb házak alapításának támogatása."



A lakók piacnál alacsonyabb lakkert fizetnek, aminek egy része egy szolidáris kaszsába vándorol, a Szindikátus pedig ebből finanszírozza újabb házak önrészét. Aházakban a lakók igényei szerint kiegészítő vállalkozások is üzemelnek, mint varroda, edző- vagy próbaterem, esetleg kifelé nyitott konyha vagy más vendéglátóhelyiség.



A FUCVAM a hatvanas évek végén nőtt ki az uruguayi munkásmozgalomból. A lakhatási válságra válaszul a munkások három lakás-szövetkezeti próbaprojektet alapítottak, és ezekkel lobbizva elértek a kormánynál, hogy a lakásszövetkezetek is részesülhessenek az olcsó állami hitelekből. Innentől kezdve a szakszervezeti tagok adták a lakásszövetkezetek fő bazisát, akik egymást segítve építették meg az egyes házakat az állami hitel finanszírozásával. Montevideóban a helyi önkormányzat biztosít a FUCVAM ingatlanjainak olcsó vagy ingyenes telket. A FUCVAM ezeket a szövetkezeti formában működő házakat tömörítő politikai szervezet, amely a további házak létrehozását közösségszerző munkával segíti. Jelenleg 25 ezer háztartásnak nyújtanak megfizethető lakhatást.

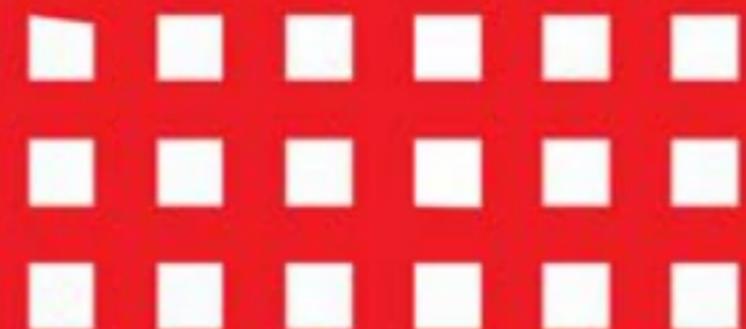


MAGYAR ELŐZMÉNYEK

Más európai országokhoz hasonlóan Magyarországon – az akkori Osztrák-Magyar Monarchiában – is a 19. század végén kezdtek megalakulni az első lakhatási területen tevékenykedő szövetkezetek. Az első világháborúig a házépítő szövetkezetektől a házépítő részvénytársaságig sokféle formában próbálkoztak itthon az első alapítók, és néhány tucat szervezet működéséről lehet tudni. Ezek tipikusan a kishivatalnokok és a jobb módú munkások lakhatási helyzetén tudtak javítani, de a nemzetközi példák fényében már a korabeli szakértők is elégedetlenek voltak a hazai lakásszövetkezeti mozgalom teljesítményével.

A két világháború között több ezer ház épült szövetkezeti formában, főleg vidéki helyszíneken, a magyar állam szervezésében és támogatásával, ám ezek nem alulról szerveződő, demokratikus módon valósultak meg. A második világháború után az állampárt is több kisebb hullámban facilitálta a szövetkezeti lakásépítést, de igazán az 1970-es évek után ugrott meg a lakásszövetkezetek száma: 1989-re 1421 lakásszövetkezet majdnem 280 ezer szövetkezeti lakást kezelt. Bár a rendszerváltás óta továbbra is a lakosság 6-7%-a lakik szövetkezeti lakásokban, ezek működésükben lényegileg nem különböznek a társasházaktól.

Jelinek Csaba



LAKÁSSZÖVETKEZET



A bérői lakásszövetkezet célja **megfizethető és kiszámítható lakhatást** biztosítani azok számára, **akik kevés tőkével rendelkeznek vagy nem kiszámítható a munkájuk**, így stabil jövedelmük ellenére sem tudnak lakáshitelhez jutni. A bérői lakásszövetkezet építőkövei, és a belőlük fakadó előnyök a következők:



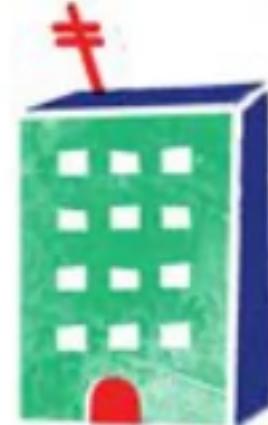
KÖZÖSSÉGI TULAJDON

Az ingatlan a szövetkezet/egyesület tulajdonában van, aminek a lakók tagjai. Így minden lakó közvetetten, tag-sága révén tulajdonos is egyben. Az emberek jelentősebb tőkebefektetés nélkül válthatnak taggá, azaz nem kell a lakrészüket megvásárolniuk. Ez egyben azt is jelenti, hogy a lakónak nincs magántulajdonuk a saját lakrészükben, hanem a szövetkezet/egyesület tagjaiként használhatják azt. Így a lakrészüket nem is adhatják el, és más a közösség hozzájárulása nélkül nem vásárolhatja be magát. Ám a lakásszövetkezetből egy bérleményhez hasonlóan könnyű kiszállni, a hitelként beadott tagi hozzájárulást pedig a kiszállónak a bentmaradók visszafizetik. Ezek a korlátok a lakókat védi az ingatlanspekulációtól és a kiszolgáltatottságtól.



HOSSZÚ TÁVÚ, KISZÁMÍTHATÓ LAKHATÁS

A lakhatás hosszú távú kiszámíthatóságát a közösségi tulajdon biztosítja. A lakók jogi szervezetének célja, hogy az ingatlan hosszú távon a lakhatást, és ne az ingatlanspekulációt szolgálja, ezért szabályozza az épület eladását és kivonja a piacról. A lakásszövetkezet így védve van a piaci viszonyok változásaitól, a válság és a felívelő ciklusok kiszámíthatatlanságától.



KÖNNYŰ BEKERÜLÉS

Mivel a tagok nem vásárolják meg a saját lakrészüket, ezért olyanok is részt tudnak venni, akiknek nincs nagyobb egyéni megtakarításuk.

TÖBB LÁBON ÁLLÓ FINANSZÍROZÁS

A beruházás sok különböző forrásra támaszkodhat: bankhitel, baráti hitelek, vissza nem térítendő források. Az ingatlan megvásárlásához és felújításához a lakók kis megtakarításaira is szükség van, amelyet visszakapnak kiköltözés esetén. A lakók bérleti díjat fizetnek a szövetkezetnek a bentlakásért. A szövetkezet pedig a pénzügyi forrásokat igazgatja, és a bérleti díjakból törleszti a hiteleket. Egy ilyen egyesületnek vagy szövetkezetnek ugyanakkor minden lakó tagja is, tehát részt vesz a pénzügyekkel kapcsolatos döntések meghozatalában, felelősséget vállal a házáért és a társaiért is.

KOCKÁZATMEGOSZTÁS

Mivel a beköltözők közösen vállalnak felelősséget a hitelök törlesztéséért, az egyéni hitelezéshez képest ez jóval biztonságosabb, és kevesebb kockázattal jár. A kockázatok szétterülése miatt egy válás vagy hirtelen betegség nem veszélyezteti a hiteltörlesztést.

MEGFIZETHETŐSÉG

Lakásszövetkezetben lakni sokkal olcsóbb, hiszen a tagok saját anyagi forrásákkal, munkájukkal, a felelősség megosztásával csökkentik a költségeket.

Az egyes lakrészek ára tovább csökken azzal, hogy arányosan olcsóbb nagyobb ingatlanokat vásárolni, illetve azok felújítása költséghatékonyabb. Mindez segít abban, hogy **hosszú távon biztosítható legyen a lakók mindenkor jövedelmének 40%-a alatti lakbérszint.**

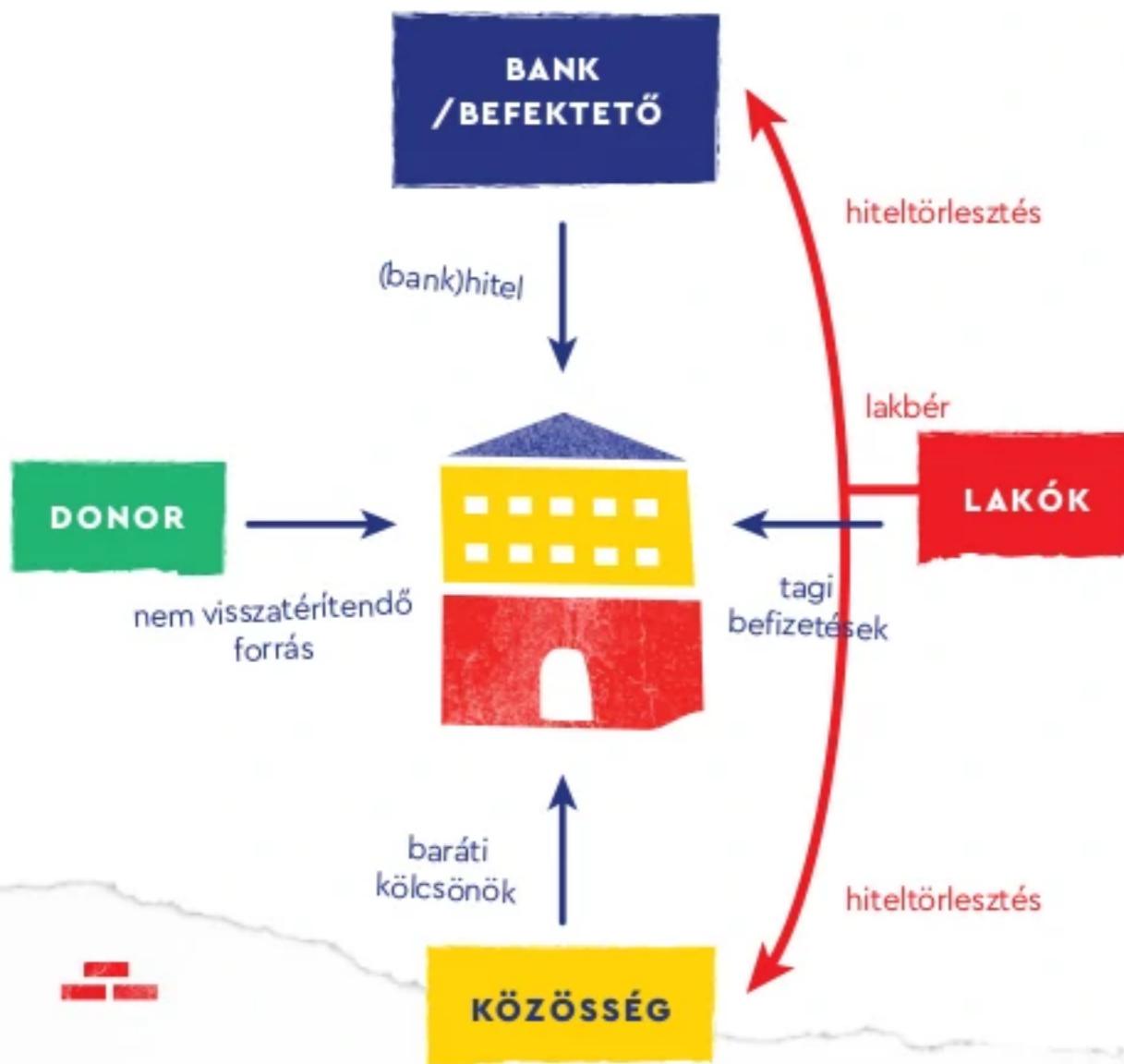


AZ ERŐFORRÁSOK ÖSSZEADÁSA

A pár millió forintos, szűkös egyéni megtakarítások nem elegek egy önálló banki hitelfelvételhez. A bérleti lakásszövetkezet esetén azonban a sok kicsi sokra megy elve alapján összeadódnak, így olyanok is részt tudnak venni a kezdeményezésben, akik egyénileg nem hitelképesek.



1. A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET FINANSZÍROZÁSI MODELLJE



A bérzői lakásszövetkezet finanszírozási modellje. A kék nyilak azokat a forrásokat jelölik, amelyekből összeáll a beruházás. A piros nyíl pedig a hiteltörlesztést jelöli, amit a lakbérekkel fedez a ház.

2. TELJES BERUHÁZÁS: 234 140 000 Ft



Egy konkrét ingatlan alapján mutatunk egy példát arra, hogy milyen forrásokból áll össze egy bérzői lakásszövetkezeti beruházás. A 60 millió forint önrészt a 15 beköltöző adja össze, fejenként 4 millió forintot, amelyet kiköltözés esetén visszakapnak. A beruházás végül nem valósult meg, így a fenti számok a tervezési szakaszból származnak.

3

SOKSZÍNŰ ÉLETTÉR

A bérői lakásszövetkezetben közös és privát terek egyaránt megtalálhatóak. Lehetnek kis lakások saját konyhával és fürdővel, de ha esetleg valakik nyitottabban élnének, több szobának is lehet közös konyhája/fürdője/nappalija. A lakók szervezete felel az állandmegóvásáért, de az egyéni lakrészek vagy más magánhelyiségek természetesen az egyes lakók fennhatósága alatt maradnak.

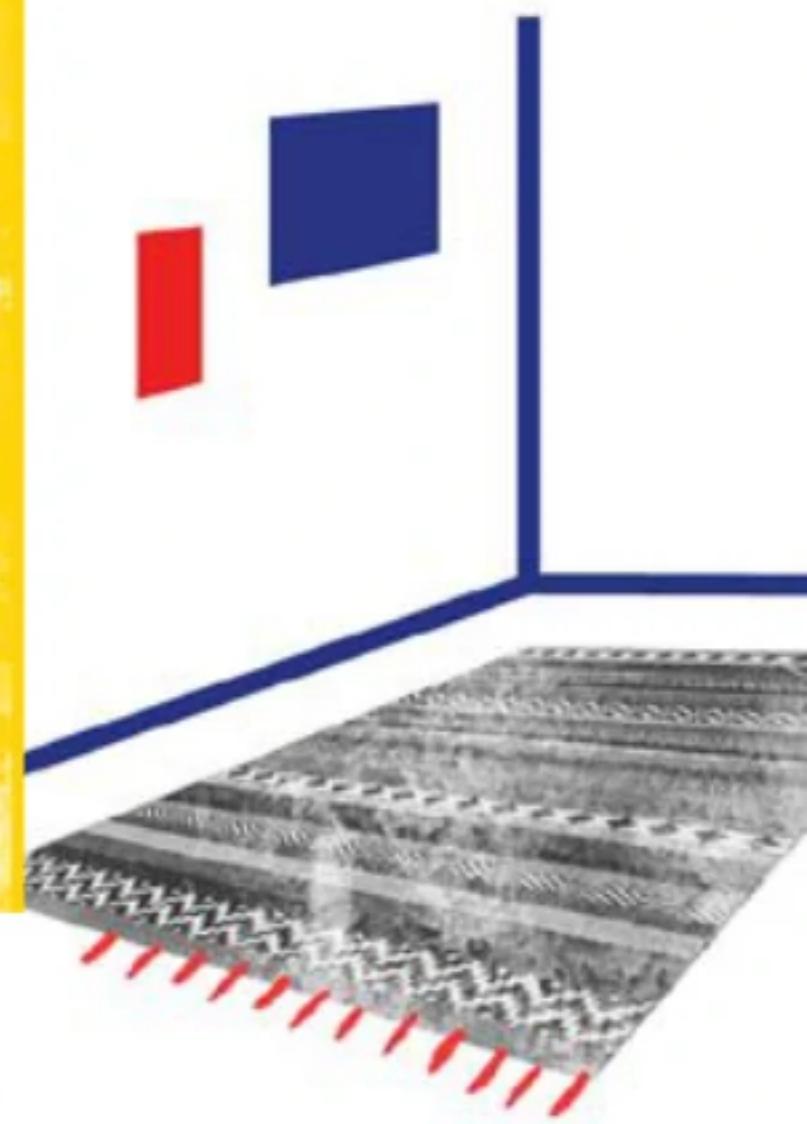
MAGASABB ÉLETSZÍNVONAL

Olyan tereket használhatnak a lakók, amiket amúgy nem engedhetnének meg maguknak, mint például kert, vagy edzőterem.



NAGY, VÁLTOZATOS TEREK

A közös terek változatosabb térkihasználást tesznek lehetővé. A lakók döntésétől függően olyan multifunkciós tereket lehet létrehozni, amiket eltérő időpontokban, különböző módon használ a közösség. A közös terek délelőtt játszószobaként, délután ebédlőként, este könyvtárként funkcionálhatnak. A magánterek és a közösségi terek összege pedig általában meghaladja azt a térményiséget, amit egy bérői lakásszövetkezetben fizetendő bérleti díjért a piaccon önállóan bérelní lehetséges.



4

DEMOKRATIKUS DÖNTÉSHOZATAL

A lakók a lakógyűléseken döntenek az ingatlant és a közös-séget érintő kérdésekről.

ÖNRENDELKEZÉS

Nem egy főbérő vagy egy tulajdonos határozza meg az árakat, vagy azt, hogy hova lehet fújni és hova nem, hanem a lakók együtt döntenek ezekről a kérdésekről. Ez alapján persze a háztulajdonosoknak rögtön a működésképtelen társasházi lakógyűlések juthatnak eszébe, ahol mindenki a saját portáját védelmezi, és a saját érdekét érvényesíti a másikkal szemben.

Egy kollektív tulajdon esetében a közös terek kialakítása, a békés együttélés, vagy az ingatlan jó állapota közös érdek, így a szövetkezeti lakógyűlések inkább az ezekről való közös gondolkodásról szólnak.

KÖZÖS FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

A hitelek törlesztésének és az ingatlan fenntartásának felelőssége megoszik a lakók között.



5

ERŐS KÖZÖSSÉG

A lakók jóllétét a közösség által létrehozott intézmények biztosítják. A lakók megoszthatják a főzést, így menzát üzemeltetve a bentlakóknak, közösen vigyázhatnak egymás gyerekeire vagy közös konyhakertet is működtethetnek. Emellett szervezhetnek rendszeres közös programokat, vacsorákat, kirándulásokat. Persze a közösségi szemlélet nem alakul ki egyik napról a másikra, minden tagnak sok munkát kell beletenni, hogy jól működő szövetkezetek jöjjönek létre. A közösségi intézmények biztosítékot nyújtanak arra, hogy aztán a lakásszövetkezet mindenki számára élhető és boldog környezetet biztosítson.



MENTÁLIS JÓLLÉT

A közösségi élet jót tesz a lakók mentális egészségenek, a közösség érzelmi támogatást tud nyújtani a tagjainak a minden napokban. Ez megakadályozza az időskori elmagányosodást, vagy a fiatal családok elszigetelődését.

TÖBB SZABADIDŐ

A gyermek- és idősgondozás terheit a lakók általuk megállapított keretek között megoszthatják egymással, illetve közösen tudnak külső segítséget is igénybe venni. Felosztják például, hogy melyik délután ki vigyáz a gyerekre, ki megy értük iskolába/óvodába.



ALACSONYABB MEGÉLHETÉSI KÖLTSÉGEK

A fent felsorolt intézmények, mint a közösségi üzemeltetett menza, konyhakert, vagy közös gyerekvigyázás a megélhetési költségeket is csökkentik. Nem kell béisztet fizetni, és az ételek beszerzését is olcsóbban meg tudják oldani.



6

ZÖLD LAKHATÁS

A bérői lakásszövetkezet zöld és fenntartható lakóközségeket tud létrehozni.



KÖZÖS BESZERZÉS

Az élelmiszerek és a nagyértékű eszközök kollektív beszerzése, és azok költségének megosztása csökkenti az így működtetett háztartások energiaigényét és károsanyag-kibocsátását. A lakásszövetkezetek egyben fogyasztói szövetkezetekként is működhetnek úgy, hogy vidéki gazdáktól, akár más lakószövetkezetekkel hálózatba szerveződve, együtt szerzik be a friss élelmet.

MEGÚJULÓ ENERGIA

Mivel a beköltözők végzik az ingatlan fejlesztését, a megújuló energia termelésére alkalmas eszközök telepítéséből hosszú távon is ők profitálnak.

Igy annak ellenére, hogy ennak bekerülési költsége magasabb, hosszú távon érdekeltek annak telepítésében, hiszen a napelem vagy más megújuló energiát termelő eszköz olcsóbbá teszi az energiát a lakók számára.



A bérői lakásszövetkezet tehát magasabb életszínvonalat tesz lehetővé: alacsony lakhatási költségek mellett jó minőségű lakótereket biztosít a bentlakóknak. Privát szférát is biztosít, de közösségi tereken keresztül kielégíti a lakók közösségi igényeit. Közösségen alacsonyabbak a megélhetési költségek is, a minden nap tartós érintkezés pedig segít a mentális egészség megőrzésében.

MILYEN PROBLÉMÁKRA AD VÁLASZT A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET?

Először is sokak számára egyre nehezebb saját lakástulajdonhoz jutni, miközben az albérletpiac sem nyújt megfizethető alternatívát. A megyeszékhelyeken például egy használt lakás megvásárlásához 6-8 millió forint saját tőke és legalább 150-170 ezer forint rendszeres havi jövedelem szükséges, Budapesten pedig 10-14 millió forint saját tőke és 250-270 ezer forint havi jövedelem kell³. Eközben ma Magyarországon a háztartások fele havi 156 ezer forintról kevesebből gazdálkodik⁴, harmada pedig nem rendelkezik megtakarításokkal⁵. A háztartások jövedelméhez képest a piaci bérleti díjak sem sokkal barátabbak: 2020-ban Budapesten egy átlagos lakás bérleti díja 175 ezer forint, a megyei jogú városokban pedig 108 ezer forint volt⁶.

A másik probléma, a közös erőforrások hiánya, amely növeli a háztartások fogyasztását és ezáltal az ökológiai lábnyomukat is. A lakhatás ma általában egyénileg valósul meg, így minden nagyobb erőforrást/eszközt – pl. autó, mosogató, mosogatógép, bicikli, sporteszközök – egyénileg kell beszereznie az egyes háztartásoknak. Olyan eszközöket birtoklunk, amiket néha csak évi egyszer-kétszer használunk, pl. fűrőgép, fűrész. A közös lakhatás lehetővé teszi, hogy ezeket minél jobban kihasználjuk, és minél kevesebbet költsünk egyénileg a fenntartásukra.

A harmadik probléma a közösségek hiánya, az elszigeteltség és a gondozási feladatok nehézségei. A jelenlegi egyéni lakhatási viszonyok soknak nem elégítik ki az érzelmi/szociális igényeit, jellemző az elmagányosodás az időseknek, de a fiatalabb háztartások is könnyen elszigetelődnek a külvilágtól, főleg amennyiben kisgyermeket nevelnek, és mellette dolgoznak is.

³ A KSH adatai alapján 2020 harmadik negyedévében egy átlagos használt lakás ára a megyeszékhelyeken 19,9 millió forint volt, Budapesten pedig 33,4 millió forint. Az új lakások még ennél is drágábbak, így ezzel itt most nem is foglalkozunk. A banki gyakorlat alapján lakáshitel felvételéhez 30-40% önerő szükséges, a havi törlesztő pedig nem haladhatja meg a jövedelem 30-40%-át (bizonyos bankoknál ez lehet 50% is). [Adatok forrása](#)

⁴ www.ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_dlo4/default/table?lang=en

⁵ www.mtakti.hu/koronavirus/a-magyar-haztartasok-tartalekai/12930

⁶ www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex_szamitas/index.html#sec-2-2

KINEK LEHET JÓ EZ?

Kevés megtakarítással rendelkező fiatalok és fiatal családok. A 20-29 éves korosztály 23,9%-a lakott túlzsúfolt háztartásban 2019-ben⁷, a teljes állásban dolgozó 18-34 éveseknek pedig 43,9%-a lakott továbbra is együtt a szüleivel 2019-ben⁸.

Nem tipikusan foglalkoztatott, rugalmasan dolgozó emerek, például alacsony keresetű egyéni vállalkozók, részmun-kaidőben foglalkoztatottak.

Akik szerint közösségi formában jobban lehet boldogulni, tehát ideológiai vagy érzelmi elköteleződésből gondolkodnak közösségi együttlakásban.

Stabil, de kevés keresettel rendelkezők. Például a közszférában dolgozó pedagógusok, egészségügyi dolgozók, szociális munkások, önkormányzati dolgozók, kulturális dolgozók. A közalkalmazotti bértábla szerint egy egyetemi végzettséggel rendelkező közalkalmazott 33 év tapasztalattal havi bruttó 210.600 forintot keresett 2020-ban, amely stabil jövedelem mellett is nehézkessé teszi a megtakarítást, vagy egy piaci albérlet kifizetését⁹.



⁷Csak a mediánjövedelem 60%-a felett keresőket számítva. [Adatok forrása](#)

⁸[www.ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPS00__custom_128187/default](http://www.ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPS00__custom_128187/default/table?lang=en)

⁹www.penzcentrum.hu/karrier/kozalkalmazotti-bertabla-2020-mikor-valtozik-meg-a-kozal-kalmazotti-bertabla.1102090.html

HOGYAN CSINÁLJ BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZETET?

LÉPÉSRŐL LÉPÉSRE

Jogosan merül fel a kérdés: mit is kell tenni ahhoz, hogy valaki ma Magyarországon bérzői lakásszövetkezetben lakjon? Mivel jelenleg nincs erre széles körben bejáratott gyakorlati modell Magyarországon, ezért nincsenek egyértelműen kitövezett utak sem. De eddigi tapasztalataink alapján már látjuk a fő lépéseket, amik elvezetnek a célhoz.



KÖZÖSSÉG ÖSSZEGYŰJTÉSE



**A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZETI
MODELL ÁTBESZÉLÉSE**



A LAKÓI IGÉNYEK FELMÉRÉSE



**SZÖVETKEZETI ÉS KÖZÖSSÉGI
ALAPELVÉK LEFEKTETÉSE**



JOGI ENTITÁS LÉTREHOZÁSA



**ELSŐ KÖRÖS ÜZLETI TERV
LÉTREHOZÁSA**



**INGATLANKERESÉS,
AZ INGATLAN FELMÉRÉSE**



**FINANSZÍROZÁS ÉS BERUHÁZÁS
ÖSSZERAKÁSA**



BANKI HITELKÉRELEM LEADÁSA



INGATLANVÁSÁRLÁS



FELÚJÍTÁS, BEKÖLTÖZÉS



A HÁZ MŰKÖDTETÉSE



A LAKÓKÖZÖSSÉG MŰKÖDTETÉSE



HOSSZÚ TÁVÚ KÉRDÉSEK/DILEMMÁK

1

KÖZÖSSÉG ÖSSZEGYŰJTÉSE

Az első lépés a közösség összegyűjtése. Összeállhattok például a barátaiddal vagy az ismerőseiddel, vagy akár egy már létező közösség (kiránduló-klub, szakkollégium, család) tagjaiként. De hosszabb távon azt is elképzelhetőnek tartjuk, hogy a közösség valamilyen intézményen keresztül szerveződjön, például a szakszervezeteken belül, vagy az önkormányzatok segítségével.



2

A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZETI MODELL ÁTBESZÉLÉSE

Ha összeállt a közösség, akkor első körben érdemes átbeszélnetek közösen a bérzői lakásszövetkezeti modell sajátosságait (lásd az előző szekciót), és felmérnetek, hogy a közösség minden tagja el tud-e köteleződni a modell mellett.

3

A LAKÓI IGÉNYEK FELMÉRÉSE

Ezután elkezdhetitek az egyeztetést arról, hogy ki hogyan képzeli el a lakhatását, kinek milyen igényei és szükségletei vannak ezen a téren. Itt több fontos kérdés is felmerül:

Ki milyen időtávban gondolkozik, azaz mennyire sürgős neki a költözés?

Ki milyen környéken lakna szívesen? Például nagyobb város esetén milyen távol a városközponttól?

Ki pontosan hogyan képzeli el a saját lakóterét? Mekkora és milyen beosztású lakóteret szeretne, és milyen funkcióra (például saját konyha, saját fürdőszoba) lenne szüksége?

Kinek milyen egyéb igényei vannak (például kert, napfény, háziállatok, tömegközlekedéshez való közelség)?

Az egyéni igényeken túl fontos kérdés, hogy mekkora és milyen típusú, funkciójú közösségi tereket szeretnétek az ingatlanon belül. Elképzelhető például közös konyha, közös játszó szoba a gyereknek, közös kert.



Ezen a ponton kiderül az is, ha nagyon eltérő igények vannak jelen a közösségen belül. Ekkor előfordulhat, hogy az emberek egy része kiválik, esetleg egy külön csoportot alakít. Érdemes ugyanakkor rugalmASNak lenni, és megpróbálni összszegyeztetni a különböző igényeket, persze anélkül, hogy bárkinek is aránytalan kompromisszumot kelljen kötnie. Egy ingatlanban például sok féle lakótér kialakítható, így könnyen megfér egymás mellett egy lakás saját konyhával és fürdőszobával, és szobák közös konyhával és fürdőszobával.



4

SZÖVETKEZETI ÉS KÖZÖSSÉGI ALAPELVEK LEFEKTETÉSE

A bérői lakásszövetkezeti modell elfogadásával és a lakói igények átbeszélésével létrejön egy stabil közösség. A tövábbiakban ennek a közösségnak a tagjaiként fogtok végig haladni a következő lépéseken, egészen addig, amíg lakóközösségeként beköltözhettek a saját lakásszövetkezeti ingatlanokba. Persze ezt nem kell nagyon mereven kezelní, valószínűleg a folyamat alatt lesznek olyanok, akik távoznak a közösségből (például megváltozott élethelyzet miatt), és lesznek új csatlakozó tagok is. De fontos, hogy legyen egy stabil mag, akik végig kitartanak a projekt mellett. A közösséggé válás utolsó fázisa a szövetkezeti és a közösségi alapelvek lefektetése és elfogadása. Ehhez célszerű közösen megfogalmazni egy alapszabályt. Az alapszabály tartalmazza a már korábban átbeszélt bérői lakásszövetkezeti modell alapjait, mint például a közösségi tulajdon (amely nem elidegeníthető), a jogi szervezet és a tagok között létrejött bérleti jogviszony, és a modell pénzügyi vonatkozásai. Ezen felül kifejti a demokratikus döntéshozatal mechanizmusait, és a tagság feltételeit. Az alapszabály tisztázhata az előttek lévő időszak praktikus kérdéseit is: például, hogy milyen gyakran vannak gyűlések, ezeket ki szervezi, és milyen szintű aktivitás elvárható a taguktól a szervezási kérdésekben.

5

JOGI ENTITÁS LÉTREHOZÁSA

Az alapszabály elfogadása után, vagy akár azzal párhuzamosan, elkezdhettek dolgozni a jogi személynek az alapításán, amelyik majd az ingatlan tulajdonosa lesz. Jelenleg Magyarországon nincs olyan jogi személy, amely teljesen lefedné a bérői lakásszövetkezet működését. Az eddigi bérői lakásszövetkezeti házak egyesületként valósultak meg, mivel ez a jogi forma tudja garantálni a demokratikus működést. Azt javasoljuk nektek, hogy mielőtt döntenétek a jogi formáról, egyeztessenek a már megvalósult házakkal. A jogi entitás megalapítása és bejegyzése minimum három hónapot fog igénybe venni, de fontos, hogy ezt a folyamatot minél korábban elkezdjétek, hogy ha találtok egy ingatlant, akkor már a kész jogi személy tudja megvásárolni.



6

ELSŐ KÖRÖS ÜZLETI TERV ÖSSZERAKÁSA

A sok előkészítő munka után most már hamarosan indulhat az ingatlankeresés, ehhez azonban még egy utolsó lépés szükséges, hogy lássátok, hogy nagyjából milyen árú ingatlanban és felújításban tudtok gondolkozni. Ebben segít egy első körös üzleti terv összerakása, ami végig veszi az egyes pénzügyi forrásokat, amikre a projekt támaszkodhat, és ki számolja, hogy milyen lakbérszint és működési költségek mellett mekkora beruházás fedezhető a pénzügyi forrásokból. Az elsődleges szempont itt úgy összerakni a finanszírozást, hogy a lakbérek tartósan a piaci ár alatt legyenek tarthatóak. A közösségek itt három feladata van:



Az optimális lakbérszint meghatározása: ezt például meg lehet határozni a jövedelem százalékában, azaz, hogy senki se fizessen rezsivel együtt többet mint mondjuk a jövedelmének a 35%-a.

Utánajárás a bankhitelnek: a piaci ár alatti lakbérszint fenntartásához szükség van egy jó kondíciójú bankhitelre, aminek a tapasztalatairól, feltételeiről a már megvalósult házakkal egyeztetethettek. Érdemes a tippek alapján elmenni személyesen a bankhoz is, és érdeklődni a hitelfeltételekről.

Tagi pénzügyi források felmérése: szükséges látni azt is, hogy a tagok mennyi saját pénzügyi forrást tudnak belerakni a projektbe. Ezek lehetnek egyéni megtakarítások, de akár kedvező hitel-alapú források is. Itt fontos azt is tisztázni, hogy a tagok milyen feltételekkel rakkák be a megtakarításait a projektbe. Erre általában az a gyakorlat, hogy egy bizonyos összegig a tagi tőke nem kamatozik, egy bizonyos összeg felett azonban a ház kamatokat fizet a tagnak, aki egyfajta belső hitelezővé válik ezáltal.

7

INGATLANKERESÉS, AZ INGATLAN FELMÉRÉSE

Az első körös üzleti terv és a korábban átbeszélt lakói igények alapján már tudjátok, hogy körülbelül milyen méretű, adottságú és milyen árú ingatlant kerestek. Ez alapján indulhat a keresés, a honlapok böngészése, az ingatlanok bejárása. Ha megtetszik egy ingatlan, akkor kérjétek ki egy építész és egy statikus szakvéleményét, illetve menjetek el az önkormányzathoz is tájékozódni az ingatlanról. Ezekre a kérdésekre keresitek a választ: milyen állapotban van az ingatlan? Milyen az ingatlan jogi helyzete? Mennyibe kerülne a felújítása, és mi férne bele a ti büdzsétek szerint?



8

FINANSZÍROZÁS ÉS BERUHÁZÁS ÖSSZERAKÁSA

Ha megtalálták álmaikat ingatlanját, akkor el kell készítenetek a pontos beruházási és üzleti tervet. A beruházási terv végigveszi a beruházás során felmerülő összes lehetséges költséget (vételár, illeték, ügyvédi költség, felújítás, építészeti tervezés költsége stb.), és ezek alapján megbecsüli, hogy mennyibe fog kerülni a teljes beruházás a-tól z-ig. Az üzleti terv pedig a beruházási terv alapján kiszámolja, hogy a tagi önerőn felül mennyi hitelre van szükség a beruházáshoz, és azt a ház milyen lakbérszintek mellett és minden ütemben tudja törleszteni.

9

BANKI HITELKÉRELEM LEADÁSA

Az üzleti és beruházási tervvel felszerelkezve már le tudják adni a banki hitelkérémet. A kérelem átfutási ideje általában 1-3 hónap, ebben az időszakban érdemes rendszeres kapcsolatban maradnotok az ingatlan eladójával, hogy tudja, hogy komolyak a szándékaitok.



INGATLANVÁSÁRLÁS

Pozitív hitelbírálat esetén megvásárolhatjátok az ingatlant. Mivel a vásárló/tulajdonos valószínűleg az általatok létrehozott jogi személy lesz, ezért ő lesz a hitelfelvevő is, és a tagi pénzügyi hozzájárulásokat is (ami a hitel önrészeként fog funkcionálni) a jogi entitásnak fizetitek.



FELÚJÍTÁS, BEKÖLTÖZÉS

Az ingatlanvásárlás után jön a legmunkaigényesebb szakasz: az ingatlan felújítása. Bár ehhez valószínűleg profi kivitelezőket is igénybe fogtok venni, a felújítási költségek csökkenthetőek úgy, ha a kisebb munkák egy részét maga a közösség végzi el. Ilyenre máshol is láthatunk példát: az uruguayi lakásszövetkezetek esetében a beköltzők végzik az építkezés jelentős részét, amit a bank önerőként fogad el, ezzel csökkentve a beruházáshoz szükséges saját tőke mennyiségét.



A HÁZ MŰKÖDTETÉSE

Túl vagytok a legnagyobb feladaton, így innentől kezdődhet a ház napi szintű működtetése. Ennek a központi szerve a rendszeres lakógyűlés: itt hoztok döntéseket, osztjátok ki a feladatokat. A ház működtetése magába foglalja az egyesülethez/szövetkezethez kapcsolódó adminisztratív feladatakat, a lakbérek beszedését, a hiteltörlesztés intézését, a rezsi befizetését, és a lakógyűlések összehívását. A leggyakrabban, ha forgó-rendszerben megállapodtak róla, hogy ki végzi az egyes részfeladatokat, és mennyi ideig, esetleg kompenzáthatjátok a tisztségviselőket azzal, hogy amíg munkát végzik a lakbérük egy részét átvállaljátok tőlük.



13

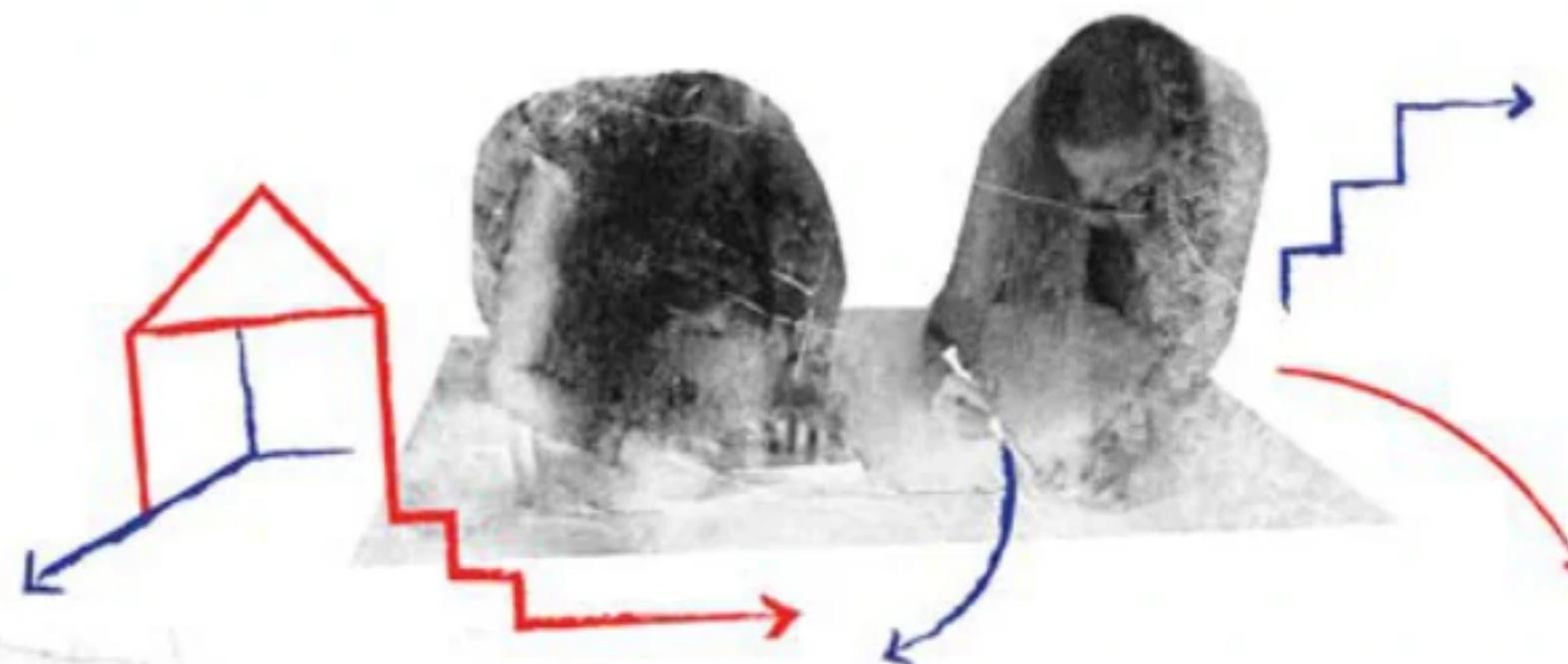
A LAKÓKÖZÖSSÉG MŰKÖDTETÉSE

A lakóközösség napi működése meghatározó abban, hogy mennyire jó a lakásszövetkezetben lakni. Szerveztek közös programokat, és hozzatok létre olyan közösségi intézményeket, amelyek megkönnyítik az életeteket. Ilyen lehet a közösségi menza, a gyerekek és idősek közös felügyeletének a megszervezése, vagy egy közös konyhakert működtetése. A ház és a lakóközösség működtetésében, a közös elvek lefektetésében fontos a közösen hozott és elfogadott alapszabály. A beköltözés után érdemes újra átgondolni, hogy melyik ponton kell aktualizálni az alapszabályt. Az együttlakás kapcsán felmerülnek új, tisztázandó kérdések. Ilyenek például az együttlakás szabályai: a közös terek takarítása, a kert gondozása, a társasági életre, éjszakai zajra vonatkozó megállapodások. Szintén fontos kidolgozni egy rendszert a ki és beköltözés (taggá válás és kilépés) szabályaira. Például, hogy hány hónappal előre kell jelezni a kiköltözést, és mikor kapja vissza a kilépő tag a saját pénzügyi hozzájárulását. Vagy hogy hogyan hoztok döntést egy új beköltöző tagról, és milyen feltételei vannak a beköltözésnek és a taggá válásnak.

+1

HOSSZÚ TÁVÚ KÉRDÉSEK/DILEMMÁK

Az együttélés során felmerülnek hosszabb távú kérdések és dilemmák a lakásszövetkezet jövőjével kapcsolatban. Előfordulhat, hogy valaki külföldre költözik, vagy más lakhatási megoldás után néz. De a bentlakók élethelyzete is megváltozhat, például ha gyerekük születik, aminek következtében nagyobb térré lehet szükségük. Olyan országokban, ahol létezik kiterjedt lakásszövetkezeti hálózat, a lakók az aktuális élethelyzetük és igényeik alapján továbbköltözhetnek egy másik lakásszövetkezeti ingatlanba. Például abban az esetben, ha kinőttek a saját lakrészüket, vagy a város másik részére szeretnének költözni – persze amennyiben épp felszabadul alkalmas lakrész máshol. Erre itthon egyelőre nincs lehetőség, de a hálózat kiépülésével nálunk is elképzelhető lenne ez.



AZ ELSŐ MAGYARORSZÁGI BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET

A Zuglói Kollektív Ház Egyesület (ZKHE) egy szövetkezeti alapon működő lakóközösség, aminek elsődleges célja, hogy tagjainak jó minőségű, stabil és megfizethető lakhatást biztosítson. A lakóközösségünk története viszont jóval az egyesületünk megalapítása előtt kezdődött: az itt lakók többsége ugyanis régebb óta tagja volt a Rákóczi Kollektíva nevű informális csoportnak, ami már 2010 óta dolgozott megfizethető, kollektív lakhatási alternatívák feltérképezésén és előkészítésén. Végül hosszú évek alatt, a csoport többszöri átalakulása mellett, jogi ötletek, pénzügyi és építészeti tervezetek sorozata után, számos ingatlanbejárást követően, rengeteg munka és izgalom árán, valamint a körülöttünk lévő tágabb támogató közeg aktív segítségével jutottunk el a zuglói beköltözésig.

A hosszú évek alatt pedig jellemzően közös albérletekben laktunk, ahol folyamatosan kísérleteztünk azokkal a kollektív működésmódokkal, amik a mai lakóközösségnk alapjait is jelentik. Mivel a bérlnyi lakásszövetkezeti működéshez vezető utat magunknak kellett kitaposni, rengeteg akadályt győztünk már le közösen. A lakóközösség első, mindezidáig legnagyobb kihívása rögtön a ház felújítása volt 2018-2019 telén. A felújításból mindenianian kivettük a részünket: anyagot szereztünk be, falat bontottuk, gletteltünk, festettünk, parkettát csiszoltunk vagy épp főztünk azokra, akik aznap velünk dolgoztak. A felújítással 2019 tavaszára végeztünk, azóta eltelt már egy szabad és egy többé-kevésbé karanténban töltött év, mi pedig további fontos szervezeti mérföldköveken vagyunk túl, amik leginkább a kollektív elveinkkel összeegyeztethető jogi keretek és finanszírozási forma kialakításához kapcsolódnak.

Mindeközben az együttélésünk alapjai nagyjából a kezdetek óta változatlanok. Heten élünk együtt, van hét lakószobánk, három fürdőnk, két konyhánk, egy nappalink, egy napsütötte verandánk és egy csöpp kis kertünk. A tartós élelmiszereket és közös fogyasztási cikkeket félévente közösen, nagy téTELben szerezzük be, van egy menzánk, vagyis heti 2-3 alkalommal előre megbeszélt menetrend szerint főünk magunkra és egymásra, a ház közös tereit heti takarítási beosztás szerint tartjuk rendben (így a kukát néha elfelejtjük kitenni), negyedévente össznépileg nagykarítunk, a kertet is közösen gondozzuk és ami a legfontosabb, kéthetente lakógyűléseken beszéljük át a felmerülő kisebb-nagyobb teendőket, vagy a fajsúlyosabb szervezeti kérdéseket.



ZUGLÓI KOLLEKTÍV HÁZ

Mit jelent számodra a ZKHE?

„Egy olyan lakókörnyezetet és lakásszínvonalat, amit egyénileg valószínűleg még sokáig nem engedhettem volna meg magamnak (ha egyáltalán) és ahol a felelősséggel és a feladatokkal nem maradok egyedül.”

„Azt, hogy sokkal jobb körülmények között élhetek, mint amire egyedül lehetőségem lenne.”

„Egy otthonos és általunk alakított tér, és egy bizonyíték saját magunk és a környezetünk felé, hogy meg tudjuk csinálni, amit annyi ideig tervezgettünk.”

A közös együttlakásban leginkább azt szeretem, hogy...

„Rendszeresek az esetleges közös vacsorák. Meg azt, hogy a kialakult munkamegosztásunk miatt szinte sose kell wc-t takarítanom.”

„Hét ember már van olyan sok, hogy szinte bármilyen felmerülő házkörüli munkát meg tudunk oldani saját magunk.”

„Mindig van valami történés, amin lehet közösen agyalni, sose unalmas az élet, illetve, hogy nem kell minden magamra vásárolni, mert előfordul, hogy ezt már más megtette helyettem.”



MEGVALÓSULT
LAKÁSSZÖVETKEZET



**Szerintem baromi büszkék
lehetünk arra, hogy...**

„Van egy házunk, amit szolidáris elvek mentén mi magunk működtetünk.”

„A házunk felújítása során pár hét alatt megtanultunk gúzolni, glettelní, téglát pucolní, gipszkartonozni, padlót rakni, parkettát csiszolni és festeni.”

„Viszonylag belátható időn belül (három hónap) és nagyobb összevezés nélkül kiviteleztük a felújítást.”

3 bármi, ami az együttlakós hétköznapok során örömet okoz neked?

„Mindig van itthon vaj. Kávézások-sütizések a napsütötte verandán. Mindig akad vacsorapartner.”

„Ha van valami süti, amit hozott/kapott valaki, ha el lehet tölteni random 1-1,5 órát a konyhában egy este, ahogy zajlik a vacsizás és minden jön valaki valami új sztorival.”

„Többen szeretnek növényeket nevelni, ami szuper, mert cso-mó növény van, amit nagyon szeretek, csak én képtelen vagyok róluk rendesen gondoskodni; a közös beszerzés rendszeréttökre szeretem; a menzán olyanokat főznek mások, ami nekem eszembe sem jutna.”

„Nem sok ház volt az országban ahol a karantén nem az elmagányosodást és a társadalmi vákuumot, hanem a folyamatos zsibongást és a közösségi sűrűséget jelentette – de a miénk ilyen volt.”

Néha nehéz együtt lakni, mert...

„Mindenki csapcodja az ajtót.”

„A közös döntések meghozatala gyakran sok idő, meg néha körülmenyes is (de cserébe nem maradsz egyedül a felelősséggel).”

„Alkalmazkodni kell a másik ember igényeihez, de igazából ez az egész társadalom működésének az alapja kéne, hogy legyen, szóval talán jobb is így ismerős közegben gyakorolni ezt.”

„Sokan vagyunk nem túl szókimondóak – de van egy törekvés a nagyobb nyílság felé!”



Kedvenc házkörüli/együtlakáshoz kapcsolódó feladataid?

„Növények gondozása.

Féléves nagy közös beszerzéseink koordinálása.”

„Grafikonra rakni az éves rezsifogyasztásunkat és a költségvetésünket.”

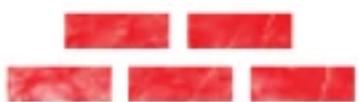
„Fűmagvetés, komposztálás, ablakmosás.”

„A nagytakarítás.”

Mi a feltétele annak, hogy mindez létrejöjjön Magyarországon?

A fenti felsorolás elég jól megmutatja, hogy egy bérőlői lakásszövetkezet létrehozása A-tól Z-ig milyen nagy munka. Sőt, mivel egy új modellről van szó, ezért előfordulnak bökkenők, nem várt problémák.

A Szolidáris Gazdaság Központ partnereivel, a Periféria Központtal és a Gólya Szövetkezettel együtt azon dolgozik, hogy kiépüljön egy olyan infrastruktúra Magyarországon, ami megkönnyíti a bérőlői lakásszövetkezetek létrehozását. A munkánknak három eleme van:



Egy lakásszövetkezeti ernyőszervezet kialakításán dolgozunk. Az első magyarországi bérőlői lakásszövetkezet 2018-ban valósult meg, és célunk, hogy 2021-ben egy második ingatlan közösségi tulajdonba vétele is megtörténjen. A két ingatlan összekötésével lehetővé válik egy olyan ernyőszervezet kialakítása, amely további házak létrehozását támogatja. Más országokban megvalósult példák alapján úgy tűnik, hogy egy ilyen összefogó politikai szervezet létrehozása elengedhetetlen egy hosszú távon működő bérőlői lakásszövetkezeti rendszer fenntartásához, mivel az ernyőszervezet segíteni tudja új lakók toborzását, és képes megakadályozni az ingatlanok privatizációját.

A munkánk fontos része, hogy új finanszírozási csatornákat nyissunk, hogy legyen olyan stabil finanszírozás (pl. bankhitel), amire az új házak biztosan számíthatnak. Emellett jogászokkal együtt azon dolgozunk, hogy a házak jogi modellje alkalmazkodni tudjon mind a finanszírozás mind a demokratikus döntéshozatal igényeihez.

Szükségesnek látjuk egy olyan facilitáló csoport felállítását is, amely végig tud kísérni egy közösséget a bérői lakásszövetkezet létrehozásának lépésein. A lakásszövetkezet létrehozása nagyon sok munkával jár, és több olyan feladat is van, ami szaktudást, vagy előzetes tapasztalatot igényel (pl. beruházási vagy üzleti terv összerakása, közösségszervezés). Éppen ezért nehezen lenne elvárható a beköltözőktől, hogy önkéntes alapon, segítség nélkül végigcsinálják ezt a folyamatot. Egy facilitáló csoport támogatást nyújt a közösség számára, tapasztalatával és szaktudásával segíti a közösséget. Egy hagyományos ingatlanfejlesztővel szemben a facilitáló csoport szorosan együttműködik a közösséggel, vele együtt alakítja ki a jövőbeli lakásszövetkezet kereteit. Nem csak az ingatlanfejlesztésen és a finanszírozáson dolgozik, hanem közösségszervezással is segíti a jövőbeli lakókat. Ilyen facilitáló csoportra szintén van külföldi példa: Uruguayban úgynevezett „Technikai segítségnyújtó intézetek” (Institutos de Asistencia Técnica) segítik a lakásszövetkezeteket a felújításban, a közösségszervezésben, a szövetkezeti elvek elsajátításában és az adminisztrativ teendőkben.



BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET

Szerzők

SZABÓ NATASA

SZARVAS MÁRTON

Grafika

THURY LILI

Olvasószerkesztő

NAGY KRISTÓF

2021



SZOLIDÁRIS GAZDASÁG KÖZPONT

Köszönjük a segítséget a Zuglói Kollektív Ház lakóinak, a Magdolna utcai közösségi albérlet lakóinak, a Népszínház utcai közösségi albérlet lakóinak és a Szolidáris Gazdaság Központ tagjainak.

