

# SZAKSZERVEZETEK ÉS LAKHATÁS:

NEMZETKÖZI PÉLDÁK, HAZAI LEHETŐSÉGEK

Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna és Szabó Natasa  
2020. november



A kiadvány hét országból tíz példát mutat be, ahol a szakszervezetek – a lakhatási mozgalmakkal való politikai együttműködéstől a saját lakásfejlesztésekig – aktívak a lakhatás területén.



A hazai szakszervezetek önállóan, illetve lakhatási szervezetekkel és önkormányzatokkal együttműködve támogathatják tagjaikat a lakhatás terén.



A kiadvány a Periféria Központ gondozásában, a Szolidáris Gazdaság Központ, a Pedagógusok Szakszervezete és a Szakszervezetek Együttműködési Fóruma segítségével készült.

# SZAKSZERVEZETEK ÉS LAKHATÁS:

NEMZETKÖZI PÉLDÁK, HAZAI LEHETŐSÉGEK



**SZEF**  
SZAKSZERVEZETEK  
EGYÜTTMŰKÖDÉSI  
FÓRUMA  
A KÖZSZOLGÁLAT VÉDELMEBEN.

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A munkás-önszerveződés és a szakszervezetiség évszázados története során több időszakban előtérbe került a dolgozók munkán kívüli életének a könnyebbé tétele, ezen belül a lakhatási problémák megoldása. Magyarországon 1989 óta a szakszervezetek nem tudják érdemben segíteni tagjaik lakhatási helyzetének a javítását. Mindeközben a magyarországi lakhatási válság évről évre mélyül. A lakhatási szegénység már nemcsak a társadalom peremén levők problémája, hanem egyre szélesebb rétegeket érint, beleértve az alsó középosztályt, az alulfizetett kulcságazatokban (egészségügy, oktatás, szociális ellátás) dolgozókat és a fiatalokat. Jelen kiadvánnyal a szakszervezetiség és a lakhatás kapcsolatának lehetséges megerősítését járjuk körül.

A téma fontosságának a rövid bemutatása után a kiadvány nagyobb részében olyan külföldi példákat veszünk sorra, melyekben szakszervezetek lakhatási kérdésekben segítik tagjaikat vagy a szélesebb társadalmat. Hét országból tíz példát ismertetünk röviden, kiemelve a modellek előnyeit és hátrányait. A modelleket három nagy csoportba soroljuk.

- Az első csoportban olyan eseteket találunk, ahol a szakszervezetek lakhatási mozgalmak politikai támogatásával és politikai nyomásgyakorlással segítik a lakhatási problémák mérséklését.
- A második csoportban a szakszervezetek bérlői érdekvédelmi csoportokkal együttműködve tesznek a dolgozók lakhatási helyzetének a javításáért.
- A harmadik csoport példáiban a szakszervezetek kezdeményező szerepben lépnek fel: a lakásszegénységet mérséklő lakhatási programokat valósítanak meg vagy támogatnak pénzügyileg.

Mivel egyetlen nemzetközi példát sem lehet egyben átültetni a hazai helyzetre, ezért a kiadvány utolsó részében a hazai intézményi és szabályozói környezet rövid bemutatása után olyan lépéseket emelünk ki, amelyek rövid távon elősegíthetik a magyarországi szakszervezetek lakhatási témák iránti nagyobb nyitottságát, illetve hosszú távon a lakhatás területén való feladatvállalását. Mivel a külföldi példák közül a legtöbb már évek vagy akár évtizedek óta működik, ezért a magyar helyzetre jobban illő csoportokba soroltuk az itthon megvalósítható beavatkozásokat. Bemutatjuk, hogy a szakszervezetek

- hogyan tudnának együttműködni más, lakhatási kérdések megoldásával foglalkozó szervezetekkel,
- hogyan tudnának rövid távon lakhatással kapcsolatos elemeket beépíteni szakszervezeti működésükbe,
- hogyan működhetnének együtt önkormányzatokkal, illetve
- saját beruházásban milyen lakhatási lehetőségeket alakíthatnának ki.

Minden esetben kiemljük a beavatkozások megvalósítását segítő tényezőket és adottságokat, illetve az ezeket hátráltató körülményeket és kihívásokat.

# Tartalom

	<b>Vezetői összefoglaló</b>	3
	<b>Tartalomjegyzék</b>	4
<b>1.</b>	<b>Bevezetés</b>	5
1.1.	Miről szól ez a kiadvány? .....	6
<b>2.</b>	<b>Nemzetközi példák: szakszervezetek és lakhatás a világban</b>	7
2.1.	Svédország .....	7
2.2.	Svájc .....	8
2.3.	Egyesült Államok .....	10
2.4.	Németország .....	11
2.5.	Horvátország .....	12
2.6.	Uruguay .....	13
2.7.	Olaszország .....	13
2.8.	Nemzetközi tanulságok: Hogyan tudja a szakszervezet támogatni a megfizethető lakhatást? .....	15
<b>3.</b>	<b>Magyarországi szakszervezetek lehetőséges lakhatási beavatkozásai</b>	18
3.1.	Szakszervezetiség Magyarországon .....	18
3.2.	A szakszervezeti tagok lakhatási helyzete .....	19
3.3.	Lakhatási beavatkozások .....	20
3.4.	Hosszú távú stratégiai együttműködések .....	24
	<b>A szerzőkről</b>	26
	<b>Impresszum</b>	26

## 1.

## BEVEZETÉS

A 2020. szeptemberi tanévkezdés előtt bejárta a sajtót, hogy országosan több mint ezer pedagógus hiányzik az oktatásból.<sup>1</sup> A munkaerőhiány nemcsak a pedagógusokat és oktatási dolgozókat sújtja: rendszeresek a túlórázásról, leterheltségről és elvándorlásról szóló hírek a szociális ágazatban, a mentősöknél, az ápolóknál, és folytathatnánk a sort. A munkaerőhiány egyik legfontosabb oka a dolgozók megélhetési nehézségei; sokak havi keresete a saját megélhetést sem fedezi, nemhogy a családját.

Ilyen körülmények között a dolgozók számára komoly kihívást jelent a megfelelő minőségű és biztonságos lakhatás megoldása. Két évvel ezelőtt egy pályakezdő óvodapedagógus egy facebook-posztban foglalta össze nehézségeit, többek között a lakhatás terén:<sup>2</sup>

*„Szeptembertől, gyakornokként, 2 évig, 120 000 forintot fogok keresni. Budapesten ez egy szoba ára. De én nem szeretném a 100%-át odaadni a fizetésemnek azért, hogy legyen tető a fejem fölött. Végül is, ennem is kéne. Vagy valami.*

*Szeretnék egy lakást. Nem nagyot, mindig a kis lakásokat szerettem, a 30 nm tökéletes lenne. Azt hiszem, nem kérek sokat. Ha szeretném, hogy felnőttként saját tető legyen a fejem felett, 22 évesen fel kell hitelt vennem, ami 40 éves koromig a nyakamon lesz. Jobb esetben. És a 120 000-ból, majd a 160 000-ból kéne fizetnem a törlesztőjét.”<sup>3</sup>*

Az emelkedő lakás- és albérletárak és az eladósodás nemcsak a fővárosi pályakezdőket érintik. Az elmúlt 10 évben országosan 90%-kal emelkedtek az albérletárak,<sup>4</sup> 2016 óta pedig a lakásárak az Európai Unió tagállamai közül

nálunk nőttek a leggyorsabban.<sup>5</sup> **A magas lakás- és albérletárak súlyosabban érintik az alulfizetett szektorokban dolgozókat**, mert egy lakás bérlése vagy megvásárlása a jövedelmükhöz képest rendkívül magas kiadásokkal jár. Szemléltetesképpen: 2020 elején Budapesten egy átlagos lakás lakbérére 175 ezer forint volt,<sup>6</sup> egy átlagos használt lakás pedig 34,1 millió forintba került.<sup>7</sup> Előbbi egy pályakezdő pedagógus bérének 125%-a, utóbbira pedig egy pedagógusnak több mint 30 évig kellene gyűjtenie, amennyiben minden hónapban félreteszi a fizetésének 35-40%-át.

2020 tavaszán kérdőíves kutatást végeztünk a Pedagógusok Szakszervezetének (PSZ) tagsága körében, amelynek eredményei alátámasztották a fenti problémákat. **A kérdőívet kitöltők szinte minden területen rosszabbul élnek az országos átlagnál: jövedelmük nagyobb részét költik lakhatásra, többet ingáznak, nagyobb arányban élnek túlzásfolt lakásokban, többen laknak albérletben vagy rokonoknál, és az országos átlagnál háromszor többen rendelkeznek lakáshittel.** A legfőbb problémák a lakások rossz minősége és a magas lakhatási költségek (bérlési díj, a hitel törlesztőrésze), utóbbi a kitöltők negyedénél fizetési elmaradással párosult.

A kérdőíves kutatásból kirajzolódtak a lakhatás megoldásának stratégiái is. Ha a jövedelem és a jó minőségű lakhatás ára köszönőviszonyban sincsenek egymással, van, aki hitelből oldja meg a lakhatását; van, aki a szüleivel lakik; van, aki a magas bérlési díjakat nyögi; van, aki messze költözik a munkahelyétől és ingázik; van, aki csak az ideálisnál kisebb vagy rosszabb állapotú lakást talál. Ezek a kompromisszumos megoldások azzal járnak, hogy az egyén részben feladja az önállóságát, komfortérzetét, vállalja a napi ingázást vagy azt, hogy a hiteltörlesztők vagy a bérlési díj tovább csökkentik az egyébként is alacsony jövedelmét.

<sup>1</sup> <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20200823/masfel-hettel-az-is-kolakezdes-elott-tobb-mint-ezer-pedagogus-hianyik-sulyos-a-helyzet-445474>

<sup>2</sup> A facebook-posztot szintén idézi Gregor Anikó, Kováts Eszter (2018): *Nőügyek 2018*. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest. Letölthető: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/14461.pdf>

<sup>3</sup> <https://444.hu/2018/04/09/14-ezer-megosztasnal-jar-a-22-eves-luca-reggeli-posztja-arrol-hogy-miert-kell-elhagynia-az-orszagot-barmennyire-is-nem-szeretne>

<sup>4</sup> [https://habitat.hu/sites/feketelakas/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/FEKETELAKAS\\_3.0\\_v4.3\\_web.pdf](https://habitat.hu/sites/feketelakas/wp-content/uploads/sites/3/2020/06/FEKETELAKAS_3.0_v4.3_web.pdf)

<sup>5</sup> Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna (2020): *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest. Letölthető: <https://mek.oszk.hu/20300/20384/>

<sup>6</sup> [https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex\\_szamitas/index.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex_szamitas/index.html)

<sup>7</sup> [https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/e\\_qlsa002c.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qlsa002c.html)

**Az ideális lakhatás megfizethető, jó minőségű, biztonságos, nem jár nagymértékű és kockázatos egyéni eladósodással. Emellett az ideális lakhatás kiszámítható, önállóságot és jó komfortérzetet nyújt.**

## 1.1. MIRŐL SZÓL A KIADVÁNY?

A kiadványban azzal foglalkozunk, hogy a szakszervezetek hogyan tudnak hozzájárulni tagjaik és tágabban az alacsonyabb jövedelmű dolgozók lakhatásához. Bemutatjuk, hogy más országokban milyen lakhatási ügyekben aktívak a szakszervezetek, és ebből mi lehet hasznos a hazai szakszervezetek számára. A kiadvány részben a Pedagógusok Szakszervezetével (PSZ) és a Szakszervezetek Együttműködési Fórumával (SZE) való közös munkánkra épül, amelynek keretében 2020-ban felmértük a PSZ-tagság egy részének lakhatási helyzetét, és lehetséges beavatkozási formákról kértünk visszajelzéseket PSZ-tisztségviselőktől.

**Célunk a kiadvánnyal, hogy ösztönözzük a szakszervezeteket a lakhatás kérdésével való foglalkozásra.**

Bár a lakhatási problémák enyhítésében az államnak és az önkormányzatoknak komoly felelősségük van, a szakszervezetek meghatározó szereplők lehetnek a nyomásgyakorlásban és tagjaik segítésében. A szakszervezeti vagyoni és pénzeszközök lakhatásba való befektetése pénzügyi stabilitást biztosít és kedvező a tagságnak.

Mivel a kiadvány nagyrészt a Pedagógusok Szakszervezeténél szerzett tapasztalatainkra épít, így nem foglalkozik a bizonyos ágazatokban elterjedt munkaerő-kölcsönzés és munkásszálló-építés kérdésével. Az itt leírt példák hasznosak lehetnek más szakszervezetek számára is, mivel a beavatkozások széles skáláját mutatják be számos szektorból. A kiadvány végén olyan beavatkozásokat javasolunk, amelyek szektortól függetlenül segíthetnek a dolgozók lakhatásán.

A szakszervezeteknek a dolgozói érdekképviselően túl hagyományosan az is a szerepe, hogy támogassák tagjaikat megélhetési nehézségeikben. Az alulfizetett szektorokban dolgozók megélhetési problémáinak jelentős része összefügg a lakhatással, így központi kérdéssé válik. Lakhatási támogatásokkal, lakhatási beavatkozásokkal a szakszervezet hozzájárulhat a tagjaira nehezedő nyomás csökkentéséhez.

A szakszervezetek – mint jelentős társadalmi bázissal rendelkező szervezetek – nyomásgyakorlással is tehetnek egy olyan lakáspolitikáért, amely tagságuk érdekében áll. Ilyen lakáspolitiká az, amelyik „dekommodifikálja” a lakhatást, azaz a lakhatást nem szolgáltatja ki a piaci viszonyok hullámzásainak. Az ilyen lakáspolitiká bérletlakásokat épít, támogatja az albérlésben élőket, és az egyéni hitelezéssel járó kockázatok helyett olyan lakhatási megoldásokat ösztönöz, amelyek hosszú távú, megfizethető és biztonságos lakhatást nyújtanak széles rétegek számára.

A kiadvány a következőképpen épül fel.

- Először hét országból tíz különböző nemzetközi esettanulmányt mutatunk be szakszervezeti lakhatási beavatkozásokról, amelyek a 2020 nyarán végzett interjúk és szakirodalmi kutatásunkon alapulnak. Az első rész végén összegezzük a külföldi példák tapasztalatait, hangsúlyozva hatékonyságukat a lakhatási problémák felszámolásában.
- Ezután a nemzetközi példák és a Pedagógusok Szakszervezetével való munkánk alapján a hazai szakszervezetek számára javasolunk olyan beavatkozásokat, amelyekkel tagjaik lakhatását segíthetnék. A kevesebb erőforrást igénylő, egyszerűbb beavatkozásoktól haladunk az összetettebb, erőforrásigényesebb beavatkozások felé; gyakorlatiasan megragadva a beavatkozások lényegét, illetve a megvalósítást könnyítő vagy nehezítő tényezőket.

## 2.

# NEMZETKÖZI PÉLDÁK: SZAKSZERVEZETEK ÉS LAKHATÁS A VILÁGBAN

Svédországtól Uruguayig számos példát láthatunk arra, hogy szakszervezetek aktívan részt vesznek lakhatási ügyekben, kezdeményezésekben. Ebben a részben az egyes modelleket jellemezzük, és arra keressük a választ, hogy

- hogyan néz ki egy-egy megvalósult modell,
- melyek a modell előnyei, illetve
- melyek a modell nehézségei, buktatói.

### 2.1. SVÉDORSZÁG

Svédországban az 1940-es évekig nyúlik vissza a szakszervezetek részvétele a lakhatásban. Ekkor jött létre a Riksbyggen,<sup>8</sup> Svédország máig egyik legfontosabb szövetkezeti ingatlanfejlesztő és -kezelő cége, amelynek szakszervezetek a résztulajdonosai.

A Riksbyggen 1940-ben alapították az építőipari szakszervezetek válaszul arra, hogy tagjaik között magas volt a munkanélküliség, az országban pedig súlyos volt a lakáshiány. A szakszervezeteknek volt befektethető vagyona, az ingatlanfejlesztés pedig stabil hozamot ígért. A Riksbyggen célja az volt, hogy nagy számban építsen jó minőségű és megfizethető árú lakásokat, amelyek a svéd munkásosztály számára is elérhetőek. Más országokkal szemben nem kifejezetten a szakszervezeti tagok számára építettek, és az sem volt cél, hogy a piaci árnál olcsóbban adják el a lakásokat. Ehelyett a piaci árat a kínálat növelésén keresztül akarták csökkenteni, azaz annyi új lakást építeni, hogy az magával vonja a lakások olcsóbbá válását.<sup>9</sup>

A Riksbyggen lakásai kezdetben viszonylag megfizethetőek voltak az alsó középosztály és a munkásosztály számára is, bár a kritikus hangok szerint sokan voltak, akik nem tudták maguknak megengedni e lakások megvásárlását.<sup>10</sup>

lását.<sup>10</sup> **A svéd szabályozás, az építőipar és a lakáspiac változásaival a Riksbyggen mára exkluzívává vált: az általuk épített lakásokat az alacsony keresetűek nem tudják megvásárolni.**

A következőben áttekintjük a Riksbyggen két modelljét – a tulajdonosi lakásszövetkezetek építését és az önkormányzati bérlakásprogramban való részvételt –, előnyeiket és hátrányaikat.

#### 2.1.1. Tulajdonosi lakásszövetkezetek

A Riksbyggen fő tevékenysége a tulajdonosi lakásszövetkezetek építése és üzemeltetése. Amikor a Riksbyggen létrehoz egy tulajdonosi lakásszövetkezetet, a lakásszövetkezet minden lakás után Riksbyggen-részvényt kap, így tulajdonosává válik a cégnek. A Riksbyggen működését egy Zrt.-hez lehet hasonlítani: csak a tulajdonosi lakásszövetkezetek, a szakszervezetek és egyéb szövetkezetek (szövetkezeti alapon működő vállalkozások) vásárolhatják meg a részvényeit, a cég döntéshozatala pedig a tulajdoni hányad arányában történik (ez jelenleg nagyjából 50-50 százalék egyrészt a szakszervezetek és a fogyasztási szövetkezetek, másrészt a tulajdonosi lakásszövetkezetek között).

A svéd tulajdonosi lakásszövetkezetek hasonlóan működnek, mint a magyarországi társasházak, tehát tulajdonosi jogokat biztosítanak a tagjaiknak. Az ingatlan tulajdonosa a tulajdonosi lakásszövetkezet, a lakásvásárló a lakás értékének megfelelő részjegyet vásárol a lakásszövetkezetben, amiért cserébe megkapja a lakás használati jogát. Ha el szeretne költözni, a piacon eladhatja a részjegyét, ami a lakás árának felel meg. **Mivel egy tulajdonosi lakásszövetkezetbe való belépéshez ki kell fizetni a lakás teljes piaci értékét, így csak azok tudnak itt lakni, akiknek van ehhez saját tőkéjük.** Jelenleg nincs érvényben olyan szabályozás, amely a lakások (illetve a részjegyek)

<sup>8</sup> <https://www.riksbyggen.se/>

<sup>9</sup> Ez a stratégia, ahogy azt Riksbyggen története is mutatja, ritkán sikeres hosszú távon, mivel a lakásárakra a kínálat mennyiségén kívül sok egyéb tényező is hat.

<sup>10</sup> Sørvoll, Jardar (2013): The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013). Disszertáció. University of Oslo, Oslo.

eladási árát korlátozná a megfizethetőség érdekében,<sup>11</sup> így ma Svédországban nincs különbség a Riksbyggen által épített tulajdonosi lakásszövetkezetek és más, új építésű lakások ára között.

A Riksbyggen előnye egy magánberuházóhoz képest nem az árból, hanem a kiszámítható, stabil tulajdonosi háttérből fakad. Míg egy magánberuházó esetén előfordulhat, hogy a lakás megvásárlása után egy évvel már a cég sem létezik, a Riksbyggen a vásárlástól számítva 5 év garanciát ad a lakásokra, és hosszú távon részt vesz a ház üzemeltetésében. A szakszervezetek emellett nemcsak a profitban érdekeltek, hanem abban is, hogy minél több jó minőségű lakás épüljön. A magánberuházóknál alacsonyabb (évi 9%-os) hozamot várnak el, és nem nyereszkednek az ingatlanl és a telekkel.

## A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezetek résztulajdonosai egy sikeres ingatlanfejlesztő cégnek, a részvényeiken keresztül stabil, évi 9%-os hozamhoz jutnak.
- Hosszú távú, stabil működés, kiszámítható tulajdonosokkal, akik nem nyereszkednek az ingatlanl és a telekkel.

## A MODELL HÁTRÁNYA

- A szakszervezeti vagyon és ingatlanfejlesztői tevékenység nem gyarapítja a megfizethető lakások állományát, így társadalmilag nem hasznos befektetés.
- A modell akkor működőképes, ha a szakszervezeteknek van nagyobb mennyiségű befektethető vagyona, és ha elkötelezettek saját ingatlanfejlesztő és -építő tevékenység létrehozása mellett.

### 2.1.2. Bérlakásépítés az önkormányzatokkal közösen

Mivel a tulajdonosi lakásszövetkezetek nem tudtak választ adni széles rétegek lakhatási gondjaira, ezért a svéd szocialdemokrata kormány a második világháború utáni évtizedekben nagymértékben támogatta az önkormányzati bérlakásépítést. A bérlakásépítési lázból a Riksbyggen is ki akarta venni a részét, ezért az önkormányzatok számára, majd az önkormányzatokkal közösen kezdett építkezni.<sup>12</sup> A közösen felépített bérlakások 60%-ban az önkormányzat és 40%-ban a Riksbyggen tulajdonát képezték, a bérlők a Riksbyggen és az önkormányzat közös alapítványának fizették a bérleti díjat. A tulajdonosi lakásszö-

vetkezetek építéséhez képest alacsonyabb hozam mellett a Riksbyggen számára azért érte meg az együttműködés, mert ők végezheték az ingatlanok kezelését.

**A tulajdonosi lakásszövetkezetekkel ellentétben nincs szükség jelentősebb személyes megtakarításra a bérlővé váláshoz, ami széles csoportok számára nyitottá tette a modellt.** A bérleti díjakat a svéd rendszerben a bérlők és a tulajdonosok közötti egyeztetési folyamat határozza meg, ami garancia volt a bérlők érdekeinek érvényesülésére a bérleti díj meghatározásakor.

A modell ma már nem létezik, mivel a megváltozott szabályozás alapján az önkormányzatok nem tulajdonolhatnak ingatlant nem önkormányzati cégekkel közösen. Az ingatlanok 100%-os önkormányzati tulajdonba kerültek, többségüket önkormányzati bérlakásként hasznosítják.

## A MODELL ELŐNYE

- A Riksbyggen építési tevékenységével és ingatlankezelési tapasztalatával megfizethető modellhez tudott hozzájárulni.

## A MODELL HÁTRÁNYA

- Befektethető szakszervezeti vagyonra van szükség a megvalósításhoz, valamint a szakszervezetek ingatlanfejlesztő és -építő tevékenységére.
- A modell kitett a politikai változásoknak: egy politikai fordulat után megszűnhet a lakások megfizethetősége.

## 2.2. SVÁJC

A kiadványban ismertetett példák közül Svájcban van a legrégebbi hagyománya a szakszervezetek és a lakásszövetkezetek együttműködésének. A világ egyik legkiterjedtebb lakásszövetkezeti mozgalmának 19. század végi és 20. század eleji elindulásában fontos szerepe volt a szakszervezeteknek.

A svájci lakásszövetkezetek egyik központja Zürich városa. Innen indult útjára többek között az Allgemeine Baugenossenschaft Zürich<sup>13</sup> (ABZ) lakásszövetkezet 1916-ban, amely ma Svájc legnagyobb lakásszövetkezete, 5000 lakással. A lakásszövetkezetek megerősödésében nagy szerepe volt az önkormányzatnak és a szakszervezeteknek. Zürich városa súlyos lakhatási válsággal küzdött a 20. század első felében, amelyet a három szereplő együttműködése oldott meg, az erőforrások megosztásával. Az önkormányzatnak nem volt befektethető tőkéje, azonban voltak telkei, amelyeket eladott a lakásszövetkezeteknek. A szakszervezetek – látva, hogy tagjaik jobb híján az utcán laktak – tőkebefektetéssel és hitelekkel támogatták a lakásszövetkezeteket. Az önkormányzat, a szakszerveze-

<sup>11</sup> A lakásszövetkezeti részjegyek eladási árát 1968-ig korlátozták. Bővebben lásd: Sørvoll, Jardar (2013): The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013). Disszertáció. University of Oslo, Oslo.

<sup>12</sup> Sørvoll, Jardar (2013): The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013). Disszertáció. University of Oslo, Oslo.

<sup>13</sup> <https://www.abz.ch/>



tek és a lakásszövetkezetek felismerték, hogy a lakhatási válság megoldása mindannyiuk közös érdeke, amelyért közösen tehetnek a leghatékonyabban.

„A szakszervezetek és a lakásszövetkezetek értékei egybeesnek: lehetővé kell tenni az emberek számára, hogy önálló, teljes életet élhessenek úgy a munkahelyükön, mint az otthonaikban” – részlet az ABZ vezérigazgatójával, Hans Rupp-pal készült interjúnkából.

### 2.2.1. A svájci lakásszövetkezeti modell

A svájci lakásszövetkezetek jellemzően bérlői modellben működnek. Az ingatlan és az egyes lakások a lakásszövetkezet tulajdonában vannak, a bérlők jogilag nem tulajdonosai a lakásoknak. A bérlők belépéskor részvényeseivé válnak a lakásszövetkezetnek, jellemzően pár ezer svájci frank értékben. A részvények ellenértékét a kilépéskor visszakapják. A taggá válás után a tagok részt vehetnek a lakásszövetkezet döntéseiben, és életük végéig bérelhetik a lakást megfizethető áron.<sup>14</sup>

**A bérlői modell előnye a tulajdonosi modellhez képest, hogy hosszán tartó, kiszámítható és megfizethető lakhatást biztosít.** Nincs szükség nagy megtakarításra, mert beköltözéskor csak körülbelül kéthavi lakbérnek megfelelő összeget kell kifizetni. A lakásszövetkezeti tulajdon garancia arra, hogy a lakások hosszú távon is megfizethetőek maradjanak, és ezáltal stabil lakhatást nyújtsanak az alacsony keresetűek számára.

Alapvetően két típusú lakásszövetkezet jött létre a 20. század első felében:

- a szakszervezetektől független lakásszövetkezetek, amelyek mindenki számára nyitottak voltak;
- a szakszervezetekhez szorosan kapcsolódó lakásszövetkezetek, amelyek csak az adott szakszervezet tagsága számára biztosítottak lakhatást.

A szakszervezetek mindkét típusú lakásszövetkezet létrehozásában fontos szerepet játszottak. A szakszervezetekhez szorosan kapcsolódó lakásszövetkezetekben jellemzően a szakszervezetek biztosították a kezdőtőkét, részvények formájában. Ez a részvénytőke önrészként szolgált, a bankok pedig hitelt folyósítottak a lakásszövetkezet számára.<sup>15</sup> Így a szakszervezeti tőke révén a lakásszövetkezetek képessé váltak a hitelfelvételre, amelyből ingatlanberuházásokat finanszíroztak.

<sup>14</sup> A lakásszövetkezet nonprofit alapon működteti az ingatlant, így a bérlési díjak csak a működési költségeket fedezik és nem fizetnek osztalékot a részvények után. Ebből fakadóan a lakásszövetkezetek bérlési díjai átlagosan 20%-kal, de egyes lakásszövetkezetekben akár 50%-kal alacsonyabbak a piaci bérlési díjaknál.

<sup>15</sup> A svájci modellben 15% részvénytőkére van szükség, azonban a lakásszövetkezetek számára ennek egy részét a szövetségi állam finanszírozza, így csak 6%-ot kell a lakásszövetkezeteknek biztosítaniuk.

A szakszervezetek emellett hiteleket is nyújtottak, illetve jelenleg is nyújtanak a lakásszövetkezetek számára. Ez egyrészt stabil befektetés a szakszervezet számára, másrészt – amennyiben piaci kamatláb alatt nyújtja a hitelt a szakszervezet<sup>16</sup> – a lakásszövetkezetek számára a bankhiteelnél olcsóbb finanszírozást biztosít.

Jelenleg Svájcban a teljes lakásállomány 4%-át adják a lakásszövetkezetek, a nagyvárosokban ez az arány megközelíti a 20%-ot.<sup>17</sup> **A svájci lakásszövetkezetek történetében a szakszervezetek egy erős és független lakásszövetkezeti mozgalom létrejöttéhez járultak hozzá.**

A 20. század eleje óta a lakásszövetkezetek a saját lábukra tudtak állni, így lazult a két szereplő közötti kapcsolat. Interjúalanyunk szavaival élve a lakásszövetkezetek „fel nőttek” és pénzügyileg stabilá váltak, így kevésbé volt szükségük a szakszervezetek támogatására. Ma már, ha tárgyalnak egymással, akkor mint saját érdekekkel rendelkező tárgyalópartnerek teszik ezt. Érdekkülönbségek is adódnak: a szakszervezetek a vagyontuk lekötés helyett kampányokra szeretnék használni, bizonyos esetekben pedig drágán hiteleznek a lakásszövetkezeteknek. A svájci modell fontos tanulsága, hogy a dolgozók számára létrehozott hosszú távú megfizethető lakhatáshoz olyan szervezetek szükségesek, melyeknek a lakhatás az elsődleges célja és feladatköre, nem pedig csak a melléktevékenysége az.

### A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezeteknek köszönhetően a lakásszövetkezetek meg tudtak erősödni és a saját lábukra tudtak állni, ezzel sok embernek megfizethető lakhatást biztosítva.
- A szakszervezetek számára jó és stabil befektetést nyújtott a modell.
- A szakszervezetek társadalmilag hasznosan fektetik be a vagyontuk, ezzel segítve saját tagságukat is.
- Nincs szükség szakszervezeti lakásfejlesztési részleg létrehozására, mivel az építést és az ingatlanfejlesztést a lakásszövetkezet szervezi.
- A modell önkormányzati és állami forrásokat, kedvezményeket is be tud vonni, ezáltal olcsóbbá téve a beruházást és csökkentve a kockázatot a szakszervezet számára.

### A MODELL HÁTRÁNYA

- Nagy mennyiségű befektethető szakszervezeti vagyona van szükség mind a kezdőtőke, mind a hitel biztosításához.

<sup>16</sup> Ez nem minden esetben van így.

<sup>17</sup> Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna (2020): A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest. Letölthető: <https://mek.oszk.hu/20300/20384/>

## 2.3. EGYESÜLT ÁLLAMOK

Az Egyesült Államokból két példát hozunk különböző kor-szakokból, amelyek különböző módon nyúltak a lakhatás kérdéséhez. A New York-i szakszervezeti lakásépítések a második világháború utáni évtizedekben virágoztak, ma pedig új mozgalom van kialakulóban a megfizethető lakhatásért.

### 2.3.1. A New York-i lakásszervezetek építése

A 20. század folyamán a New York-i szakszervezetek több mint 41 ezer szövetkezeti lakást építettek, többségüket a második világháború utáni két évtizedben. A lakásszervezeti építkezés fő motorja a United Housing Foundation (UHF) volt, egy nonprofit társaság, amelyet a ruhaipari dolgozók szakszervezetei hívtak életre. A társasághoz később más szakszervezetek és nonprofit szervezetek is csatlakoztak. Az UHF célja az volt, hogy nagy mennyiségben építsen megfizethető lakásokat a munkásosztály számára.

Az UHF igénybe vette azokat a kedvezményeket, amelyeket az önkormányzat, New York állam és a szövetségi állam biztosított a megfizethető lakhatást építő vállalkozások számára, és amelyek maguk is szakszervezeti lobbitevékenység eredményei voltak. Az építkezéseket szövetségi támogatásokból és kedvezményes önkormányzati hitelekkel finanszírozták, és állami adókedvezményeket is igénybe vettek. A szakszervezetek pedig a nyugdíjalapjaikon keresztül fektettek be az épülő lakásszervezetekbe. Az UHF a hetvenes évekig tevékenykedett, amikor is annyira megemelkedtek az építési költségek a munkásosztály béreihez viszonyítva, hogy nem tudták a korábbi, megfizethető lakásárakat fenntartani.

A lakásszervezetekbe bizonyos jövedelmi szint alatt költöztek az emberek. A létrejött lakásszervezetek megfizethetőségét az adta, hogy korlátozták a lakások eladási árát. A beköltözők piaci ár alatt vásárolhatták meg a lakásukat, amelyet kilépéskor ugyanezen az áron<sup>18</sup> kellett eladniuk a lakásszervezetnek. **A tulajdonosi modellel összevetve az árplafon hosszabb távon megfizethetővé tette a lakásokat, és nem tette lehetővé az állami támogatások magáncélra való elsajátítását. Az önkormányzati és állami kedvezmények mellett az árplafon azért volt lehetséges, mert az UHF-be fektető szakszervezetek is hajlandóak voltak lemondani a profit egy részéről, évi 6%-ban maximalizálva**

**a hozamot.** A lakásszervezeti modell a közepes és alacsony keresetű, de stabil jövedelemmel rendelkező munkásosztály számára kínált megoldást. Olcsóbb volt, mint a piaci árú lakhatás, de mivel szükség volt saját tőkére is, ezért drágább volt az önkormányzati és állami bérlakásoknál.

A szakszervezetek által épített lakásszervezetek ma is léteznek New Yorkban, azonban más-más utat jártak be. A kedvezményes önkormányzati hitel lejártá után (jellemzően 20-30 év) a lakók szavazhattak róla, hogy a lakások eladási árát továbbra is korlátozzák-e. A lakásszervezetek egy része a piaci árak mellett döntött: ezáltal a tagok nagy egyéni hozamra tettek szert, ha eladták a lakásukat,<sup>19</sup> és megszűnt a megfizethetőséget garantáló árplafon.

### A MODELL ELŐNYE

- A munkásosztály számára jó minőségű, jó elhelyezkedésű és megfizethető lakhatást nyújtott.
- A szakszervezetek elköteleződtek a megfizethető lakhatás mellett, kezükbe vették a munkások lakhatási problémáinak a megoldását: először lobbizással, majd építéssel.
- A modell önkormányzati és állami forrásokat, kedvezményeket tudott bevonni, ezáltal olcsóbbá tette a beruházást a szakszervezetek számára.
- A szakszervezetek a nyugdíjalapjaikban felgyűlt tőkét társadalmilag hasznos befektetésekre fordították; alacsony, de stabil hozam mellett.

### A MODELL HÁTRÁNYA

- A modell akkor kivitelezhető, ha a szakszervezeteknek van nagyobb mennyiségű befektethető vagyona, és ha elkötelezettek saját ingatlanfejlesztő és -építő tevékenység létrehozása mellett.
- A modell bár megfizethető lakhatást biztosított, de nem hosszú távon.

Fontos kritika az UHF tevékenységével szemben, hogy projektjeinek egy része a korábban ott élő szegény lakosság kizorításával járt. A szövetségi „városi megújulás” program keretében lebontották a rossz minőségű és szegény társadalmi csoportok által lakott ingatlanokat, amelyek lakói nem tudták megfizetni az újonnan épült lakásszervezeti lakásokat. Az UHF elzárkózott attól, hogy a lakásokat rászorultsági alapon, kedvezményes áron adja el a terület korábbi lakóinak, így a megfizethető lakások építése a szegények kárára történt.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Illetve jellemzően az eredeti ár inflációt figyelembe vevő változatáért.

<sup>19</sup> Ez a folyamat ahhoz hasonló, ahogyan Kelet-Európában 1989 után a volt tanácsi lakásokat alacsony áron lehetett megvásárolni, majd magas áron eladni.

<sup>20</sup> Tony Schuman (év nélkül): Labor and housing in New York City: Architect Herman Jessor and the Cooperative Housing Movement. <https://www.stmaryshousing.org/wp-content/uploads/2019/01/C-LABOR-AND-HOUSING-IN-NEW-YORK-CITY.pdf>

### 2.3.2. Alkudozás a közjó érdekében – Bargaining for the Common Good

Az Egyesült Államokban az elmúlt években két nagy pedagógus szakszervezet, a Los Angeles-i és a chicagói is beemelte a lakhatást a követeléseik közé.<sup>21</sup> A szakszervezetek résztvevői egy tágabb mozgalomnak, a Bargaining for the Common Good<sup>22</sup>-nak (BCG, „Alkudozás a közjó érdekében”), amelynek célja, hogy a szakszervezetek az alkuerejüket a tágabb közjó érdekében használják. Tehát ne csak béremelésekért vagy a saját tagságuk lakhatásáért harcoljanak, hanem vállaljanak felelősséget tágabb társadalmi ügyekért is, amelyek széles rétegeket hátrányosan érintenek. Ilyen ügy lehet a megfizethető lakhatás, a befogadó oktatás vagy a klímaváltozás és a diszkrimináció elleni küzdelem.

A BCG mozgalom fontosnak tartja, hogy a szakszervezetek szövetségre lépjenek más szervezetekkel, mozgalmakkal. **A civil szervezetek/mozgalmak és a szakszervezetek közötti szövetség növeli a nyomásgyakorlás erejét és hatékonyságát.** Emellett mindkét fél számára előnyös: mivel a szakszervezeteknek jellemzően nincs tapasztalatuk lakhatási kérdésekben, így a lakhatási mozgalmak tudására támaszkodhatnak, cserébe megosztják tudásukat a kollektív alkuról és a lobbizásról.

#### A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezetek olyan közügyekért tehetnek, amelyek hosszú távon alapvetően meghatározzák a tagjaik lakhatási körülményeit.
- A modell szövetséget épít szakszervezetek és más civil szervezetek, mozgalmak között.
- Növekszik a szakszervezet láthatósága, ezáltal növelhető a tagság.

#### A MODELL HÁTRÁNYA

- Nem történik lakhatási beavatkozás, így nem tud azonnali segítséget nyújtani a tagságnak.

## 2.4. NÉMETORSZÁG

A Bargaining for the Common Good-hoz hasonló kezdeményezést láthatunk a ver.di<sup>23</sup> szakszervezet részéről, amely Németország második legnagyobb szakszervezete 2 millió taggal. A ver.di az alkalmazottak széles körét

<sup>21</sup> A Washington Post riportja a chicagói pedagógussztrájkáról: <https://www.washingtonpost.com/education/2019/10/16/chicago-teachers-strike-demands-include-push-affordable-housing-help-homeless-students/> A tankerület válasza a Los Angeles-i pedagógusok szakszervezetének „megfizethető lakhatás és hajléktalanság a diákok körében” javaslatára: [https://www.utla.net/sites/default/files/lausd\\_proposal\\_homelessness-affordable\\_housing\\_021518.pdf](https://www.utla.net/sites/default/files/lausd_proposal_homelessness-affordable_housing_021518.pdf)

<sup>22</sup> További információk: [https://smlr.rutgers.edu/sites/default/files/ciwo\\_bcg-memo.pdf](https://smlr.rutgers.edu/sites/default/files/ciwo_bcg-memo.pdf)

<sup>23</sup> <https://www.verdi.de/>

tömöríti a szolgáltató szektorban, a közszolgáltatásokban (a tanárokat kivéve), a szállításban, valamint a kiskereskedelem, az egészségügy és a lakásszektor egyes területein.

### 2.4.1. Nyomásgyakorlás és jogi segítség: a ver.di modellje

A ver.di a megfizethető lakhatásért küzd szövetségi szinten. Egyrészt tagjai egy szélesebb szövetségnek, amely civil szervezetekből és bérlők szervezeteiből tevődik össze. Másrészt a ver.di maga is megjelentetett egy kiadványt és egy állásfoglalást a témában. Konkrét követeléseik<sup>24</sup>:

- az állami és a nonprofit lakástársaságok, lakásszövetkezetek erősítése, „amelyek egy társadalmilag és gazdaságilag felelős bérlakás piac gerincét kell, hogy adják”;
- új és megfizethető lakások építése, amelyeknek legalább a fele szociális bérlakás kell, hogy legyen;
- a magánbérleti szektor bérleti díjainak szigorúbb szabályozása, ami mérsékli a bérleti díjak növekedését;
- az állami és önkormányzati lakásállomány privatizációjának leállítása;
- az ingatlanspekulációt szigorúbban szabályozó törvényi környezet kialakítása;
- vállalati lakások létrehozása, amelyek szakképzett munkaerő hiányában a munkáltatókat is vonzóbbá tehetik, miközben segítséget nyújtanak a dolgozóknak.

A ver.di tagja a Német Szakszervezeti Konföderációnak (DGB), amely maga is lobbizik a megfizethető lakhatásért. 2019-ben kampányhetet szenteltek a témának, amelynek keretében 200 helyszínen tartottak beszélgetéseket helyiekkel a lakhatási nehézségeikről.

„Hogyan képzelik el a jó munkát és a jó életet? Szeretnénk erről beszélni a polgárokkal. A szakszervezetek társadalmi-politikai szereplők és valódi részvételeken alapuló szervezetek. Ezt a jövőbeli párbeszéddel világossá tesszük.” Reiner Hoffmann, a DGB elnöke<sup>25</sup>

A nyomásgyakorlás mellett a ver.di együttműködik a Német Bérlők Szövetsége (Deutscher Mieterbund, DMB) országos bérlői érdekvédelmi szervezettel,<sup>26</sup> melynek beleszólása van a bérlőket érintő jogszabályokba is. A DMB és a helyi bérlői szervezetek információval és ingyenes jogi tanácsokkal segítik a tagjaikat. A szolgáltatást igénybe vehetik a ver.di tagjai is, ha problémájuk merül fel a lakásbérlettel kapcsolatban. Ez a feladatmegosztás mind a ver.di-nek, mint a

<sup>24</sup> Válogatás innen: [https://wipo.verdi.de/+/file++5c7d1f8b2193fb3881aa303f/download/verdi%20Positionspapier%20Wohnen\\_final.pdf](https://wipo.verdi.de/+/file++5c7d1f8b2193fb3881aa303f/download/verdi%20Positionspapier%20Wohnen_final.pdf)

<sup>25</sup> <https://www.dgb.de/presse/++co++9e4933ba-4ed7-11e9-a923-52540088cada>

<sup>26</sup> A DMB egy ernyőszervezet, amelynek települési szinten működő bérlői szervezetek a tagjai.

DMB-nek kedvező, mivel a ver.di hirdeti a szövetség tevékenységét, ők pedig cserébe segítenek a ver.di tagságának.

## A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezetek olyan közügyekért tehetnek, amelyek hosszú távon alapvetően meghatározzák a tagjaik lakhatási körülményeit.
- A modell szövetséget épít szakszervezetek és más civil szervezetek, mozgalmak között.
- A bérlői szövetségen keresztül a szakszervezet új és ingyenes szolgáltatást (lakásbérlési tanácsadást) biztosít a tagoknak.
- Növekszik a szakszervezet láthatósága, ezáltal növelhető a tagság.

## A MODELL HÁTRÁNYA

- A jogi segítségen kívül nem nyújt közvetlen segítséget a tagság számára.

## 2.5. HORVÁTORSZÁG

Horvátországban a közsféra szakszervezetei kezdtek nagyobb léptékű lakásépítésbe. 2008-ban létrehozták a Matica Stanogradnja<sup>27</sup> építési vállalkozást, amely eladásra épít lakásokat. Célja – más ingatlanfejlesztőkkel szemben –, hogy szakszervezeti tagok a piaci árnál olcsóbban vásárolhassanak lakást.

Horvátországban az utóbbi években a szakszervezetek és a lakhatási mozgalmak közeledtek egymáshoz: a koronavírus-járvány első hulláma alatt elrendelt karantén időszakában a lakhatási mozgalmak lakás- és lakáshitelfizetési moratóriumot követeltek a horvát kormánytól. A kezdeményezést öt szakszervezet is támogatta.

Interjúalanyaink szerint a kezdeményezés fontos lépés volt a szakszervezetek részéről, azonban szükséges volna, hogy a szakszervezetek ne csak névlegesen támogassák a lakhatási kezdeményezéseket, hanem a saját követeléseik között is megjelenítsék a megfizethető lakhatás ügyét.

### 2.5.1. A horvát tulajdonosi lakásépítési modell

A Matica tulajdonosi modellben, eladásra épít lakásokat. A Matica által épített lakóházakban a lakások egy részét piaci áron értékesítik, a fennmaradó részt piaci ár alatt kizárólag szakszervezeti tagok vásárolhatják meg. 2016-ig körülbelül 600 lakást építettek, amelynek 30%-át adták

el piaci áron, 70%-át pedig piaci ár alatt a szakszervezeti tagoknak. A Matica Zágrábban és Zadarban épített lakásokat, de más városokban is terveznek projekteket.<sup>28</sup> Az alacsonyabb ár mellett a Matica a bankokkal is egyezkedik, hogy a szakszervezeti tagok jobb feltételekkel vehessenek fel hitelt a lakásvásárláshoz.<sup>29</sup>

**A Matica tulajdonosi modellje a magas bekerülési költség miatt kevésbé megfizethető, mint a kiadványban bemutatott bérlői modellek.** A Matica által kínált ár körülbelül 25%-kal alacsonyabb a piaci árnál.<sup>30</sup> Ez ugyan jelentős különbség, de a támogatással együtt sem megfizethető sokaknak, vagy csak komoly eladósodás árán. A kedvezményes hitelek havi törlesztőrészletei végeredményben komoly megterhelést jelentenek egy alacsony jövedelemből élő háztartás számára.

A Matica tulajdonosi modelljének másik hátránya, hogy nem fenntartható. A Matica által épített lakások nem gyarapítják hosszú távon a megfizethető lakások állományát, mivel amint a lakás a szakszervezeti tag tulajdonába kerül, ő piaci áron adhatja tovább. Így a lakás kikerül a lakáspiacra, jobbmódúak megvásárolják, de a többi szakszervezeti tag lakhatásán a modell nem segít. **A szakszervezeti erőforrások „kifolyanak” a szakszervezet kezéből, és egyéni haszonként értékesülnek.**

## A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezeti tagok a piaci árnál valamivel olcsóbban vásárolhatnak lakást és juthatnak hitelhez.

## A MODELL HÁTRÁNYA

- A modell sokaknak nem megfizethető: a piacinál alacsonyabb ár is magas, és komoly eladósodással járhat.
- A modell nem fenntartható: a lakások a lakáspiacra kerülnek, a szakszervezeti erőforrásokat privatizálják, és nem gyarapítják hosszú távon a megfizethető lakások állományát.
- A modell csak akkor kivitelezhető, ha a szakszervezeteknek nagyobb mennyiségű befektethető vagyona van, és ha elkötelezettek saját ingatlanfejlesztő és -építő tevékenység létrehozása mellett.

<sup>28</sup> [https://www.novilist.hr/rijeka-regija/rijeka/poduzetni-policajac-konacno-je-otkriveno-ko-stoji-iza-izgradnje-na-klobucaricevom-trgu/?meta\\_refresh=true&fbclid=IwAR2wXuqZZkOoqF0cRNYc0GrsmgiiLzTzBa1bFqilGYP22HfV4CeG\\_TMB5uM](https://www.novilist.hr/rijeka-regija/rijeka/poduzetni-policajac-konacno-je-otkriveno-ko-stoji-iza-izgradnje-na-klobucaricevom-trgu/?meta_refresh=true&fbclid=IwAR2wXuqZZkOoqF0cRNYc0GrsmgiiLzTzBa1bFqilGYP22HfV4CeG_TMB5uM)

<sup>29</sup> A hitelek nem olcsóbbak jelentősen a szokásosnál. 2013-ban például egy bank 0,5%-kal alacsonyabb kamatlábbal adott hitelt a tagoknak. A bank kedvezményei közé tartozott, hogy önrész nélkül adott hitelt, a lakás árának 100%-ára. Forrás: A horvát rendőrszakszervezet hírlevele: [https://issuu.com/thespecialone/docs/glasilo\\_7?fbclid=IwAR1QjRRyUQQGjpe8uF\\_yGYmMAT5FqorVA-uG6lud3B1XytSAAWbK0U38c](https://issuu.com/thespecialone/docs/glasilo_7?fbclid=IwAR1QjRRyUQQGjpe8uF_yGYmMAT5FqorVA-uG6lud3B1XytSAAWbK0U38c)

<sup>30</sup> 2013-ban 1650 euró/m<sup>2</sup> (körülbelül 600 ezer forint/m<sup>2</sup>) volt a piaci ár, a Matica pedig 1250 euró/m<sup>2</sup>-ért (körülbelül 460 ezer forint/m<sup>2</sup>) adta el a lakásait a szakszervezeti tagok számára. Forrás: [https://issuu.com/thespecialone/docs/glasilo\\_7?fbclid=IwAR1QjRRyUQQGjpe8uF\\_yGYmMAT5FqorVA-uG6lud3B1XytSAAWbK0U38c](https://issuu.com/thespecialone/docs/glasilo_7?fbclid=IwAR1QjRRyUQQGjpe8uF_yGYmMAT5FqorVA-uG6lud3B1XytSAAWbK0U38c)

<sup>27</sup> <http://www.matica-stanogradnja.hr/>

## 2.6. URUGUAY

Az uruguayi lakásszövetkezeti mozgalom világszinten kiemelkedik mozgalmi múltjával, erős politikai állásfoglalásával és kitartó munkájával a mindenki számára elérhető, megfizethető lakhatásért. Uruguayban nincs formális viszony a szakszervezetek és a lakásszövetkezeti mozgalom között, ugyanakkor a két mozgalom szorosan kapcsolódik egymáshoz.

### 2.6.1. Az uruguayi lakásszövetkezeti modell

Az uruguayi lakásszövetkezeti mozgalom motorja a Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM),<sup>31</sup> amely a kölcsönös segítségnyújtáson alapuló lakásszövetkezetek ernyőszervezete. A modell a kiadványban bemutatottak közül leginkább a svájci bérlői modellre hasonlít. A FUCVAM-ban a lakók közösen tulajdonolják az ingatlant és használati jogot kapnak a lakásukra (melyet nem lehet eladni), és a lakásszövetkezetet is a lakók irányítják demokratikus alapon. A modell egyedisége az állami finanszírozásban és az együttműködésben rejlik. A lakásszövetkezeteket és a lakóépületeket a tagok hozzák létre a kölcsönös segítségnyújtás keretrendszerén belül, ami az itthon is ismert kalákának egy intézményesített módja. Az építkezést hosszú lejáratú és olcsó állami hitelekkel finanszírozzák, amely a tagok saját munkavégzését önróként számítja be. A modell megfizethető a munkásosztály számára, mert a lakhatáshoz való hozzáféréshez nincs szükség saját tőkére, csak munkavégzésre.<sup>32</sup>

A szakszervezeti és a lakásszövetkezeti mozgalom évtizedek óta szoros partnerségben működik. A kölcsönös segítségnyújtáson alapuló lakásszövetkezet modellje az 1960-as években született, amikor az Uruguayt sújtó gazdasági válság miatt a munkásosztály egyre kevésbé volt képes megoldani a lakhatását. A szakszervezeteken belül a lakásszövetkezeti modell „alulról” terjedt el: a munkások egyénileg hirdették azt a többi munkás számára. A hetvenes évektől a lakásszövetkezetek nagy része a szakszervezeteken belül alakult, önszerveződő szakszervezeti csoportként. **A modell korai szakaszától kezdve partneri viszony alakult ki a szakszervezetek és a lakásszövetkezetek között: közös értékek mentén, közös ügyekért harcolnak, ugyanakkor függetlenek egymástól.** Mivel a lakásszövetkezetek jelentős része a mai napig a szakszervezeteken belül szerveződik, tagságukban jelentős az átfedés.

A szakszervezetek és a lakásszövetkezetek közötti partnerség erejét jól mutatja, hogy 1984-ben megmentették a kölcsönös segítségnyújtáson alapuló lakásszövetkezeti modellt. Az uruguayi diktatúra idején a kormány úgy dön-

tött, hogy megszünteti a lakásszövetkezeteken belüli kollektív tulajdont, egyéni tulajdonosi jogokat ad a lakóknak, ezzel megtöri a FUCVAM nyomásgyakorló erejét. A törvénytervezet ellen a FUCVAM egyetlen nap leforgása alatt 330 000 aláírást gyűjtött össze, így a törvénytervezetet elvetették. A sikerben komoly szerepe volt a szakszervezeti alapszervezeteknek és egyéb mozgalmaknak (például a diákoknak), akik maguk is részt vettek a mozgósításban és az aláírásgyűjtésben.<sup>33</sup>

### A MODELL ELŐNYE

- Megfizethető és stabil lakhatást nyújt a munkásosztály, azon belül a szakszervezetek tagsága számára.
- A lakásszövetek és a szakszervezetek közötti szövetség hozzájárul a modell fennmaradásához: közös harc és nyomásgyakorlás árán fenntartják a megfizethető szövetkezeti lakhatást.

### A MODELL HÁTRÁNYA

- Nem látjuk hátrányát a modellnek.

## 2.7. OLASZORSZÁG

Olaszországban a szakszervezetek sokféle módon kapcsolódnak a lakhatáshoz. A két legnagyobb szakszervezeti konföderáció, a CISL és a CGIL<sup>34</sup> partneri viszonyban állnak lakásszövetkezetekkel, és a lakásszövetkezeteket szolgáltatásként ajánlják a tagjaik számára. Mivel a lakásszövetkezetek és a szakszervezetek kapcsolatára már sok példát láthattunk, ezért ebben a kiadványban bővebben két modellel foglalkozunk. Először azt mutatjuk be, hogy milyen kapcsolat van a szakszervezetek és a bérlői szakszervezetek között, majd a milánói szociális lakásügynökséget ismertetjük.

### 2.7.1. A bérlői szakszervezetek

A bérlői szakszervezet a bérlők érdekképviselői intézményének gyakori elnevezése. Az olasz bérlői szakszervezetek hasonlóan működnek, mint a német bérlői szövetségek. A bérlői szakszervezet tagjai az albérletben élők, a szakszervezet képviseli az érdekeiket, konzultál a döntéshozókkal a lakhatást érintő kérdésekben és harcol a megfizethető lakásbérletekért. Olaszországban a bérlői szakszervezeteknek fontos szerep jut a lakberek megállapításában

<sup>33</sup> Gustavo González (2013): Una Historia de FUCVAM. Ediciones Trilce, Montevideo.

<sup>34</sup> A CGIL (Confederazione Generale Italiana del Lavoro; Olasz Általános Munkás Konföderáció) Olaszország legnagyobb szakszervezeti konföderációja 5,5 millió taggal. Ágazatok széles skáláját tömöríti, és sokáig a Kommunista Párthoz volt köthető. A CISL (Confederazione Italiana Sindacati Lavoratori; Olasz Munkás Szakszervezetek Konföderációja) a CGIL-ből vált ki. 4,5 millió taggal a második legnagyobb konföderáció, kereszténydemokrata irányultságú. Forrás: <http://www.cgil.it/chi-siamo/>; <https://www.cisl.it/la-cisl/cose-la-cisl.html>

<sup>31</sup> <https://www.fucvam.org.uy/>

<sup>32</sup> Benjamin Nahoum (2013): Forty years of self-management in popular housing in Uruguay: The “FUCVAM Model”. In Camila Piñero Harnecker (szerk.): Cooperatives and Socialism. Palgrave Macmillan, London.



is, a magánbérleti piacnak az úgynevezett „megállapodáson alapuló” vagy „szabályozott lakbérű” szektorában.<sup>35</sup>

Jelenleg három nagy bérlői szakszervezet létezik Olaszországban, amelyek a hetvenes évek óta tömörítik az albérlésben élőket. A két legnagyobb, a SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) és a SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) partnerségben dolgoznak a nagy szakszervezeti konföderációkkal: a SICET a CISL-lel, a SUNIA pedig a CGIL-lel.

A SICET 1974-ben jött létre Milánóban, a CISL konföderáció támogatásával, de önálló szervezetként.<sup>36</sup> A szakszervezeti konföderációhoz 1997-ben csatlakozott a SICET. A megkötött együttműködési szerződésben a konföderáció elkötelezte magát, hogy a lakhatás kérdését beemeli a céljai közé, és lakhatási kérdésekben egyeztet a bérlői szakszervezettel.<sup>37</sup> **Az együttműködéssel mindkét fél nyer: azáltal, hogy a tágabb jóléti kérdéseket beemeli a követeléseibe közé, növekszik a konföderáció vonzereje és politikai súlya, egy erős szövetséggel a lakhatás területéről. A bérlői szakszervezet erős szakszervezeti szövetséget szerez, ami növeli a bérlői érdekvédelem erejét és hatékonyságát.**

„A munkában, a gazdaságban és a társadalomban zajló mélyreható változások szükségessé teszik, hogy a szakszervezeti konföderáció ne csak politikájában, de szervezeti modelljében is alkalmazkodjon. Ezt úgy tudja megtenni, ha a munka és a szociális jogok alanyai közötti új szövetséggel kiszélesíti a képviseltek körét.” Részlet a SICET és a CISL konföderáció közötti megállapodásból.

A két szervezet közötti partnerség működésére jó példa, hogy amikor a kétezres évek elején a SICET a bérleti szerződések kedvezőbb szabályozásán dolgozott, a CISL által (is) szervezett általános sztrájk követelési között megjelent a lakhatás. A CISL alapszervezetei tagjaik számára szolgáltatásként ajánlják a SICET jogi tanácsadását.<sup>38</sup>

## A MODELL ELŐNYE

- A szakszervezetek olyan közügyekért tehetnek, amelyek hosszú távon alapvetően meghatározzák a tagjaik lakhatási körülményeit.
- A modell szövetséget épít szakszervezetek és bérlői mozgalmak között, ezáltal növeli a bérlői érdekvédelem hatékonyságát.
- Növekszik a szakszervezet láthatósága, ezáltal növelhető a tagság.

<sup>35</sup> Erről bővebben a milánói lakásügynökség bemutatásánál írunk.

<sup>36</sup> A SICET részletes történetét lásd itt: <http://www.sicet.it/il-sicet/storia-e-promotori>

<sup>37</sup> Az együttműködési megállapodást lásd itt: <http://www.sicet.it/il-sicet/l-adesione-alla-cisl>

<sup>38</sup> Lásd például a CISL Velence példáját: <https://www.cislveneziana.it/servizi/inquilini/sicet>

## A MODELL HÁTRÁNYA

- Nem történik lakhatási beavatkozás.

### 2.7.2. A milánói szociális lakásügynökség

A milánói szociális lakásügynökség példa a szakszervezet és az önkormányzat együttműködésére. A milánói szociális lakásügynökséget (L'Agencia Sociale per la Locazione Milano Abitare)<sup>39</sup> Milánó város önkormányzata hozta létre azért, hogy növelje az elérhető, megfizethető albérlés számát. A lakásügynökséget nonprofit társaság irányítja, amelyet az önkormányzat, a kereskedelmi kamara és a szakszervezeti konföderációk (CGIL, CISL, UIL) alapítottak azzal a céllal, hogy a nehézségekkel küzdő munkásoknak segítsen.<sup>40</sup>

A lakásügynökség közvetít a lakástulajdonosok és a bérlők között. A bizonyos jövedelemszint alatti bérlőket az ügynökség összeköti olyan lakástulajdonosokkal, akik vállalják, hogy szabályozott áron adják ki a lakásukat. A lakásügynökség a lakástulajdonosokat kedvezményekkel ösztönzi az alacsonyabb lakberek megállapítására. A szerződés hosszától függően egyszeri összeget fizetnek a lakástulajdonosnak, hozzájárulnak a lakás esetleges felújítási költségeihez, valamint a lakásügynökség garanciát vállal bizonyos összegig, ha a bérlő nem fizeti a lakbért.<sup>41</sup>

#### Mit jelent a szabályozott lakbér?

Olaszországban kétfajta szerződés létezik a magánbérleti piacon: a szabadpiaci lakbérű és a szabályozott lakbérű (canone concordato). A szabályozott lakbért települési szinten állapítja meg az önkormányzatból, a bérbeadók érdekvédelmi szervezeteiből és a bérlői szakszervezetekből álló munkacsoport. A szabályozott lakberek jellemzően 10-20%-kal alacsonyabbak a piaci lakberekénél.<sup>42</sup>

A bérlők az alacsony lakbér mellett kedvezményes hitelt is igénybe vehetnek, amelyre az ügynökség vállal garanciát és kamatait is az ügynökség fizeti. A hitelt a bérlők lakhatással kapcsolatos kiadásaira fordíthatják: például a kaucióra, az első évi lakbér kifizetésére, vagy arra, ha önhibájukon kívül elmaradnak a lakbérteljesítéssel.<sup>43</sup> A kedvezményes hitel így nemcsak a bérlőnek jelent segítséget nehézségek esetén, de a lakáskiadó számára is biztonságot nyújt.

<sup>39</sup> <http://www.milanoabitare.org/>

<sup>40</sup> <https://www.fwamilano.org/chi-siamo/la-nostra-missione/>

<sup>41</sup> <http://www.milanoabitare.org/proprietari/>

<sup>42</sup> Mikola Bálint (2017): Bérletesség megfizethetőségének javítása adózási eszközökkel Spanyolországban és Olaszországban. In: Kovács Bence (szerk.): A megfizethető bérletesség felé. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

<sup>43</sup> <http://www.milanoabitare.org/inquilini/>

## A MODELL ELŐNYE

- Növeli a megfizethető albéretek mennyiségét, amiből a szakszervezeti tagok is profitálnak.
- Nincs szükség lakásépítésre és nagyobb befektetésre, mivel létező lakások tulajdonosait kell meggyőzni az alacsonyabb lakbérek melletti kiadásról.
- Az önkormányzati partnerséggel önkormányzati forrásokat tud bevonni a modell, így pénzügyileg nem megterhelő a szakszervezet számára.

## A MODELL HÁTRÁNYA

- A befektetett erőforrások nem a hosszú távon megfizethető lakhatásba, hanem a magántulajdonosokhoz áramlanak, akik 5 év után dönthetnek úgy, hogy újból piaci áron adják ki a lakásukat.

## 2.8. NEMZETKÖZI TANULSÁGOK: HOGYAN TÁMOGATHATJA A SZAKSZERVEZET A MEGFIZETHETŐ LAKHATÁST?

A dolgozó rétegek számára a megfizethető és méltó lakhatás megteremtése nemcsak itthon, de a világ számos országában komoly problémát jelent. A szakszervezeti mozgalom sok országban azért vette napirendjére a lakhatás kérdését, mert a lakhatás alapvetően meghatározza tagjaik jólétét és életszínvonalát. Az általunk összegyűjtött példákban is látszik, hogy a szakszervezetek sokféleképpen nyúlnak a lakhatás kérdéséhez, változatos módokon vesznek részt lakhatási kezdeményezésekben. **A szakszervezeti megoldások különböznek abban, hogy mennyire sikeresen teremtenek megfizethető lakhatást.** A korábbiakban bemutatott megoldásokat jellegük szerint csoportosítjuk, és aszerint, hogy mennyiben járulnak hozzá a lakhatási problémák enyhítéséhez.

A nemzetközi példákból három szakszervezeti beavatkozási forma rajzolódik ki:

- Politikai nyomásgyakorlás, lakhatási mozgalmak politikai támogatása;
- Bérlői szövetségekkel, lakásszövetkezetekkel való együttműködés;
- Lakásprogram megvalósítása vagy anyagi támogatása.

### 2.8.1. Politikai nyomásgyakorlás, lakhatási mozgalmak politikai támogatása

A megfizethető lakhatásért és a jobb lakáskörülményekért való küzdelemben számos országban aktívak a szakszervezetek. Németországban, Olaszországban, Uruguayban,

Horvátországban és az Egyesült Államokban láthatunk arra példát, hogy a szakszervezetek beemelik a lakhatást a sztrájkköveteléseik közé, állásfoglalásokat írnak, állami vagy önkormányzati szinten lobbiznak, lakhatási akciókban vesznek részt. Ahogy azt a Bargaining for the Common Good mozgalom és a Német Szakszervezeti Konföderáció egymástól függetlenül megfogalmazták, **emögött az a felfogás áll, hogy a szakszervezetek társadalmi-politikai szereplők, amelyek felelősséggel tartoznak a társadalom egészségéért.**

Fontos, hogy a szakszervezetek olyan lakáspolitikát mellett álljanak ki, amely a tagságuk és tágabb értelemben az alacsonyabb keresetűek érdekében áll. Ilyen lakáspolitikai eszköz például a lakbérek szabályozása (Olaszország, Németország), a szociális bérlakásépítések szorgalmazása (Németország) vagy egy progresszív lakhatási modell bevezetésének támogatása (Uruguay). **A lakáspolitikai irányok meghatározásakor figyelembe kell venni a tagság létező lakhatási problémáit, illetve olyan intézményeket kell felépíteni a szakszervezeten belül, amelyeken keresztül a tagság „alulról” meg tudja fogalmazni lakhatási követeléseit.** A német szakszervezeti szövetség például párbeszédet kezdeményezett szakszervezeti és nem szakszervezeti tagokkal lakhatási helyzetükről; Uruguayban pedig a szakszervezeti tagok „alulról” szerveztek lakásszövetkezeteket, és lakhatási témájú aláírásgyűjtésekben is az alapszervezetek vettek részt.

A nemzetközi esettanulmányok alapján a szakszervezeteknek érdemes együttműködni a lakhatási mozgalmakkal és civil szervezetekkel. Partnerség létezik az olasz CISL és a bérlői szakszervezetek között; az uruguayi szakszervezetek és a FUCVAM lakásszövetkezeti mozgalom között; a német ver.di, a bérlői szövetségek és a tágabb lakhatási mozgalom között; vagy az amerikai szakszervezetek és a lakhatási mozgalmak között. **A szakszervezetek fontos partnerei a civil mozgalmaknak, szövetségük növeli a mozgalmak nyomásgyakorló erejét; az együttműködés mindkét fél számára előnyös.** Például a lakhatási mozgalmak megoszthatják a tudásukat a lakhatásról, gyakorlati (akár jogi) segítséget nyújthatnak a szakszervezeti tagok számára, a szakszervezetek pedig a kollektív alkuban és a lobbizásban szerzett tapasztalatukkal segíthetnek a lakhatási mozgalmaknak. **Ugyanakkor a horvát példa alapján a szövetség akkor működik jól, ha a szakszervezetek nemcsak névlegesen támogatják a civil mozgalmakat, hanem beveszik fő követeléseik közé a lakhatás kérdését.**

A szakszervezetek a nyomásgyakorlás új terepeit is megnyithatják a lakhatási mozgalmak számára. **Németországban láthatunk arra példát, hogy a szakszervezetek nemcsak az államnál és az önkormányzatoknál lobbiznak, hanem a vállalati lakások létrehozása is része politikai követeléseiknek.** Ez újabb példája annak, hogy a szakszervezeti szempontok erősíthetik a lakhatási mozgalmakat.

### 2.8.2. Bérleti szövetségekkel, lakásszövetkezetekkel való együttműködés

A bérlők érdekvédelmi szervezeteivel való együttműködésre Németországban és Olaszországban láthatunk példát, lakásszövetkezetekkel való együttműködésre pedig Uruguayban és Svájcban. Az együttműködés egyrészt politikai jellegű, amelyről az előző pontban írtunk. Másrészt az együttműködés közvetlen módon segít szakszervezeti tagoknak. Németországban és Olaszországban a szakszervezeti tagok igénybe vehetik a bérleti szervezetek segítségét lakásbérlettel kapcsolatos ügyekben. Ez hasznos szolgáltatás a tagok számára, akiknek így jogi ügyekben vagy vitás helyzetekben van kihez fordulniuk. Svájcban a lakásszövetkezetek korai történetük során lakhatási lehetőséget biztosítottak a szakszervezeti tagok számára, Uruguayban pedig a mai napig nyújtják ezt.

**A lakásbérlettel kapcsolatos szolgáltatások, segítségnyújtás azért kiemelten fontos a szakszervezetek számára, mert tagságuk nagy részét komolyan érintik a lakhatási nehézségek.** A saját lakástulajdonhoz szükséges megtakarítás az alacsonyan fizetett szakmákban nehézséget jelent, sokak számára a magánbérleti piac az egyetlen elérhető lakhatási lehetőség. A szakszervezet számukra tud segítséget nyújtani a bérleti szövetségekkel való együttműködés keretében.

**A lakásszövetkezetekkel való együttműködés azoknak a dolgozóknak segít, akik tőke és megtakarítás híján nem tudnak megfelelő saját lakástulajdonhoz jutni.** A bérleti szövetségekkel való együttműködésen túl a lakásszövetkezetek a magánbérleti piacnál megfizethetőbb és biztonságosabb alternatívát kínálnak. Uruguayban az erős lakásszervezeti mozgalom óriási lakhatási segítséget jelent a szakszervezetek tagsága számára, akik drága albérletek helyett életük végéig megfizethető áron laktak lakásszövetkezetekben. Svájcban korábban a munkások rossz lakhatási helyzete vezetett az első lakásszervezetek létrejöttéhez, és a szakszervezeti tagok adták az első lakásszervezetek tagságának döntő részét.

Nemcsak a szakszervezetek tagsága számára előnyösek az együttműködések, hanem a bérleti szövetségek és a lakásszervezetek számára is. A szakszervezetek tudásuk átadásával járhatnak hozzá a bérleti és a lakásszervezeti érdekérvényesítés, szerveződés sikeréhez, ami közvetlenül segíti saját tagjaikat is. Horvátországban például még nem működik bérleti szakszervezet, de szakértői interjúnkból az derült ki, hogy amennyiben elindulna egy ilyen kezdeményezés, a szakszervezetek segítségét mindenképp igénybe vennék. **Egy bérleti szakszervezet elindulásakor például a szakszervezeti aktivisták képzést tarthatnak a szerveződésről, az egyesülés szabályairól, ezzel segítve a bérleti érdekérvényesítést. Uruguayban és Svájcban a lakásszervezetek indulásakor fontos tényező volt a szakszervezeti tagok szervezési tapasztalata.**

### 2.8.3. Lakásprogram megvalósítása vagy anyagi támogatása

Az esettanulmányok jelentős részében találunk példát arra, hogy a szakszervezetek lakásprogramban vesznek részt lakásépítés, -közvetítés vagy -finanszírozás útján. Az itt bemutatott lakhatási beavatkozások közül ehhez kell a legnagyobb anyagi vagy erőforrásbeli befektetés a szakszervezet részéről, ugyanakkor ezek jelentik a tagság számára a legnagyobb segítséget. A lakásprogramokat csoportosíthatjuk aszerint, hogy albérletpiaci közvetítésről vagy új lakások építéséről van szó, az építésen belül pedig megkülönböztethetjük egymástól a tulajdonosi és a bérleti modelleket.

#### LAKÁSÜGYNÖKSÉGI MODELL

Közvetítésre Olaszországban láthattunk példát. A milánói szociális lakásügynökség – amelyet a szakszervezetek működtetnek az önkormányzattal partnerségben – rászoruló bérlőket és olyan lakástulajdonosokat köt össze, akik szabályozott áron adják ki a lakásukat. **Ez közvetlen módja az albérletben élő szakszervezeti tagok támogatásának: nemcsak jogi és gyakorlati segítséget biztosít, hanem a közvetítő révén alacsonyabb lakbérű lakhatást is.** A modellhez nincs szükség lakásépítésre és nagyobb befektetésre, mivel már létező lakások tulajdonosait kell meggyőzni alacsonyabb lakberek biztosításáról. A modell hátránya, hogy a befektetett erőforrások nem a hosszú távon megfizethető lakásokba, hanem a magántulajdonosokhoz áramlanak.

#### LAKÁSFEJLESZTÉS ELADÁSRA

A szakszervezetek eladásra építettek lakásokat Svédországban és Horvátországban. A tulajdonosi modell hátránya, hogy nem veszi figyelembe a szakszervezeti tagok hosszú távú érdekeit, és nem teremt hosszú távon megfizethető lakásokat. Svédországban a piaci árak miatt magas a lakásszervezetekbe való bekerülés költsége, ami kizárja az alacsony jövedelműeket. Horvátországban bár kedvezményes áron vásárolhatnak lakást a szakszervezeti tagok, a vásárlás így is nagymértékű eladósodással jár, a havi törlesztőrészek pedig megterhelik az alacsony jövedelmű háztartásokat. **A szakszervezeti erőforrások társadalmilag és politikailag nem megtérülő modellbe áramlanak.**

Sőt, a horvát esetben gazdaságilag sem feltétlenül térül meg a beruházás. A szakszervezetek lemondanak a profitról a lakás eladásakor, profithoz a szakszervezeti tag jut, ha eladja a lakását a piacon. **A szakszervezeti erőforrások „kifolynak” a szakszervezet kezéből, és magán-célra hasznosulnak.** A befektetett szakszervezeti vagyont egyetlen tagra fordítódik ahelyett, hogy hosszú távon megfizethető lakásokat hozna létre a tagság számára.



## LAKÁSFEJLESZTÉS BÉRBEADÁSRA

Az esettanulmányok alapján **a bérloői lakásfejlesztési modellek a legsikeresebbek abban, hogy hosszú távon megfizethető, az alacsony kerestetűek számára is hozzáférhető lakhatást hozzanak létre.**

A szakszervezet által vagy szakszervezeti finanszírozással megvalósuló bérlakásépítésre különböző példákat láthatunk (pl. a svájci bérloői lakásszövetkezeti modell vagy a hibrid New York-i modell). A lakásszövetkezeti modell alapértékeiben közel áll a szakszervezetekhez, mert ugyanabban hisz a lakhatás területén, amiért a szakszervezetek harcolnak a munka világában: a saját élet feletti rendelkezés fontosságában.

A svájci modell teljességében bérloői modell, minden előnyével együtt. Az alacsony belépési költség miatt az alacsony kerestetűek számára is elérhető. A lakásszövetkezeti tulajdon garancia arra, hogy ne lehessen a bérleti díjakon nyereszkeskedni, így a bérleti díjak hosszú távon megfizethetőek. A New York-i modell a tulajdonosi és a bérloői modellt vegyíti, nem nyújtja a bérloői modell összes előnyét. Bár megfizethető, mivel a lakásokat jóval a piaci ár alatt vásárolják meg a tagok, de később dönthetnek úgy, hogy azokat a szabadpiacon értékesítik. Így a modell megfizethetősége hosszú távon nem biztosított.

A svédországi bérloői lakásfejlesztési modellben a szakszervezetek az önkormányzatokkal együtt építettek bérlakásokat, majd kezelték azokat. Hasonló ötlet Horvátországban is felmerült, bár más megvalósításban. Horvát interjúalanyaink szerint kívánatos lenne, hogy a szakszervezetek befektessenek az önkormányzati lakásállományba, ezért cserébe a tagjaik egy része önkormányzati bérlakáshoz juthatna. A tulajdonosi modellel szemben az önkormányzati bérloői modell előnye, hogy nem privatizálja a lakásokat. **Az önkormányzat ezekben a modellekben ugyanazt a szerepet látja el, mint a lakásszövetkezet: garantálja, hogy a lakások hosszú távon közösségi tulajdonban maradjanak és megfizethetőek legyenek.**

A bérloői típusú lakásfejlesztés lassabban térül meg, mint a tulajdonosi lakásfejlesztés. Azonban a svájci és a New York-i példán láthatjuk, hogy stabil hozamot biztosítanak a szakszervezetek számára. **A bérloői modellbe való befektetéssel a szakszervezet politikailag is állást foglal: a tagjaik érdekét helyezi előtérbe a gyors megtérüléssel és a magas hozamokkal szemben.**

## LAKÁSPROGRAMOK TANULSÁGAI

**A kiadványban bemutatott lakásprogramokban közös, hogy az önkormányzati (esetleg állami) források fontos szerepet kapnak bennük, különösen a programok elindulásakor.** A milánói szociális lakásügy-nökség önkormányzati forrásokból valósult meg, a szakszervezetek és az önkormányzat közösen hoztak létre nonprofit szervezetet. Svájcban és New Yorkban szintén fontos szerepük volt az önkormányzatoknak és a szövetségi államnak, akik telekkel, kedvezményes hitellel, New Yorkban pedig közvetlen forrásokkal és adókedvezményekkel segítették a szakszervezeti lakásszövetkezeti építkezéseket. Ezek a példák azt mutatják, hogy a szakszervezeteknek érdemes állami és önkormányzati forrásokat becsatornázni a lakásépítési modellekbe, mert ezzel jelentősen olcsóbbá tehető a beruházások.

A lakásprogramok komoly dilemmát is felvetnek: **érdemes-e a szakszervezetnek saját ingatlanfejlesztő vagy ingatlankezelő részleget kiépítenie, vagy inkább lakáscélú szervezetekkel érdemes szoros együttműködést kiépítenie?** Többségében vannak azok a modellek, ahol a szakszervezet kiépített ilyen részleget (Svédország, Horvátország, New York). A svájci modell azonban úgy lett hosszú távon fenntartható és sikeres, hogy a szakszervezetek csak finanszírozóként szálltak be, és nem vettek részt az ingatlanfejlesztésben. Svájcban a szakszervezettől független, de erős és fenntartható lakásszövetkezeti mozgalom jött így létre. Uruguayban – nem szakszervezeti, hanem állami finanszírozásból<sup>44</sup> – a szakszervezetek partnerként, szövetségesként támogattak egy tőlük független lakásprogramot.

Lakásprogram megvalósítása esetén a szakszervezetnek érdemes mérlegelnie, hogy szükséges-e az ingatlanfejlesztő részleg kiépítése. Amennyiben vannak olyan nonprofit szervezetek, melyek ezt a szerepet el tudják látni (mint Svájcban vagy Uruguayban a lakásszövetkezetek), akkor érdemesebb lehet finanszírozóként, partnerként, szövetségesként részt venni. Ez kevesebb költséggel jár a szakszervezet számára, mivel nem kell a számára ismeretlen lakásfejlesztésbe beletanulnia.

<sup>44</sup> Az uruguayi példa a szakszervezeti finanszírozás hiánya miatt nem minősül szakszervezeti lakásprogramnak, csak politikai együttműködésnek. Azonban a svájci példához hasonlóan rámutat arra, hogy egy független lakásprogram (akár politikai) támogatása előnyösebb lehet a szakszervezet számára, mint a saját ingatlanfejlesztő vagy ingatlankezelő részleg kiépítése.

## 3.

# MAGYARORSZÁGI SZAKSZERVEZETEK LEHETSÉGES LAKHATÁSI BEAVATKOZÁSAI

A kiadvány e részében a nemzetközi példák alapján javasolunk lehetséges magyarországi lakhatási beavatkozásokat a szakszervezetek számára. Először röviden áttekintjük a szakszervezetek helyzetét a mai Magyarországon, majd kitérünk a szakszervezeti tagok lakhatási helyzetére. Végül röviden elemezzük azokat a beavatkozásokat, amelyek bevezetését elképzelhetőnek tartjuk a hazai közegben. Természetesen nem gondoljuk, hogy a külföldi példák egy az egyben átvethetők. **Ahol a szakszervezetek érdemben részt vesznek a lakhatási folyamatok dolgozók érdekében történő alakításában, ott ez hosszú évek, akár évtizedek munkájának a gyümölcse. Éppen ezért kitérünk arra, hogy az adott beavatkozást milyen tényezők segíthetik, illetve milyen tényezők hátráltathatják.** Jelezzük a beavatkozások megvalósításának időtávját is.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a hazai szakszervezetek sokszínűek. Ezért a jövőbeli lakhatási beavatkozásokat a szakszervezeti és ágazati sajátosságokra alapozva szükséges megtervezni. A kiadvány nem egy minden szakszervezet számára használható recept, hanem a lakhatási kérdésekről való gondolkodást segítő „étlap”.

## 3.1. SZAKSZERVEZETISÉG MAGYARORSZÁGON

Bár a szakszervezetek tevékenysége a munka világán belüli érdekképviselőként alapul, a szakszervezeti mozgalom kezdetétől láthatunk példákat a munka világán kívüli szakszervezeti beavatkozásokra. A szakszervezeti segélyek, az oktatás és a művelődés mellett **a lakhatási kérdések Magyarországon is a kezdetektől jelen voltak a szakszervezeti tevékenységek palettáján.** Budapest első lakásszövetkezeti szervezésben épült épülete, a mai Dózsa György út 64. például az Országos Tisztviselő Szövetség szervező munkájával jött létre.<sup>45</sup> A két világháború között a szakszervezetek számos munkásotthont üzemeltettek, bérházakat vásároltak és tartottak fent.<sup>46</sup> Az állam-

szocialista időszakban rengeteg példát találunk arra, hogy a példátlan mértékű állami lakhatási beruházások elosztásában és megszervezésében a szakszervezetek aktívan részt vettek. 1989 után azonban a szakszervezetek és a lakhatási ügyek közötti kapcsolat megszakadt, és jelenleg nem tudni olyan hazai lakhatási beavatkozásról, amelyben szakszervezet tevékenyen részt venne.

**A szakszervezeti tevékenységek szűkülését erősen meghatározza a rendszerváltás utáni – és különösen a 2010 utáni – pozícióvesztés.** Az 1990-es években a szakszervezeti tagok száma radikálisan csökkent, a szakszervezetiség széttöredezetté vált, így nevezhették szakértők Magyarországot az „ezer szakszervezet országának”.<sup>47</sup> A tagság csökkenése és a széttöredezettség miatt a szakszervezetek gazdálkodása sok esetben csak szűk mozgásteret enged progresszívebb, anyagi erőforrásokat is igénylő tevékenységeknek. 2010 óta, mióta a Fidesz-kormányok alkotmányozó többséggel vezetik az országot, számos jogszabályi változás nehezíti a szakszervezeti érdekérvényesítést. A sztrájkjogot megnyirbálták, a munka törvénykönyvét a dolgozók érdekeivel ellentétesen változtatták, illetve kiüresítették a korábbi háromoldalú érdekegyeztető fórumokat.

A kiadvány alapjául szolgáló kutatásban a Pedagógusok Szakszervezetének tisztségviselőivel készítettünk interjúkat, ezek tapasztalatai is megerősítik a felvázolt képet. **A tagság csökkenése és/vagy stagnálása anyagi és szervezeti szempontból megnehezíti a szakszervezet munkáját, miközben a korábbiakhoz képest csökkent az érdekképviselő politikai mozgásteret.** Az oktatási dolgozók számára külön nehézséget okoz az oktatás területének az alulfinanszírozottsága, a pedagógusok utánpótlásának biztosítása, illetve a szakterület központosítása és szakmailag kétséges szervezeti reformja. Az oktatási dolgozók – és a pedagógus-szakszervezetek tagságának – átlagéletkora folyamatosan nő, és a pályára lépő új generációk helyzete jelentősen nehezebb, mint a korábbi generációké.

A kutatás során a **generációs kérdést** azonosítottuk a szakszervezet szempontjából legnagyobb kihívásnak. Egy

<sup>45</sup> Rokob Tibor (2008): Száz éve a saját házukban. Budapest, november, 16–19.

<sup>46</sup> Lásd pl. <http://polhist.hu/wp-content/uploads/2017/11/lux2008.pdf>

<sup>47</sup> <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/10831.pdf>

mai fiatal pályakezdő oktatási dolgozó az alacsony bérszínvonal miatt nehezebb helyzetből indul, mint egy hasonló korú, más szakmában elhelyezkedő értelmiségi. Ez a probléma a lakhatás területén is érvényesül: a PSZ-tagság körében végzett kérdőíves kutatásunk szerint lakhatási szempontból a legrosszabb helyzetben a fiatal, magánbérleti piacra szorult oktatási dolgozók vannak. Úgy látjuk, hogy amennyiben a szakszervezetek nem lesznek képesek a fiatal kollégák nehéz helyzetére válaszokat adni, nem képesek vonzóvá tenni a szakszervezetet számukra, úgy a jelenlegi életkori átrendeződés, a stagnáló vagy csökkenő taglétszám rövid időn belül hatványozottan jelentkező problémákhoz vezethet a szakszervezetek működésében.

Jelentős kihívásnak tűnt a **vagyonkezelés és gazdálkodás kérdése**. Bár számos szakszervezet jelentős ingatlanvagyonot örökölt a rendszerváltás után, ezt nem feltétlenül a professzionális ingatlankezelés szabályai szerint, hanem a szervezeti útfüggőségek által meghatározott módon kezelik. Mindeközben az ingatlanállomány fenntartási költségeinek előteremtése egyre nehezebb a csökkenő taglétszám (és az ezáltal csökkenő vagy stagnáló tagdíjbevételek) miatt. Ez könnyen ahhoz a helyzethez vezethet, hogy egy szakszervezet csökkenő bevételek mellett kénytelen csökkenteni tevékenységi körét, miközben a szervezet jelentős, nem korszerűen üzemeltetett, gyorsan amortizálódó és veszteségeket termelő ingatlanvagyonot tulajdonol.

Ez a helyzet nemcsak kihívás a magyar szakszervezetek számára, hanem alapja is lehet egy jövőbeli lakhatási programnak. **A lakhatás területén való beavatkozás a meglévő ingatlanok hasznosításán túlmutató kérdés. A nemzetközi példák alapján a szakszervezetek pusztán szervezeti kapacitásaik vagy partnerségeik lakhatási területen való hasznosításával, politikai nyomásgyakorlással is fontos eredményeket érhetnek el tagjaik lakhatási helyzetének javításában.**

### 3.2. A SZAKSZERVEZETI TAGOK LAKHATÁSI HELYZETE

A szakszervezetek lakhatás területén történő beavatkozása előtt érdemes a tagság lakhatási problémáit – és az ezekből levezethető szakszervezeti megoldásokat – áttekinteni. Ezekre a kérdésekre próbáltunk válaszolni online kérdőíves felmérés során, amelyet a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont végzett a Friedrich-Ebert-Stiftung budapesti irodájával, a Szakszervezetek Együttműködési Fórumával (SZE) és a Pedagógusok Szakszervezetével (PSZ) való együttműködésben. 2020 májusában online kérdőívünket 212 fő, a PSZ-tagság 1,05%-a töltötte ki. Bár a minta területileg nem reprezentatív, de a főbb szociodemográfiai mutatókban (életkor, társadalmi nem) meggyeznek a pedagógusok és a PSZ-tagság egészével. A kérdőíves kutatásból három főbb eredményt emelünk ki.

**Egyrészt az objektíven mérhető lakhatási mutatók szerint a kérdőívet kitöltő oktatási dolgozók lakha-**

**tási helyzete szinte minden tekintetben rosszabb, mint az ország összlakosságáé.** A kitöltők az országos átlaghoz képest zsúfoltabb háztartásokban élnek és átlagosan több időt töltenek ingázással. Az országos átlagnál többen laknak piaci albérletben és rokonoknál/ismerősöknél, kevesebben saját tulajdonú lakásban. A saját tulajdonnal rendelkezők körében kiemelkedően magas a hitelekkel rendelkezők aránya. Jelentős probléma a megfizethetőség is: a kitöltők átlagosan 50%-kal többet költenek a jövedelmükből lakhatásra, mint az országos átlag (a kitöltők átlagosan a jövedelmük 34%-át fordítják lakhatási költségekre). Ez az arány a budapestiek, az albérletben élők és a fiatalok esetében még magasabb.

**Másrészt a kitöltő pedagógusok szubjektív megítélésük szerint jelentős lakhatási nehézségekkel küzdenek.** A kérdőívet kitöltők 60%-a számolt be arról, hogy saját munkahelyi teljesítményükre vagy kollégáik munkahelyi teljesítményére negatívan hatottak lakhatási problémáik. A legnagyobb problémának az eladósodottságot és a kényszerű ingázást látták, ami a kitöltők szerint sok esetben pszichés problémákat, a munkahelyi teljesítmény romlását, súlyos esetben fizikai betegséget is okoz. A válaszadók objektív lakáshelyzettől függetlenül támogatják, hogy a szakszervezet segítsen tagjainak lakhatási problémáik megoldásában. A legtöbben pénzbeli segítséget, olcsó szolgálati lakásokat vagy bérlakásokat, illetve olcsó, kedvezményes hiteleket látnának szívesen.

**Harmadrészt a kitöltők területileg és életkor alapján eltérő lakhatási nehézségekről számoltak be.** Budapesten és a nagyobb városokban a legnagyobb problémát a lakbérrel, a rezsivel vagy a hitelek törlesztőrészeivel való (jellemzően rövid idejű<sup>48</sup>) elmaradások, illetve a drága albérletek jelentik. Ezzel szemben kisebb településeken a lakásmínőségi problémák hangsúlyosak. Életkor szerint a fiatalok szembesülnek a legtöbb lakhatási problémával (a drága lakásárak és albérletárak miatt, melyekhez nem rendelkeznek megtakarítással vagy elégséges szintű jövedelemmel), míg az idősebbeket (akik között jellemzően több a lakástulajdonos) sújtja leginkább a rossz lakásmínőség, valamint a hátralékosság és az eladósodottság problémaköre.

Összességében a kérdőíves felmérésből és a rendelkezésre álló társadalompolitikai elemzésekből<sup>49</sup> arra következtethetünk, hogy **az alulfizetett kulcságazatokban dolgozók (pl. egészségügy, oktatás, szociális ellátás), illetve tágabban az alsó középosztály bérmunkából élő része hasonló nehézségekkel szembesül a jelenlegi magyarországi lakhatási válságban.** Ebből véleményünk szerint az következik, hogy a szakszervezetek lakhatás terén történő beavatkozása fontos előrelépés lehetne az érintett társadalmi csoportok számára.

<sup>48</sup> A rövid idejű fizetési elmaradások azt jelzik, hogy a háztartás számára nem megfizethető a lakhatás; folyamatosan a fizetőképesség határán billeg, viszont anyagi erőfeszítések árán nem esik tartós kétsédelembe.

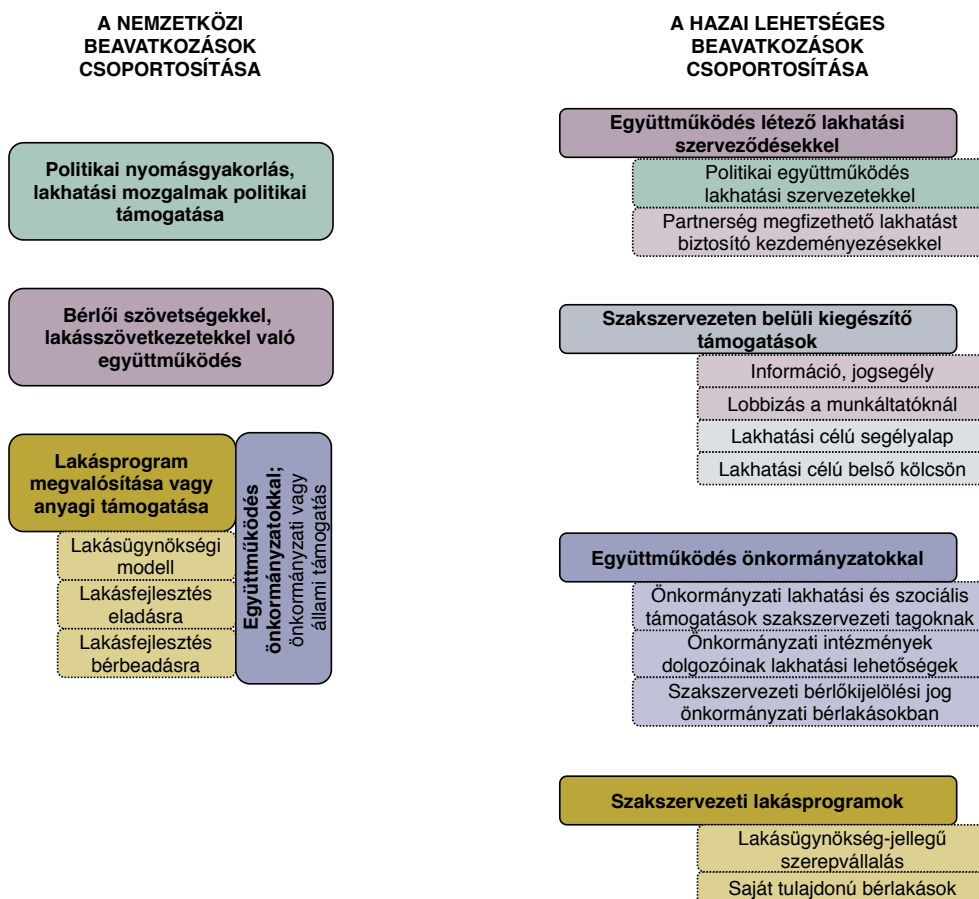
<sup>49</sup> Lásd pl. a Habitat for Humanity Magyarország éves lakhatási jelentéseit: <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/>

### 3.3. LAKHATÁSI BEAVATKOZÁSOK

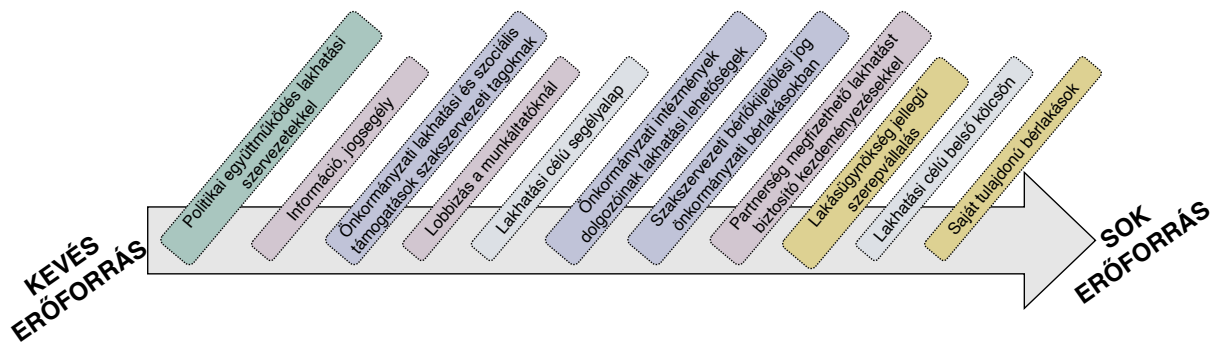
A kiadvány nemzetközi eseteket bemutató részében nagyrészt már régóta működő modelleket mutattunk be, így az ottani csoportosítás nem alkalmazható a lehetséges magyarországi beavatkozások áttekintésére. **Magyarországon a szakszervezetek lakhatási célú beavatkozásai új tevékenységi kör kiépítését jelentenék, így a lehetséges beavatkozásokban nagyobb hangsúlyt kaphatnak a különböző partnerekkel – és különösen az önkormányzatokkal – kialakítható lakhatási célú együttműködések.** A külföldi esettanulmányokra és a hazai lehetséges beavatkozásokra alkalmazott csoportosítást mutatja be az 1. ábra. A hasonló színek a hasonló típusú beavatkozásokat jelölik. (Jelen fejezetben a jobb oldali oszlop csoportosítása szerint haladunk.)

Fontos kiemelni, hogy **a lehetséges hazai beavatkozások eltérő anyagi és kapacitásbeli erőforrásokat igényelnek a szakszervezetektől.** A könnyen, kevés erőforrás megmozgatásával bevezethető újításoktól a sok erőforrás bevonásával, hosszú távon megvalósítható modellekig terjed a spektrum. Ezt ábrázoljuk a 2. ábrán. Míg a kevés erőforrást igénylő, az ábra bal oldalán lévő lépések rövid távon is elképzelhetőek, addig az ábra jobb oldalán lévő összetettebb, erőforrásigényes beavatkozások hosszabb szervező munkával valósíthatók meg. Nem tartjuk kizártnak – sőt, fontos előrelépésnek gondolnánk –, hogy vízió kidolgozásával és szélesebb partnerségi rendszer kiépítésével magyarországi szakszervezetek jelentősebb szerepet vállaljanak tagjaik lakhatási nehézségeinek enyhítésében.

1. ábra  
Szakszervezetek lehetséges lakhatási beavatkozásainak csoportosítása



2. ábra

**A lehetséges szakszervezeti lakhatási beavatkozások spektruma****3.3.1. Együttműködés létező lakhatási szerveződésekkel****POLITIKAI EGYÜTTMŰKÖDÉS LAKHATÁSI SZERVEZETEKEL**

Különböző lakhatási ügyekkel foglalkozó szervezetek, mozgalmak és szakértők számos olyan javaslattal rendelkeznek, melyek érdemben mérsékelhetnék a lakhatási válságot. Több szervezet<sup>50</sup> fogalmaz meg ilyen politikai követeléseket. A szakszervezetek ezekkel a szervezetekkel partnerségben segíthetnék a lakhatási célú politikai nyomásgyakorlást. Ennek egyik formája, ha egy szakszervezet támogatja egy lakhatási mozgalom követeléseit (tüntetésen vesz részt, közös petíciókat ír alá stb.). Ennél erősebb együttműködés, ha a szakszervezet saját követeléseit közé is beveszi a lakhatási szempontokat (például egy politikai tárgyalás vagy sztrájk során).

**A megvalósítást segítő tényezők**

- A szakszervezetek jártasak az érdekképviseletben, a politikai nyomásgyakorlásban.
- A szakszervezetek más társadalmi szervezetekhez képest sokkal több mozgósítható taggal rendelkeznek.

**A megvalósítással kapcsolatos kihívások**

- Számos szakszervezet kapacitáshiánnyal küzd.
- A szakszervezetek nyomásgyakorló szerepét megnyír-bálták az utóbbi években.

**PARTNERSÉG MEGFIZETHETŐ LAKHATÁST BIZTOSÍTÓ KEZDEMÉNYEZÉSEKKEL**

Amennyiben egy szakszervezet nem tud vagy nem akar saját hatáskörben lakhatási feladatokat ellátni, akkor partneri viszonyt alakíthat ki olyan szervezetekkel, amelyek lak-

hatási szolgáltatást nyújtanak vagy önszerveződő módon ilyen szervezetek létrehozásáért dolgoznak. A szakszervezet információkkal láthatja el a tagjait, segíthet a partnerszervezet toborzásában, egy-egy lakhatási projektbe a saját (jogi, szervezői) kapacitásával is besegíthet, cserébe pedig a szakszervezeti tagok részesülhetnek a partner lakhatási szolgáltatásaiból. Ilyen partnerség elképzelhető lakásszövetkezeti, kollektív lakhatási programokat megvalósító szervezetekkel<sup>51</sup> vagy lakásügynökségi elv alapján működő szervezetekkel.<sup>52</sup>

**A megvalósítást segítő tényezők**

- A hazai társadalmi szervezetekhez képest a szakszervezetek jelentős tagsággal rendelkeznek, így könnyebben lehet alulról szerveződő kezdeményezéshez a szakszervezet elérését használva résztvevőket toborozni.

**A megvalósítással kapcsolatos kihívások**

- Egyelőre a nonprofit, alulról szerveződő, megfizethető lakhatást nyújtó szektor gyerekipőben jár Magyarországon.

**3.3.2. Szakszervezeten belüli kiegészítő támogatások****INFORMÁCIÓ, JOGSEGÉLY**

A szakszervezetek munkájának fontos része tagjaik segítése a munkajogi vitákban. Ennek a szerepvállalásnak jól kiépült intézményrendszere van, azonban esetlegesen tűnik, hogy a munka világán kívüli jogi kérdésekben milyen mértékben segítheti a szakszervezet a tagjait. Az interjúk és a kérdőíves kutatás során azt tapasztaltuk, hogy számos szakszervezeti tag találkozik a lakhatásával kapcsolatos jogi problémákkal. Különösen fontos a jogse-

<sup>50</sup> Például A Város Mindenkié csoport vagy a Habitat for Humanity Magyarország.

<sup>51</sup> Ilyen szervezetekre példa a Rákóczi Kollektíva, vagy a CoHousing Budapest Egyesület.

<sup>52</sup> Például az Utcáról Lakásba! Egyesület.



gély a lakhatással összefüggő eladósodás és hátralékosság kapcsán, illetve a magánbérletben élők esetében. A hátralékossággal és eladósodással összefüggő problémák során gyakran olyan jogi helyzetek állnak elő, amelyben az adósok nehezen tájékozódnak. A magánbérleti szektor rossz szabályozása miatt pedig a bérlők kiszolgáltatott helyzetbe kerülhetnek a bérbeadókkal szemben. Ezekben a helyzetekben sokat segíthetne egy szakszervezet által foglalkoztatott jogász, aki a munkajogi problémákhoz hasonlóan segíti a tagokat jogi természetű lakhatási problémáik megoldásában.

#### *A megvalósítást segítő tényezők*

- Rövid távon, könnyedén kialakítható beavatkozás, amely a munkajogi segítségnyújtás analógiájára gyorsan megvalósítható.
- A szolgáltatás kiépítése vonzó lehet az új, fiatal tagok számára.

#### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- A megfelelő jogászok megtalálása és a program finanszírozása kihívás lehet.

### LOBBIZÁS A MUNKÁLTATÓKNÁL

A lakhatási válság időszakaiban történetileg is jellemző volt, hogy a munkáltatók szerepet vállaltak munkavállalók lakhatásának megoldásában. Ez az elmúlt években Magyarországon is – ismét – elkezdődött, például munkásszállók kialakításával vagy lakhatási támogatás folyósításával. A szakszervezet fel tudja mérni tagjai lakhatási igényeit, összegezni tudja a lehetséges megoldásokat vagy követeléseket (pl. a tagoknak kedvezményes munkáltatói kölcsönre, lakhatási támogatásra vagy bérlakásra lenne inkább szükségük), és azokat koordinált módon tudja a munkáltató felé képviselni.

#### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A beavatkozás illeszkedik a szakszervezet érdekérvényesítő munkájába, a munkáltatóval való tárgyalásokba; kollektív szerződésbe is beilleszthetők a kialakított támogatási formák.

#### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- A szakszervezetnek nincs közvetlen módon ráhatása a program megvalósulására.

### LAKHATÁSI CÉLÚ SEGÉLYALAP

A szakszervezetek kialakulásuk óta segítyezik tagjaikat nagyobb, váratlan problémák esetén. Számos szakszervezetben jelenleg is zajlik segítélyezés valamilyen formában. A segítélyek általában alacsony összegűek, elosztásuk és igénylésük is feszültségekhez vezethet. Ennek ellenére

nagy segítélyezést jelenthet a segítélyezés lakhatási irányba történő kiterjesztése ott, ahol ez még nem adott.

#### *A megvalósítást segítő tényezők*

- Számos szakszervezet rendelkezik általános segítélyezési gyakorlattal – ezekben az esetekben csak az igénylési jogosultságot kell átalakítani úgy, hogy az magába foglaljon lakhatási problémákat is.

#### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- Bár az eseti pénzügyi segítély sokat jelenthet egy nehéz helyzetben lévő tagnak, a beavatkozás nem oldja meg a rendszerszintű lakhatási problémákat.
- Amennyiben a segítély igénylésének a kritériumai túl tágak, és/vagy a tagság nagy részének vannak lakhatási problémái, a segítélyek elosztása vagy a segítélyezésre rendelkezésre álló pénz korlátossága feszültséghez vezethet.

### LAKHATÁSI CÉLÚ KÖLCSÖN (ÚJRATÖLTŐDŐ ALAP)

Mind az általunk készített kérdőívben, mind az interjúkban előkerült a dolgozói kölcsönök témája mint jó gyakorlat, amely korábban sok szakszervezeti tagnak nagy segítélyezést jelentett. Jelenleg ugyan a lakáshitelek hatósági szabályozása több szempontból biztonságosabbá teszi a banki lakáshitelekben való eladósodást, mint 2008 előtt, de a bankok hitelezési politikája miatt sok, alacsony keresetű dolgozó nem hitelképes. Ezt hidalhatná át, ha a szakszervezet kisebb összegű, kedvezményes lakhatási célú kölcsönt nyújtana a tagjainak (ez tág értelemben vett lakhatási célú kölcsön lenne, vagyis rezsifizetésre, felújításra is lehetne fordítani). A kölcsön a törlesztése után visszatöltődik a kölcsönalapba, így új tag igényét lehet fedezni. Alternatív lehetőség a tagok munkáltatóinál lobbizni, hogy alakítson ki lakhatási célú kölcsönkonstrukciót a dolgozók számára.

#### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A szakszervezeti alapszervezetek vagy területi szervezetek megkönnyíthetik a hitelkihelyezési kockázatok megoldását, hiszen személyesen ismerik a hitelfelvevőket.

#### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- A szakszervezetek gazdálkodása erősen szabályozott, így a megoldás jogi megvalósítása nem magától értetődő. Egy működőképes modell (pl. a kölcsönt nem maga a szakszervezet, hanem egy erre a célra létrehozott alapítvány folyósítja) a szakszervezeti mozgalom egészében elterjedhetne.
- Az alap működtetéséhez többletkapacitások szükségesek nemcsak a modell kidolgozásakor, hanem annak működtetésekor is.

### 3.3.3. Együttműködés önkormányzatokkal

Az önkormányzatok olyan partnerek lehetnek, akik egyébként is foglalkoznak lakhatási beavatkozásokkal, és a szakszervezeteknek bizonyos esetekben kialakult kapcsolatuk is van velük. Az önkormányzatoknak a munkaerőhiány miatt érdekük, hogy a kulcsfontosságú ágazatokban dolgozók számára megfizethető lakhatási lehetőségek legyenek a településen. Az önkormányzatok és a szakszervezetek közötti partnerségben többféle lakhatási beavatkozás is elképzelhető.

#### ÖNKORMÁNYZATI LAKHATÁSI ÉS SZOCIÁLIS TÁMOGATÁSOK SZAKSZERVEZETI TAGOKNAK

Az önkormányzatokkal való együttműködés legalacsonyabb belépési küszöbű formája, ha a létező önkormányzati szociális támogatásokkal, lakáspályázatokkal stb. kapcsolatos információkat a szakszervezet közvetíti a tagok felé, valamint ha kapcsolatot ápol az önkormányzati intézmények lakhatással foglalkozó szereplőivel.

##### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A megvalósítást segíti, ha létezik kapcsolat az önkormányzati szolgáltatók és a szakszervezet között, melyben csak meg kell jeleníteni a lakhatás és a szociális támogatások kérdéskörét.

##### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- Az információáramlás, kapcsolatfenntartás szakszervezeti kapacitást igényel.
- Az önkormányzatoknak nincsenek feltétlenül olyan szolgáltatásai, melyek elérhetőek a szakszervezeti tagok számára.

#### ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYEK DOLGOZÓI SZÁMÁRA LÉTREHOZOTT LAKHATÁSI LEHETŐSÉGEK

Az önkormányzati dolgozókat is képviselő szakszervezetek együttműködhetnek az önkormányzatokkal mint munkáltatókkal az intézményeikben dolgozók lakhatási helyzetének javítása érdekében. Erre létre lehet hozni a nővérszállókhoz vagy a pedagógusszállókhoz hasonló intézményeket. Az önkormányzat mint finanszírozó vagy garanciavállaló sokat segíthet egy-egy ilyen lakhatási lehetőség megvalósításában. A szakszervezeti közreműködés ebben az esetben a szervező munka egy részének átvállalása, a lakók toborzása, illetve a felújításban való részvétel lehet – melynek fejében a lakások egy részére akár bérlőkijelölési jogot is kaphat a szakszervezet.

##### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A megvalósítást segíti, ha az önkormányzati intézményeknek (vagy az önkormányzatnak) vannak olyan ingatlanjaik, melyekben a lakhatási projekt megvalósítható.
- Több szakszervezetnek jó kapcsolata van önkormányzatokkal.

##### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- Az önkormányzatnak új lakásokat kell létrehoznia, ami költséges beruházás; miközben a legtöbb magyarországi önkormányzat a létező lakásállományát is alig tudja fenntartani.

#### SZAKSZERVEZETI BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOG ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOKBAN

Ha egy önkormányzatnak olyan üresen álló lakásai vannak, melyeket nem tud felújítani, a szakszervezet a felújítás átvállalásáért cserébe bérlőkijelölési jogot kaphat. További lehetőség, ha a településen jelentkező munkaerőhiány miatt az önkormányzat adott szakmácsoportok dolgozóinak szeretne lakást biztosítani, amiben együttműködik a szakszervezettel: például egy pedagógus-szakszervezettel, hogy pályakezdő pedagógusok költözzenek az adott településre.

##### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A megvalósítást segíti, ha jó viszony áll fenn az önkormányzattal, melyben az ilyen típusú partnerségek lehetségesek.
- Elképzelhető, hogy a szakszervezet kedvező áron meg tudja oldani a lakások felújítását a tagság tudására és kapcsolataira építve.
- A szakszervezet hatékonyan el tudja érni a lehetséges bérlőket egy-egy ágazaton belül.

##### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- Az adott önkormányzat nem feltétlenül nyitott ilyen típusú megoldásra.

### 3.3.4. Szakszervezeti lakásprogramok

A szakszervezet szempontjából a legambiciózusabb törekvés az lehet, ha saját maga alakít ki lakhatási lehetőségeket tagjai számára. Ez a szakszervezet számára rendkívül erős politikai tőkét jelenthet (például a tagtoborzáskor), illetve ebben az esetben reagál a szakszervezet a lehető legközvetlenebb módon tagjai lakhatási nehézségeire. Szakszervezetek saját lakhatási programjaira a nemzetközi

áttekintés során mind történeti, mind kortárs példákat láthattunk. Magyarországon jelenleg két forma elképzelhető: a magántulajdonban vagy önkormányzati tulajdonban álló lakások bérlői közvetítése (utóbbit nevezzük lakásügynökségi szerepnek), illetve a saját lakásokba való befektetés.

## LAKÁSÜGYNÖKSÉG-JELLEGŰ SZEREP A SZAKSZERVEZETEN BELÜL

A szakszervezet közvetítőként lép fel a lakások tulajdonosai (akik szintén lehetnek szakszervezeti tagok) és a szakszervezeti tag bérlők között. A program legelőnyösebb formája az, ha a szakszervezet köt szerződést a tulajdonossal, illetve ha garanciát is vállal a bérleti díj fizetésére és a lakás állapotára. A hasonló szervezetek (lakásügynökségek) tapasztalatai szerint számos lakástulajdonosnak megéri a piaci árnál akár valamivel olcsóbban bérbe adni a lakását annak fejében, hogy nem kell a lakás kiadásával, a havi költségek behajtásával, a rezi fizetésével stb. foglalkoznia, illetve hogy biztosan tudja, megbízható bérlője lesz.

Amennyiben a garanciavállalásra nincs mód, a szakszervezet közvetítőként is felléphet. Például felhívást tesz közzé lakástulajdonosok számára, tagjai között pedig bérlőket toboroz, majd összekapcsolja a feleket. Ennek megkönnyítésére online felületet is létre lehet hozni. Ugyanezt az önkormányzattal való partnerségben is el lehet képzelni; erről bővebben az előzőekben írtunk.

### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A megvalósítást segíti, ha a szakszervezetnek van már tapasztalata „közvetítői” feladatok ellátásában; például üdülők üzemeltetése kapcsán.
- Segítség továbbá, ha van olyan dolgozó a szakszervezeten belül, aki ezt a feladatot elláthatja.
- Könnyebbség, ha olyan városban vagy városrészben működik a szakszervezet, ahol vannak üresen álló magántulajdonú lakások – akár a tulajdonosok külföldön tartózkodása miatt, akár más okból.
- Előnyös, ha a szakszervezetnek van már tapasztalata online platform működtetésében, vagy nyitott ilyen platform kialakítására.

### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- A szakszervezet részéről humán kapacitás szükséges a program működtetésére.
- Amennyiben a program szakszervezeti garanciavállalással valósul meg (ezzel valószínűleg több lakás vonható be a programba), akkor létre kell hozni a garanciaalapot.
- A garanciaalap jogi kidolgozása kihívást jelenthet, ebben segíthetnek a lakásügynökségi modellen dolgozó szervezetek.<sup>53</sup>

## SAJÁT TULAJDONÚ BÉRLAKÁSOK

E beavatkozás esetén a szakszervezet abba fektet tőkét, hogy saját tulajdonú lakásai legyenek. Ezek lehetnek szórványlakások vagy egy tömbben elhelyezkedők (utóbbiak kezelése könnyebb). Az árszínvonalbeli különbség miatt használt lakások vásárlása és felújítása megvalósíthatóbb, és nem az új lakások építése. Lehetséges a szakszervezet tulajdonában lévő ingatlanok átalakítása, bővítése, felújítása is. A lakások finanszírozása történhet a szakszervezet megtakarításaiból vagy akár hitelfelvétellel. A lakásokat a szakszervezet a tagjai számára adja bérbe, a piacnál alacsonyabb lakbérszinten. A befolyó bérleti díjak a szakszervezet bevételeit gyarapítják (amennyiben pedig a szakszervezet hitellel finanszírozta a lakásvásárlást, akkor ebből tudják fedezni a hitelek törlesztését). Az ingatlanoktól, illetve a beruházás egyéb jellemzőitől függően a jelenleg elérhető alacsony kockázatú befektetéseknél magasabb hozamot biztosíthat a lakásépítés és -bérbeadás.

### *A megvalósítást segítő tényezők*

- A megvalósítást segíti, ha a szakszervezetnek van lakhatási célra befektethető pénze vagy pénzzé tehető vagyona – melyet biztonságos és megtérülő módon tud hasznosítani, miközben a tagjait kézzelfogható módon segíti.
- Segíti a megvalósítást, ha a szakszervezet tulajdonában van olyan ingatlan, amelyet lakhatási céllal lehet hasznosítani; illetve az is, ha felújítási kapacitásokat kedvezményes módon be tud vonni (pl. építőipari szakiskolások számára gyakorlatként való elszámolással).

### *A megvalósítással kapcsolatos kihívások*

- Kihívás a megfelelő volumen elérése – vagyis hogy nagyobb számú lakással működjön a program. Ha kevés lakás bevonására van lehetőség, érdemes megfontolni, hogy azokat átmeneti jelleggel (például krízisidőszakra vagy költözéssel járó munkahelyváltás esetén) adja bérbe tagjainak a szakszervezet. Ha nagyobb számú lakás áll rendelkezésre, azokat érdemes hosszabb távra, állandó jelleggel bérbe adni.
- Amennyiben nincs lakhatási célra fordítható saját forrása a szakszervezetnek, hosszú futamidejű, relatíve alacsony kamatozású hitelt kell találni.
- Kihívás lehet a bérlakások átlátható, a tagság által igazságosnak tartott elosztása – főleg, ha kevés lakást igényelne sok, lakásproblémával küzdő tag.
- Az egyik legalapvetőbb kihívás a befektetéshez szükséges szakértelem és kapacitás kiépítése a szakszervezeten belül.

<sup>53</sup> Ilyen például Budapesten az Utcáról Lakásba! Egyesület.



### 3.4. HOSSZÚ TÁVÚ STRATÉGIAI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK

Bár a bemutatott beavatkozások ösztönözhetik a szakszervezeteket a lakhatás területén történő beavatkozásra, fontos kiemelni, hogy rendszerszintű eredményt csak akkor várhatunk ezektől a lépésektől, ha azok mögött hosszabb távú jövőkép húzódik. Összességében azt gondoljuk – és ezt megerősítik a kiadvány elején bemutatott nemzetközi példák is –, hogy **a szakszervezeti mozgalom lakhatás területén való szerepvállalása nemcsak a lakhatási válság megoldásában lehet kulcsfontosságú lépés, de a szakszervezeti mozgalom láthatóságát, elismertségét és erejét is növelheti. Ez különösen fontos a fiatal, pályakezdő dolgozók számára, akik egyre kisebb számban lesznek szakszervezeti tagok, és akiket sokkal nagyobb mértékben sújt a lakhatási válság.**

Ideális esetben a lakhatási válságot célzó beavatkozások nemcsak mellékes ügyek a szakszervezeti érdekérvényesítésben, hanem olyanok, melyekre – más jóléti intézkedésekkel együtt – erőforrásokat szán a szakszervezet. A lakhatási beavatkozások legtöbbjéhez újfajta kompetenciák és tevékenységi körök kiépítése szükséges, amire nem minden szakszervezetben van lehetőség. Ezért **stratégiai szempontból előnyösnek tartjuk, ha a programok más, lakhatással foglalkozó szervezetekkel partnerségben valósulnak meg.** A legfontosabb partner a közszféra lehet, elsősorban a központi kormányzat és az önkormányzatok. Emellett kulcsfontosságú a lakhatás terén aktív politikai és/vagy szakmai szervezetek és a szakszervezetek közötti kapcsolat hosszú távú megerősítése. **E partnerség úgy tud megfizethető áron lakásokat biztosítani a szakszervezeti tagoknak, hogy egy lakhatási szervezet kezeli a lakásokat és működteti a program lakhatási elemeit, a szakmai szervezetek technikai segítséget nyújtanak, a közszféra anyagi támogatást ad, a szakszervezetek pedig a tagságuk**

**érdekeinek becsatornázásával, a megfizethető lakások elosztásában történő segítséggel, esetleg saját anyagi forrásokkal vesznek részt.** Ez a modell nemcsak a lakhatási válság megoldásának irányában lenne fontos lépés, hanem a szakszervezetek társadalmi beágyazottságát és bázisuk felé való láthatóságát is növelné.

A politikai vízió mellett más, gyakorlati szempontok is szólnak a lakhatás terén való szakszervezeti aktivitás mellett. Jelenleg Magyarországon – és számos helyen a világban – két párhuzamos folyamatot figyelhetünk meg: egyrészt a társadalom jelentős része számára nem állnak rendelkezésre olyan erőforrások – még akkor sem, ha dolgoznak –, amelyek egy méltányos, tisztességes élet körülményeinek a megteremtéséhez szükségesek (pl. lakhatás, gyermekek oktatása, kikapcsolódás stb.). Másrészt, akik ezen a területen befektetnek (pl. a lakhatás területén az ingatlanfejlesztők, bankok és más pénzügyi szereplők), sokszor elképzelhetetlenül magas profitot szeretnének elérni.

**Amennyiben a szakszervezetek türelmes befektetőként jelennének meg ebben a helyzetben,** az egyszerre jelenthetné a szakszervezetek vagyonának stabil, kiszámítható hozamot biztosító befektetését, illetve a lakáspiacon a nonprofit, a spekulációt visszaszorító befektetési gyakorlat megerősödését. Tehát a tagság érdekeit figyelembe véve a szakszervezet úgy fekteti be a vagyonát, hogy azért a piaci szereplőknél alacsonyabb megtérülést vár el – mindeközben megfizethető lakásokat hoz létre. A befektetési forma (például szabályozott bérlakások) nem engedik meg, hogy a befektetett vagyon a lakásokban lakó bérlők vagy tulajdonosok magánvagyonává váljon. A cél minden esetben a megfizethető lakhatás biztosítása, miközben a biztonságos befektetés szempontja is érvényesül. A nemzetközi példák és a magyarországi helyzetre alkalmazható javaslatok ennek a vízióknak az irányába tett első lépések, amelyek kellő ambícióval mind a lakhatás, mind a szakszervezetiség területén mélyreható változásokat készíthetnének elő.

## A SZERZŐKRŐL

**Jelinek Csaba** városszociológus, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont alapítója.

[jelinek.csaba@periferiakozpont.hu](mailto:jelinek.csaba@periferiakozpont.hu)

**Pósfai Zsuzsanna** lakáspolitikai szakértő, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont alapítója.

[posfai.zsuzsanna@periferiakozpont.hu](mailto:posfai.zsuzsanna@periferiakozpont.hu)

**Szabó Natasa** szociológus, a Szolidáris Gazdaság Központ tagja és lakhatás munkacsoportjának koordinátora.

[nati.szabo@gmail.com](mailto:nati.szabo@gmail.com)

## IMPRESSZUM

Friedrich-Ebert-Stiftung

Kiadó:

A Friedrich-Ebert-Stiftung Budapesti Irodája  
1054 Budapest | Fővám tér 2–3.

Tel.: +36-1-461-60-11 | Fax: +36-1-461-60-18

[fesbp@fesbp.hu](mailto:fesbp@fesbp.hu)

[www.fes-budapest.org](http://www.fes-budapest.org)

A Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) által megjelentett és a honlapján található bármely anyagot tilos kereskedelmi forgalomba helyezni, megjelentetni a FES előzetes írásbeli engedélye nélkül.



## SZAKSZERVEZETEK ÉS LAKHATÁS: NEMZETKÖZI PÉLDÁK, HAZAI LEHETŐSÉGEK



A világ számos országában a szakszervezetek aktív szerepet vállalnak tagjaik és tágabban a dolgozók lakhatási problémáinak a megoldásában. Ez a szerepvállalás lehet politikai nyomásgyakorlás, létező bérlői érdekképviseleti szervezetekkel való együttműködés vagy lakások építésében való részvétel. Azok a példák a legsikeresebbek, ahol a közszféra is támogatja a kezdeményezéseket, illetve ahol hosszú távú partnerség alakul ki a szakszervezetek, a lakhatási szervezetek és az önkormányzat vagy kormányzat között. Azok a modellek nyújtják a dolgozóknak a legnagyobb segítséget, ahol hosszú távon megfizethető lakások jönnek létre, és ahol ki van zárva a támogatások magáncélra való elsajátítása.



Magyarországon 1989 óta a szakszervezetek eltávolodtak a lakhatási ügyektől, miközben tagságuk lecsökkent, mozgásterük beszűkült; 2010 óta pedig a dolgozók a korábbinál is kiszolgáltatottabb helyzetbe kerültek. A kulcsgazatokban dolgozók (egészségügy, oktatás, szociális szféra) és az alacsony keresetűek súlyos lakhatási problémákkal néznek szembe.



Mind a szakszervezetiség megújítása, mind a lakhatási válság szempontjából előnyös lenne a szakszervezetek lakhatási ügyekben való szerepvállalása. Ezt egy olyan hosszú távú partnerség alapozhatja meg, amelyben a közszféra és a lakhatási szervezetek együttműködnek a szakszervezetekkel.

További információk:  
[www.fes-budapest.org](http://www.fes-budapest.org)