

MUNKA ÉS TÁRSADALMI IGAZSÁGOSSÁG

SZOLIDÁRIS LAKHATÁSI MEGOLDÁSOK SZAKSZERVEZETEKNEK:

PILOT PROJEKT A BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI
SZAKSZERVEZETEK SZÖVETSÉGÉVEL

Nagy Klára, Csepregi Dóra Fanni, Szemenyei Barabás

Az építészeti és pénzügyi tervek kidolgozásáért
a Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért munkatársai felelnek
A koncepcióterveket készítették:

Babos Annamária és **Jakabos Juli** SZAKI építész munkatársak
2023. április



A kiadvány egy pilot projekten keresztül inspirációt és tanulságokat nyújthat ahhoz, hogy milyen módon tud a szakszervezeti mozgalom tenni azért, hogy saját tagjai hosszú távon megfizethető lakhatáshoz jussanak.



A szakszervezeti mozgalom más szereplőkkel (például lakhatási szervezetekkel és önkormányzatokkal) közösen tehet egy olyan lakáspolitikáért, ami a lakhatást nem piaci szempontból értelmezi.



A kiadvány a Szolidáris Gazdaság Központ gondozásában, a Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért és a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetsége segítségével készült.

MUNKA ÉS TÁRSADALMI IGAZSÁGOSSÁG

SZOLIDÁRIS LAKHATÁSI MEGOLDÁSOK SZAKSZERVEZETEKNEK:

PILOT PROJEKT A BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI
SZAKSZERVEZETEK SZÖVETSÉGÉVEL



Szolidáris Gazdaság Központ



Szövetség a Közösségi
Ingatlanfejlesztésért



Budapesti Közlekedési
Szakszervezetek Szövetsége

Tartalom

BEVEZETŐ	4
LAKHATÁS ÉS SZAKSZERVEZET	5
A PROJEKT MÓDSZERTANI INNOVÁCIÓS JELENTŐSÉGE MAGYARORSZÁGON	7
ÁLTALÁNOS TANULSÁGOK A SZAKSZERVEZETEKNEK LAKHATÁSI PROJEKTEKBEN	8
AZ ÁRAM UTCAI INGATLAN MODELLEZÉSÉNEK FOLYAMATA ÉS EREDMÉNYE	9
TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS	10
Az Áram utca 15–17. története	11
JELENLÉGI ÜZEMELTETÉS	12
ÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK	12
A FELÚJÍTÁS LEHETSÉGES VERZIÓI	16
ÖSSZEGZÉS	17

BEVEZETŐ

Magyarországon lakhatási válság van, a lakhatási költségek megfizetése a társadalom egyre szélesebb rétegeinek okoz nehézséget. A lakhatási válság része a tágabb megélhetési válságnak, melyben a társadalom egyre szélesebb rétegei egyre kevésbé tudják a megélhetésükhöz szükséges költségeket a fizetésükből fedezni. Az utóbbi évtizedekben a legszegényebb társadalmi szint mellett az alsó- és közepes jövedelmű csoportnak is nehézzé vált a lakhatás biztosítása. Bár a megnövekedett lakásárak miatt a lakhatási probléma az árak és jövedelem arányának problémájaként jelentkezik, a pénzbeli lakhatási támogatás önmagában nem jelentene elégséges megoldást, mivel egyszeri felhasználás után csak a piaci árszint további duzzasztásához járulna hozzá. Emellett szükségesnek látjuk olyan beavatkozások elindítását, amelyek a megfizethető lakások kínálatát növelik.

Ez a kiadvány a *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével* projekt eredményeit és tanulságait foglalja össze.

A kiadvány első fejezetében nemzetközi és történeti példák segítségével bemutatjuk, hogy a szakszervezeti mozgalom milyen szerepet játszhat a lakhatási válság enyhítésében. A második fejezetben kifejtjük, hogy Magyarországon miért egyedülálló szakszervezeti és módszertani szempontból a *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével* projekt. A harmadik fejezetben bemutatjuk, hogy a projekt milyen tágabb tanulságokkal bír szakszervezetek számára, akik segíteni kívánják a tagjaikat a lakhatási válság során. A negyedik fejezetben esettanulmányként bemutatjuk a projekt konkrét eredményeit és tanulságait. Végül az ötödik, lezáró fejezetben a korábbi fejezetek alapján áttekintjük, hogy ennek a projektnek az alapján milyen következtetéseket lehet levonni a szakszervezeti mozgalom lehetőségeiről a lakhatási válság terén.

LAKHATÁS ÉS SZAKSZERVEZET

A lakhatás a társadalmi újratermelés egyik fontos alkotója, így a lakhatási problémák és kihívások nem elkülöníthetők a munkavégzés feltételeitől. A szakszervezet és a dolgozók bérharca azonban elsősorban a vállalat és a dolgozó (tőke és munka) közötti viszonyra szorítkozik. Kettejük küzdelme arra ösztönösít, hogy a vállalat dolgozói milyen munkabér és milyen feltétel mellett végzik a vállalat által előírt tevékenységeket. A lakhatás kérdése a tőke-munka viszonyt tekintve két szempontból is kapcsolatba hozható. Egyrészt a dolgozó bérének egy (sokszor jelentős) részét lakhatásának fedezésére fordítja, lakhatási költségek formájában. Másrészt a lakhatás biztosítja, hogy a dolgozó reprodukálja munkavégző képességét. Hiszen, ha nincs biztos lakhatása, nem képes magát újratermelni, így nem tud a következő napon munkát vállalni; továbbá a gyermekvállalás, a bérből élők generációjának újratermelése is csak megfelelő lakhatás mellett biztosítható.¹

Bár a szakszervezetek tevékenysége Magyarországon is elsősorban a munka világán belüli érdekképviseletre koncentrál, a mozgalom kezdete óta találhatunk példákat a vállalatokon kívüli szakszervezeti szerepvállalásra. Az oktatás, művelődés, segélyezés mellett a lakhatási kérdések Magyarországon a kezdetektől részét képezték a szakszervezeti tevékenységeknek. Míg mind a két világháború között, mind az államszocialista időszakban számos példát találhatunk arra, hogy a szakszervezetek jelentős szerepet vállaltak tagjaik és a dolgozók lakhatásának biztosításában, az 1989 utáni időben a szakszervezet és a lakhatási ügyek közötti kapcsolat nem folytatódott, jelenleg nem tudni olyan hazai lakhatási példáról, melyben a szakszervezet jelentős szerepet játszana.²

A szakszervezeti mozgalom Magyarországon az utóbbi három évtizedben vesztett erejéből. A tagság csökkenése és stagnálása nem könnyíti meg a szakszervezeti mozgalom munkáját és csökkenti annak politikai erejét. A generációs kérdés is égető a szakszervezetek számára, kevés a

fiatal aktív tag, a mozgalom utánpótlása tehát kérdésessé válik. Azonban a tagoknak nyújtott lakhatási segítség biztosítása jó toborzó erőnek bizonyulhat, hiszen a megélhetési bizonytalansággal küzdő fiatalok jórésze ki van szolgáltatva az egyenlőtlen, magántulajdon uralta lakáspiacnak³.

Jelentős kihívást jelent továbbá a vagyonkezelés és gazdálkodás kérdése. Bár számos szakszervezet örökölt jelentős ingatlanvagyonot a rendszerváltást követően, ennek kezelését tipikusan nem a piaci ingatlankezelés hatékonyságelvű szabályai vezérlik, hanem a szervezeti útfüggőségek határozzák meg az ingatlanok sorsát. Ugyanakkor gyakran az épületek fenntartása is akadályokba ütközik a csökkenő taglétszám, és az ebből következő alacsony tagdíjbevétel következtében. Így a csökkenő bevételek a tevékenységek csökkentését vonják maguk után, miközben a szakszervezetek gyorsan amortizálódó, veszteséges ingatlanvagyonot birtokolnak.⁴

Azonban, a szakszervezeti mozgalom nyomásgyakorlási eszközeit felhasználva, akár más lakhatási szervezetekkel, önkormányzatokkal együttműködve egy olyan lakáspolitikáért is küzdhetne, amely „dekommodifikálja” a lakhatást, tehát azt elsősorban lakhelyként, élettérként, az ember újratermelésének kiemelt helyeként használja, és nem szolgáltatja ki, mint árut a piaci viszonyok hullámszámainak. A magyarországi szakszervezetek lakhatás terén való beavatkozási lehetőségeit egy nemrégiben megjelent kiadvány négy csoportba rendezte.⁵ A beavatkozás első csoportja a létező lakhatási szervezetekkel és lakhatási mozgalmakkal való együttműködés. Ebbe a csoportba sorolható az uruguayi lakásszövetkezeti mozgalom példája, mely során a szakszervezeti mozgalomból nőtt ki a megfizethető lakhatást biztosító lakásszövetkezeti mozgalom⁶.

¹ Czirfusz, M. (2022): A lakhatás és a debreceni átalakuló munkapiac. In: Autóipar a hajdúságban.

² Jelinek, Cs., Pósfai Zs., Szabó, N. (2020): Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest. <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/16940.pdf> ibid.

³ Csepregi, D. F. (2022): Forduloponthoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása. In: Vankó, L. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022.

⁴ Jelinek, Cs., Pósfai Zs., Szabó, N. (2020): Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest. <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/16940.pdf> ibid.

⁵ Jelinek, Cs., Pósfai Zs. (2020): A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. https://www.researchgate.net/publication/339999278_A_berloi_lakasszovetkezeti_model_Magyarorszagon

Magyarországon a szakszervezetek és a lakhatási szervezetek közösen léphetnének fel, hogy a kormány a stratégiai megállapodások során a dolgozók lakhatási helyzetének rendezését is vállalja, a lakhatási mozgalmak pedig a szakszervezetek bérharca mellett állhatnának ki, hiszen a magasabb bér a lakhatás költségeit is fedezni tudja. A beavatkozás második csoportja a szakszervezeten belüli lakhatási szolgáltatások (pl. lakhatási témájú jogsegély, önszegélyezés lakhatási célra, lakhatási követelések kollektív szerződésbe foglalása stb.). A harmadik lehetőség az önkormányzatokkal való együttműködés. A beavatkozások negyedik lehetőségét a szakszervezetek által közvetlenül megvalósított lakhatási programok nyújtják. Ebben az esetben a szakszervezetek (akár lakásszövetkezet formájában) közvetlenül építenek és üzemeltetnek lakásokat tagjaik számára.

Azok a szakszervezeti lakhatási beavatkozások jelentik a legnagyobb segítséget a tagság, illetve a dolgozók széles köre számára, amelyek során hosszú távon megfizethető lakások jönnek létre, és ahol a lakhatási támogatások nem sajátíthatóak el magáncélra. A szakszervezetek a lakhatás terén is szerepet játszhatnak az önszerveződésen és a kollektív tulajdonon alapuló kezdeményezések támogatásával, melyek a dolgozók lakhatási szükségleteit és társadalmi újratermelésük feltételeit képesek biztosítani.

Jelen tanulmány, amely a BKV tulajdonában lévő alulhasznosított szolgálati bérház lehetséges korszerűsítési opcióinak átgondolására vállalkozik jó például szolgálhat, hogy miként tud a szakszervezet lakhatási szervezetekkel együttműködve, saját ingatlanállományát felújítva saját tagjait hosszú távon megfizethető lakhatáshoz juttatni, és ezzel példát mutatni a szakszervezeti mozgalom más szereplői számára.

A PROJEKT MÓDSZERTANI INNOVÁCIÓS JELENTŐSÉGE MAGYARORSZÁGON

A *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével* projekt kialakulása egy három éve tartó, organikus kutatási folyamat eredménye.

2020-ban a Friedrich-Ebert-Stiftung által finanszírozott projektben Szabó Natasa, a Szolidáris Gazdaság Központ korábbi munkatársa a Periféria Közpolitikai és Kutatóközponttal együttműködve egy olyan kutatást végzett, amely a nemzetközi példákat és a magyarországi megvalósítási lehetőségeket vizsgálta a szakszervezetek alternatív lakásfejlesztésének esetében. A projekt a Szakszervezetek Együttműködési Fórumával, és tagszervezetükkel, a Pedagógus Szakszervezetével együttműködve valósult meg. Ennek a projektnek lett az eredménye a *Szakszervezetek és lakhatás. Nemzetközi példák, hazai lehetőségek* kiadvány⁷.

2021-ben a Szolidáris Gazdaság Központ egy szintén Friedrich-Ebert-Stiftunggal közös részvételi kutatási és mentorálási projektet hajtott végre három közsférában dolgozókat képviselő szakszervezettel (Budapesti Közlekedési Szakszervezeti Szövetsége, Pedagógusok Szakszervezete, Autonóm Területi Szakszervezet) a dolgozók lakhatási helyzetéről. A kutatásnak és mentorálásnak két fő célja volt. Egyrészt kihangsúlyozta, hogy a dolgozók lak-

hatási nehézsége nem egyéni felelősségből fakad, hanem egy rendszerszintű probléma lecsapódása. A másik cél az információszerzés volt a dolgozók lakhatási helyzetéről, mely kérdőívezésen keresztül történt meg. A projektben a két célkitűzés szorosan összefonódott. A kérdőívek véglegesítése a szakszervezeti tagokkal közösen történt, így helyspecifikus eredményekhez jutottunk. Emellett mivel a képzésben résztvevő szakszervezeti tagok saját kollégáik körében kérdezték le a kérdőíveket, a lakhatási válság szakszervezeti ügyként kereteződött, mely többek között új szakszervezeti belépéseket is eredményezett.

Ez a projekt szintén a Szakszervezetek Együttműködési Fórumával együttműködve zajlott, és számos lehetőséget azonosított a szakszervezeti alapú lakásfejlesztés első magyarországi pilot projektjének megvalósítására. Ezek közül a megvalósítás szempontjából a legrealisabb a Budapesti Közlekedési Szakszervezeti Szövetséggel való együttműködés. Ebből nőtt ki a *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével* projekt. Ez a projekt abból a szempontból specifikus, hogy egy közsférabeli munkáltató tulajdonában lévő lakóépület hasznosításával foglalkozik. Így a folyamat tanulságainak általánosítása során ezeket a szempontokat figyelembe kell venni.

⁷ Jelinek, Cs., Pósfai Zs., Szabó, N. (2020): Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest. <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/16940.pdf> ibid.

ÁLTALÁNOS TANULSÁGOK A SZAKSZERVEZETEKNEK LAKHATÁSI PROJEKTEKBEN

Egy szakszervezeti lakhatási projekt előkészítése során a legfontosabb dilemmák az érdekegyeztetéssel, a jogi kontrollal, illetve a finanszírozással kapcsolatban merülnek fel.

ÉRDEKEGYEZTETÉS

A projekt által érintett szereplőknek más és más érdekeik vannak, amelyeket az előkészítés során fel kell térképezni. A dolgozók demográfiai jellemzőit és lakhatási igényeit interjú vagy kérdőív formájában érdemes felmérni. Egy lakóépület esetén például a bérlőkijelöléshez olyan szempontrendszert kell kidolgozni, ami kellő mértékben figyelembe veszi a szociális szempontokat. Illetve a dolgozói igényeket az építészeti tervezés során is érvényesíteni lehet például a lakások mérete és elrendezése, illetve a közösségi funkciók kialakítása során.

Ha egy lakhatási projekt a munkáltató és a szakszervezet együttműködéséből jön létre, abban az esetben fontos, hogy a munkáltató is érdekeltté váljon a projekt megvalósulásában. Ennek részeként meg kell állapodni például abban, hogy ki felel az üzemeltetésért, ki végzi el a szükséges felújításokat.

JOGI KONTROLL

A jogi kontroll kérdése azért fontos, mert a szakszervezet ennek segítségével tud hosszú távon is megfizethető lakhatást biztosítani a dolgozók számára. Amennyiben az ingatlan eladásához vagy egyéb módon való rendelkezéshez a szakszervezet hozzájárulása szükséges, úgy a tulajdonos nem tud az ingatlannal profitszerzés céljából spekulálni. Így az ingatlan hosszú távon is ki lesz vonva a lakáspiacról.⁸

Jelenleg a munkavállalói érdekképviseltek számára nincs jogszabályi garancia a munkáltató tulajdonában álló lakóingatlanokat illetően. Az 1992-es Munka Törvénykönyve

hatálya alatt az üzemi tanácsot még együttdöntési jog illette meg a kollektív szerződésben meghatározott jóléti jellegű ingatlanok hasznosításával kapcsolatban, azonban az új Munka Törvénykönyvébe ez már nem került bele. Ilyen törvény által biztosított jog hiányában arra lenne lehetőség, hogy a munkáltató és a szakszervezet egy kollektív szerződésben kösse ki, hogy egy lakóingatlan eladásához a szakszervezet egyetértése szükséges. Illetve polgári jogi eszközök is szóba jöhetnek, ilyen lehetne a közös tulajdon, vagy egy olyan jogi személy tulajdonos, amelynek két tagja a munkáltató és a szakszervezet.

FINANSZÍROZÁS

A felújítás költségei kapsán különböző pályázati források bevonása jöhet szóba. A pályázati feltételek igen sokfélék lehetnek, de általánosságban elmondható, hogy ingatlanberuházást általában csak korlátozottan, valamilyen innovatív megoldás esetén szoktak támogatni. Ilyen innováció lehet a munkáltatók, szakszervezetek és civil szervezetek sajátos együttműködése egy lakhatási projekt megvalósításában. Ugyancsak ilyen lehet egy energiahatékony beruházás, amely szem előtt tartja a lakhatási energiaválság elleni küzdelmet.

Szintén egy innovatív elem lehet a nonprofit lakásszektor intézményeinek a bevonása, ami történhet a felújítás folyamatában, vagy az üzemeltetés során is. A mai magyarországi lakásrendszer azonban számos strukturális kihívással küzd (mint például a magántulajdon magas aránya, rosszul szabályozott bérlakáspiac), amelynek hatására intézményi vákuum alakult ki. Ezt a vákuumot jelenleg spekulatív piaci szereplők töltik ki.⁹ Ennek a helyén tudnának belépni új nonprofit intézményi szereplők. Ilyen kezdeményezések egyelőre elszórtan és igen kis számban léteznek itthon. Egy ilyen konstrukció azzal az előnnyel járna, hogy a felújítás koordinálását és magát az üzemeltetést is át tudná venni a munkáltatótól és a szakszervezettől, így számukra az nem járna új, felesleges funkciók ellátásával.

⁸ Jelinek, Cs., Pósfai Zs. (2020): A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. https://www.researchgate.net/publication/339999278_A_berloi_lakasszovetkezeti_model_Magyarorszagon

⁹ Jelinek, Cs., Pósfai Zs. (2020): A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. https://www.researchgate.net/publication/339999278_A_berloi_lakasszovetkezeti_model_Magyarorszagon

AZ ÁRAM UTCAI INGATLAN MODELLEZÉSÉNEK FOLYAMATA ÉS EREDMÉNYE

A *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével* nevű projekt 2022. áprilisa és 2023. márciusa között zajlott. A folyamat első szakaszában feltérképeztük a projektben résztvevő BKV és a BKSZSZ igényeit és feltételrendszerét, konzultáltunk a SZAKI (Szövetség a Közöségi Ingatlanfejlesztésért) szakértőivel, és felmértük az átalakítani kívánt ingatlan műszaki állapotát és jelenlegi

hasznosítását. Bejártuk az Áram utca 15–17. alatt található ingatlant a BKSZSZ és a BKV Tranzakciós Főosztály képviselőivel, és a releváns dokumentumok alapján elkezdtük összeállítani magunk számára az ingatlan műszaki profilját és a jelenlegi hasznosítás jellegét. A projekt második szakasza 2022. őszén zajlott. Ekkor készült el az Áram utca 15–17. alatt található ingatlan jogi, építészeti, és pénzügyi modellezése, mely munkát a SZAKI szakértői végeztek el.

1. kép

Az Áram utca 15–17. alatt található ingatlan



TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

A SZOLGÁLATI LAKÁSOK ÉS MUNKÁSSZÁLLÓK TÖRTÉNETE

Magyarországon, akárcsak más posztszocialista országokban, jelentős hagyománya van a szolgálati lakásoknak és a munkásszállóknak. Az ötvenes években elkezdődött intenzív iparosítás hatására tömegek áramlottak a már korábban is iparral rendelkező, illetve a frissen iparosodott településekre¹⁰⁻¹¹, Budapest fővárosként kiemelt szerepet kapott¹². A városfejlesztési hierarchiát az 1951-es településfejlesztési koncepció, majd az 1971-es Országos Településhálózat Fejlesztési Koncepció is formalizálta¹³. A munkásság jelentős része paraszti származású, ún. új munkás volt¹⁴⁻¹⁵. A lakásállomány azonban nem nőtt olyan mértékben, ahogyan az ipar igényelte a munkásokat¹⁶, és a frissen épülő lakásokhoz pont a városi munkásság jutott hozzá nehezebben¹⁷.

Erre a feszültségre jelentett megoldást a szolgálati lakás- és munkásszálló-építés. Ilyen lakókörülmények között százezres nagyságrendben laktak munkások¹⁸, tehát mennyiségileg megoldást kínált a lakáshiányra¹⁹. Az 1970-es évek válsága háttérbe szorította a lakhatási közpolitikákat²⁰, így a szolgálati lakások és a munkásszállások sem kaptak valós alternatívát.

A rendszerváltáshoz kapcsolódó spontán, majd az 1990-es évektől következő szervezett privatizáció az állami vállalatok meggyengülésével járt, leépülésük magával vonta a fentiekben bemutatott szolgálati lakások és a munkásszállások jelentőségének csökkenését²¹.

¹⁰ Beluszky, P. (2004): A magyarországi városhierarchia változásai a XX. században. In: Valuch Tibor (szerk.): Magyar társadalomtörténeti olvasókönyv 1944-től napjainkig. Budapest: Osiris kiadó, 200-210.

¹¹ Bartha, E. (2012): „Ezen a szállón szinte minden megszűnt, ami korábban valamifajta többletként volt jelen” Munkásszállók, szociális jogok és legitimitáció a jóléti diktatúrákban. Korall, 13 (49): 58-81.

¹² Valuch, T. (2005): Társadalom a térben. In uő: Magyarország társadalomtörténete a XX. század második felében. Budapest: Osiris Kiadó. 48-75.

¹³ Kőszegfalvi, Gy. (2009): Törekvések a magyarországi településrendszertudatos fejlesztésére. Az Országos településhálózat-fejlesztési koncepció. Területi Statisztika, 12 (49): 571-584.

¹⁴ Kemény, I. (1972): A magyar munkásosztály rétegződése. Szociológia, 1 (1): 36-47.

¹⁵ Szelényi, I. (1972): Lakásrendszer és társadalmi struktúra. Szociológia, 1 (1): 49-74.

¹⁶ Konrád, Gy., Szelényi, I. (1971): Késleltetett városfejlődés társadalmi konfliktusai. Valóság, (12): 19-36.

¹⁷ Szelényi, I. (1972): Lakásrendszer és társadalmi struktúra. Szociológia, 1 (1): 49-74.

¹⁸ Böhm, A., Pál L. (1985): Társadalmunk ingázói – az ingázók társadalmi. Budapest: Kossuth Könyvkiadó.

¹⁹ Kohut, T. (2008): „Erkölcsei téren a ma már a szállókon rend van”. Mindennapi élet a szocialista korszak munkásszállásain. Korall, 9 (32): 60-77.

²⁰ Gagy, Á., Jelinek Cs., Pósfai Zs., Vigvári A. (2019): Lakhatási helyzet a válság után. Finanszírozási folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái. Fordulat, (26): 199-224.

²¹ Nagy, K. (2020): Robotnak nem kell munkásszállás. Munkásszállás-építés a globális munkakereslet szolgálatában. BA szakdolgozat. Eötvös Loránd Tudományegyetem, Budapest.

AZ ÁRAM UTCA 15–17. TÖRTÉNETE

Az Áram utca 15–17. alatt található ingatlan is az előbb bemutatott történeti kontextusba illeszkedik bele. Az épület múltjának leírásában azonban kevésbé tudunk formális dokumentumokra építeni, mivel a BKV irattárában nincsenek az ingatlanról fellelhető anyagok. Így elsősorban a újságcikkekre, Jobaházi Endre ingatlanüzemeltető tudására, illetve az 1944 óta az épületben lakó Fürj Sándor beszámolójára építettünk.

Az Áram utcai ingatlan a valamikori Kispest kocsiszínhez kapcsolódott, amit 1887-ben építettek. Kispest hagyományosan ipari terület volt, melynek külön villamosvonala volt. 1900-ban a Budapest–Szent-Lőrinci Helyi Érdekű Villamos Vasút vasúttársaság áramellátására kialakították a villanytelepet is. Az ehhez kapcsolódó remízt 1999-ben alakították át, jelenleg egy élelmiszer-áruháznak ad otthont az épület. Az Áram utca 15–17. alatt álló ingatlan az 1920-as évektől a háború utánig a Budapest Székesfővárosi Közlekedési Részvénytársasághoz tartozott. 1947-ben a kocsiszín kigyulladt, és a tűz után kisebb formában építették újjá²². A kocsiszín később a Fővárosi Villamosvasút

Községi Vállathoz, majd 1951-től Fővárosi Villamosvasúthoz tartozott. A Fővárosi Villamosvasút 1968-ban szűnt meg a Budapesti Közlekedési Vállalatba való beolvadásával.

Az Áram utca 15–17. szám alatt található ingatlan több funkciót látott el. Az épület a szolgálati lakások mellett otthont adott irodáknak és üzemi helyiségeknek, mint például pénztári leszámoló helyiségnek. Az épületben két éve nem zajlik üzemi tevékenység. Utoljára a vasúti pályát karbantartó *pályások* hagyták el az épületet.

A saroktelki ingatlanon egy szabadonálló beépítésű, pince, földszint és két emeletes társasház és az ahhoz kapcsolódó kisméretű kert található. A házban a lakások állapota vegyes: tizenkét komfort nélküli, öt közepes állapotú és négyben voltak állagmegóvási munkák. A közösségi terek (lépcsőház, folyosók, pince) állapota felújítandó. Az épület tartószerkezeti rendszere szemrevételezés alapján ép, a lakásokhoz tartozó gépészeti rendszerek általánosságban elavultak a burkolatok és nyílászárók cserélendőik.

²² Kemsei Zoltán (2011): Villanytelep, végállomás. Iho.hu, november 1. <https://iho.hu/hirek/villanytelep-vegallomas-111031>

JELENLÉGI ÜZEMELTETÉS

Az ingatlanban található lakások tulajdonlapilag is lakásként vannak bejegyezve, a tizenegy lakott lakásban a bérlők a BKV Zrt-vel szerződnek. A bérlakások üzemeltetésével – köztük az Áram utcai lakóingatlannal – a BKV-n belül a Tranzakciós Főosztály, és azon belül az Ingatlanhasznosítási osztály foglalkozik. Ők szedik a bérleti díjat, felelősek az ingatlan állapotáért és az üzemeltetés költségeit is ők viselik.

A BKV tulajdonában álló összes bérlakás bérbeadását és üzemeltetését egy 2018-ban kiadott vezérigazgatói utasítás

szabályozza. A munkáltató és a munkavállalói érdekképviselések is egyetértenek abban, hogy az utasítás megfelelően szabályozza a bérlőkijelölés folyamatát, illetve a kiválasztás során jól érvényesíti a szociális szempontokat. A bérlőket pályázati úton választja ki egy öt fős testület. A testület négy tagja a munkáltatót képviseli, egy pedig az üzemi tanácsot. A jelenlegi gyakorlat szerint amennyiben a bérlő BKV-val fennálló, munkavégzésre irányuló jogviszonya megszűnik, a lakásbérlet is megszűnik.

ÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK

Az épület három szintjén az eltérő igényeknek megfelelően különböző méretű és eltérő alaprajzú lakások alakíthatók ki. A felső szintek tervezett alaprajzai az eltérő igényeknek megfelelő kialakítási lehetőségeket vázolják fel, 1:200-as szinten kidolgozva. Elképzelhető, hogy minden szinten ugyanolyan típusú lakások kapnak helyet egymás

fölött, de megvalósítható az is, hogy minden szint más igényeket szolgál ki. A lakásalaprajzok szobaszámait és azok pontos méreteit további konzultáció és igényfelmérés után pontosíthatóak. Az alaprajzok melletti ikonok mutatják, hogy egy adott szinten hányan és milyen lakó összetétellel férnének el.

I. VERZIÓ (CSALÁDOK SZÁMÁRA)

A földszinti alaprajzon a nagycsaládok, családok számára ajánlott összesen hat darab, egyenként két-három hálószobával, nappali-konyha-étkezővel és egy vagy két fürdőszobával rendelkező lakás kapott helyet.

2. kép

I. verzió (Családok számára)

LAKÁS 1

- nappali + konyha
- 3 háló
- 2 fürdő



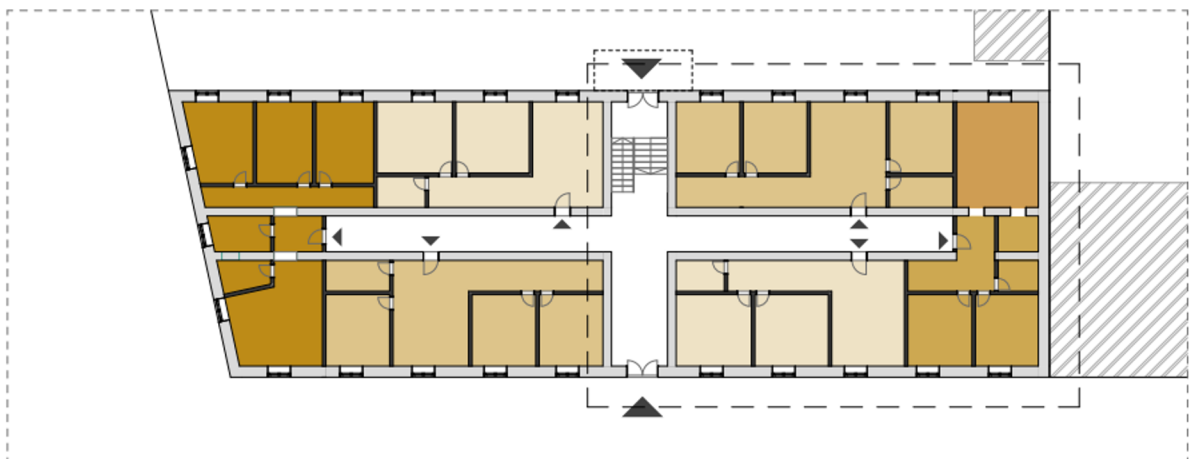
LAKÁS 2

- nappali + konyha
- 2 háló
- 1 fürdő



LAKÁS 3

- nappali + konyha
- 3 háló
- 1 fürdő



LAKÁS 3

- nappali + konyha
- 3 háló
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali + konyha
- 2 háló
- 1 fürdő



LAKÁS 4

- nappali + konyha
- kamra
- 2 háló
- 1 fürdő

II. VERZIÓ (PÁROK SZÁMÁRA)

Az első emeleten található kislakások pároknak vagy kisgyermekes pároknak lehetnek megfelelőek. Fürdőszobával és konyhával rendelkező egy légteres garzonok és egy szobás kis lakások kialakítása képzelhető el.

3. kép

II. verzió (Párok számára)

LAKÁS 1

- nappali +kha
- 1 félszoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali + kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 3

- nappali +kha
- +háló
- 1 fürdő



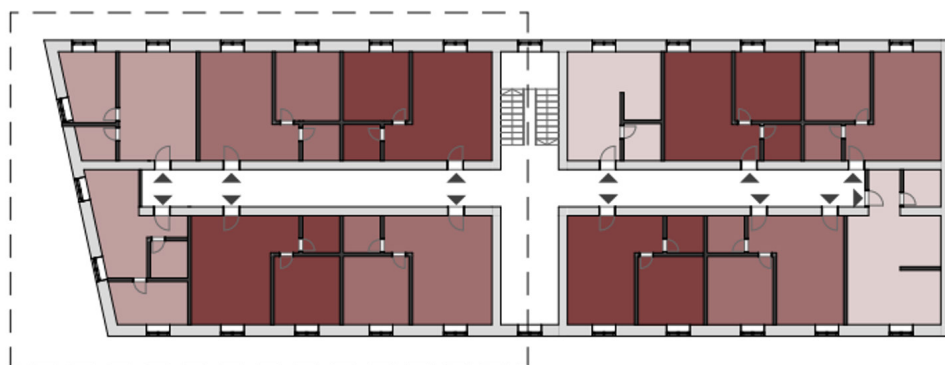
LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 1

- nappali +kha
- 1 félszoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 2

- nappali +kha
- 1 szoba
- 1 fürdő



LAKÁS 3

- nappali +kha
- +háló
- 1 fürdő

III. VERZIÓ (LAKÓKÖZÖSSÉGEK SZÁMÁRA)

A második emelet lakásközösségei számára lenne célszerű, hiszen a magasabb belmagasság a közösségi terek funkcióját láthatja el. A tervezett alaprajzon látszik, hogy a középfolyosóból bevonható még egy kis szakasz a lakásokba, ezzel növelve a lakások alaprajzát. A lakóközösség párok, vagy egyedülálló emberek számára létesített kisebb szobából és fürdőszobából áll, valamint 4-5 ilyen szobaegység osztozik egy nagyobb konyha/étkező és nappali helyiségen.

4. kép

III. verzió (Lakóközösségek számára)

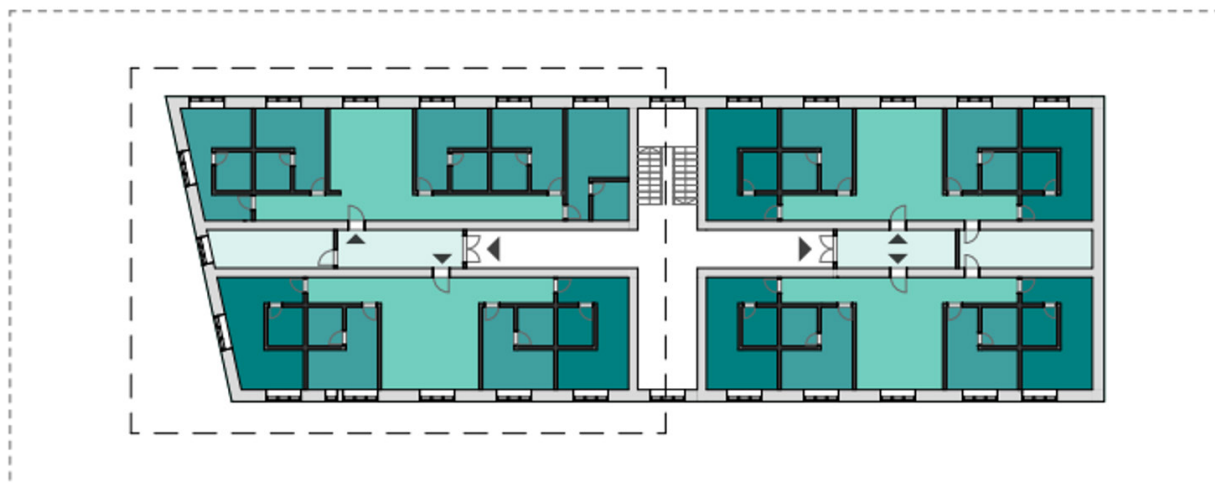
LAKÁS 1

- nappali + konyha + étkező
- 5 szoba fürdővel



LAKÁS 2

- nappali + konyha + étkező
- 5 szoba fürdővel



LAKÁS 2

- nappali + konyha + étkező
- 5 szoba fürdővel



LAKÁS 2

- nappali + konyha + étkező
- 5 szoba fürdővel

A FELÚJÍTÁS LEHETSÉGES VERZIÓI

ALAPADATOK

Az Áram utca 15–17. alatt található ingatlan felújítására különböző pénzügyi verziót dolgoztunk ki 2022 novemberében. Így a meghatározott irányok kapcsán az inflációs környezettel is számolni kell. A verziókat megkülönbözteti a tervezett lakásszám és a felújítás mértéke. Mindegyik pénzügyi opció megvalósítható az összes korábban részletezett építészeti opciókkal kombinálva.

1/A. verzió Alapszintű felújítás, egyedi gépészet

Az 1/A. verzióban összesen harminc lakással, alapszintű felújítással és egyedi gépészettel számoltunk. A felújítás a tisztasági festést, illetve a berendezések és a helyiségek (úgy mint a szaniter és a konyha) előírásoknak megfelelő kialakítását foglalja magába. Ez a verzió egyedi gépészettel számol, mely a fűtést és a használati melegvizet foglalja magába a meglévő csatlakozáson keresztül. Ebben a verzióban külső nyílászárók esztétikai felújítása történik, viszont homlokzati hőszigetelés nem készül.

Az 1/A. verzió előnye üzemeltetői szempontból a kedvező ár, az egyszerű üzemeltetés és hogy a rezsiköltségek nagy része közvetlenül a bérletnél jelentkezik. A verzió hátránya ezzel szemben a rugalmatlanság, hogy nem reagál az eltérő igényekre és hogy ár-érték arányban gyengébb opció.

1/B verzió Alapszintű felújítás, központi gépészet

Az 1/B verzióban összesen harminc lakással, alapszintű felújítással és központi gépészettel számoltunk. A felújítás a tisztasági festést, a berendezések és a helyiségek (úgy mint a szaniter és a konyha) előírásoknak megfelelő kialakítását foglalja magába. Ez a verzió központi gépészettel számol, mely a fűtést és a használati melegvizet foglalja magába. Ebben a verzióban külső nyílászárók esztétikai felújítása történik, viszont homlokzati hőszigetelés nem készül.

Az 1/B verzió előnye, hogy a bemutatott verziók közül a legalacsonyabb áron lehet kialakítani. A verzió hátránya ezzel szemben a rugalmatlanság, hogy a megosztandó rezsiköltségek árszintje kihívást jelenthet a jelenlegi üzemeltetési struktúrában. Emellett az elmaradó komplex munkák miatt fenntarthatósági szempontból gyengébbnek bizonyul.

2/A verzió Komplex felújítás, egyedi gépészet

A 2/A verzióban összesen negyvenöt lakással, komplex felújítással és egyedi gépészettel számoltunk. A felújítás magába foglalja a lakások újraosztását a megcélzott csoportok igényeit figyelembe véve. E verzió szerint megtörténik a nyílászárók komplex felújítása. Az energiahatékony szempontból jelentős rész a homlokzat és a tető hőszigetelése. Emellett sor kerül egyedi gépészet kialakítására a lakásokban, ami az újraelosztás miatt új csatlakozásokat is jelent.

Az 2/A verzió előnye, hogy célcsoportra szabható, egyszerű üzemeltetni és a rezsiköltségek nagy része közvetlenül a bérletnél jelentkezik. A verzió hátránya, hogy a bemutatott verziók közül a legmagasabb áron lehet kialakítani a kialakítási többletköltségek miatt.

2/B verzió Komplex felújítás, központi gépészet

A 2/B verzióban összesen negyvenöt lakással, komplex felújítással és központi gépészettel számoltunk. A felújítás magába foglalja a lakások újraosztását a megcélzott csoportok igényeit figyelembe véve. E verzió szerint megtörténik a nyílászárók komplex felújítása. Az energiahatékony szempontból jelentős rész a homlokzat és a tető hőszigetelése, és a központi hőtermelők (fűtés és használati melegvíz) korszerű kialakítása.

A 2/B verzió előnye a komplex felújítás és a hatékony üzemeltethetőség.

ÖSSZEGZÉS

A lakhatás és a munkavégzés szorosan összekapcsolódik, hiszen a lakhatás a társadalom újtermelésének központi eleme. A lakhatás egyszerre biztosítja a munkaerő reprodukciójának keretét és a gyermekvállalást, a bérből élők generációjának újtermelését.

A magyarországi szakszervezeti mozgalom történetében a kezdetektől fogva találunk példát arra, hogy a szakszervezetek jelentős szerepet vállalnak tagjaik és a dolgozók lakhatásának biztosításában. Ezt a hagyományt folytatva a „Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek

Szövetségével” projekt, ami a BKV tulajdonban álló épület korszerűsítésének és bővítésének kidolgozására vállalkozik, inspirációt és tanulságokat nyújthat ahhoz, hogy milyen módon tud a szakszervezeti mozgalom tenni azért, hogy saját tagjai hosszú távon megfizethető lakhatáshoz jussanak.

A szakszervezeti mozgalom más szereplőkkel (például lakhatási szervezetekkel és önkormányzatokkal) közösen tehet egy olyan lakáspolitikáért, ami a lakhatást nem piaci szempontból értelmezi, hanem lakhelyként, mely méltóságteljes életkörülményeket nyújt az embereknek.

A SZERZŐKRŐL

Nagy Klára szociológus, a Szolidáris Gazdaság Központ tagja és lakhatás munkacsoportjának koordinátora, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont munkatársa.

nagy.klara@periferiakozpont.hu

Csepregi Dóra Fanni a Szolidáris Gazdaság Központ tagja, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont munkatársa.

csepregi.dorka@periferiakozpont.hu

Szemenyei Barabás munkajogász, a Szolidáris Gazdaság Központ tagja.

szemenyib@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

<https://budapest.fes.de/>

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

SZOLIDÁRIS LAKHATÁSI MEGOLDÁSOK SZAKSZERVEZETEKNEK: PILOT PROJEKT A BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI SZAKSZERVEZETEK SZÖVETSÉGÉVEL



Magyarországon lakhatási válság van, a lakhatási költségek megfizetése a társadalom egyre szélesebb rétegeinek okoz nehézséget. Bár a megnövekedett lakásárak miatt a lakhatási probléma az árak és jövedelem arányának problémájaként jelentkezik, a pénzübeli lakhatási támogatás önma-gában nem jelentene elégséges meg-oldást, mivel egyszeri felhasználás után csak a piaci árszint további duz-zasztásához járulna hozzá. Emellett szükségesnek látjuk olyan beavatko-zások elindítását, amelyek a megfi-zethető lakások kínálatát növelik.



Jelen tanulmány, amely a BKV tulaj-donában lévő alulhasznosított szolgál-tati bérház lehetséges korszerűsítési opcióinak átgondolására vállalkozik, jó például szolgálhat, hogy miként tud a szakszervezet lakhatási szerve-zetekkel együttműködve, saját ingat-lanállományát felújítva saját tagjait hosszú távon megfizethető lakhatás-hoz juttatni, és ezzel példát mutatni a szakszervezeti mozgalom más sze-replői számára.



A szakszervezeti mozgalom más sze-replőkkel (például lakhatási szerveze-tekkel és önkormányzatokkal) közö-sen tehet egy olyan lakáspolitikáért, ami a lakhatást nem piaci szempont-ból értelmezi, hanem lakhelyként, mely méltóságteljes életkörülménye-ket nyújt az embereknek.

További információk:
<https://budapest.fes.de/>