

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁS- ÉS HELYISÉGGAZDÁLKODÁS TÁRSADALOMPOLITIKAI DIMENZIÓI

DOI: <https://doi.org/10.25116/kozelitesek.2023.1-2>

Absztrakt

A helyi lakás- és helyiséggazdálkodás az önkormányzati vagyon fontos és speciális eleme. Jelentős saját ingatlanállománnyal Magyarországon főleg csak a Fővárosi Önkormányzat, a fővárosi kerületi önkormányzatok, valamint az ún. megyei jogú városok rendelkeznek. Az utóbbi évek fontos kapcsolódó szakpolitikai fejleménye, hogy az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás során egyre inkább felértékelődnek a társadalmi hatásossági és közösségi jól-léti dimenziók, célkitűzések. Ennek szabályozási környezetét és gyakorlati megvalósulását járja körül jelen tanulmány azzal a kifejezett céllal, hogy támogassa a területen elindult folyamatokat, a közösségi dimenzió további erősödését az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásban.

Abstract

The local housing and premises policy is a significant and special topic on municipality properety. Mainly the Municipality of Budapest, districts municipalities in Budapest and the so-called Towns with county rank own lot of properties in Hungary. The social efficacy dimension of the housing and premises policy and well-being goals have become more important in recent of years. This study deals with the regulation environment and practical realization of this topic in order to support social dimension processes of the local housing and premises policy.

Bevezetés

– az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás társadalmi megközelítése

Tanulmányunk témája a magyarországi önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás, annak is a korábban kevésbé hangsúlyos, de az utóbbi időben egyre inkább előtérbe kerülő társadalompolitikai dimenziója. Kiindulópontunk, hogy az önkormányzati lakás- és helyiségállomány része az önkormányzati vagyonnak. Ugyanakkor a széles értelemben vett önkormányzati lakáspolitika túlmutat a kizárólag saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodáson, így olyan szakpolitikai tevé-

⁷ A szerző a Milton Friedman Egyetem főiskolai docense.

kenységek is ide tartoznak, mint a társasházi vagy lakásfenntartási támogatások működtetése vagy a magántulajdonú ingatlanokat érintő önkormányzati koordinációban megvalósuló lakásközvetítők, lakásszövetkezeti konstrukciók.

Nemzetközi összehasonlításban az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás esetében két meghatározó modellt ismer a szakirodalom. Az egyik az angolszász megoldás, ami kifejezetten a jóléti rendszer és a lakhatás biztosításának egyik fedezeteként tekint az önkormányzati tulajdonban lévő lakás- és helyiségállományra. A szociális alapú lakáskiutalások, valamint a helyi, települési lakásgazdálkodás direktben összekapcsolódik a lakhatási szociális ellátásokkal (pl. lakbértámogatás). Ezzel szemben áll az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás másik modellje – ami hazánkban vagy Németországban is érvényesül –, ez a kérdést mindenekelőtt vagyongazdálkodási megközelítésben kezeli. Míg az angolszász modellben a helyi lakáspolitikai döntések alapvetően közhatalmi-hatósági jellegűek, addig a másik modell sokkal inkább koncentrálna a tulajdonosi s vele a magánjogias dimenzióra.⁸

Magyarországon az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek az önkormányzati vagyon sajátos szabályozású elemei. Egyre fontosabbá váló önálló vizsgálati dimenzió a kapcsolódó önkormányzati szakpolitika-stratégiák és a konkrét hasznosítási, értékesítési gyakorlatok. Mivel az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodást a törvényalkotó a rendszerváltás óta elsősorban vagyoni jogi kérdésként és nem a szociális rendszer részeként kezeli, így ez sokáig alapvetően meghatározta a települési önkormányzatok saját tulajdonú lakás- és helyiségállományával kapcsolatos attitűdjét, ami sokkal inkább tulajdonosi-üzleti jellegű volt. Ugyanakkor ez nem jelenti automatikusan, hogy a szociális-gondoskodó attitűd ne jelenne meg a települési lakás- és helyiséggazdálkodásnál társadalmilag hasznos célok és „jó gyakorlatok” formájában. A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény által rögzített helyi szociális struktúra – benne a szociális alapellátások és szakosított ellátások – foglalkozik a lakhatás kérdéseivel (pl. hajléktalanellátás, települési támogatás, segély lakhatási célra), de alapvetően nem érinti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek kérdéskörét. Nincs kifejezett törvényi kötelezettség az önkormányzatok számára, hogy a tulajdonukban lévő lakás- és helyiségállományt úgy kezeljék, mint a helyi lakosság rászoruló, szociálisan hátrányos helyzetű csoportjainak támogatására vagy a helyi lakosság közszolgáltatásokkal (pl. közösségi terek kialakítása) való ellátására szolgáló eszközrendszer. Ebből fakadóan döntően az önkormányzatok vezetésén múlik, hogy miként tekintenek a rendelkezésre álló lakás- és helyiségállományra: hogy annak révén erősítik a szolgáltató önkormányzat és a helyi lakosság irányába elkötelezett felelősségvállalást vagy csak szimplán üzleti motivációk alapján menedzselik ezt a területet.

A következőkben előbb elhelyezzük az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodást az önkor-

8 Hoffman István szerk.: *Kézikönyv az önkormányzati vagyongazdálkodásról*, HVG Orac, Budapest, 2016, 233. o.

mányzati vagyongazdálkodás rendszerében, majd a jogi szabályozás egyes részleteit bontjuk ki, azt követően a hazai gyakorlat (kiemelten a főváros és a vidéki nagyvárosok – megyei jogú városok) fontosabb tapasztalataira fókuszálunk, majd a jövőbeli kilátások összegzésével zárjuk a tanulmányt.

Az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyonról szóló és önkormányzati törvényekben

Az önkormányzati vagyon az állami vagyonnal együtt alkotja a közvagyont, amit nemzeti vagyonnak is nevezünk a 2022. évi CXCVI. nemzeti vagyonról szóló törvény (továbbiakban: Nvtv.) szerint. A nemzeti vagyon az állam és az önkormányzatok feladatainak ellátását meghatározó, megalapozó és elősegítő eszközök összessége. Az ezekkel való gazdálkodás a vagyongazdálkodás, aminek legfontosabb célja, hogy gyarapítsa, felhasználja vagy igény esetén elidegenítse a közvagyont.⁹ Az Nvtv. tételesen tartalmazza, hogy mi tartozik a nemzeti vagyon körébe (Nvtv. 1. § a-i), de kitér azon speciális vagyonelemekre, amelyek bár közvagyonnak minősülnek, mégsem terjed azokra az Nvtv. hatálya (Nvtv. 2. §), ilyen a társadalombiztosítás és elkülönített állami pénzalapok, a nemzeti adatvagyon vagy az államháztartás körébe tartozó szervek és személyek pénzvagyona.

Az Nvtv. 5. § tartalmazza az önkormányzati vagyon összetételét, főbb típusait – ami lehet törzsvagyon vagy üzleti vagyon. Az önkormányzati törzsvagyon a nemzeti vagyon azon része, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy a hatáskör gyakorlását szolgálja, illetve az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősíti. Ugyanakkor az önkormányzati törzsvagyonon belül megkülönböztetünk forgalomképtelen törzsvagyont – amit az önkormányzat nem idegeníthet el –, illetve korlátozottan forgalomképes törzsvagyont. Hogy mi tartozik a forgalomképtelen törzsvagyonba, arról az Nvtv. rendelkezik, valamint külön törvény vagy helyi önkormányzati rendelet dönthet mint nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyonról. Korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyonról pedig szintén törvény vagy helyi önkormányzati rendelet dönt – ennek alapján rendelkezhet felette az önkormányzat (pl. az elidegenítés lehetőségéről).

A forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonhoz tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek, nemzetközi kereskedelmi repülőtér a hozzátartozó berendezésekkel és eszközökkel, az önkormányzati tulajdonban álló vizek, közcélú vízi létesítmények, kivéve a vízi közműveket.¹⁰

Korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősül a helyi önkormányzat tulajdo-

9 Lentner Csaba: Önkormányzati pénz- és vagyongazdálkodás, Ludovika Egyetemi Kiadó, Budapest, 2021, 73. o.

10 2022. nyár végén került napirendre az önkormányzati többségi tulajdonú vízi közművek kérdése. A döntően az egy évtizede bevezetett rezsicsökkentésből fakadó bevételkiesés miatt csödközlebe jutott önkormányzati víziközmű-szektor tulajdonló önkormányzatok (köztük önkormányzati társulások is) irányába jelezte a kormány, hogy amennyiben meghatározott időn belül önkormányzati döntés születik a víziközmű-cégek állami tulajdonba adásáról, abban az esetben ezek a cégek számíthatnak kormányzati szintű többletforrásra, az önkormányzati tulajdon fenntartása esetén azonban nem. Ez nagy valószínűséggel „kényszerpályára” küldi az érintett önkormányzatok túlnyomó többségét a vagyonátadás irányába. Ugyanakkor több ellenzéki irányítású nagyváros (Budapest, Érd, Pécs) is jelezte, hogy a forráshiány ellenére sem szándékozik átadni a tulajdonában lévő vízi közműveket. Számos cikk és nyilatkozat született erről: <https://index.hu/gazdasag/2022/08/16/onkormanyzati-vizmuvek-magyar-kormany-allam/>; <https://infostart.hu/gazdasag/2022/09/02/schmidt-jeno-az-onkormanyzatok-60-szazaleka-ataadja-az-allamnak-vizikozmuvagyonat>; <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20221214/itt-a-valasz-onkormanyzati-tulajdonban-marad-a-fovarosi-vizmuvek-585186>

nában lévő közmű, minden olyan épület, épületrész, amely a képviselő-testület és szervei, valamint az önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó közintézmények működésére szolgál. Szintén korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősül a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, az érintett helyi önkormányzatok tulajdonában álló társasági részesedés.¹¹

Az Nvtv. meghatározza, hogy mi minősül önkormányzati üzleti vagyonnak: a nemzeti és azon belül az önkormányzati vagyon azon része, ami nem része a törzsvagyonnak [Nvtv. 3. § (18)].

Az Nvtv. önkormányzati vagyonról szóló 5. § (2a) pontja közvetlenül vonatkozik az önkormányzati tulajdonú lakásokra: *„Helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnik.”* Az Nvtv. ezen passzusa egyértelműen fogalmaz azzal kapcsolatban, hogy az esetleges korábbi önkormányzati döntésekkel szemben a lakáscélú épületek nem lehetnek forgalomképtelenek, így nem is korlátozható az önkormányzatok döntési, rendelkezési joga a vagyongazdálkodás során – tehát szabadon gazdálkodhatnak a lakásállománnyal: felújíthatják, korszerűsíthetik, bérleti struktúrában hasznosíthatják, de akár értékesíthetik is.

Az önkormányzatok vagyonáról a nemzeti vagyontörvény mellett az önkormányzatokról szóló hatályos törvény, a 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (a továbbiakban: Mötv.) rendelkezik részletesen. Az Mötv. 106. § (2) mondja ki, hogy *„A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.”*

Az önkormányzatokra is érvényesek általában a tulajdonosokat megillető és terhelő jogok, kötelezettségek. A tulajdonosi jogok gyakorlásáról alapesetben a képviselő-testület nyilatkozik vagy dönt, ugyanakkor az Mötv. lehetőséget biztosít a testület számára a tulajdonosi jogok átruházására – pl. általában a tulajdonosi bizottság számára. Az önkormányzati vagyon átruházása az Mötv. által meghatározott keretek között történhet ingyenesen is. Fontos részletszabályozás az önkormányzati vagyon vonatkozásában a kötelező önkormányzati vagyonnyilvántartás (vagyonszámla),¹² aminek folyamatos vezetése jegyzői hatáskörbe tartozik. Az éves zárszámadáshoz az önkormányzati vagyonról kimutatást kell készíteni. Az önkormányzati vagyon vonatkozásában még irányadó lehet, különösen a tulajdonosi joggyakorlásból fakadóan, a Polgári törvénykönyv¹³ (pl. az önkormányzati társulásokba bevitt önkormányzati tulajdon tekintetében).

11 Az Nvtv. t. § (6) kimondja, hogy a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítés az (5) bekezdés a)–c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

12 Ezt önálló kormányrendelet részletezi – 147/1992. (XI.6.) Korm.rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről

13 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás szabályozási kerete a lakástörvényben

Az Mötv. – mint önkormányzati kerettörvény – a helyi lakás- és helyiséggazdálkodás kérdésében meglehetősen szűkszavú. A „helyi közügyek” sorában kötelező önkormányzati feladatként neve-síti a lakás- és helyiséggazdálkodást [Mötv. 13.§ (9)]. Budapest esetében mind a fővárosi önkormá-nyzat, mind a fővárosi kerületi önkormányzatok számára lehetővé teszi az önálló saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodást (Mötv. 23. §). Az önkormányzati törvény rendelkezik arról is, hogy ún. vagyongazdálkodási jog létesíthető *„önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel”*. Ez teremti meg a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő vagyongazdálkodási nonprofit társaságok számára a jogi lehetőséget a lakás- és helyiség-állomány kezeléséhez, amivel gyakorlatilag a teljes érintett hazai önkormányzati kör él.

Az Mötv.-hez hasonlóan a nemzeti vagyontörvény is csak szűkszavúan, általánosságban foglal-kozik az önkormányzati lakás- és helyiségállomány kérdéseivel. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése szerint minden magyarországi önkormányzat számára kötelező közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet megalkotni képviselőtestületi határozati formában. A tervalkotási kötelezettségen túl azon-ban a jogszabály semmilyen tartalmi kapaszkodót nem nyújt az önkormányzatok számára, vala-mint megalkotási határidőt sem ad úgy, mint a gazdasági program esetében.¹⁴ Az önkormányzati vagyongazdálkodási tervek az üzleti vagyon részeként tartalmazzák információkat, célkitűzéseket, stratégiai intézkedési kereteket az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományra (benne a lakásokra és helyiségekre) nézve.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon eredetileg a rendszerváltás után az 1991. évi XXXIII. törvénnyel¹⁵ került 1990 végén a megszűnő tanácsi alapítású ingatlankezelőktől, illetve város-, községgazdálkodási vállalatoktól a frissen létrejött helyi önkormányzatokhoz.¹⁶

Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás rendszerét az Mötv., az Nvtv., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó egyes szabá-lyokról szóló ún. „lakástörvény” (a továbbiakban: Ltv.) alapján működtetik az önkormányzatok. A hazai önkormányzati tervezési gyakorlat ismeri és alkalmazza a lakásgazdálkodási és felújítási koncepció fogalmát. Ellentétben a vagyongazdálkodási tervvel, az önálló lakásgazdálkodási kon-cepció elfogadása már nem kötelező feladat az önkormányzatok számára. A jelentős ingatlanál-lománnyal rendelkező önkormányzatok gyakorlata pedig megoszlik, hogy mennyire élnek ezzel a lehetőséggel. A jellemzően önkormányzati határozati formában elfogadott lakás- és helyiséggaz-

14 Éppen ezért még mindig lehetnek önkormányzatok, amelyek adósak a vagyongazdálkodási terv megalkotásával.

15 1991. évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról

16 Az önkormányzati ingatlanvagyonnak részévé váltak a tanácsi tulajdonú lakóépületek, a vegyes rendeltetésű és nem lakás céljára szolgáló épületek, a bennük lévő állami bérlakások.

dálkodási koncepciók¹⁷ általában több évre – önkormányzati ciklusra vagy akár azon túlmutató időtávra – szólnak és a vagyongazdálkodási tervhez képest akár jóval részletesebben tartalmazzák a lakás- és helyiségállomány kérdéskörét. Azon önkormányzatoknál, amelyek kezében jelentős saját tulajdonú lakás- és helyiségállomány található, jellemzően saját lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciót alakítanak ki. Ezen túlmenően több olyan kötelező önkormányzati terv- és koncepciótípus van, amely akár közvetlen, akár közvetett formában érintheti az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat (benne lakásokat és helyiségeket) – pl. integrált városfejlesztési stratégia, településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, reorganizációs program, helyi esélyegyenlőségi program.¹⁸

Az Ltv. 3. § kimondja, hogy az önkormányzatok önálló szabályozási jogkörben alkothatnak az önkormányzati tulajdonú lakások és (nem lakás célú) helyiségek hasznosításának, így bérbe adásának feltételeiről szóló helyi önkormányzati rendeletet. Itt fontos különválasztanunk a bérbeadói jogokat gyakorló, illetve a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szerveket. A bérbeadói jogokat gyakorlók a helyi önkormányzati politikai döntéshozatalban résztvevő és a rendelet által meghatározott szervek, így a képviselő-testület, a polgármester, a képviselő-testület valamely – általában a tulajdonosi – bizottsága. A bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek pedig alapvetően a vagyongazdálkodási menedzsment végrehajtási feladatokat ellátó, kifejezetten erre a célra létrehozott vagyongazdálkodó nonprofit vállalatok zrt. vagy kft. formában.

Az önkormányzatok a saját tulajdonú lakások esetében a kapcsolódó bérleti kontraktusokat az Ltv. 34. § szerint háromféle jogviszonyban határozhatják meg, ezek a következők:

- a) A szociális alapú bérlet általában vagyoni, jövedelmi rászorultsági alapon működik természetes személyek számára. Az Ltv. 13. § arra nézve is rendelkezik, hogy felújítással, karbantartással, pótlással és cserével kapcsolatos költségek hogyan oszlanak meg a bérlő és bérbeadó (esetünkben az önkormányzat) között.
- b) A költségalapú bérlet szintén természetes személyekre vonatkozik, de már közelebb a valós piaci bérleti árakhoz. Az Ltv. szerint a költségalapú bérlet alkalmazásánál alapelv, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- c) A piaci alapú bérlet alkalmazható természetes személyek, illetve nem természetes személyek (jogi személyek – pl. gazdasági társaságok, alapítványok, egyesületek – vagy jogi személynek nem minősülő szervezetek, mint az ún. civil társaság)¹⁹ esetében. Az Ltv. a piaci bérletnél már úgy fogalmaz, a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzatnak a bérbeadói költségek felett nyeresége keletkezzen. Fontos megjegyezni, hogy azon önkormányza-

17 Van olyan önkormányzat, ahol egységes lakás és helyiséggazdálkodási koncepciót fogadtak el, de van olyan is, ahol csak a lakásállományra vonatkozóan fogadtak el koncepciót.

18 A kötelező és nem kötelező önkormányzati tervekről, koncepciókról a Belügyminisztérium Önkormányzati Főosztálya készített összesítést az *Önkormányzati Hírlevél* 2018. évi 3. számában.

19 Erről bővebben lásd a Polgári törvénykönyv 2013. évi L. törvényt!

toknál, amelyek piaci alapon is kötnek²⁰ lakásbérleti szerződést, ez a „piaci ár” általában alatta maradhat (akár jelentős, 50%-ot meghaladó mértékben) a valóságos piaci lakbérének, ez országosan, de különösen Budapesten szembeűnő a 2010 utáni „albérletár-robbanás” ismeretében, ezt érdemben a COVID-19 koronavírus-járvány sem mérsékelte.

A magyarországi önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségállomány alakulása

A helyi önkormányzati vagyon rendszerében fontos és önálló szerepe van az önkormányzati tulajdonban lévő lakásoknak és helyiségeknek. Korábban már esett szó arról, hogy a hazai jogi szabályozásban az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodást – az önkormányzati vagyongazdálkodás részeként – alapvetően vagyon és tulajdonjogi feladatként határozzák meg és nem kifejezetten szociálpolitikai, jóléti kompetenciaként. Ugyanakkor ez távolról sem jelenti azt, hogy a települési lakás- és helyiséggazdálkodás, a tulajdon/vagyon védelme kizárólag a takarékos gazdálkodást, lehetőség szerint annak növelését, gyarapítását célozná meg. Eme kiterjesztő megközelítés szerint az önkormányzati gazdálkodás (aminek része a vagyongazdálkodás) célja a helyi jól-lét mint közösségi jól-lét, az ún. *wellbeing* biztosítása, ami jelenti a közösség egészségének, illetve egyes tagjainak az anyagi, szociális és egészségügyi biztonságát, szellemi és kulturális életminőségét.²¹ A *wellbeing* lokális, települési önkormányzati keretek közötti gazdasági tartópillérei a folyamatos bevételek (legyen az saját vagy származékos, pl. átengedett központi adó vagy állami normatíva), valamint a felhalmozott, rendelkezésre álló vagyon. A helyi közösségi jól-lét kiemelkedő eredője a fizikai formában létező önkormányzati vagyon, amely egyszerre szolgálhat alapul a magas minőségű helyi közszolgáltatások, illetve a helyi fejlesztések számára.²² Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadása, cégekbe apportálása vagy egyéb módon történő hasznosítása megfelelően szabályozott és átlátható körülmények között, a fenntartható hatékony gazdálkodás elvét követve alkalmas eszköz az önkormányzati vagyon közép- és hosszútávon való megőrzéséhez, gyarapításához. Ugyanakkor a valóságban a hektikus gazdasági ciklusok által kikényszerített krízisszituációk időszakosan felülírhatják a vagyonmegőrzés és -gyarapítás holisztikus célját, és akár a vagyon csökkenését, részleges felélését eredményezhetik annak érdekében, hogy a kötelező és önként vállalt feladatok ellátása ne kerüljön veszélybe. A gazdasági ciklusok okozta nehézségek és a bevételcsökkenés, vagy a kiadások nem várt megemelkedése (pl. a devizában való szektorális eladósodás) több hullámban eredményezett nagyobb mértékű vagyonfelélést az önkormányzati szektorban 1990 óta.

20 Ez szintén változó a hazai önkormányzatok gyakorlatában, hogy milyen mértékben alkalmazzák a piaci bérlet keretében.

21 A *wellbeing* mint közösségi jól-lét gyakorlatilag lefedi a társadalompolitikák teljes spektrumát, a szociális, egészségügyi, kulturális és oktatási területeket, a foglalkoztatás és munkaügy, a közösségi és társadalmi kapcsolatok rendszerét.

22 Kovács Róbert – Sükösd Anikó: Kistelepülési vagyongazdálkodás a hazai önkormányzati térben, in: Laki Ildikó – Szabó Tamás: Kényszerpályák és lehetőségek – A községi igazgatás és feladatellátás dimenziói napjainkban, Homo Oecologicus Alapítvány – Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Budapest, 2019, 204–205. o.

Mivel az önkormányzati tulajdonú ingatlan- és helyiségállomány a helyi önkormányzatok üzleti vagyónak talán leggyorsabban pénzzé tehető vagyoneleme, így az ingatlanok és helyiségek eladása vált időről-időre a vagyonfelélés alapjává. Már az 1990-es években jellemző volt, hogy az önkormányzatok igyekeztek pénzzé tenni a saját tulajdonú bérlakásokat, jobb esetben piaci alapon, rosszabb esetben – főleg a kisebb és alacsonyabb komfortfokozatú lakásoknál – nyomott áron eladva a sokszor már több évtizede bennük élő, azokat bérlő családoknak, magánszemélyeknek.

Az elmúlt évek során több az önkormányzati lakáskérdést részletesen körbejáró újságcikk, tanulmány született. Ennek aktualitását erősíti a Budapesten, a vidéki nagyvárosokban és egyes térségekben (Balaton régió, fővárosi agglomeráció, nyugati határmenti települések) az elmúlt egy-másfél évtizedben tapasztalt jelentős, piaci alapú lakóingatlan-áremelkedés. A 2008-2009-es pénzügyi és gazdasági világválság hatásaként²³ szinte teljesen leállt a lakáshitelezési rendszer Magyarországon. A befektetési célú lakásvásárlás megerősödését a lakáshitelezés ismételt felfutása követte 2015-től az általános gazdasági stabilizáció és növekedés egyik látványos kísérőjelenségeként. A 2008 előtti és a 2010-es évek lakáshitelezési gyakorlata közötti fontos különbség, hogy az utóbbi esetében már a társadalomnak egy relatíve szűkebb, döntően jobb anyagi (vagyoni, jövedelmi) kondíciójú csoportja érintett. Egyértelműen kimondható, hogy növekedett a hazai lakáspiaci egyenlőtlenség, polarizáció – ezt alátámasztják a rendelkezésre álló különböző lakásvásárlási és lakáshitelezési statisztikák, kutatások. Így számos magyar háztartás (családok, egyedülállók) szorul ki az elérhető önálló lakástulajdon irányába mutató olyan lakáspiaci megoldásokból, mint a készpénzes vásárlás, a hitelhez jutás.²⁴ A 2015-2021 közötti időszakot tekintve a használt és új lakások ára Európai Unió összehasonlításban (az EUROSTAT összevont lakáspiaci árindexe alapján) Magyarországon növekedett leginkább – miközben az EU27-ben a 2021-es lakáspiaci árindex a 2015. évi adat 131%-a volt, az eurozóna országaiban pedig átlagosan 127%, Magyarországon 188%. Ez is alátámasztja a lakáspiaci polarizáció folyamatosan növekedő mértékét.²⁵ A periférikus helyzetű csoportok lakhatásának megoldásában játszhat fontos szerepet az önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány, ez európai összehasonlításban meglehetősen szűkös, a teljes lakásállomány alig 2,5%-a.²⁶ Értelemszerűen az önkormányzati helyiségek (nem összekeverendő a lakásokkal) jellegüknél fogva alkalmatlanok a lakhatási nehézségek kezelésére, ugyanakkor azok is megoldási lehetőséget nyújthatnak egyéb helyi szintű szociális, társadalmi célok és igények kielégítésére.

2020. márciusban Magyarországon is megjelent a COVID-19 koronavírus világjárvány, ami egyszerre eredményezett közegészségügyi, valamint közvetve gazdasági és szociális válságot.

23 A korábbi évek kereskedelmi banki gyakorlata által felfuttatott devizaalapú lakáshitelek sorra bedőltek, valamint a 2009-es kormányzati válságkezelő intézkedések is szinte a nullára állították a korábbi éves szinten többszáz milliárdos állami lakástámogatásokat.

24 Pósfai Zsuzsanna: Polarizáció a magyar lakáspiacon – Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben, in: *Periféria tanulmányok* 4. – Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest, 2020

25 <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20211/index.html>

26 <https://atlatso.hu/kozpenz/2021/02/17/az-onkormanyzati-lakasok-tobb-mint-11-szazaleka-a-megyesezhelyeken-is-kihasznalatlan/>

Fontos hangsúlyozni, hogy a helyi, lokális szintű védekezés terheivel párhuzamosan jelentős központi irányú megszorítások érték az önkormányzatokat (pl. a gépjárműadó „államosítása”, a helyi iparüzési adó mértékének a felezése, a parkolási díjak felfüggesztése, önkormányzati díjtételek emelésének tilalma).²⁷ A lassan már állandósuló krízishelyzet közepette az önkormányzatok igyekeztek kivenni részüket a problémák kezeléséből. Vizsgálandó kérdés, hogy a települési önkormányzatok a válságkezelés során milyen mértékben képesek támaszkodni a rendelkezésükre álló saját tulajdonú lakás- és helyiségállományra, melyek azok a lehetőségek, eljárások, innovatív megoldások, amelyek adaptálhatók és sikeresen megvalósíthatók körükben.

Az önkormányzati lakás- és helyiségállomány általános statisztikáit elemezve rögtön látható, hogy ez elsősorban a fővárosi, megyei jogú városi, fővárosi kerületi önkormányzati kör számára biztosít valódi lehetőséget nemcsak az önkormányzati vagyon gyarapítására (eladás vagy hasznosítás révén), de a rendelkezésre álló lakás- és helyiségállomány innovatív, társadalmilag hatásos hasznosításával a helyi, települési *wellbeing* megerősítésére is.

Az önkormányzati ingatlanvagyonról illetően irányadó a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) hivatalos statisztikái, amelyek az önkormányzati lakások, valamint lakóépületek és otthonházak esetében látványos állománycsökkenést mutatnak: a lakások száma az 1999-es 206.348 db-ról 2019-re 116.721 db-ra csökkent, a lakóépületek és otthonházaknál pedig az 1999-es 49.183 db-ról 2019-re 31.634 db-ra. Ez a csökkenés a sportépületeket leszámítva, különböző mértékben az összes egyéb ingatlankategória (pl. lakóépület és otthonház, szociális és egészségügyi intézményházak, kereskedelmi, szolgáltatási, igazgatási és szálló jellegű épületek) esetében megfigyelhető. A leginkább árulkodó állományszűkülés a forgalomképes (tehát üzletileg hasznosítható, eladható) önkormányzati ingatlan arányában érhető tetten: az 1999. évi 45,8%-ról 2019-re 33,6%-ra csökkent.²⁸ Az éves felújítások száma és mértéke a teljes állományhoz képest: az önkormányzati tulajdonú lakóépületeknél durván 500–1500 között ingadozott éves szinten a felújítások száma, az önkormányzati lakásoknál pedig 1500–4500 felújítás történt (a teljes önkormányzati lakásállomány alig 1–2%-a) a vizsgált időszakban. A teljes önkormányzati lakóépületek javítására, felújítására fordított források mértéke éves szinten 9–14 milliárd Ft között mozgott 2000–2020 között.

Nagyon érdekesek a lakásigénylési nyilvántartást vezető önkormányzatok számának változásáról tudósító KSH-adatok: ezek szerint volt egy érzékelhető növekedés az ezredfordulótól 2013-ig, ebben az időszakban 185–246 között mozgott az érintett települések száma, ami 2013 után érzékelhető csökkenést mutat: 192–177 közötti éves adatokat láthatunk.²⁹ Ez egyúttal jelzi az olvasó számára, hogy a közel 3200-ból nagyjából 200–250 körüli azon települési önkormányzatok száma,

27 Szabó Tamás – Horváth Anett: A koronavírus-járvány hatása az önkormányzatokra hazánkban és a visegrádi (V4 országokban) – Intézkedések és kormányzati közpolitikai kríziskezelés, *Új Magyar Közigazgatás*, 2021. június, 14. évfolyam, 2. szám 1–14. o.

28 https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zri001b.html

29 https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

ahol van annyi rendelkezésre álló önkormányzati tulajdonú lakás, amit a település a helyi közjó érdekében (szociális alapú lakáskiutalás) tud hasznosítani.

Az önkormányzati tulajdonú lakásoknál Budapest esetében beszélhetünk a legnagyobb mértékű, közel 45%-os állománycsökkenésről. A fővároshoz hasonlóan vidéken is, az összes megyében csökkent az önkormányzati tulajdonú lakások száma, bár összességében mintegy 10%-kal kisebb mértékben. Amennyiben a forgalomképes önkormányzati tulajdonú ingatlanokat tekintjük, az 1999-es 45,8%-os országos inputmutató 2020-ra 33,8%-ra változott, tehát 12%-kal csökkent Magyarországon a forgalomképes önkormányzati ingatlanok aránya. A Budapest-vidék összevetésben azonnal szembeötlő, hogy a fővárosban eleve jóval jelentősebb forgalomképes önkormányzati ingatlanállományról beszélhetünk az országos átlaghoz viszonyítva: 1999-ben 76,0%, 2020-ban 59,9%.³⁰ A hivatkozott KSH táblák jól mutatják az olvasó számára, hogy messze Budapesten a legjelentősebb az önkormányzati ingatlanok – és azon belül a lakások, lakóépületek – száma és aránya.³¹ Ez egyszerre jelent kiemelkedő lehetőséget – üzleti hasznosítás, a meglévő lakás- és helyiségállomány társadalmi célú hasznosítása –, és egyben gazdálkodási és közszolgáltatási felelősséget a fővárosban működő önkormányzatok számára.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy a gazdasági ciklusok (konjunktúrák-dekonjunktúrák) mind a magánszemélyek, mind a piaci vállalkozások esetében jelentős hatással lehetnek az önkormányzatok ingatlanpolitikájára. Egy gazdasági válság, dekonjunktúra potenciális következménye, hogy sok önkormányzati tulajdonú lakásban élő bérlő magánszemély anyagi pozíciója elbizonytalanodik, adott esetben beindítva a „rossz bérlőktől és rossz lakásoktól való szabadulás” folyamatát az önkormányzati döntéshozók gondolkodásában.³² Felgyorsulnak a szanálások, a leromlott állapotú önkormányzati lakóépületek, lakások bontása – s ezzel együtt az alacsonyabb státuszú bérlők „kiszorítása”, majd a földterületek eladása piaci szereplőknek, akik új építésű lakóingatlanokat húztak fel immár piaci alapon magánszemélyek, vállalati szereplők számára. Mindez jelentős „dzsentifikációt” eredményezett olyan budapesti kerületekben, mint Ferencváros vagy a XIII. kerület, de említhetnénk Józsefváros vagy Újbuda példáját is. A szanálás kétségkívül olcsóbb megoldás, mint a meglévő lakásállomány műszaki felújítása és az önkormányzati tulajdonú lakásokban – sokszor szociális alapon – élő bérlők megtartása, még akkor is, ha ez lényegében saját tulajdonú ingatlanállományvesztéssel jár. Ugyanakkor a hivatkozott KSH adatbázisok azt mutatják, hogy 1999–2020 között az önkormányzati tulajdonú forgalomképes ingatlanok (lakások, lakóépületek, különböző közösségi célra használt helyiségek) csökkenése a 2000-es évtizedben nagyobb mértékű volt, így a 2008–2009-es pénzügyi és gazdasági világválság érdemben már nem pörgette fel radikálisan az ingatlanállomány

30 https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0018.html

31 Ez hagyományosan így van, amikor a rendszerváltás után elindultak a lakásprivatizációk, amíg a teljes lakásállományon belül országosan az önkormányzati tulajdonú lakások aránya 19% volt, addig Budapesten még 61%, Czirfusz Márton – Pósfai Zsuzsanna: Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után, in: *Területi Statisztika*, 2015/5., 484–504. o.

32 Czirfusz Márton – Pósfai Zsuzsanna: Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után, in: *Területi Statisztika*, 2015/5., 484–504. o.

csökkenését. Az ezredforduló óta önkormányzati tulajdonú lakóépületek, lakások jelentős mértékű szanálását és a helyükre piaci értékesítésű lakások építését támogatták indirekt módon az építést és tulajdonszerzést preferáló állami-kormányzati lakáspolitikák (támogatott lakáshitelek, piaci alapon nyújtott devizahitelek, a 2010-es évek kormányzati programjai, mint a CSOK vagy az ún. babaváró támogatás,³³ a lakásépítő szektor támogatása az új lakások ÁFA-kulcsának csökkentésével).

A dekonjunktúrák negatív hatása – konkrétan a vagyonszűkülés – könnyen kimutatható az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásra: fiskális megszorítások és makrogazdasági bizonytalanságok (gazdasági visszaesés, emelkedő infláció, növekvő eladósodás stb.) időszakában az ingatlanállomány mint önkormányzati üzleti vagyon viszonylag gyorsan pénzzé tehető, háttérbe szorítva különösen a társadalmi, közösségi célokat. Paradox módon egy erőteljes konjunktúra is negatív hatással lehet az irányadó önkormányzati magatartásra: az ingatlanpiaci boom eredményezhet társadalmi szempontból akár káros, előnytelen önkormányzati ingatlanértékesítési döntéseket. Továbbá az Möt. önkormányzatok költségvetését érintő azon passzusa, miszerint „*A költségvetési rendelethez működési hiány nem tervezhető*” – [Möt. 111.§ (4)] –, indirekt módon, de szintén hatással lehet önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek gyors értékesítésének az irányába.

Módszertani szempontból fontos leszögezni, hogy a lakásokhoz képest az önkormányzati tulajdonú helyiségek statisztikai nyomonkövetése nehezebb, mivel a hivatkozott KSH-statisztikák ezt a kategóriát nem alkalmazzák. Ezek a helyiségek megtalálhatóak lakóházakban, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási célú épületekben; kapcsolódhatnak akár ipari ingatlanokhoz, köznevelési intézményekhez. A helyiségek funkciója is nagyon változatos lehet, kezdve a klasszikus üzlethelyiségektől a vendéglátó jellegű helyiségeken át egészen a légópincékig, garázsokig. Ebből következően a helyiségkiadásból fakadó bevételi lehetőségek is nagyon szerteágazóak – vannak a havi szinten néhány ezer forintért kiadható, néhány négyzetméternyi alapterületű pincék, garázsok, valamint az akár többszáz m²-nyi jól felszerelt és hatékonyan hasznosítható helyiségek. Habár az Möt. az önkormányzatok esetében „*lakás- és helyiséggazdálkodásról*” beszél, mégis alapvetően eltér a két terület szakpolitikai megközelítése, szakigazgatási szervezése, valamint a kapcsolódó önkormányzati gazdasági stratégiák. Ami viszont különösen az utóbbi időben elkezdte egymáshoz közelíteni a lakás- és helyiséggazdálkodást, az a társadalmi-közösségi szemlélet, ami egyre erősebbé válik a helyiséggazdálkodásnál is.

³³ CSOK – a 2010-es évek közepén elindított Családok Otthonteremtési Kedvezménye program a három vagy több gyermekes családok részére biztosít vissza nem térítendő állami támogatást, amit az újonnan épült lakások megvásárlása mellett használt lakások vásárlására, továbbá felújításra, bővítésre, korszerűsítésre és akadálymentesítésre is fel lehet használni. Az ún. babaváró támogatás egy olyan 10 millió forintos hitel, amit házaspárok igényelhetnek, és minden megszületett gyermek után javulnak a kondíciók, így a harmadik gyermek megszületése után az egész hitel átalakul vissza nem térítendő támogatássá.

Önkormányzati lakásportfóliók és szakpolitika Budapesten és a vidéki nagyvárosokban

Az *Átlátszó* című tényfeltáró internetes portál 2021–2022 fordulóján adatigényléssel élt a 23 budapesti kerületi önkormányzatnál, ennek keretében 22 budapesti kerület 2020. évi, a XIII. kerület pedig 2019-es adatokat közölt. Ezek alapján a teljes budapesti önkormányzati tulajdonú lakásállomány 38.114 lakásból áll; a legtöbb Óbudán (III. kerület), Józsefvárosban (VIII. kerület) és a XIII. kerületben, a legkevesebb pedig a II., a XVI. és a XXIII. kerületben. Ugyanakkor jelentős különbségek vannak az egyes kerületi lakásportfóliók között, míg a XIII. kerület 5800 lakást tulajdonol, addig Soroksár (XXIII. kerület) esetében ez mindössze 45 lakás. Az adatigénylések szerint a vizsgált időszakban mintegy 3700 önkormányzati tulajdonú lakás állt üresen Budapesten – ez a szám szintén jelentős eltéréseket mutatott a városon belül, több önkormányzat közlése szerint sok jelenleg üresen álló lakás lakhatásra nem alkalmas, így ezeknél gyakorlatilag a szanálás (bontás) elkerülhetetlen; más kerületekben azonban magasabb volt az üresen álló, de lakhatásra alkalmas kerületi tulajdonú lakások aránya. Az *Átlátszó* vizsgálta a 2018–2020 közötti időszak kerületi szintű lakásgazdálkodását, így az önkormányzatok által vásárolt és eladott lakások számát, illetve az önkormányzati forrásból finanszírozott új lakásépítéseket. A vizsgált időszakban a kerületek 829 saját tulajdonú lakást értékesítettek, ehhez képest csak 90-et vásároltak és 76 lakást (általában társasházi formában) építettek – ez utóbbinál messze kiemelkedik a XIII. kerület az 56 új építésű lakásával. A lakásvásárlások aránya jelentős volt a IX. kerület és a X. kerület esetében. Az eladások miatti legnagyobb állománycsökkenés 2018–2020 között a VII. kerületben (Erzsébetváros) volt, ahol közel 130 lakást adott el az önkormányzat, valamint a VIII. kerületben (Józsefváros) 90 feletti eladással. 120 lakást adott el a XIII. kerület is, ott viszont a teljes kerületi ingatlanállomány vonatkozásában ez jóval kisebb arányt jelent, mint a VII. és VIII. kerület esetében.³⁴

Ami a jelenlegi vidéki önkormányzati bérlakásállományt illeti, az *Átlátszó* 2021–2022 fordulóján Budapesthez hasonlóan adatigényléssel fordult a 18 vidéki megyeszékhelyhez és egyúttal megyei jogú városhoz – egyedül Győr nem nyújtott információkat a portál számára; 15 megyeszékhely 2020. évi, Szeged és Salgótarján 2019-es adatokat közölt. A 17 megyeszékhely közel 30 ezres önkormányzati tulajdonú lakásállományából négy vidéki nagyváros (Szeged, Debrecen, Pécs, Miskolc) 51%-os aránnyal részesül. A vidéki megyeszékhelyek önkormányzati lakásállományának 11,5%-a állt üresen 2020-ban, ami 2%-kal haladta meg a hasonló budapesti adatot. Az *Átlátszó* adatigénylése kiterjedt a 2018–2020 közötti időszakban megvalósult önkormányzati lakásépítésekre és értékesítésekre – ezek közül sokkal inkább az értékesítések domináltak, különösen Szegeden (mintegy 300 eladott lakás), illetve Kecskeméten és Miskolcon. Új önkormányzati lakások építésére alig néhány városban került sor, ezek közül kiemelkedett Miskolc, ahol közel 50 új lakás építése történt meg önkormányzati erőből.³⁵

34 <https://atlatszo.hu/kozpenz/2021/01/21/az-onkormanyzati-lakasok-kozel-tiz-szazaleka-uresen-all-a-fovarosban-a-legtobb-a-8-keruletben/>

35 <https://atlatszo.hu/kozpenz/2021/02/17/az-onkormanyzati-lakasok-tobb-mint-11-szazaleka-a-megyeszekhelyeken-is-kihasznalatlan/>

Egyszerre vagyoni és társadalompolitikai kérdés, miként jutnak önkormányzatok arra a felismerésre, hogy a rendelkezésre álló saját tulajdonú lakás- és helyiségállományt nem a rövidtávú anyagi forrásszerzésre használják – így az ingatlanok piaci vagy az alatti áron történő eladására. a leromlott épületek, lakások szanálására, meghirdetve a telkeket piaci építetők számára –, hanem ehelyett a közép- vagy hosszútávú stratégiai hasznosítás motivációja válik meghatározóvá. Ez utóbbi stratégia a folyamatos bevétel (bérleti díjak) biztosítása mellett erőteljesen fókuszál a helyi társadalmi közjó (*wellbeing*) minél szélesebb megvalósítására.

Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás gyakorlata

Érdemes rögzíteni, hogy az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás – mint helyi közfeladat – milyen fontosabb tevékenységtípusokat takar. A lakás- és helyiséggazdálkodás a vagyongazdálkodás részeként elsősorban az önkormányzati tulajdonú lakásokra és helyiségekre irányuló szakpolitika és szakigazgatás, menedzsmenttevékenység. Magában foglalja a saját tulajdonú lakás- és helyiségértékesítést, a bérleménygazdálkodást (saját tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadása), az önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségállomány korszerűsítését. A leromlott állapotú ingatlanok szanálása (bontások elrendelése, majd a telkek további sorsáról való döntés³⁶), valamint új önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek megépítése is része a helyi lakás- és helyiséggazdálkodásnak.

Közvetve az önkormányzatok megjelenhetnek a magántulajdonban lévő lakásbérleti piacon az ún. szociális lakásügynökségek vagy közösségi bérlakásmodellek működtetésével oly módon, hogy magántulajdonosok által felajánlott bérlemények esetében a bérlőkijelölést, illetve a bérleti szerződéshez kapcsolódó jogi és adminisztrációs feladatokat az önkormányzat látja el valamilyen konstrukcióban. A bérlőkijelölésnél az önkormányzatnak lehetősége van szociális alapon választani az általa ismert potenciális bérlői körből (családok, egyedülállók, fiatalok, idősek).³⁷ Itthonról érdemes kiemelni a 2020-ban elindított szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszert (KBR), aminek keretében az önkormányzat legalább 3 évre bérel szombathelyi magántulajdonban lévő komfortos, összkomfortos lakásokat, ahová szociális alapon és a piaci ár alatt keres és általában talál lakókat – a modell szerint kaució nem terheli a bérlőket, a bérleti szerződést és adminisztrációt az önkormányzat végzi. Legalább két tucat magántulajdonú lakást tudtak már így bevonni a KBR-be, kiegészítve a saját önkormányzati tulajdonú szociális bérlakásrendszert. A szombathelyi KBR *best practise* jellegét fokozza, hogy nem kellett külön szervezeti egységet felállítani, hanem a hivatalban már működő Szociális és Lakás Iroda működteti.³⁸

Ugyancsak a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodáson túlmutató, de előforduló gyakorlat, hogy az önkormányzatok akár pályázati, akár egyedi döntések alapján támogatást biztosítanak

36 Szanálás esetén többféle alternatíva kínálkozik az önkormányzatok számára, eladhatják magánszemélyeknek, civil szervezeteknek, de akár piaci szereplőknek, vagy ellenkezőleg, önkormányzati tulajdonban tarthatják további gazdasági vagy éppen társadalmi jellegű hasznosítás céljából.

37 A lakásszövetkezetek típusairól bővebben lásd Jelinek Csaba – Pósfai Zsuzsanna: *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon*, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest, 2020, <https://mek.oszk.hu/20300/20384/20384.pdf>

38 A szombathelyi KBR innovatív jellegét erősíti, hogy első helyezést ért el a Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége által működtetett Legjobb Önkormányzati Gyakorlatok 2021. évi programjában.

társasházak számára (mint ún. társasházi támogatás), ugyanakkor kérdés, hogy ezek a társasházi támogatások mennyiben érintenek magántulajdonú, illetve önkormányzati tulajdonú lakásokat a támogatott társasházak esetében.

2021-ben rövid időre veszélybe került az önkormányzatok jogszabályok által biztosított autonómiája a lakás- és helyiséggazdálkodás terén egy a lakástörvényt módosítani szándékozó parlamenti (kormánypárti képviselői) módosító indítvánnyal, amely lehetővé tette volna a teljes önkormányzati tulajdonú lakásállományra kötelezően rendkívül kedvezményes, mélyen a piaci ár alatti vételi lehetőséget a bérlők számára. A javaslatot nemcsak ellenzéki településvezetők kritizálták, de több kormánypárti is élesen bírálta.³⁹ Áder János akkori köztársasági elnök indítványára az Alkotmánybíróság alaptörvénytörőnek találta a jogszabály egy részét. Ezt követően a második körben már egy szűkített javaslat ment át az Országgyűlésen, amely jelentős tartalmi megszorításokat tartalmazott, így a kedvezményes ingatlanvásárlási lehetőséget már csak a világörökségi helyszínen és védőövezetében (pl. a budai vár Budapest I. kerületében) található önkormányzati és állami tulajdonú lakásokra szűkítették, amennyiben az itt található önkormányzati tulajdonú bérlakásokban 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.

Korábban már ejtettünk szót arról, hogy a hazai önkormányzati tervezési gyakorlat ismeri és alkalmazza a lakásgazdálkodási és felújítási koncepció típusát. Ellentétben a vagyongazdálkodási tervvel, az önálló lakásgazdálkodási koncepció elfogadása nem kötelező az önkormányzatok számára. A jelentős ingatlanállománnyal rendelkező önkormányzatok gyakorlata megoszlik, hogy mennyire élnek mégis ezzel a lehetőséggel. A jellemzően önkormányzati határozati formában elfogadott lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciók⁴⁰ általában több évre – önkormányzati ciklusra vagy akár azon túlmutató időtávra – szólnak és a vagyongazdálkodási tervhez képest akár jóval részletesebben tartalmazzák a lakás- és helyiségállomány kérdéskörét. Az önkormányzatoknak széles terv- és koncepcióalkotási kötelezettségük van, ezek közül jó néhány érinti az önkormányzati ingatlanokat – pl. integrált városfejlesztési stratégia; településfejlesztési koncepció; településszerkezeti terv; reorganizációs program; helyi esélyegyenlőségi program.

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának meghatározó formája a bérbeadás, aminek alapja lehet pályázat (az önkormányzati gyakorlat szerint ez egyre inkább meghatározó mód), névjegyzék,⁴¹ előbérleti jog, lakáscsere, rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében (ez a helyiséggazdálkodásnál jelenhet meg társadalmi célok „bekapcsolásánál”), vagy akár egyéb motiváción alapuló döntés, pl. olyan személyek preferálása, akik munkaviszonyban vannak az önkormányzattal.

39 Az eredeti törvényjavaslatot bírálta Székesfehérvár, valamint Budapest XVI. kerület fideszes polgármestere is.

40 Van olyan önkormányzat, ahol egységes lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciót fogadtak el, de van olyan is, ahol csak a lakásállományra vonatkozik az.

41 Az Ltv. 84. § szerint az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján évente lakásigénylési névjegyzéket készít, ahová bekerülnek a szociális alapú lakásbérleti igények.

Az önkormányzatoknak meglehetősen széles a jogi szabályozási lehetősége a lakás- és helyiséggazdálkodásban. Különböző megoldási gyakorlatok vannak, így közös lakás- és helyiséggazdálkodási rendelet megalkotása, vagy külön rendeletben történő szabályozás (külön önálló lakásrendelet, helyiségrendelet). Egyre több önkormányzat alkot meg akár egységesen, akár külön-külön lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciókat önkormányzati határozat formájában, ami egyúttal megalapozza a lakás- és/vagy helyiséggazdálkodási rendeleteket. Vannak arra is példák, hogy önálló rendeletben szabályozzák az önkormányzati tulajdonú lakások, ingatlanok elidegenítésének (eladásának) általános szabályait, eljárási kérdéseit (pl. az ingatlanban élő bérlők az értékbecslő által meghatározott forgalmi érték alatt vásárolhatnak meg ingatlant).

A saját tulajdonú lakás- és a helyiséggazdálkodás külön önálló rendeletekben való szabályozása mellett érv, hogy alapvetően elkülöníthetők a tulajdonosi motivációk a két területen. Míg a lakásoknál döntően a szociális érvek a meghatározóak (pl. lakásbérleti kontraktusok a helyben élő⁴² rászoruló családok, magánszemélyek számára), addig a helyiséggazdálkodásnál a pénzügyi hasznosítás az elsődleges cél, így ott a szociális szempontok megjelenítése csupán esetleges, és a helyiségek esetében alapvetően a megajánlott bérleti árak döntenek. Mégis egyre több önkormányzat foglalja bele a hatályos helyiség-szabályozásba, hogy kedvezményes bérleti lehetőségként „csökkentett áron” juthatnak civil szervezetek, magánszemélyek vagy közvetlenül a társasházak önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogához valamilyen közösségi tevékenység folytatása vagy közösségi cél megvalósítása érdekében. Ugyanakkor az önkormányzati helyiséggazdálkodásnál és a rendelkezésre álló helyiségek bérleménybe adásánál továbbra is a pénzügyi hasznosítás motivációja az elsődleges. Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás stratégiai-koncepcionális kialakítása során döntő tényező a rendelkezésre álló ingatlanállomány jellege, piaci értéke, így annak a vizsgálata, hogy a lakások és helyiségek milyen település-, kerületrészen találhatóak (pl. a forgalmas, üzleti szempontból fejlettebb részeken eleve nagyobb értéke van a helyiségeknek, könnyebben tud kialakulni verseny a „jó helyeken” található önkormányzati tulajdonú helyiségekért). Fontos kérdés, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek milyen állapotban vannak (komfort nélküliek, összkomfortosak, felújításra szorulnak stb.), a leromlott állapotú ingatlanok felújíthatóak-e, vagy elkerülhetetlen a lebontásuk, és az is kérdés, hogy a szanalást követően mi lesz a telkek sorsa.

Budapesten, de vidéki nagyvárosokban is túlnyomórészt az a jellemző, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek többlakásos társasházakban találhatóak – ezek a társasházak lehetnek kizárólagos önkormányzati tulajdonban (ezt nevezeti a hivatali zsargon ún. „százás önkormányzati házaknak”), valamint osztott tulajdonban, ahol az önkormányzat mellett egyéb tulajdonosok (magánszemélyek, vállalkozások, ritkán civil szervezetek) is érintettek.

42 Általában lakcímkártyához és meghatározott időtartamú helyben lakáshoz kötik a lakáspályázati lehetőséget.

Az ilyen vegyes tulajdonú társasházak esetében fontos a magántulajdonosi érdekek szem előtt tartása – pl. amikor a szociális bérlakásokban élők rezsitartozása veszélyezteti az egész társasházat a közös villany vagy gázórák miatt, ezért is kezdték meg az utóbbi években az egyedi mérőórás átalakításokat társasházakban.

A szociális önkormányzati bérlakások esetében az irányadó gyakorlat, hogy szemben a rendszer-váltás utáni évek, évtized gyakorlatával, immár nem határozatlan,⁴³ hanem sokkal inkább határozott időre (1-5 évre) szóló bérleti szerződések kötnek. Az Ltv. tartalmazza, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások, épületek szanálása esetében, illetve a bérleti szerződés felmondásával párhuzamosan az önkormányzatnak kötelessége cserelakás vagy a korábbi lakás forgalmi értékével megegyező kártalanítást nyújtani a benne lakó bérlők részére.⁴⁴ Szintén alkalmazott gyakorlat és jelzi az önkormányzati lakás piac jogi rugalmasságát, hogy a bérbeadó önkormányzat hozzájárulása mellett lehetőség van a bérlők általi lakáscserékre – ez működhet ugyanazon települési, kerületi önkormányzati lakásokat érintve; különböző önkormányzatok által tulajdonolt bárlakások esetén, valamint lehetőség van arra is, hogy egy magánszemély úgy jut önkormányzati bérlakáshoz (mint bérlő), hogy helyette felajánl egy másik, az illető személy magántulajdonában lévő ingatlant az önkormányzat számára.

A vonatkozó törvények figyelembe vételével, de a helyi-lokális adottságok ismeretében van lehetőségük az önkormányzatoknak, hogy maguk szabályozzák és hajtsák végre a lakás- és helyiséggazdálkodásukat, politikájukat. Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás egy komplex, többszereplős (politikai döntéshozatali szint, hivatali szint, vagyonkezelői szint) és jól koordinált folyamat, ahol ideális esetben mindenkinek megvan a maga szerepe, amivel hatékonyabbá tehető a teljes lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakásgazdálkodásnál erősebb az önkormányzati testületi, bizottsági döntési, illetve az önkormányzati hivatali szint (szociális, népjóléti, lakásosztályok vagy irodák).

Szervezeti értelemben a lakás- és helyiséggazdálkodási döntési körök általában szétválnak a következők szerint:

- Képviselőtestület: szabályozási szerepkör (rendeletek, koncepciók); új önkormányzati ingatlanok építése; meglévő szanálása; bizonyos egyedi ügyek (pl. helyiséggazdálkodásnál meghatározott értékhatár felett a bérletkijelölési döntést a testület gyakorolja).
- Bizottsági szint: egyedi döntések lakásgazdálkodásnál – a bérlőkijelölést (szociális bérleti jognál szociális indokok alapján) a képviselőtestület szociális, népjóléti, lakásügyekben illetékes bizottsága gyakorolja; egyedi döntések helyiséggazdálkodásnál – a bérlőkije-

43 A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződések jogilag szinte „bebetonozták” a bent lakókat. Közülük sokan „nyomott áron” vásárolták meg később az ingatlant, illetve a bérleti jog tovább folytatása, „örökíthetősége” a bérlővel kötött tartási szerződés alapján történt, vagy a bérlő közvetlen hozzátartozói számára tartási szerződés nélkül is.

44 Egy 2021-es kúriai döntés szerint csak az Ltv. által meghatározott jogokat és kötelezettségeket állapíthat meg az önkormányzat mint bérbeadó a lakásbérleti szerződések esetében. <https://www.napi.hu/ingatlan/berlo-lakastorveny-szerzodes-berlakas-kiurites-kuria-itelet.738684.html>

lölést (alapvetően piaci, csak ritkább esetekben valamilyen egyéb társadalmi, közösségi indokok alapján) a képviselőtestület gazdasági, tulajdonosi ügyekben illetékes bizottsága gyakorolja.

Ez a fajta szervezeti elkülönülés általában megjelenik az önkormányzati hivatali szintnél is. A lakásgazdálkodás – benne meghatározó feladatként a szociális bérlakásrendszer döntéshozó feladataival (pl. rendeletben meghatározott pontrendszer alapján javaslatétel a döntéshozó bizottságnak) – a szociális és lakásügyeket magukba foglaló főosztályok, irodák reszortja. Helyiséggazdálkodásnál viszont már az önkormányzati hivatalokban működő pénzügyi-gazdasági, vagyonszervezeti területeket integráló főosztályok, irodák járnak el alapvetően.

Lakásgazdálkodásnál az önkormányzati vagyongazdálkodók jobbra csak olyan bérleménykezelői feladatokat látnak el, mint a bérleti szerződések megkötése vagy a bérlőkkel való kapcsolattartás, a bérlemények állapotának az ellenőrzése, kapcsolódó nyilvántartási feladatok.⁴⁵

Az önkormányzati vagyongazdálkodó szervezetek részvétele a lakás- és helyiséggazdálkodásban

A lakásgazdálkodáshoz viszonyítva a helyiséggazdálkodásnál már egyértelműen kiterjedtebb a vagyongazdálkodó szervezetek kompetenciaköre, a bevett domináns gyakorlat, hogy a tulajdonosi eladási, bérbeadási döntéseket ezek a szervezetek készítik elő.

A tapasztalatok szerint változó, hogy az önkormányzati politikai döntési szintek (képviselőtestület, bizottságok), valamint a hivatali szintek mellett mennyire széles és integrált a vagyongazdálkodó társaságok szerepe. A fővárosban és kerületeiben, a megyei jogú városokban gyakorlatilag mindenhol működnek az önkormányzati vagyongazdálkodásra létrehozott nonprofit társaságok.

Az már a belső szervezési igények függvénye, hogy kizárólag vagyongazdálkodási feladatot ellátó társasági modellben, vagy szélesebb struktúrájú ún. önkormányzati holding (közszolgáltató zrt., kft.) keretében alakítják ki a munkaszervezetet.

Vannak speciális végrehajtási-menedzsment jellegű feladatok – mint a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötése, a bérleménybe adott ingatlanok időszakos ellenőrzése, egyéb előkészítési feladatok –, amiket mind a lakás-, mind a helyiséggazdálkodásnál a vagyongazdálkodó társaságok látnak el. Itt már látható különbségek lehetnek, hogy a bérlők személyének meghatározása során milyen jogosítványokkal rendelkeznek a vagyongazdálkodó társaságok. Az önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében láthatóan kiterjedtebbek a vagyongazdálkodó jogosítványok, így a bérlők kiválasztása (több „bérlőjelöltnél” a licitek lebonyolítása és maga a döntés) lehet vagyongazdálkodó reszort. Az önkormányzati tulajdonú lakásoknál viszont korlátozottabb a vagyongazdálkodó feladatkör: a lakásbérlők

⁴⁵ Ritkább esetben a vagyongazdálkodó is rendelkezhet érdemi döntéshozatali kompetenciákkal a lakásgazdálkodás területén, erre példa Budapest XIII. kerületi Önkormányzata, ahol a vagyongazdálkodó feladatokat a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. Ingatlan-gazdálkodási Divíziója látja el, ami nemcsak a helyiségek, de a lakások szociális bérbeadása esetében is a tulajdonosi önkormányzati döntések előkészítését jelenti.

kiválasztása sokkal inkább az önkormányzati politikai döntési szint (meghatározó döntéshozói szerepben az illetékes képviselőtestületi bizottságok), valamint a hivatali szint (lakásosztály, vagyonekezelő irodák döntéselőkészítési javaslata) közötti koordinációban összpontosul. A vagyonekezelő társaságok erősebb jogosítványokkal bírnak a helyiséggazdálkodás területén – sokszor a teljes előkészítési és döntési folyamat a hatáskörükben koncentrálódik.

Diszfunkciók és szakpolitikai javaslatok a lakás- és helyiséggazdálkodáshoz

Amikor „jó kormányzásról” (*good governance*) és „legjobb gyakorlatokról” (*best practises*) beszélünk egy szakpolitika kapcsán, fontos látni a negatív ellenpólust, így azokat a „rossz gyakorlatokat” (*worst practises*), amelyek az evalvációk, elemzések során kimutathatóan rontják az adott szakpolitika gazdasági hatékonyságát és társadalmi hatásosságát. A stratégiai szemlélet egyre fontosabb kritérium a tudatos önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodási politika kialakítása és működtetése során. Melyek lehetnek a rossz gyakorlatok és káros szakpolitikai, szakigazgatási irányok, amiket mindenképpen érdemes elkerülniük az önkormányzatoknak egy társadalmilag fenntartható lakás- és helyiséggazdálkodás során?

- Rossz hatékonyságú lakás- és helyiséggazdálkodás, ami megnyilvánulhat a rendelkezésre álló ingatlanállomány indokolatlan értékcsökkenésében (nyakló nélküli, sokszor áron aluli értékesítések; önkormányzati vagyonevesztés; a lakás- és helyiségállomány kimutatható számbeli és értékbeli csökkenése), valamint veszteséges vagyonekezelésben (kritikus szintű lakbér- és helyiségbérleti hátralékok).
- Alacsony hatékonyságú lakás- és helyiséggazdálkodás, ami a helyi lakossági, valamint gazdasági és civil szervezeti érdekek figyelmen kívül hagyásából fakadhat (szociálisan hátrányos helyzetű helyi társadalmi csoportok – kisgyermekes családok, nyugdíjasok, romák stb. – kiszorulása a helyi lakáspiacról; önkormányzati épületek szanálása; a helyiséggazdálkodásnál kizárólag pénzügyi, anyagi megfontolások dominanciája).

Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásnál előfordulhatnak diszfunkcionális szervezeti és működési elemek, amik az egész szakpolitika eredményességére (hatékonyság, hatásosság) negatívan üthetnek vissza. A hatáskörök és kompetenciák nem megfelelő, pontatlan vagy elnagyolt rendszere különösen az eljárási, végrehajtási szakaszban okozhatnak problémákat. Szükséges világosan elválasztani a politikai felelősséget a szakmai- és menedzsment területektől. Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás esetében az alapvető stratégiai és koncepcionális irányokat a mindenkori önkormányzati politikai vezetés – testület, polgármester, bizottságok – jelöli ki. Ennek rendelődnek alá a hivatali apparátusok – lakásgazdálkodásnál: lakás és szociális főosztályok, irodák; helyiséggazdálkodásnál: gazdasági, vagyonekezelési főosztályok, irodák, amelyek ideális esetben a politika által meghatározott stratégiai irányokat öntik szakpolitikai programokba, eljárási modellekbe. Az önkormányzati politikai és hivatali szintek közötti együttműködés közvetlen, és

amennyire fontos a hivatal pozitív viszonyulása a politikai szinthez, legalább annyira fontos, hogy a bizalom visszafelé is működjön: tipikus diszfunkció, amikor koncepcionális kérdésekben nincs konszenzus a polgármester, a többségi frakciók vagy a bizottságok között. Ugyanakkor ennek kivédése, kezelése az önkormányzat biztonságos politikai működését általában garantáló szükséglet.

A vagyonkezelő társaságok bizonyos tekintetben egyfajta „állam az államban” szerepkört valósítanak meg a teljes önkormányzati szervezeti struktúrákban. Fontos kimondani, hogy a vagyonkezelés alárendelt az önkormányzati politikának és vele az ott meghatározott szakpolitikai stratégiáknak. Általános gyakorlattá vált, hogy az önkormányzati vagyonkezelő társaságok csúcsmenedzsmentje (vezérigazgató, felügyelőbizottság) ma már a helyi politikai patronázs része, ahol a politikai és személyi lojalitás legalább annyira meghatározó, mint a szakmai hozzáértés. A vagyonkezelés mára az önkormányzati vagyongazdálkodás kiemelkedő szegmensévé vált, ahol személyi vagy politikai bizalmatlanság hamar vezetési, irányítási válságot okozhat. Míg a politikai szint és a vagyonkezelés között egyértelmű hierarchikus alárendelődés szükséges, a hivatali szint és a vagyonkezelés között a kompetenciák egyértelmű differenciálása alapvető; itt a viszony sokkal inkább mellérendelt, ahol fontos, hogy ne alakuljanak ki hatásköri összeütközést eredményező párhuzamosságok, kompetenzavarok, és működjön egy kiegyensúlyozott, előremutató koordináció a hivatal (lakás- és gazdasági osztályok, irodák) és a vagyonkezelő társaság között. Komoly működési zavart jelez, amikor huzamosabb ideig, indokolatlan módon akár évekig üresen állnak önkormányzati tulajdonú lakások, lakóépületek.

Fontos látni, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodásnak lehetnek olyan gyakorlati vetületei, amelyek éppen a társadalmi dimenziót és szempontrendszeret ronthatják. Ilyen mondhatni *worst practise*, amikor egyidejűleg különböző társasházi támogatási programok támogatják a saját ingatlanal rendelkező tulajdonosokat, viszont közben látványosan elhanyagolják az önkormányzati lakásokat; vagy a pusztuló bérlakásállomány felújítására felhasználható forrásokat akár politikai támogatás, szavazatszerzés reményében átcsoportosítják a szociálisan jobb helyzetben lévő magáningatlan tulajdonosok támogatására. Ennek még szélsőségesebb megnyilvánulása, amikor szociális, költség- vagy piaci alapon önkormányzati lakásoknál nem objektív kritériumok (pl. pontrendszer) szerint, hanem szubjektív – olykor már nyíltan nepotista – jelleggel születnek ezek a döntések (pl. amikor polgármesterek vagy képviselők kapnak bérleti jogot önkormányzati bérlakásokra).

Alapvető diszkrepancia feszül a között, hogy a rendelkezésre álló önkormányzati lakás- és helyiségállomány egyúttal fontos helyi közösségi vagyonelem, azonban az azzal kapcsolatos stratégiai és koncepcionális (lakás- és helyiségkonceptiók, rendeletek), valamint a különböző kiemelt egyedi (értékesítés, bérlők kiválasztása, szanálás stb.) döntések sokszor a civilek és a lakosság feje felett, azok érdemi bevonása nélkül születnek. A helyzetet rontja, hogy sok érintett önkormányzat részéről továbbra is minimális az offline és online tájékoztatás, nem beszélhetünk valódi társadalmi vitáról és inkluzív gyakorlatról a lakás- és helyiséggazdálkodás működtetése során. Éppen ezért fontos,

hogy a részvételiség – mint a posztmodern városi politika egyik legnagyobb vívmánya – ezen a területen is jelenjen meg nagyobb hangsúllyal. A lakás- és helyiséggazdálkodás eredményes és határozott „társadalmosítása” segítheti a különböző döntések legitimitását, közösségi elfogadottságát, amire jóval könnyebb konszenzuális szakpolitikát építeni.

Fontos a hatékony és társadalmilag hatásos stratégiai szemlélet megteremtése és beépítése az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásba. Így lehetőség szerint már ne csökkenjen tovább a rendelkezésre álló ingatlanállomány – ez elsősorban a lakásoknál fontos. A meglévő lakások tulajdonban tartása mellett azok korszerűsítése, fejlesztése (ezzel értékállóságának biztosítása), illetve anyagilag megtérülő, többletbevételt eredményező hasznosítása kerüljön fókuszba.⁴⁶ Az önkormányzati helyiséggazdálkodásnál pedig érdemes differenciálni. Ott sem indokolt ugyan a kizárólag értékesítésre épülő stratégia követése, viszont vannak olyan típusú kisebb, leromlott állapotban, kedvezőtlen település- vagy kerületrészekben található helyiségek (pl. romos állapotban lévő légópincék), amelyek eladása továbbra is racionális. A nagy értékű, frekvenciát helyeken található helyiségek (pl. üzlethelyiségek vagy rendezvényekre alkalmas közösségi ingatlanrészek) tulajdonban tartása és értékesítés nélküli hasznosítása – bérbeadás akár nyomott áron civil szervezeteknek, egyesületeknek – már sokkal realitásosabb célkitűzés.

A forgalomképes önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségállomány védelme, tervszerű és tudatos stratégiai fejlesztése önkormányzati oldalról egyszerre nagyon fontos üzleti-gazdasági és a jövőnek szóló társadalmi befektetés. Eladás helyett a tulajdonban tartás, illetve ezzel párhuzamosan a fejlesztés meghatározó fontosságú a hasznosítás szempontjából. A szakirodalom szerint az ingatlanok életciklusa oldaláról a fejlesztések jellemzően 1,5-3 évet vesznek igénybe, miközben a teljes hasznos élettartam több évtizedet is átfoghat.⁴⁷ A rendszerváltás után az állam (és ennek részeként az önkormányzatok) szinte teljes mértékben kivonultak a lakásépítési piacról, csak az ezredforduló után kezdtek rendkívül korlátozott mértékben „visszamerészkedni” az önkormányzatok a lakásépítési piacra – országosan kiemelkedik Budapest XIII. kerület önkormányzatának ilyen irányú gyakorlata.

Ellentmond a stratégiai szemléletű önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásnak, ha a szükséges cselekvés (legyen az hasznosítás, de akár szanálás is) helyett az önkormányzat tudatosan a nemcselekvés pozíciójába lavírozza magát, ilyenkor maradnak tartósan üresen önkormányzati lakások és helyiségek, hiányzik a felelős döntés a felújításról, hasznosításról vagy éppen a bontásról. Fontos, hogy minél kevesebb ilyen „szürke pont” maradjon az önkormányzati lakás- és helyiségállományban.

A felújítások különböző mértékben jellemezték az önkormányzatok lakás- és helyiséggazdálkodását. Gyakorlattá vált, hogy a szociális alapon bérlők (*lásd Ltv.!*) a saját költségükön végzik el a korszerűsítéseket, aminek értékével a későbbiekben csökkenthetik a lakás vételi árát, amennyiben

46 Értelmeszerűen a jelentős mértékben lepusztult önkormányzati épületek, lakások szanálása (bontása) elkerülhetetlen, viszont az már egy következő lépés, hogy az érintett telkek lehetőleg maradjanak önkormányzati tulajdonban további hasznosítás (önkormányzati tulajdonú bérlakások építése, közösségi használatú ingatlanok, parkok, terek kialakítása) céljából.

47 Szabó Julianna szerk.: *URB.0 – Urbanisztika kezdőknek*, Budapesti Műszaki Egyetem, Urbanisztika Tanszék, Budapest, 2016, 67. o.

megvásárolják azt az önkormányzattól.⁴⁸ Ebben is érzékelhető napjainkra változás, amennyiben önkormányzatok már tudatosan nem élnek az önkormányzati tulajdonú lakások bérlők számára történő eladásával, mivel a lakásállomány megtartásának, illetve növelésének stratégiai célja felülírja azt – ez mondhatni paradigmaticus erejű szemléletbeli változást jelent az 1990–2000-es évtizedek önkormányzati lakásgazdálkodásához képest. Az önkormányzati lakás- és helyiségkoncepciók, valamint rendeletek tartalmazzák a tulajdonos önkormányzatok társadalmi preferenciáit, így a kedvezményes lakásbérletre pályázók szociálisan kedvezményezett körének meghatározásánál, akik a kerületben élő rászoruló családok, időskorúak, fiatalok, esetenként az önkormányzati fenntartású közintézményekben, óvodákban, bölcsődékben, egészségügyi szakrendelőkben dolgozók. Különösen az egyre inkább humánerőforrás-hiányokkal küszködő közalkalmazotti szférában értékelődik fel, ha a munkahely mellett idővel lehetőség adódik a kerületi intézményeknél dolgozók számára szociális önkormányzati bérlakást biztosítani.⁴⁹ A lakásbérleti rendszer gazdasági hatékonyságát és a társadalmi hatásosságát, igazságosságát egyszerre tudják erősíteni meghatározott intézkedések – pl. a piaci alapú lakbérek emeléséből lehet finanszírozni a lakbértámogatásokat vagy lakásfelújításokat; folyamatosan finomítani a lakáspályázati rendszereket a rászorultsági szempontok, a pontrendszerek akár radikális módosítása révén. Míg a szociális alapú lakásbérleti jogviszonynál az Ltv. 13.§ (2) szerint a bérlő kötelezettsége a felújítások, korszerűsítések finanszírozása, a piaci alapú lakásbérleti jogviszonynál ilyen típusú felújítási, korszerűsítési bérlői kötelezettségről már nem beszélhetünk, pedig vélelmezhetően jobb anyagi helyzetben lévő bérlőkről van szó. Paradox módon a bérlői oldalról jelentős mértékben bebiztosított jogok adott esetben „szociális alapon” tarthatnak bent önkormányzati tulajdonú lakásokban szociálisan arra nem rászorult személyeket, míg a valóban rászorulóknak a névjegyzékben várnak arra, hogy lakáshoz jussanak.

Javasolt az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás folyamatainak lehetőleg minél szélesebb körű digitalizációja, online alapokra helyezése (pl. a hasznosítás szempontjából szóba jöhető önkormányzati bérlemények helye és műszaki alaprajza nyilvános és ingyenes online elérhetőségének megteremtése internetes önkormányzati ingatlan-adatbankokként,⁵⁰ kapcsolódó adatigénylések kezelése, az ingatlanállomány online elérhetősége mindenki számára).⁵¹ A minél teljesebb körű digitalizáció és átlátható adatgazdálkodás egyúttal az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás

48 A rendszerváltás utáni önkormányzati lakáspolitikáról bővebben lásd Csider László: Az önkormányzati lakásgazdálkodás múltja, jelene és jövőbeli perspektívái, különösen a fővárosban és a megyei jogú városokban, in: Laki Ildikó – Szabó Tamás szerk.: *Agglomerációs városrészi tanulmányok – Nagyvárosi, városi és települési dilemmák a 21. században*, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége – Homo Oecologicus Alapítvány, Budapest, 2017, 133–149. o.

49 Külön érdekes szituáció alakult ki az évek óta egyre nagyobb munkaerőhiánnyal küszködő közoktatásban, ahol 2013-ban a fenntartói jogszabályok átkerültek az önkormányzatoktól az államhoz (állami tankerületek). Ma a gyakorlat sokszor az, hogy a távolabbi térségekből, településekről a meghirdetett tanítói, tanári állásokra jelentkezőket maguk a közoktatási intézmények küldik az önkormányzatokhoz szolgálati lakások, kedvezményes bérlemények iránt érdeklődni, az alkalmazási folyamat elindításával párhuzamosan.

50 Erre követendő hazai önkormányzati „jó gyakorlat” (*best practise*) Budapest XIII. kerületi Önkormányzata, amelynek vagyongazdálkodásért felelős szerve, a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. honlapján digitálisan elérhető és szabadon letölthető a bérbé vehető helyiségek listája: <https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/ingatlangazdalkodas/berbe-veheto-helyisegek/20220725-berbe-veheto-helyisegek-listaja-2022-julius-25/>

51 Ma már az a gyakorlat, hogy egyidejűleg több online platformon is megjelenhetnek az önkormányzati lakás- és helyiséginformációk, így a hivatalos önkormányzati honlap mellett egyre informatívabbak a vagyongazdálkodó társaságok internetes oldalai, valamint a különböző közösségi oldalak – elsősorban a facebook (települési, kerületi facebook csoportok stb.).

elvárható nyilvánosságát és transzparenciáját is elősegíti azzal, hogy megfelelő információval látja el a különböző potenciális kedvezményezett csoportokat, így a kedvezményes bérleti lehetőség iránt érdeklődő magánszemélyek (szociális alapú lakásbérlet), civil szervezetek és közösségi kezdeményezések, helyi gazdasági szereplők (mikro- és kisvállalkozások) köreit. Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás minőségét és innovációs potenciálját segíthetik azok a külső szakmai és civil impulzusok, amelyek kívülről érkezve dinamizálhatják tudással, információval, innovatív szemléletmóddal a teljes tevékenységet. Ezek lehetnek szakmai-kutatási kooperációk (pl. szociális térképkutatások), előzetes (ex-ante) és utólagos (ex-post) hatásvizsgálatok, más önkormányzati „jó gyakorlatok” megismerése és adaptálása, konferenciák és szakmai workshopok.

A társadalmi hatásosság és fenntarthatóság miatt fontos a környezeti, ún. zöld fenntarthatóság minél erőteljesebb beépítése az önkormányzati lakás- és ingatlangazdálkodás rendszerébe. A környezeti fenntarthatóság célkitűzése már megjelenhet különböző előkészítő stratégiák, tervek, programok, rendeletek kidolgozásánál, valamint az önkormányzati bérlakásokat érintő pályázati kiírásoknál – pl. felújítási támogatás során az energiahatékonyságot (szigetelés, fűtőkorszerűsítés stb.) erősítő bérlői beruházások megfinanszírozásaként önkormányzati pályázat útján.⁵² A környezeti fenntarthatóság közvetlenül összekapcsolódik az ún. klímapolitikai célkitűzésekkel. Egyre több hazai önkormányzat (főváros, kerületek, megyei jogú városok) rendelkezik saját klímastratégiával – ún. SECAP –, amelynek fontos része az épületállomány (benne az önkormányzati középületek, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek) energetikai és klímatudatos korszerűsítése. Az önkormányzatok a saját épület- és ingatlanállományuk környezetbarát kezelése révén mintaadó szereplők is lehetnek a többi ingatlantulajdonos (legyen magánszemély, gazdasági társaság vagy civil szervezet) számára.

A transzparencia mint átláthatóság a közhatalmi és közfeladatellátás egyre fontosabbá váló kritériuma a fejlett demokráciákban. A minél teljesebb körű digitalizáció és az információk minél szélesebb körének online elérhetősége a lakás- és helyiségállomány megismerését segítheti elő. Fontos, hogy az érintett szervek (hivatal, vagyongazdálkodó) naprakész legyenek az ingatlanok állapotára, a bérleti szerződések tartalmára vonatkozó és egyéb műszaki-, pénzügyi paraméterekkel. Csak így lehet a teljes lakás- és helyiségállományt illetően stratégiai szinten tervezni, dönteni és cselekedni. A transzparencia vizsgálatánál fontos közpolitikai érdek, hogy az semmi esetre se veszélyeztesse az önkormányzat saját pénzügyi érdekeit – ami egyúttal lokális társadalmi közérdek is, mivel közösségi vagyongazdálkodásról van szó. Vizsgálandó kérdés, hogy a transzparencia miként és milyen eszközökkel biztosítható az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás esetében (pl. nyilvános közlemények és tájékoztatók,⁵³ okostelefonos applikációk). A transzparencia igénye szorosan illeszkedik az elmúlt évtizedeknek a várospolitikában szinte globálissá váló ún. közösségi részvétel vagy részvételiség fo-

52 Erre irányult például a Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának 2022 tavaszán megjelent otthonfelújítási támogatása.

53 Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata az interneten is elérhető, mindenre kiterjedő tájékoztató kiadványt („bontási kisokos”) készített a szanalásban érintett önkormányzati házak lakóinak: file:///C:/Users/Tam%C3%A1s/Downloads/Kisokos_bontando_onkormanyzati_hazak_lakoinak_20220711_221950.pdf

lyamatához.⁵⁴ Az elmúlt évtizedek során az egyre nagyobb hangsúlyt kapó társadalmi részvételiségi kezdeményezések közül kiemelkednek a részvételi költségvetési programok. Magyarországon jelentős fáziskéséssel, csak a 2010-es években jelentek meg a részvételi programok, így a részvételi költségvetések Budapesten, több fővárosi kerületben, valamint egyre több vidéki településen.⁵⁵ Az elmúlt években elindított részvételi költségvetési programok keretében a civil állampolgári ötletekből közösségi szavazás révén kiválasztott megvalósítandó javaslatok közül számos közvetlenül is kapcsolódik a lakás- és helyiséggazdálkodáshoz. Ilyen a Fővárosi Önkormányzatnál 50 millió forintos projekt keretében civil segítséggel üres önkormányzati lakások felújítása, majd bérbeadása kiválasztott hajléktalanok számára, vagy felnőtt autista szabadidős és kulturális központ létrehozása,⁵⁶ vagy Budapest VIII. kerület Józsefvárosban az összesen 120 millió Ft-os keret – benne társasházi ügyekkel kapcsolatos ingyenes jogsegélytanácsadás kialakításával.⁵⁷

Egyre jellemzőbb különböző közösségi szolgáltatások összekapcsolása az önkormányzati helyiséggazdálkodással – ezeknél kifejezetten szociális vagy egyéb humán (népegészségügyi, kulturális stb.) szolgáltatás nyújtásához kötnek helyiséghasználati jogokat, pl. közösségi kulturális, szociális tevékenységekhez, egészségügyi szolgáltatásokhoz, preventív közbiztonsági jellegű programokhoz (szabadulósobák), vagy helyi vállalkozások számára biztosítanak kedvezményes alapon helyiséget. Fontos a társadalmi inklúzió bekapcsolása a különböző helyi önkormányzati szakpolitikákba. Ferge Zsuzsa megfogalmazásában a társadalmi inklúzió (*social inclusion*) és vele az inkluzív társadalom a kirekesztő társadalom (*social exclusion*) ellentétpárja. A kirekesztő társadalom egyértelműen negatív társadalmi valóság, ahol az egyének és csoportok viszonylag jelentős köre a valós társadalmi érdekérvényesítési, felemelkedési esélyektől megfosztva, kirekesztett állapotban vannak, amit adott esetben a diszfunkcionálisan – *értsd: kirekesztő jelleggel* – működő állami, társadalmi alrendszerek tovább rontanak (pl. amikor az oktatási rendszer tovább erősíti a meglévő társadalmi egyenlőtlenségeket, a szociológia nyelvén mintegy „újratermelve” azokat). Ehhez képest a társadalmi inklúzió egy pozitív modell, ahol eredményesen működnek az állam és társadalom védekező funkciói különböző esélyteremtő és -növelő mechanizmusok révén – erre helyben sokszor a leginkább alkalmas intézményi szereplők éppen az önkormányzatok, amelyek a szubszidiaritás elvéből fakadóan a leginkább ismerik a szociális problémák és hátrányok okait, eredőit. Ferge Zsuzsa éppen ezért nem is a „befogadó”, hanem a még kifejezőbb „összetartozó társadalomként” definiálja az inkluzív társa-

54 Az egész mozgalom a brazíliai kikötővárosból, Porto Alegre-ből indult el az 1980-as években, és napjainkra behálózta a fejlett világ (amerikai és európai kontinens) nagyvárosi politikáit.

55 Magáról a részvételi költségvetés nemzetközi gyakorlatáról és hazai adaptálhatóságáról bővebben lásd Merényi Miklós: *A részvételi költségvetés esélyei a magyar önkormányzatokban*, K-Monitor – Friedrich Ebert Stiftung – Megújuló Magyarországért Alapítvány, Budapest, 2020 https://budapest.fes.de/fileadmin/user_upload/dokumente/pdf-dateien/A_reszveteli_koltsegyvetes_eselyei_20200210.pdf

56 https://budapest.hu/Documents/rk_vegeredmeny_2021.pdf

57 <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2022/07/itt-vannak-a-nyertes-otletek-az-első-jozsefvarosi-reszveteli-koltsegyvetesben/>

dalmat.⁵⁸ Az önkormányzatok számára az egyik legfontosabb erőforrást a rendelkezésükre álló saját tulajdonú lakások és helyiségek jelentik. Önkormányzati ingatlanokban egyre több társadalmi, közösségi program valósul meg (pl. kulturális közösségi terekben, mint a Konnektor Művészeti Inkubátorház a IX. kerületben, szociális boltok hálózata önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségekben, mint a XIII. kerületben az Angyalföldi Szociális Egyesület működtetésében). Továbbá kezdenek elterjedni az olyan előremutató, szektorközi szakpolitikai kezdeményezések, amikor egyházi vagy civil szereplők kapnak kedvezményes áron bérleti lehetőséget, és az így bérelt önkormányzati lakásokban saját kiválasztás révén hajléktalan személyeknek biztosítanak lakhatást. Ez egy alapvetően *win-win* szituáció, mivel az önkormányzat a bérbeadás révén bevételhez jut, az adott civil/egyházi szereplők pedig karitatív alapon és ezzel közvetlenül közszolgáltatási feladatot látnak el a helyi hajléktalankérdés kezelésében való részvétellel. Ilyen kezdeményezésekről már nemcsak Budapesten, de vidéken is hallhatunk.

Az elmúlt évek egyfajta hosszúra nyúlt krízisként is leírhatók, ami kezdődött a kínai eredetű COVID-19 koronavírus járvány világszintű elterjedésével 2020 tavaszán. A sokadik vírushullám és vírusvariáns után még mindig nem mondhatjuk el, hogy teljesen véget ért a pandémia. A 2022 tavaszán kitört orosz-ukrán háború és a nyomában Magyarországra érkező ukrajnai menekült-hullám, valamint a háborús konfliktusból és szankciókból is következő globális energiaválság, a világgazdaságban szárnyaló infláció, továbbá a globális klímaváltozás negatív hatásai (hőhullámok, villámárvizek, aszály stb.) a következő évre, évekre súlyos válságforgatókönyveket valószínűsítene. Az állandósulni látszó krízisek közepette felértékelődik a személyek és szervezetek adaptációs képessége, az ún. reziliencia, amit az egyre terebélyesedő reziliencia-szakirodalom kutat.

A reziliencia és vele a helyi, önkormányzati szintű válságkezelés megvalósítására különböző eszközök adódhatnak, mint például a pénzügyi megoldások (rendkívüli támogatások) és egyéb innovatív feladatellátási formák. Az önkormányzatok a koronavírus-járvány időszakában költségvetésmódosításokra kényszerültek, belső átcsoportosításokat hajtottak végre, rendkívüli járványvédelmi alapokat hoztak létre; csökkentették az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjait, a rendezvényekre szánt forrásokat más feladatokhoz rendelték, mérsékeltek a polgármester és a képviselők tiszteletdíját, rendkívüli krízistámogatásokat – ún. pandémiás járadékot – vezettek be. A települési önkormányzatok külön figyelmet fordítottak az idősek ellátására; gyorsteszteket és egészségügyi védőeszközöket (pl. maszkok, fertőtlenítők) szereztek be.

A reziliencia jegyében a helyi önkormányzati szintű válságkezelés fontos eszközei a rendelkezésre álló ingatlangazdálkodásban rejlő lehetőségek, így a bérleti díjak időszakos elengedése, csökkentése, önkormányzati helyiségek bevonása szociális, munkahelyvédelmi és foglalkoztatás-erősítő célokra. A járvány alatt több önkormányzat fizetési haladékot biztosított önkormányzati üzlethelyi-

58 Ferge Zsuzsanna: Az EU és a kirekesztés, *Esély*, Budapest, 2002/6. szám, http://www.esely.org/kiadvanyok/2002_6/FERGE.pdf

séget bérlő, nehéz helyzetbe került vállalkozásoknak. Az ukrajnai háború és az északkeletről érkező menekülthullám hírére is azonnal „megmozdultak” az önkormányzatok. A Fővárosi Önkormányzat és a budapesti kerületek mellett sok vidéki önkormányzat – köztük kistéleplések – nyitották meg a művelődési házakat, közösségi tereiket a menekültek számára.

Krízisszituációba ugyanakkor „békeidőben” is kerülhetnek családok, fiatalok, idősek – a lakhatás veszélybe kerülését nagyon könnyen kiválthatják személyes tragédiák (pl. tüzeset, halál). Ezekben az esetekben nem működhet a szokásos eljárási menetrend (pl. pályáztatás szociális bérlakásra). Ezekre a helyzetekre szolgálnak az önkormányzati szakzsargonban csak „tartaléklakásnak, szükséglakásnak” hívott saját tulajdonú ingatlanok. A „tartaléklakások” lehetőséget biztosítanak arra, hogy a jellemzően elemi csapás vagy egyéb rendkívüli élethelyzet miatt lakhatási krízisbe került lakosok számára gyors elhelyezést és átmeneti hajlékot nyújtsanak az önkormányzatok. Ugyanakkor ezek viszonylag korlátozott számban állnak rendelkezésre – önkormányzatonként rendszerint csupán néhány lakás.

A legfrissebb⁵⁹ erőpróbát az energiaszámlák radikális megnövekedése miatt az önkormányzati tulajdonú lakásokban élők akár nagyobb mértékű lakbérnövekedése jelentheti. Az elmúlt közel egy évtizedben mesterséges módon leszorított lakossági rezsiárak⁶⁰ (gáz és áram) mellett a koronavírus-járvány időszakában bevezetett veszélyhelyzetben az önkormányzatok nem emelhetek lakbéreket a saját bérlakásaik esetében. Az európai szintű energiaválság közepette az egész tanulmány szempontjából súlyponti kérdés, hogy az önkormányzatok milyen árképzés megvalósítására kényszerülnek majd az önkormányzati bérlakásokra vonatkozólag. A sokszorosára növekedett közüzemi költségek leszorítása érdekében a közösségi intézmények (elsősorban a sport és kulturális célú ingatlanok) átmeneti, időszakos bezárásán és/vagy működési korlátozásán túl mikor fognak hozzányúlni szociális szempontból olyan rendkívül érzékeny pontokhoz, mint az önkormányzati fenntartású bölcsődék, óvodák, szociális intézmények nyitvatartása, illetve az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjai. Ezek esetleges „elszabadulása” egy önálló szektoriális szociális válsággal fenyegethet. Ezzel kapcsolatban önkormányzati vezetők már hónapok óta kongatják a vészharangokat, amire a kormány több körben, közel 4 milliárd Ft értékben közvetlen, vissza nem térítendő támogatásokról döntött a települések működőképességének megőrzése vagy egyéb, a feladatok ellátását veszélyeztető helyzetek elhárítása érdekében 2022 folyamán – a támogatási jogcímelek között kiemelt volt a közüzemi számlák kiegyenlítése.⁶¹ Ezt követte 2023 elején a 10 ezernél nagyobb lakosú települések rendkívüli, 44 milliárd Ft-os energiatámogatása, ami éles politikai csatározásba fordult, mivel jónéhány ellenzéki polgármester (Fővárosi Önkormányzat, több budapesti kerület, Hódmezővásárhely stb.) nem ment el a kormányzattal való hivatalos egyeztetésre, amire

59 A kézirat 2023. januárban készült el.

60 Ez mint az ún. „rezsicsökkentés” került bele a hazai politikai szakzsargonba.

61 <https://kormany.hu/hirek/ujabb-rendkivuli-tamogat-as-az-onkormanyzatoknak>

a kormány ezen önkormányzatoknak a rendkívüli pályázati támogatásból való kizárásával reagált.⁶² Az önkormányzatok energiaköltségeinek kérdése továbbra is napirenden marad, így közvetve az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás stabilitása és kiszámíthatósága erősen a válságkezelés függvényében alakítható csak.

Összegzés

Az elmúlt néhány év krízisei jelentősen próbára tették és teszik az állam mellett az önkormányzatokat is. A pandémia miatti válságkezelés mellett az elmúlt két év központi kormányzati megszorításai szintén nehezítették a települések anyagi helyzetét. A sanyarú gazdasági kilátások ellenére öröndetes tény, hogy elindult és egyre erősebb egy új típusú gondolkodás az önkormányzatok között a lakás- és helyiséggazdálkodás témakörében. A rendelkezésre álló önkormányzati lakás- és helyiségállomány még mindig az egyik legfontosabb rendelkezésre álló erőforrás nemcsak anyagi, de társadalmi szempontból is. Az időközben a fejlett nyugati államokból „beszivárgó” tudás és jó gyakorlatok is megtermékenyítő hatással lehetnek egy új típusú, a közösségi jól-lét (*wellbeing*) kérdéskörét tudatosan fókuszba helyező önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásra.

Hol lassabb, hol gyorsabb ütemben, de megjelenik egy új stratégiai szemlélet, ami a rendelkezésre álló lakás- és helyiségállományra már radikálisan más szemlélettel tekint, és ez a kapcsolódó szakpolitikai célkitűzésekben, alkalmazott eszközökben, a vonatkozó nyilvános, közösségi kommunikációban is megjelenik. A közösségi célokat a korábbiakhoz képest még inkább szükséges határozottan előtérbe állítani az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodás, szakpolitika kialakítása és megvalósítása során. Ehhez pedig érdemes megismerni, terjeszteni és lehetőség szerint adaptálni a szakterületen már felmerült és kipróbált önkormányzati „jó gyakorlatokat”. Remélhetőleg jelen tanulmány is hozzájárul ezen új önkormányzati gyakorlat és közpolitikai filozófia erősítéséhez.

62 <https://index.hu/belfold/2023/01/03/onkormanyzat-kerulet-tamogatas-rezsi-kormany-budapest/>; <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20230103/hivatalos-a-dontes-a-10-ezer-feletti-lakosu-telepulesek-rezsitamogatasarol-588284>

Felhasznált irodalom

- Czirfusz Márton – Pósfai Zsuzsanna: Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után, in: *Területi Statisztika*, 2015/5., 484-504. o.
- Csider László: Az önkormányzati lakásgazdálkodás múltja, jelene és jövőbeli perspektívái, különösen a fővárosban és a megyei jogú városokban, in: Laki Ildikó – Szabó Tamás szerk.: *Agglomerációs várostérségi tanulmányok – Nagyvárosi, városi és települési dilemmák a 21. században*, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége – Homo Oecologicus Alapítvány, Budapest, 2017, 133-149. o.
- EU Régiók Bizottsága: A Régiók Bizottsága többszintű kormányzásról szóló Fehér Könyve, EU Régiók Bizottsága, 2009
- Ferge Zsuzsanna: Az EU és a kirekesztés, *Esély*, Budapest 2002/6. szám, http://www.esely.org/kiadvanyok/2002_6/FERGE.pdf
- Hoffmann István szerk.: *Kézikönyv az önkormányzati vagyongazdálkodásról*, HVG Orac, Budapest, 2016
- Jelinek Csaba – Pósfai Zsuzsanna: A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest, 2020, <https://mek.oszk.hu/20300/20384/20384.pdf>
- Kovács Róbert – Sükösd Anikó: Kistelepülési vagyongazdálkodás a hazai önkormányzati térben, Laki Ildikó – Szabó Tamás szerk.: *Kényszerpályák és lehetőségek – A községi igazgatás és feladatellátás dimenziói napjainkban*, Homo Oecologicus Alapítvány – Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége, Budapest, 2019, 204-238. o.
- Lentner Csaba: A magyar önkormányzati rendszer eszközszerkezete és jövedelmezősége a pandémiát megelőző időszakban 2016-2019 között, *Comitatus* 2022/tél-tavaszi, 47-62. o.
- Lentner Csaba: *Önkormányzati pénz- és vagyongazdálkodás*, Ludovika Egyetemi Kiadó, Budapest, 2021
- Önkormányzati Hírlevél – Önkormányzati tervek, koncepciók jegyzéke, Belügyminisztérium Önkormányzati Főosztály, 2018. évi 3. szám
- Pósfai Zsuzsanna: Polarizáció a magyar lakáspiacon – Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben, in: *Periféria tanulmányok* 4., Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest, 2020
- Szabó Julianna szerk.: *URB.0 Urbanisztika kezdőknek*, Budapesti Műszaki Egyetem, Urbanisztika Tanszék, Budapest, 2016
- Szabó Tamás – Horváth Anett: A koronavírus-járvány hatása az önkormányzatokra hazánkban és a visegrádi (V4) országokban – Intézkedések és kormányzati közpolitikai kríziskezelés, *Új Magyar Közigazgatás*, 2021. június, 14. évfolyam, 2. szám, 1-14. o.)

Internetes honlapok

Szopkó Zita: Az önkormányzati lakások közel tíz százaléka üresen áll a fővárosban, a legtöbb a 8. kerületben, <https://atlatszo.hu/kozpenz/2021/01/21/az-onkormanyzati-lakasok-kozel-tiz-szazaleka-uresen-all-a-fovarosban-a-legtobb-a-8-keruletben/>

<https://atlatszo.hu/kozpenz/2021/02/17/az-onkormanyzati-lakasok-tobb-mint-11-szazaleka-a-megyesezhelyeken-is-kihasznalatlan/>

Ambrus Balázs: Eltaktikázták a DK-s vezetésű kerületek az állami rezsitámogatást, <https://index.hu/belfold/2023/01/03/onkormanyzat-kerulet-tamogatas-rezsi-kormany-budapest/>

-KM-: Viheti az állam az önkormányzati vízműveket, <https://index.hu/gazdasag/2022/08/16/onkormanyzati-vizmuvek-magyar-kormany-allam/>

Előd Fruzsina: Egyre fájdalmasabb a lakásbérlet, de nem kellene, hogy így legyen,

https://index.hu/gazdasag/2019/10/07/onkormanyzati_berlakas_budapest_szocialis_berlakas_lakasugynokseg_alberlet/?fbclid=IwAR3oH03HM95ToHavyY_aW-CTPrLKISXpDz1XSxyTJ77tOMUOxD8C0CXNaHk

Sipos Ildikó: Schmidt Jenő: az önkormányzatok 60 százaléka átadja az államnak víziközművagyonát, Infostart/Inforádió, 2022. 09. 02.,

<https://infostart.hu/gazdasag/2022/09/02/schmidt-jeno-az-onkormanyzatok-60-szazaleka-atadja-az-allamnak-vizikozmuvagyonat>

<https://kormany.hu/hirek/ujabb-rendkivuli-tamogatas-az-onkormanyzatoknak>

https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zri001b.html

<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20211/index.html>

Németh Géza: Önkormányzati bérlakások: a Kúria precedensértékű döntést hozott a kiürítésről, economx, 2021. 10. 23.,

<https://www.napi.hu/ingatlan/berlo-lakastorveny-szerzodes-berlakas-kiurites-kuria-itelet.738684.html>

Pénzcentrum: Hogyan igényelhető önkormányzati lakás? Így juthatsz hozzá a legkönnyebben!, 2021. 10. 23.

<https://www.penzcentrum.hu/otthon/20211023/hogyan-igenyelhető-onkormanyzati-lakas-igy-juthatsz-hozza-a-legkonnyebben-1118681#>

Portfolio – MTI: Hivatalos a döntés a 10 ezer feletti lakosú települések rezsitámogatásáról, 2023. 01. 03., <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20230103/hivatalos-a-dontes-a-10-ezer-feletti-lakosu-telepulesek-rezsitamogatasarol-588284>

Portfolio: Itt a válasz: önkormányzati tulajdonban marad a Fővárosi Vízművek, 2022. 12. 14., <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20221214/itt-a-valasz-onkormanyzati-tulajdonban-marad-a-fovarosi-vizmuvek-585186>