

SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS MAGYARORSZÁGON  
1990-2010

Szabó Dávid félévi egyéni kutatási beszámoló  
témavezető: Dobai János  
opponens: Simon Mariann  
BME Építőművészeti Doktori Iskola  
2014. január 20.

„...Míg a rendszerváltás előtt a lakások zöme állami pénzből, állami megrendelésre született, az elmúlt tizenöt évben a lakásállomány tulajdonosi szerkezete teljesen átstrukturálódott, az állami lakásokat privatizálták, és az új lakásokat szinte csak magántőkéből építették.

**Mintha a társadalom elfeledkezett volna a legszegényebb rétegekről.** Néhány évvel ezelőtt elindult a szociális lakásépítési program, egy új kihívás a döntéshozóknak, önkormányzatoknak, és az építészeknek is. Erre nem nagyon volt mód felkészülni, ami részben abból ered, hogy egyfajta volumenszemlélet uralkodott, a lakásminőség sokfélesége nem számított.

...A szegénység önmagában nem jelent közösségformáló erőt. Ahol a szegények laknak, építészeti minőségét tekintve még picit a környezeténél is jobbnak kell lennie, hiszen az amúgy is nehéz helyzetben levő embereknek egyfajta méltóságot adhat ez, és másképp élhető meg a szegénység egy kellemesen formált épületben. Ebben a nagyon gyorsan változó világban ügyelni kell a környezetre, az értékeinkre, és ahol minden változik, bizonytalan, mozog, az állandóságot, a tartós értéket talán az építészet tudja leginkább képviselni."

Pelényi Margit - 15 év tranzit - 2004<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pelényi Margit - 15 év tranzit / kiállítás – 2004, [www://tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html](http://www://tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html), 2013.09.26

## 1.0 ABSZTRAKT

Magyarországon hiányzik egy a társadalmi felelősség vállalásra épülő, egységes szociális lakásrendszer. A mainál szélesebb körű lakáspolitikára voltak ugyan kísérletek az elmúlt 20 évben, azonban erős gazdasági háttér és egységes politikai akarat hiányában nem jöhetett létre egy európai szintű rendszer. A közelmúlt eseményei (gazdasági válság, devizahitelek) azonban rámutattak, hogy mekkora szükség is lenne a lakásrendszernek erre az ógára.

A kutatás célja, feltérképezni a rendszerváltás után épült szociális, önkormányzati bérlakás állományt, összegyűjteni a tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használattal kapcsolatos tapasztalatokat.

## TARTALOM

1.0	Absztrakt	3
2.0	Bevezetés	5
.1	Szociális lakás fogalma	5
3.0	Kortárs szociális lakásépítés előzményei	6
.1	Szociális lakásépítés kezdete	6
.2	Állami lakásépítés időszaka	8
.3	Rendszerváltást követő lakáspolitikai	9
4.0	Szociális lakásépítés III. periódusa	11
.1	Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás program	12
.2	Corvin-Szigony Projekt – lakáscsere program	13
.3	XIII. kerület lakásgazdálkodási koncepció	15
5.0	Vizsgálat	16
	Források	20

## 2.0 BEVEZETÉS:

Magyarországon hiányzik egy a társadalmi felelősség vállalásra épülő, egységes szociális lakásrendszer. Ezt a feladatot jobb híján a megmarad önkormányzati bérlakások látják el. Más, nyugat-európai országokban az államilag támogatott lakhatás egy jóval differenciáltabb rendszerben történik, ahol a legjobban rászorulóknak nem csupán támogatott bérlakáshoz jutnak, hanem egy olyan lakókörnyezethez (számos közösségi, szociális szolgáltatással) ahonnan eséllyel léphetnek tovább, állhatnak saját lábára.

A dolgozat azt a kevés megvalósult hazai példát vizsgálja, amely a rendszerváltás után épült.

## 2.1 SZOCIÁLIS LAKÁS FOGALMA:

Magyarországon a rendszerváltást követően az első, ilyen típusú lakások a 2000-es évek elején épültek. A velük kapcsolatos építészeti fogalmak tisztázás, ekkor kezdődött, hogy mit is jelent az, hogy szociális bérlakás, mit kell tudni egy ilyen lakásnak, miben más egy ilyen lakás.

Erről az időszakról ír Sárkány Csilla Budapest VIII. kerületének városrehabilitációs irodájának (Rév8) építészete: „Magyarországon az építészek körében is egyre erőteljesebben fogalmazódik meg az az igény, hogy az építészeti eszközeivel megfelelő válaszokat találjanak a szociális kérdésekre. Megoszlik a vélemény építészek és szociológusok, várostervezők és szociálpolitikusok között is, hogy milyen elvárásoknak kell megfelelnie az építészeti szociális lakások, bérházak tervezése során. Meg lehet-e határozni azokat a tervezési szempontokat, alapelveket, amelyekre oda kell figyelni akkor, amikor Magyarországon még a **szociális lakás fogalma sincs egyértelműen definiálva.**

A külföldi folyóiratokban megjelent holland, spanyol és észak-európai szociális lakások példáit látva mi, építészek nem a szociális gondolatától jövőnk izgalomba, hanem az egyedi, különleges formái, anyaghasználati, térszervezési megoldásoktól. Ezek a megoldások teszik egyedivé és izgalmassá az épületeket, és jelzik, hogy **a szociális bérházak megrendelője nem valamely piaci szereplő, hanem maga a közösség. Ezeknél a házaknál, lakásoknál érezzük, hogy a szociális építészeti nem a szegénységet fejezi ki, nem csak „pure” építészeti. Látható, hogy a tervezés, az épületek elhelyezése, a kivitelezés sokkal több gondosságot és felelősséget ró az építészeire és a megrendelőre is, mint sok esetben a piaci fejlesztéseknél, hiszen közösségi beruházásokról van szó.**

forrás: Építészfórum

A szövegrészlet építészeti szempontból legfontosabb része, hogy a szociális építészeti nem a szegények építészete, nem egy fajta szegény építészeti, nem egy esztétikai kategória, hanem ugyan úgy építészeti értelemben értékelhető produktum, mint bármilyen más épület, csupán más eszköztárat használ (egy sokkal szűkebbet), ahogy a szerző is fogalmaz egyfajta lecsupaszított építészeti.

1-3. kép – Szlovén, spanyol és chilei szociális lakások



forrás: www.archdaily.com

A szociális lakás fogalma minden országban más és más lakhatási viszonyokat, szolgáltatásokat takar, mely szorosan függ az adott ország szociál-, lakáspolitikájától (gazdaságától, jogrendszerétől, lakásépítési hagyományaitól). Pontos magyar definíciója több okból sem alakult ki. Egyrészt soha nem épültek ezek a lakások akkora volumenben, hogy önálló kategóriát tudjanak alkotni. Másrészt a kezdetekben vita volt arról, hogy lehet-e nevesíteni az ilyen épületeket, a „szociális” jelző nem hat-e vissza a benne élőkre, nem különbözteti-e meg őket negatívan (miközben létrejöttének célja pont ennek az ellenkezője). Ez a fajta szemlélet különösen fontos volt a rendszerváltást követően újraformálódó társadalomban, abban a fiatal demokráciában, ahol az európai mintára kialakulni akaró társadalmi rend még nagyon törékeny volt.

Ezeket az előzményeket szem előtt tartva a magyar szociális lakás fogalmát a következőképp lehet meghatározni: *Olyan társadalmi felelősségvállalásból fenntartott bérlakás, mely megfelelő*

lakhatást biztosít a benne élők számára, akik kiválasztásánál elsődleges szempont a rászorultság elve.

A meghatározást négy feltétel alkotja, melyek együttes megléte garantálja a szociális lakhatás létrejöttét.

1, **Társadalmi felelősségvállalás**ból történő fenntartás (építés/vásárlás, üzemeltetés, karbantartás) a legfontosabb feltétel, mert ez biztosítja az egész rendszer alapját, hátterét. Egy olyan szolidáris szemléletet felételez, ahol közösség a rászoruló tagjai számára segítséget nyújt, egy olyan társadalmi berendezkedést, ahol a közjavak újraelosztásánál az alsóbb társadalmi rétegek előnyt élveznek (ezt a rendszert kiegészíti, vagy hiányosságait ellensúlyozhatja a civil szféra támogatása).

2, A **rászorultság elve** hasonlóan fontos feltétel, mivel hiába jön létre a lakhatás lehetősége közösségi összefogással, ha a kiválasztásnál a nem a szociális szempontok az elsődlegesek, hanem mint számtalan esetben politikai, személyes, munkaviszony, stb.

3, **Megfelelő minőségű lakhatás** méltó lakáskörülményeket feltételez, ami megfelelő méretű és minőségű lakást jelent, ahol a benne élők hozzájutnak a társadalom által elvárt szolgáltatásokhoz (oktatás, egészségügy, kereskedelem, szórakozás), valamint munkalehetőséghez.

4, Az előző három kritérium magával hozza a negyediket feltételt a lakások **bérlakás** jellegét, mely lakhatást biztosít és nem tulajdont. Továbbá garantálja, hogy ha valaki már nincs abban az élethelyzetbe, hogy szüksége legyen erre a juttatásra, akkor a más élhessen a lehetőséggel.

### 3.0 KORTÁRS SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS ELŐZMÉNYEI:

A magyar szociális lakásépítés több mint 100 éves múltra tekint vissza, ez idő alatt három jól elkülöníthető periódusra tagolódik. Az I. periódust (1886-1945) a kezdeti lépések jellemzik, az állam fokozatosan kezd részt vállalni a lakáskörülmények javításába. Később a szociálpolitika megerősödésével egy összetett, szélesebb társadalmi rétegeket elérő lakásrendszer alakult ki.

Ennek az európai szemmel is értékelhető rendszernek a II. világháború, illetve az azt követő társadalmi átrendeződés vett véget. Ebben az újonnan kialakuló rendszerben az állam a lakhatás biztosítását saját feladatának tekintette és nem csak a legrászorultabbak, hanem szinte mindenki számára. Ennek érdekében először rekvirálja a magántulajdonú lakásállomány egy jelentős részét, majd tömeges lakásépítések irányzott elő, mely során hatalmas volumenben épültek, főként tipizált lakások. A II. periódussorán (1945-1990) a társadalom jelentős része jut lakáshoz, azonban a aránytalan építkezések súlyos károkat okoztak a lakásszektor és települések szerkezetében, mely máig kihatással van.

A rendszerváltást követő III. periódus (1990-) egy teljesen új rendszer kezdett kialakulni, mely európai mintát követve, szolidáris társadalmi modell alapján csak a legelesettebbnek akar lakást biztosítani. A rendszer megfelelő gazdasági háttér és egységes politikai akarat hiányában azonban nem tudott eddig kiteljesedni.

4-6. kép – Állami/önkormányzati lakásépítés az 1940-es, 1970-es és 2000-esben



forrás: www.egykor.hu



forrás: www.indafoto.hu



forrás: www.epiteszforum.hu

### 3.1 SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS KEZDETE:

A magyar szociális lakásépítés kezdete, összhangban más európai országokkal a XIX. század második felében indult el. Az ezt megelőző időszakban nem létezett önálló szociálpolitika, a lakhatás kérdése elsősorban népegészségügyi problémának számított. A zsúfolt és elégtelen lakásviszonyok javításáról először az ipart szabályozó törvények (I.-II. Ipartörvény<sup>2</sup>) rendelkeztek, melyek elsősorban a nagyvárosi munkásréteg lakhatási feltételeit szabályozták.

Az első lakásépítésekre 1886-ban került sor, a fővárosban. Ezek elsősorban szükségglakások voltak, melyek járványok idején a fertőzött lakosság elkülönítésére szolgáltak. A szükségglakás építési akciók ellenére a főváros továbbra is a magán szektor feladatának tartotta a lakáshiány

<sup>2</sup> 1872. évi VIII. törvénycikk, Az ipartörvény, 1884. évi XVII. törvénycikk, Ipartörvény, Ezer év törvényei, <http://www.1000ev.hu/index.php>, 2012.12.27.

leküzdését, teszi ezt annak ellenére, hogy a XIX. század utolsó évtizedében harmadával nőtt Budapest lakossága<sup>3</sup>, a lakáshiány pedig soha nem látott méreteket öltött.

A magán vállalkozók azonban, inkább a fizetőképes középosztály számára építettek bérházakat. A főváros később adókedvezményekkel próbálta elősegíteni az alsóbb réteg lakáshoz jutását. A kedvezmények hatására, tömeges (kisméretű, szoba-konyhás, 25-27 m<sup>2</sup>-es) lakásépítés kezdődött. A szabályozás azonban nem terjedt ki a lakbérekre. A bérleti díjak fokozatosan emelkedésnek indultak, így alakult ki az általános gyakorlat, hogy az alacsony keresetű családok kezdetben egy lakást béreltek, majd fokozatosan másik 2-3 családdal kellett osztozniuk a szoba-konyhán. A bérlakásépítés hamarosan a korrupció melegágya lett, ahol a befektetők az átlagos haszon duplájára tudtak szert tenni (8-10%-ra).

A növekvő elégedetlenség, a társadalmi változások, a nyugat-európai tendenciák és az erősödő keresztény-szociális mozgalmak hatására megérett a helyzet, a probléma állami és fővárosi szintű kezelésére. Első jelentős előrelépés 1908-ban történt, amikor az országgyűlés rendelkezett az első állami (ma Wekerle-telep néven ismert) munkástelep létrehozásáról. A kormány (angol példát követve) a lakásokat kertvárosi formában kívánta elhelyezni, ezáltal példát (mintát) akart mutatni a magán építetők számára. Az állam a Wekerle-telep felépítést követően sokáig nem vett részt a lakásépítésben.

7. táblázat – Bárczy—féle iskola és lakásépítési program eredeti tervezete, 1909

	építkezések	db	típus
1	Barakktermek	400	lakás
2	Szükségbarakkok	60	lakás
3	Népszállók	2.200	fülke
4	Népotthonok	-	-
5	Kislakások	3.000	lakás
6	Tisztviselői lakások	1.600	lakás
7	Bérlakások	500	lakás
8	Iskolák	90	iskola
	Összesen	<b>7.760</b>	lakás

forrás: Győri Péter, Umbrai Laura, saját szerkesztés

Az akciószerű állami lakásépítéssel párhuzamosan a főváros (Bárczy István vezetésével) egy összetett lakásépítési program előkészítésébe kezdett. A tervezet előkészítése során figyelembe vették a 20 éve épült szükséglakások üzemeltetési tapasztalatait, a város fejlődésének az irányát és a város tulajdonában álló területek elhelyezkedését. A program különböző komfort fokozatú, méretű és minőségű lakások építését irányozta elő.

A program végül a tervezetthez képest egy jóval szerényebb formában került elfogadásra, kikerült belőle a bérlakás és tisztviselő lakásépítés, kislakások száma felével csökkent. Igazából a program nem pusztán számai miatt mérföldkő a magyar szociális lakhatás történetében, hanem hogy ez volt az első hatósági szintű rendszer az alsóbb társadalmi rétegek lakhatási problémáinak megoldására.

8-10. kép – Aréna, Százados és Ceglédi úti kislakások fotója közvetlenül építésük után 1910, 1911-ből



forrás: Umbrai Laura, 2004

Az I. világháború kezdete megakasztotta Budapest lakásépítési programját. A háborút követően a megszűnő monarchia, a romokban álló gazdaság és az elcsatolt területekről érkező menekültek (426.000 fő<sup>4</sup>) új kihívások elé állították a fővárost. A háborút megelőzően a lakáspolitikai

<sup>3</sup> ALFÖLDI György: Budapest gazdasági szerepe országos és nemzetközi összehasonlításban. Budapest 2050, TERC, Budapest, 2012.

<sup>4</sup> UMBRAI Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948, NAPVILÁG, 2008,

önkormányzati feladatnak számított, háborús helyzetre hivatkozva a főváros, azonban az államra hárította a súlyosbodó lakáshiány leküzdését. Első lépésként 6 szükséglakótelepet épített az állam a főváros telkein. Az országgyűlés 1921-ben határozatot hozt az állami lakások építéséről, a törvény támogatásával közel 1.200 lakás épült 29 vidéki városban, kibővült a Wekerle-telep, továbbá megépült a főváros határában, Pestszentlőrincen az 500 lakásos Állami lakótelep. Az új építkezések minősége a szűkös anyagi háttér és a kapkodás miatt elmaradt a 10-es évek Bárczy-program keretében épült lakások színvonalától.

11-13. kép – Képek a Babér utcai és Zita szükségtelepekről



forrás: Umbrai Laura, 2008; www.fortepan.hu

A háború követően a sokból feléledő gazdaság fellendülésnek indult, ennek hatására az állam és a főváros újból a magán befektetők bevonását tervezte a lakásszektorba. A századfordulós tapasztalatokat okulva szabályozták a lakásépítés jogi környezetét és támogatott hitelt biztosítottak a magán építetők számára. A rendelkezéseknek köszönhetően nagymértékű lakásépítés indult a fővárosban (1926-ra éri el csúcspontját az évi 7.210 lakást). Az 1929-es gazdasági világválság hatására rövid időre megtorpan ugyan a lakásépítés, azonban a rendezett jogi és hitelezési környezet tovább lendítette a szektort.

A hatósági lakásépítésnek újabb lökést a társadalom- és nyugdíjbiztosítás megjelenése hozta, a törvényi szabályozás következtében nagy mennyiségű, állandó pénz került a szociálisrendszerbe (aminek 30%-át kötelező volt lakásépítésre fordítani). Az 1928-ban alapított Országos Társadalombiztosítási Intézet (OTI) fokozatosan kezdett részt venni az otthonteremtésben, először a kislakás-program hagyományait folytatva kertvárosi formában (Albertfalva, Magdolna-város), később kisebb társasházakból álló telepeket (Hamzsabégyi út) és belvárosi bérházakat (Tisza Kálmán tér) épített. A II. világháború idejére ismét leállt a lakásépítés, az azt követő átmeneti időszakban, pedig egy teljesen új rendszer vette kezdetét.

### 3.2 ÁLLAMI LAKÁSÉPÍTÉS IDŐSZAKA:

A II. világháború utáni átmeneti időszak, majd azt követő államszocialista berendezkedés fontos célkitűzése volt, a társadalom minél szélesebb rétegeinek lakhatáshoz juttatása. Kezdetben komoly vita alakult ki az építésszakma és a politika között, hogy kevesebb, de jó minőségű, korszerű és megfelelő méretű vagy minél több csökkentett minőségű lakást kell-e építeni. Végül pár kivételtől eltekintve a mennyiségi szemlélet győzött. Kezdetét vette a tömeges lakásépítés, mely más politikai célokkal karöltve főként a városokban, azon belül is az újonnan kijelölt ipari központokban valósult meg. Hiába épült az előző periódushoz képest több állami lakás az erőltetett iparosítást követően átalakuló gazdaság, megváltozott társadalom viszonyok hatására, 1958-ra 400.000-re duzzadt a lakáshiány.

Ez az időszak egybe esett a Kádár-korszak kezdetével, ami hatalmának legalizálásának egyik kulcsát a társadalom életminőségének javításában látta. Ennek hatására ez addig is központi kérdésnek számító lakásépítés, újabb politikai támogatást kapott. A tömeges lakásépítésnél továbbra is a mennyiségi szemlélet uralkodott, a költségek lefaragásának lehetőségét, azonban már nem a lakásméret csökkentésében, hanem a korszerű, technológiai újításokban látta a politika, illetve a körülöttük lévő építésszakma. Ez a fajta újító szemlélet a lakásépítés minden részére kihatott, a bútortervezéstől kezdve, a lakás alaprajzokon keresztül, egészen a kivitelezési technológiáig. A korszerűsítés jegyében elért eredmények közül a kisebb, variálható bútorok, beépített bútorok, flexibilisen használható alaprajzok, kisebb méretű konyhák, kötelező fürdőszoba, kisméretű kád, csökkentett belmagasság, tipizált alaprajzok, tipizált nyílászárók, előregyártott szerkezetek voltak a legfontosabbak.

Az újítás hada azonban nem érte el a várt eredményt, a lakások ugyan kisebb-nagyobb hibáktól, hiányosságoktól eltekintve jól működtek, a költségek viszont nem csökkentek az elvárt mértékben. A költségcsökkentés további lehetőségét a politika, az eddigi tapasztalatok alapján a tipizálásba



és az előregyártásban látta. Ami kiterjedt az alaprajzokra, a szerkezetekre és az építési technológiára. Ez a szemlélet egybe esett a szovjet politikai törekvésekkel, így megnyílt a lehetőség a paneles építési technológia előtt.

Ez az új kivitelezési mód kiegészülve a nemzetközi, modern városépítészeti irányzatokkal egy fajta lépték változást eredményezett. Hatásukra az 1970-es évektől kezdve új városrészek nőttek ki a földből, közel 500.000 panellakás épült. Ezek a lakások örökre megváltoztatták az ország városainak képét, hatásuk eltorzította mind a lakásszektor, mind a települések szerkezetét.

A 80-as évekre nem volt tartható a lakásépítés állami finanszírozása, ezért a közel félmillió panellakás egy része, már nem került állami tulajdonban. Ennek ellenére a rendszerváltást megelőzően több mint 700.000 lakás volt állami vagy önkormányzati tulajdonú.

Lakáspolitikai szempontjából összetett időszak volt, egy részről soha nem épült ennyi állami lakás, másrészről viszont nehéz elválasztani a mögötte álló célokat, melyek között inkább a politikai szempontok domináltak, mint a társadalmi felelősségvállalás, így a felállított meghatározás szerint nehéz értékelni a korszakot.

14-16. kép – Állami lakásépítések az 1950-es, 1960-as és 1970-es évekből



[www.lakotelep.blogspot.hu](http://www.lakotelep.blogspot.hu)

[www.hg.hu](http://www.hg.hu)

[www.ametiszt-hold.blogspot.hu](http://www.ametiszt-hold.blogspot.hu)

### 3.3 RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐ LAKÁSPOLITIKA:

Magyarország a rendszerváltással és a demokratikus átmenettel egy olyan időszakot élt meg, amikor úgy tűnt minden lehetséges; az ideák uralták a társadalom minden szegmensét, a lehetőségek erősebbek látszottak az adottságoknál. Nem volt ez másként a lakáspolitikai területén sem, ahol mindenki saját tulajdonú lakásra vágyott, különösen a városi lakosság, ahol a lakásállomány fele volt immáron önkormányzati tulajdonban. A magántulajdonú lakásmodellt számtalan tényező erősítette olyanok, mint a jogállam létre jötte, a magántulajdon védelme, a piacgazdasági modell bevezetése, stb.

Az újonnan megalakuló önkormányzatokra szállt a több mint 700.000 állami/tanácsi lakás tulajdonjoga. Ezzel a lépéssel nem csak hatalmas vagyoni és folyamatos bevételekre tettek szert, hanem számtalan kötelezettséget is a nyakukba vettek. A lakásállomány jelentős része rosszminőségű volt, a világpiachoz közelítő energia árak előrevetítették fenntartási költségek elszabadulását, továbbá a kialakuló önkormányzati rendszerben még nem lehet látni a finanszírozás pontos módját, ezért a települések megpróbálták minél előbb túladni a tulajdonukban lévő ingatlanokon. Ezt a folyamatot a lakossági igényeken túl fűtötte a létrejövő vadkapitalizmus, valamint a privatizáció körül kialakuló korrupció is.

17. szövegrészlet - A lakástörvény az önkormányzati lakások eladásáról szóló része:

**45. § (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg:**

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát.

...

(5) Nem áll fenn vételi jog:

...

b) az e törvény hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesített vagy vásárolt önkormányzati lakásra;

...

d) a műemléképületben lévő;

**47. § (1) A vételi joggal 1994. január 1-jétől számított öt évig lehet élni.**

(2) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a vételi jog jogosultja a tulajdonos önkormányzatnak azon év március 31-ig köteles bejelenteni, amely évben az adásvételi szerződést kíván kötni.

(3) A tulajdonos önkormányzat a bejelentéstől számított 180 napon belül köteles a jogosultat a lakás vételáráról és megfizetésének feltételeiről tájékoztatni, továbbá a szerződéses nyilatkozatot a jogosultnak megküldeni.

(4) A jogosulttal közölni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményeket és a tényleges forgalmi értéket.

(5) A tulajdonos önkormányzat köteles az épületben lévő lakásra beérkezett első előzetes nyilatkozat bejelentésekor az épület társasházzá alakításához szükséges feladatokat elvégezni. A vételről való megállapodás létrejöttével egyidejűleg az épületet társasházzá kell alakítani.

**48. § (1)** Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi vagy elővásárlási jogával, az e jogának gyakorlására megállapított határidő elteltétől, illetőleg az eladási ajánlattételtől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

...

**49. § (1) A vételi és az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítési és fizetési feltételei azonosak.**

(2) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő figyelembevételével kell megállapítani. A lakás beköltözhető forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével.

(3) Ha az önkormányzati lakást a bentlakó jogosult vagy egyeneságbeli rokona vásárolja meg, a vételár nem lehet magasabb a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő

beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték felénél. Ha a felek másképpen nem állapodtak meg, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki.

**50. § (1) Ha a lakást a vételi vagy az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.** Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, az (1) bekezdésben említett vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

**(3) Az e törvényen alapuló vételi és elővásárlási jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt a megállapodás megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.**

...

**51. §** Önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás:

a) vételárát;

b) megvásárlására kötött szerződéskor befizetendő vételárrészletet;

c) vevője részére biztosított részletfizetés időtartamát;

d) elidegenítéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás feltételeit; továbbá a lakásra megállapított

e) árengedmény, illetőleg a vételárhátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét; valamint

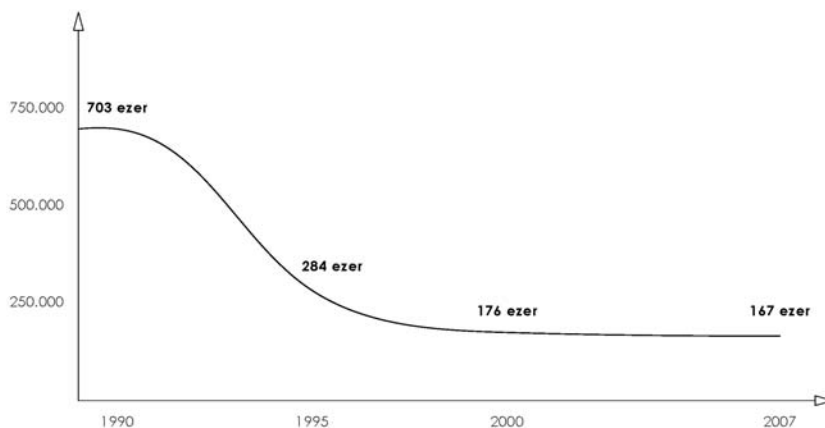
f) az árengedmény és a vételárhátralékra adott engedmény megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli

felmentés feltételeit."

forrás: 1993. évi LXXVIII. törvény

A közösségi vagyon rohamos csökkenését látva a törvényhozás, megállítani ugyan nem próbálja a lakásprivatizációt, azonban megfelelő törvényi keretek közé szorítását igen. Így születik meg **1993-ban** többek között **az önkormányzati lakásállomány privatizációjáról szóló jogszabály, a LAKÁSTÖRVÉNY**. A kormányzat azért sem akarja megállítani a folyamatot, mivel nem tudja teljes egészében finanszírozni a települések működését, ennek ellenére a jogszabályban rendelkezik a befolyt összeg külön számlán történő elkülönítéséről, melyet csak lakhatással kapcsolatos feladatokra lehet költeni olyanokra, mint fenntartás, karbantartás, vásárlás, építés.

18-19. diagram/szövegrészlet – Az önkormányzati lakásállomány eladásáról



„Az önkormányzati lakásállomány alakulásában **meghatározó jelentőségű volt a lakástörvényben 1994. évtől bevezetett vételi jog, melynek alapján a bérlők alanyi jogon kaptak vásárlási lehetőséget.** A lakások privatizációja már 1991-1993-ban megindult, amikor országosan évenként 60-80 ezer lakást adtak el az önkormányzatok. A törvénymódosítást követően ez a folyamat felgyorsult, ... **összességében 1991-1995. között 413 ezer lakást értékesítettek,** vagyis a KSH adatai szerint 1990. év végén – tehát az **önkormányzatok megalakulásának időpontjában** – meglévő, az önkormányzatok által fenntartott **703 ezer db-os lakásállomálynak az 58,6%-át.** Az egyéb csökkenésekkel együtt 1995. év végére az állomány 284 ezer db-ra csökkent, ... . A következő öt évben, 1996-2000-ben az önkormányzatok lakásállományának csökkenése folytatódott, de üteme folyamatosan lassult. 1996-ban ugyan még az eladott lakások száma 47 ezer db volt, de öt év alatt összesen csak 104 ezer lakás kelt el. Így a 2000. év végi önkormányzati lakásállomány az egyéb csökkenéssel együtt 176 ezer db-ra, az 1995. évinek a 62%-ára, az induló 1990. évinek a negyedére esett vissza, s **már csak 4,3%-os részarányt képviselt az összes lakáson belül.**”

forrás: ÁSZ, 2003; Social Housing Europe, 2007; saját szerkesztés

Az ily módon került értékesítésre a lakásállomány jó, közepes és kevésbé jó minőségű része, és maradt az önkormányzatok tulajdonában (kevés kivételtől eltekintve) a lakások legalacsonyabb nivójú része, mely vagy nem kellett senkinek olyan rossz állapotban volt, vagy a bérlői annyira rossz anyagi körülmények között voltak, hogy a kedvezményes feltételek mellett sem tudták megvásárolni az ingatlant.

A megmaradt önkormányzati állomány minőségén túl, az is komoly problémát jelentett a továbbiakban, hogy az addig egységes, egy (köz)tulajdonú bérházak, egy tömbben lévő lakások, szétaprózódtak, fenntartási költségeik többszörösére emelkedte. A helyzet előrevetítve a megmaradt lakások további privatizációs/szanálási kényszerét.

A lakástörvény létrejöttével, illetve az azt követő lakásprivatizáció a városi lakosság jelentős részét jutatta magántulajdonú lakáshoz. Távolról nézve a 90-es évek közepére megoldottnak tűnt a lakhatás kérdése, illetve a formálódó demokrácia más területein (gazdaság, munkanélküliség) súlyosabb problémák adódtak, így a lakáskérdés egy időre lekerült a politika napirendjéről.

#### 4.0 SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS III. PERIÓDUSA:

A 1990-es évek végére Magyarország kezdett rátalálni a rendszerváltáskor kijelölt útra, a gazdaság beindult, hatalmas mennyiségű külföldi tőke érkezett az országba, létrejött a NATO-csatlakozás, az európai-uniós csatlakozás pedig belátható távolságra került. Azonban a piacgazdaság számos nem várt hatást generált, a társadalmi különbségek tovább nőttek, a munkanélküliség még mindig 10% körüli volt, és lakosságnak volt egy része, amelyik nem tudott megbirkózni a változásokkal, és ekkora teljes leszakadás határára sodródott.

A lakásprivatizáció során nem mindenkinek jutott lakás, akinek jutott nem mindenki tudta fenntartani/megtartani lakását és kialakult a társadalomnak egy része, amelyik nem tudta sajátteréből megoldani lakhatását, a megmaradt önkormányzati bérlakás állomány mérete, pedig nem alkalmas ekkora tömegek befogadására. Ez a probléma folyamatosan fenn áll, egészen napjainkig, csillapítására az elmúlt időszakban több megoldás is született, ezek közül három vizsgáltam, a Széchenyi Terv Állami Támogatású Bérlakás Programját (2000-2006), a Corvin-Szigony Projekt lakáscsere programját (2005-2009) és a XIII. kerület önkormányzati bérlakás-építési programját (2001-2014).

#### 4.1 SZÉCHÉNYI TERV - ÁLLAMI TÁMOGATÁSÚ BÉRLAKÁS PROGRAM :

Az ezredfordulón a lakáskérdés több problémája is felszínre került, egy részről a privatizált lakásállomány korszerűsítése a tulajdonosok korlátozott anyagi lehetőségeik miatt nem indult el, az energiaárak várt emelkedése azonban bekövetkezett. További nehézséget jelentett, hogy a lakásszektor bővülése minimális volt, az építőipar sem tartott lépést a gazdaság növekedésével, a magántulajdonú lakásmodell gátolta a gazdaság szempontjából fontos mobilitás létrejöttét. Ezen

problémák hatására az aktuális kormányzat egy komplex lakásprogramot irányzott elő **Széchenyi Terv** keretében **Nemzeti Lakásprogram** néven, mely érinti a lakásszektor egészét.

A Nemzeti Lakásprogram célja elősegíteni a lakásállomány bővülését, új és korszerű lakások építését, a vállalkozásszerű lakásépítést; a meglévő állomány korszerűsítését, energiatakarékosági beruházásokkal, tömbház-rehabilitációkkal; lakáshitelezés fellendítését, államilag támogatott kölcsönökkel; **valamint a bérlakás szektor arányának növelését, bérlakások építésével**<sup>5</sup>.

20. szövegrészlet - Farkas János, Hegedűs József, Székely Gáborné a 1999-2003 közötti lakáshelyzetről és lakástámogatásokról írott tanulmányukból

**„A támogatási programok közül a legjelentősebb a bérlakásépítési program volt, amely keretében az önkormányzatok a kimutatott (pályázott) beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg.** A szociális elhelyezésen alapuló bérbeadás mellett lehetőség nyílt költségalapú bérlakások építésére is, aminek lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. **A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérét a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg.** A bérlakásépítési program sikeres volt, a pályázatok értéke meghaladta a rendelkezésre álló forrásokat. ...

Az önkormányzati bérlakásépítési program egy további tapasztalata, hogy **az önkormányzatokon lévő privatizációs nyomás hatására elidegenítésre kerül lakások száma meghaladja az épített lakások számát. Éppen ezért a programnak fontos eleme, hogy egy 15 éves elidegenítési (illetve a lakások hasznosítási céljának átsorolását tekintve tilalmi) idő szakot határoztak meg.**

**Hangsúlyozni kell, hogy a bérlakásprogram jóval célzottabb volt, mint bármelyik más program – ellentétben a kamattámogatásokkal, a támogatás valóban az alsó és alsó-közép jövedelmű rétegekhez jutott és jut el.** Az is világos azonban, hogy a program hosszú távon nem oldja meg a bérlakáshiány problémáit, és ezen a területen új megoldásokat kell keresni, ennek egyik példája a készül lakbér-támogatási program.”

forrás: TÁRKI, 2003

A program elérte célját, több mint 50 önkormányzat nyert támogatást önkormányzati bérlakás építésére, a megítélt 35 milliárd forintos támogatásból 7550 lakásépült, többségében szociális bérlakás, közel 25.000 ember jutott kedvezményes lakhatáshoz. A lakásépítések megfordítani nem tudták a önkormányzati lakásállomány csökkenését, azonban láthatóan lassították, stabilizálták.

21. táblázat – Széchenyi Terv állami támogatású bérlakás-program keretében épület szociális lakások

év	város	lakás	építész
2003	Pécs	120	Pelényi Margit
2003	Szentendre	36	Vízér Péter – Dénes Tibor
2004	Csepel	73	Csernyánszky Gábor
2005	Józsefváros	n.a	Gunther Zsolt
2006	Pécs	116	Ráth Miklós

forrás: www.epiteszforum.hu

22-24. kép – Pécsi, csepeli és józsefvárosi szociális bérlakások



forrás: www.epiteszforum.hu / www.3h.hu

#### 4.2 CORVIN-SZIGONY PROJEKT LAKÁSCSERE PROGRAM:

Budapest VIII. kerülete az egyik leghátrányosabb helyzetű része a fővárosnak, mely történelme során mindig is a legszegényebb társadalmi csoportok lakóhelye volt. A rendszerváltást követően a terület más városrészekkel ellentétben nem indult fejlődésnek, sőt a körúton kívüli részei tovább romlottak. Az 1990-es évek végére a Külső-Józsefváros komoly kihívásokkal kellett szembenéznie, épületállománya teljesen leromlott, mindennaposá vált a bűnözés, belvárosból kiszorult a hajléktalanok, prostituáltak, drogfüggők egy része itt talált menedéket. Ebben az időszakban alakult meg a Rév8 városrehabilitációs iroda, melyet a terület problémáinak kezelésére hozott létre az önkormányzat. Az iroda egyik első munkája a Corvin-Szigony projekt előkészítése volt, mely magántőke bevonásával egy új városrész kialakítását tűzte ki célul. A beruházásból befolyt

<sup>5</sup> Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék, 2003. december

összegekből tervezte az önkormányzat a környező területek rehabilitációját, mely később a Magdolna Negyed Program 1 nevet kapta.

A beruházásra végül a 2004-ben sikerült befektetőt találni, a megvalósítás ezt követően indult el. A Corvin-Szigony Projekt keretében 15 századfordulós (rendkívül rossz állapotban lévő) önkormányzati bérház bontottak el, összesen 230 lakást<sup>6</sup>. Józsefváros volt a lakásprivatizáció idején a kevés kivétel egyike, aki megtartotta (nem tudta eladni) lakásállománya jelentős részét, így a bontásra ítélt lakások túlnyomó többsége önkormányzati tulajdonú volt. A bérlők/tulajdonosok számára az önkormányzat három lehetőséget ajánlott fel, egyrészt a bérleti/tulajdonjoguk pénzbeli megváltását, másrészt másik önkormányzati lakást a kerületben, illetve újépítésű bérlakás/lakásokat. A legtöbb bérlő/tulajdonos az utóbbi lehetőséget választotta.

25. táblázat – Corvin-Szigony projekt lakáscsereprogramjának tervpályázati kiírásának vázlata

<b>1. Beépítés, épület</b>		
1.1	Telek terület, szintterületi mutató, beépítés megengedett mértéke, min. ill. max. építmény magasság, tervezett földszinti padlószint, tervezhető földszinti szintmagasság, lakások elhelyezkedése	OTÉK, KSZT alapján
<b>2. Lakások</b>		
2.1	Tervezett lakás nagyságok és ezek megoszlása	
	a) 35 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	30 %
	b) 70 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	20%
	c) 50 m <sup>2</sup> -es netto alapterületű lakás	50%
2.2	A lakás területének funkcionális megoszlása	
	a) lakófunkció: ebbe értendő szükség szerint de nem teljes körűen- szoba, étkező, konyha	80-85 %
	b) kiegészítő funkciók: ebbe értendő szükség szerint de nem teljes körűen - fürdőszoba, wc, közlekedő, gardrób	15-20 %
2.3.	A lakások szükséges felszereltsége	
	a) OTÉK szerint	
	b) fűtés	egyedi, v. épületenként
<b>3. Kereskedelmi területek</b>		
	Kereskedelmi területek elhelyezkedése	földszint, 1.emelet
	Tervezhető funkciók	
	Iroda, galéria, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás ...	önálló közterületi megközelítéssel
<b>4. Közös területek</b>		
4.1	Szint alatt	
	a) gépkocsi tároló	az igény 50%-a
	b) egyéni tárolók lakásegységként	3 m <sup>2</sup> /lakásegység
<b>5. Az ingatlan összközműves</b>		

forrás: Rév8

A Rév8 2005-ben írt ki tervpályázatot 5 szociális bérház megtervezésére. A pályázatok az idő rövidege miatt egyszerre lettek kiírva, azonos határidővel, azonos tervezési programmal (annak ellenére, hogy nem mindegyik épület lett végül bérház, a Práter utcai épület ma társasház, ahol a tulajdonjoggal rendelkező lakók kaptak magántulajdonú lakást). A tervpályázat sajátossága volt, hogy nyílt jellege mellett, egy-egy épületre a kiíró 5-5 tervezőt külön is meg hívott. A pályázati kiírás viszonylag pontos elvárásokat fogalmazott meg, ez főként a kerület két korábban (a Széchényi Terv keretében) épült bérházának üzemeltetési tapasztalataira épül. Ezzel kapcsolatosan a következő hangzott el a Rév8 egy későbbi konferenciáján: „A tapasztalatok azt mutatják, hogy a magyar építési előírásoknak és szakági szabványi irányelveknek megfelelő tervezés és megvalósítás csak korlátozott mértékben biztosítja a szociális bérlakás hosszú távon való üzemeltethetőségét, azokban az élhető lakókörnyezet biztosítását. A szabályosan tervezett épületek és szerkezetek a lakók speciális használati

<sup>6</sup> Értelmiségi könnyek nélkül, [www://epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul](http://epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul), 2013. szeptember 27.

módjainak következtében **ijesztő gyorsasággal avulnak, amortizálódnak – a lakások és maga az épület alig 3-4 hónap alatt 50-60%-os állagromlásra megy keresztül.**" (forrás: Rév8).

A pályázat előkészítésével kapcsolatban csak a lakások mérete volt egyedül kifogásolható, melyek több mint fele 1 szobás 30-35 m<sup>2</sup>-es. Ismerve a körülményeket, feltételezve a kerületben élő családok méretét a lakóterületek nagysága messze alatta maradt az elvárhatótól. A tervezési program összeállításánál azonban alapelv volt, hogy mindenki akkora méretű lakást kap, amekkora az eredeti, elbontásra ítélt bérleménye/lakása volt. Így öröklődött át a száz évvel korábbi, már akkor korszerűtlen szabályozás a XXI. századba.

26. táblázat – Corvin-Szigony projekt lakáscsereprogramjának a keretében épület bérházak

év	cím	lakás	építész
2007	Magdolna utca 33.	28	Janesh Péter
2007	Práter utca 30-32.	50	Kis Péter – Valkai Csaba
2007	József utca 47.	41	Szécsi Zoltán – Váncza László
2007	Vajdahunyad utca 23.	33	Tőös György – Sándor Gergely
2007	Orczy út 31.	30	Bach Péter – Molnár Csaba

182

forrás: Rév8

A pályázat sikereket hozott, közel 50 pályamű érkezett, a zsűri pedig mind az 5 épületnél I. díjast tudott hirdetni. Az házak többségét a meghívott építészek nyerték, ez alól egy ház volt kivétel, a Vajdahunyad utcai. A nyertes tervek<sup>7</sup> alapvetően jó minőségű épületeket tükröztek, a kiírásban megfogalmazott szociális jelleg azonban nem minden házon volt tetten érhető.

27-30. kép – Vajdahunyad, József, Práter és Orczy utcai bérházak



[www.artonic.hu](http://www.artonic.hu)

[www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

[www.epiteszforum.hu](http://www.epiteszforum.hu)

[www.meitesziroda.hu](http://www.meitesziroda.hu)

Az épületeket terveit a nyertes pályázók készítették el, kivitelezésükre a következő évben került sor. A kivitelező kiválasztását az önkormányzat mind az 5 épületet egy körben pályáztatta, a bérházakat így egy cég (Hérosz) kivitelezte végül. Ez azért is érdekes, mert kivitelező eltérő minőségű épületeket épített, egyes épületek a pályázati tervekhez képest kevésbé jó minőségi anyagokból, mások az eredeti terveknel jobb minőségben épültek meg (ez valószínű összefüggésben állt az egyes építészek érdekérvényesítő képességével).

#### 4.3 XIII. KERÜLET – LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ:

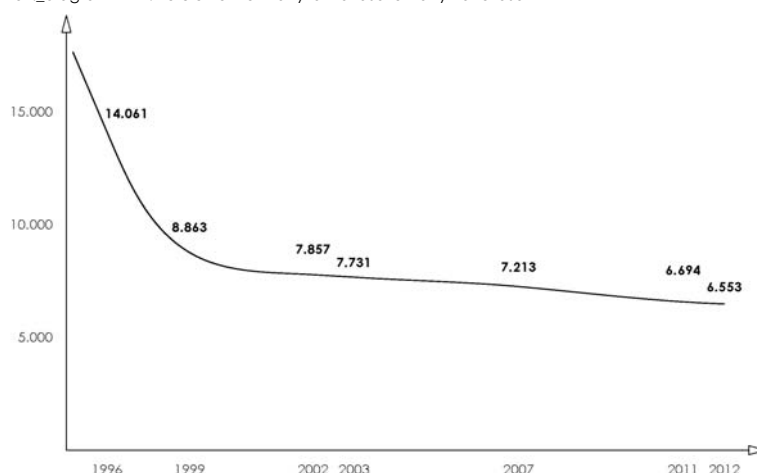
Budapest XIII. kerülete a kevés kivétel egyike, mely az állami támogatás, ösztönzés megszűnésével párhuzamosan nem állította le önkormányzati bérlakás építési programját. A 2000-es évek elején, a Széchenyi terv keretében minden támogatott önkormányzatnak kötelező volt egy hosszú távú lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása, ebben az Angyalföldi önkormányzat négyévenként 200 db lakás megépítését irányozta elő. Az évi átlagosan 50 lakás építését azóta is tartja, annak ellenére, hogy időközben megszűntek az állami támogatások, sőt az ország gazdasága komoly válságon esett át.

A XIII. kerület sokáig, Józsefvároshoz hasonlóan Budapest nem túl frekvenciált részeihez tartozott, azonban az ingatlanpiaci befektetők gyorsan felfedezték városrészt. Kedvező infrastrukturális kapcsolati, nagyméretű beépítetlen területei, barna övezeti zónái, olcsó telekárjai vonzották az irodai és lakóingatlanokkal foglalkozó befektetőket. A 2000-es évek eleji építési boom következtében az önkormányzati területek felértékelődtek, felgyorsították az addig lassan haladó alacsony beépítésű, rossz minőségű tömbök szanálását. A lakások eladásából befolyt összeget az

<sup>7</sup> Önkormányzati lakóépületek tervezése a Corvin-Szigony Projekt keretében, [www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-kereteben](http://www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-kereteben), 2013, szeptember 27.

önkormányzat a lakástörvénynek megfelelően új bérházak építésére (és a meglévő állomány felújítására) költötte.

31. diagram – XIII. kerületi önkormányzati lakásállomány változása



forrás: XIII. kerület, saját szerkesztés

Annak ellenére csökken a kerület tulajdonában álló lakások száma, hogy az önkormányzat 10 év alatt kilenc bérházat, közel 600 lakást épített. Azonban, ha jobban megnézzük a lakások számának változását jól látszik, hogy a csökkenő tendencia az elmúlt 10 évben lelassult, közel stagnál. A kerület lakás- és helyiség gazdálkodási koncepcióját olvasva az is kiderül, hogy a csökkenést az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű, kis alapterületű szükséglakások tervszerű szanálása vagy értékesítése okozza. Erről így nyilatkozik a 2011-ben frissített lakáskoncepció: „A szanálásokkal és a gazdaságos lakásprivatizációval a következő négy évben folytatni kell a szükséglakások teljes és a komfort nélküli lakások fokozatos és folyamatos kivonását a lakásgazdálkodásból. A megüresedő komfort nélküli lakásokat a jövőben sem pályázat, sem szanálás miatti elhelyezésekhez nem adjuk bérbé. ....

A szanálásra kerülő családokat jobb, komfortosabb, felújított lakásokba helyeztük el, mely jelentős mértékben javította életkörülményeiket. **A rossz műszaki állapotban lévő épületek bontásának eredményeként csökkent az Önkormányzat vesztesége, mivel ezeknek az épületeknek a fenntartására, üzemeltetésére nagyobb összeget kellett fordítanunk, mint ami a lakbérekből befolyt.** Az épületek bontását követően megüresedő ingatlanok értékesítésével és beépítésével fejlődik kerületünk és az adott ingatlan közvetlen környezetében további ingatlanfejlesztéseket indukál.” (forrás: XIII. kerület).

32. táblázat – XIII. kerület által építetett önkormányzati bérházak

év	cím	lakás	építész
2002	Petneházy utca 61-63.	67	Tóth Tibor
2005	Bulcsú utca 11.	66	Nieder Iván
2005	Dévai utca 5-7. – Szabolcs utca 12-16.	107	Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2006	Béke utca 7.	34	Vadász Bence - Miltényi Miklós
2008	Lóportár utca 7.	54	Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2008	Reitter Ferenc utca 13.	34	Lukács István - Vikár András
2010	Ambrus utca 6.	45	Roth János – Vízér Balázs
2010	Zsinór utca 38-40.	70	Roth János – Vízér Balázs
2014	Jász utca 91.	100	Nagy Csaba

577

forrás: XIII. kerületi önkormányzat

A szöveg is említi, hogy a lakások fenntartását megnehezíti a lakásprivatizáció során elaprózódott állomány. Általános az a szituáció, mikor az 1-2 szintes épületben 8-10 alacsony komfortfokozatú lakás van, melynek fele lakatlan, egy-kettő magántulajdonú, a többi önkormányzati; a megváltozott gazdasági körülmények és szabályozási tervek miatt viszont telek értékéből 30-40 lakásos bérházat lehetne építeni. Ennek tükrében a XIII. kerület folyamatos bérlakás-építése egy fajta racionális vagyongazdálkodás.

33-35. kép – Vajdahunyad, József, Práter és Orczy utcai bérházak



A kerület a meglévő lakásállományának üzemeltetése és az új bérházi építése során komoly tapasztalatot halmozott fel. Megnézve az egyes épületeket látszik a folyamatos fejlődés. Eleinte nem lógtak ki a környező piaci lakásépítés átlagából, majd egyre racionálisabb lakóépületek következtek, napjainkra pedig elértünk oda, hogy a kerület építi az ország legnagyobb passzív ház minősítésű társasházát.

## 5.0 VIZSGÁLAT:

A rendszerváltás után épület szociális/önkormányzati lakásállomány vizsgálatakor látható, hogy különbség van az egyes elszigetelt példák és azok a helyek között, ahol valamilyen folyamatosságot lehet felfedezni (Józsefváros, Angyalföld), ahol az egymást követő példák tapasztalatai beépültek a rendszerbe. Ez arra enged következtetni, ha összességében vizsgáljuk az elmúlt 20 (10) év tapasztalatait, akkor azok segítségével a későbbiekben sokkal célzottabban lehet majd szociális bérlakások tervezésébe kezdeni.

A vizsgálat az előző fejezetekben felsorolt példák tapasztalatait rendszer szinten próbálja meg összegyűjteni, fókuszálva a bérlakások programalkotására, tervezésére, használatára és üzemeltetésére.

## 5.1 PROGRAMALKOTÁS

A kezdeti lépések alapvetően minden vizsgált épületnél hasonlóan zajlott, az önkormányzat, megállapította mekkora összeget szán az építésre/önerőre, ebből meglehetősen állapítani, mekkora épületet lehet építeni, majd jött az ehhez passzoló telek kiválasztása az önkormányzati portfólióból. Itt azonban különbség mutatkozott az államilag támogatott és az önerőből történő építések között, a támogatott bérlakások esetében sokkal nagyobb programok lettek megcélözva (a minél nagyobb támogatás reményében), ennek ellenére kevésbé voltak előkészítve (a rövid pályázati határidők miatt). Ez több helyen is hatással volt az épületekre, nagyobb méretű bérházak jöttek létre, több lakással (73-120), az összes vizsgált épületet tekintve az átlag duplája. Ezek a nagyobb méretű házak általában a települések peremén találtak már csak helyet, távolabb az alapvető szolgáltatásoktól, közlekedési lehetőségektől.

Továbbá a támogatott bérlakások a tervezetthez képest jóval drágábban épültek meg. „A támogatott programok **forrásösszetétele** – pályázati szinten, átlagosan – megegyezett a pályázati kiírásban meghirdetettel (70% támogatás, 30% saját forrás). A tényleges bekerülési költségek azonban lényegesen meghaladták a támogatás elnyerése érdekében alultervezett költségeket. Ennek eredményeként a saját források aránya 44,8%-ra növekedett a támogatás arányának 55,2%-ra való csökkenése mellett.” (ÁSZ, 2003). Összességében nem az állami támogatás tényével van a baj (hiszen a Széchenyi Terv teremtette meg a lehetőségét hosszú idő után először, hogy újra szociális bérlakások), hanem a támogatás módjával, a rövid határidőkkel és az ezt eredményező elégtelen előkészítéssel.

Ezzel ellentétben a saját tőkéből történő építkezések esetén az önkormányzatok jóval előre tudnak tervezni (részben köszönhető a Széchenyi Terv keretében készült lakásgazdálkodási koncepcióknak), ezáltal jobban elő tudják készíteni a beruházásokat. A XIII. kerületben például



egy-egy ilyen tervezett kapcsán több telket is megvizsgálunk, beépítési tanulmányokat készítettnek, hogy a saját tulajdonú telkek közül, melyik felel meg legjobban az adott programnak. Sőt, jóval előbb meg tudják terveztetni az épületeket, így be lehet árazni a beruházást, és ennek költségét bele lehet tervezni a következő évi költségvetésbe.

A saját tőkéből történő építkezés a jó előkészítésen túl, emberibb léptékű (30-50 lakásos) bérházakat eredményezett a korlátozottabb anyagi lehetőségek miatt. A kisebb léptékű épület lakásösszetétele is célzottabb tudott lenni, az önkormányzathoz érkező lakásigénylések feldolgozásával és a tervezett szanálások szem előtt tartásával.

Itt meg kell említeni a Corvin-Szigony projekt lakáscsere programját, ahol a lakások méret és száma, a bontandó épületek függvényében adott volt, azonban az egyéb elvárásait a kiíró a párévvel megelőzően épített lakások üzemeltetése kapcsán elég pontosan meg tudta határozni.

36. szövegrészlet – A Corvin-Szigony Projekt Lakásprogram tervpályázati kiírásának részlete.

#### „2.3.1. Az épület kialakításának általános elvei

*Az épületek felépülésével elsősorban az alacsonyabb jövedelmű, de nem homogén társadalmi rétegek számára készülnek megfizethető, mai igényeknek megfelelő korszerű lakások (fiatal házások, egyedülálló nyugdíjasok, nagycsaládok, stb. )*

*A lakások építési programjának kialakítása során össze kell hangolni a műszaki, technológiai követelményeket és a társadalmi adottságokból fakadó elvárásokat: az alacsony építési/fenntartási költségek elérése mellett mindenképpen cél, hogy az alacsonyabb jövedelmű családok számára is elfogadható és hosszabb távon is reálisan fenntartható lakókörnyezet kerüljön kialakításra.*

▪ *A lakások többsége relatíve kis alapterületű (átlagosan 40 m<sup>2</sup>) legyen, kiegészülve kisebb alapterületű (30-35 m<sup>2</sup>-es) ill. nagyobb alap-területű lakásokkal (45-55 m<sup>2</sup>). A megépíteni kívánt lakásösszetételt a 2.számú táblázat tartalmazza.*

2. sz. táblázat - Megvalósítani kívánt lakásösszetétel

Bérlakások összetétele szobaszám	alapterület	arány
1 szobás	30 m <sup>2</sup>	40%
1 szobás	35 m <sup>2</sup>	20%
1,5 szobás	40 m <sup>2</sup>	10%
1,5 szobás	45 m <sup>2</sup>	15%
2 szobás	55 m <sup>2</sup>	15%
összesen		100%

▪ *Az épületek szerkezeteinek kiválasztásakor a költség-hatékonyságot és az alacsony karbantartási költséget kell szem előtt tartani.*

▪ *A lakások alaprajzi szervezésének flexibilis teret kell tudni biztosítani, a leendő eltérő kulturális és szociális helyzetű lakóknak, és amely az állandó használati változásokat követni tudja.*

▪ *Az épület központi kazánházzal rendelkezi, a lakásokba hőmennyiség mérőt kell tervezni.*

▪ *A lakások felszereltségének minden szempontból ki kell elégítenie a mai követelményeket de ezt egyszerű megoldásokkal kell megvalósítani. A lakások és az épületek üzemeltetési rendszereinek az alacsony költségű üzemelést kell biztosítani.*

▪ *Az OTÉK, valamint a Budapest Józsefváros Önkormányzatának 34/2004. (VII.15.) ök. számú rendelete a kerületi parkolásról szóló 55/2003. (XI.21.) ök. számú rendelet módosításáról alapján számított gépkocsi parkoló szükségelt 50%-a biztosítandó telken belül, akár terepszint alatti garázs tervezésével.*

#### 2.3.1. Az épületek építészeti kialakítása

*Az épületek alaprajzi kialakításakor, szerkezeteinek kiválasztásakor, építészeti megfogalmazásakor pályázóknak saját építészeti elveiknek megfelelően törekedniük kell az egészséges nyitott struktúrák alkalmazására. Az épületeknek megjelenésükben szerénységet, ugyanakkor emberközeli megjelenést, a közösség környezeti megújítás iránti elkötelezettségét kell sugározni, a mai kor építészeti elvárásainak megfelelően.*

*Az épületek kidolgozása, felépítése és üzemeltetése egyfajta kísérletnek is tekinthető, mely szélesebb körben is használható műszaki és társadalmi tapasztalatokkal szolgálhat a hasonló lakásépítési programokhoz."*

forrás: Rév8

A programalkotással kapcsolatban összességben az a tapasztalat, hogy a megfelelő előkészítés rendkívül fontos, ennek hiányában a kevésbé tud célzott segítséget nyújtani a rászorulóknak számára. Fel kell mérni a lakásigényléseken keresztül a leendő bérlők helyzetét, családi összetételét; az anyagi lehetőségekhez méreten kell megállapítani a program méretét; a megfelelő helyszín kiválasztásában pedig célnak kell lenni az olyan lakókörnyezet kialakításának lehetősége, ahol a méltó módon élhetnek és az alapvető szolgáltatások (oktatás, munkalehetőség, egészségügy, kereskedelem, tömegközlekedés) elérhető távolságban vannak.

## 5.2 TERVEZÉS

Az építésznek szociális bérlakások tervezésénél kicsivel nagyobb szabadságuk volt, mint piaci lakóépület esetében. Ez leginkább, abból eredt, hogy az építető önkormányzatok nem számoltak megtérüléssel, nem befektetésként kezelték a beruházást (éves lakbér az építésköltségének kb. 2%-a), hanem mint hiánypótló szolgáltatást. Például nem kell teljes mértékben kellett kihasználni a telek adottságait (beépíthetőségét), lehetett egy fajta racionális kompromisszumot kötni, az optimális lakásszám, beépítés, szintszám, benapozás, parkolás, stb. szempontok között. Ezeket az előnyöket, azonban sokszor ellensúlyozták a **soros építési költségek**, de ez nem feltétlenül jelentett átlagosnál alacsonyabb árakat.

Az önkormányzathoz **hosszú távon tervezik fenntartani** az újonnan épített lakóépületeiket (ellentétben a piaci befektetőkkel, akik eladásra szánják a lakásokat), ezért jobb minőségben is kellett megépíteni őket, hogy csökkentse későbbi üzemeltetési költségeiket. A magasabb minőségen túl, a kötelező közbeszerzési rendszer is drágította a beruházásokat, ezért sem lehet a szociális lakásépítést egy fajta „olcsó” építészeti ként kezelni.

Az építész kiválasztása megbízás, meghívásos pályázat, nyílt tervpályázat útján, vegyesen történt. Építészeti minőség szempontjából egyértelműen a pályázatotott épületek a jobban, használati szempontból, azonban nem feltétlenül. A pályázatok során néha előnyt élveztek az építészeti, esztétikai szempontok, a használhatósággal, fenntarthatósággal szemben. Továbbá több esetben felesleges anyagok és szerkezetek drágították az építést, illetve spórolta ki máshonnan a kivitelező a szükséges összeget.

Ezeknek az épületeknek a tervezése során egy fajta alázatra, empátiára és racionalitásra van szükség. Ennek nagyon jó példája Pelényi Margit 120 lakásos pécsi bérháza, melyről Somogyi Krisztina így ír: „Pelényi szemléletére jellemző, hogy különböző, egyszerű és gazdaságos megoldások variálására törekedett a sivárság és a jellegtelenység elkerülése végett.

...

*Építészeti aspektusból nézve az épület sikere jósolható. Szociológiai szempontból azonban sok a kérdés. Amikor 30 négyzetméteres lakásban több emeletes ágy is áll, s az ajtóban hamarosan újra szülő fiatalasszony fogad, az ember erősen elgondolkodik.*

*Hiába a beépített szekrény, a rafinált alaprajz, az ügyes bútorozási terv, bizonyos helyzeteken ez nem segít. Szomorúan gondolok arra, hogy **egy ilyen program kidolgozásakor sem foglalkoztat a megbízó olyan szociológust**, aki a szubkultúrák sajátos szokásainak elvárásait megfogalmazná. Érzékenység ide, tapasztalat oda, az ideális feltételek megteremtésében az építész így nagyon magára marad.” (forrás: 15 év tranzit).*

Az építészeket általában nem vonták be a programalkotás folyamatába, feladatuk az adott lakásszám és költségek ismeretében a legjobb minőségű lakókörnyezet megteremtése volt. Különösen fontos volt az adott négyzetméterek jól használható alaprajzokká való transzformálása, melyek megfelelnek a XI. század elvárásainak és leendő lakók szükségleteinek. Továbbá olyan részletek tervezése, melyek ellensúlyozni tudják a szűkös négyzetmétereket és a visszafogott architektúrát. Van ahol ez okos szellőzést (gravitációs akna, résszellőzők), van ahol kibővülő közlekedő/közösségi terek, van ahol természetes anyagok használata jelzi az odafigyelést.

### 5.3 HASZNÁLAT

A bérlőkkel beszélgetve alapvetően az derül ki, hogy mindenki elégedett az újonnan épült bérházakkal. Ennek több oka is van, egy részről **bérleti díjaik és fenntartási költségeik messze alacsonyabbak az átlagos piaci lakásoknál**. A bérleti díjak kb. a piaci árak fele, harmada-fele (300-500 Ft/m<sup>2</sup>). A rezsiköltségek szintén alacsonyak, a jó minőségű kivitelezés, a folyamatos karbantartás és az jól megválasztott fűtési rendszereknek (házközponti, egyedi mérővel) köszönhetően.

Azonban az ilyen újépítésű bérlakásokba nehéz bekerülni. A XIII. kerületben például évenként 3-4 alkalommal ~60 lakást pályáztat, a túljelentkezés mértéke 7-10 szerez. Ezeknek a lakásoknak, pedig csak egy része újépítésű. Egy új bérház feltöltése több irányból történik, lakások egy része a szanálásokból átköltöző bérlők számára van fenntartva; előnyt élveznek már régóta a rendszerbe lévő (bérleti joggal rendelkező) lakók, akiknek nincs lakbérhátraléka; továbbá minden bérházban vannak akadálymentesített lakások, ide rászorulóknak soron kívül kerülhetnek be, és csak a maradék helyeket töltik fel az igénylők.

Ez a folyamat rávilágít a magyar **szociális/önkormányzati lakhatás** vizáltságaira. Olyan a rendszer, hogy ha valaki egyszer bekerül, azaz jogot szerez önkormányzati lakás bérleti jogára, akkor az onnantól **szerzett jognak minősül**, azaz nem lehet tőle elvenni (csak lemondhat róla). Megeshet az, hogy valaki rossz anyagi helyzetbe van és bekerül a rendszerbe, hozzájut egy jó helyen lévő önkormányzati lakáshoz, később azonban jobbra fordul a sorsa, akkor sem tehető ki onnan, esetleg kivásárolható (~ az ingatlanértékének a harmadáért). Ez a jogi szabályozás nagyban **akadályozza a mobilitás létrejöttét**, amely az egyik alapvető célja volt a bérlakás-állomány bővülésének. A felkeresett bérházaknál a lakók cseréje minimális volt (1-2 lakás / év), legfőbb oka a fizetési hátralék halmozása volt. Ennek eredményeként, volt lakó aki alacsonyabb komfortfokozatú lakásba vagy kisebb méretű lakásba kérte át magát és volt olyan aki egyszerűen lelépett.

N. szövegrészlet – Nagy Diána – 10 éves a szociális bérház Szentendrén című TDK. dolgozatából

*„...Az önkormányzattól való függés, és a szociális segélyre való támaszkodás nem kelt bennük különösebb feszültséget, így nem is érzik azt, hogy törekedniük kéne arra, hogy saját lábakra tudjanak állni. A lakás számukra a biztonságot nyújtja egy bizonytalan világban. Lehetőséget a család nyugalmának és harmóniájának megteremtésére. Igényeik nem igazán növekedtek a biztos támogatás megszerzésével.”*

A lakók többsége azonban ragaszkodik megszerzett otthonához, melyet az említett jogi szabályozásból kifolyólag hosszútávon magénak tudhat, **ténylegesen az otthonának tekinthet**. Ez érződik a lakókörnyezeten is, meglepően tiszták és jó állapotúak voltak a közösségi terek, az alapvetően jó minőségben megépített épületeken, pedig látszott a rendszeres karbantartás nyoma. Ezek a viszonyok főként ott igazak, ahol van állandó gondnok, aki folyamatosan takarítja a közös területeket, gondozza a zöld felületeket, és ha bármi probléma adódik, akkor értesíti a vagyongazdát. A gondnok általában a házban élnek, kedvezményesen bérlik a lakást, továbbá fizetést is kapnak, cserében a felsorolt feladatokon túl kapcsolatot teremtenek a lakók és az üzemeltető között.

A gondnoki munka mindenhol szükséges a házak üzemeltetéséhez, de nem minden esetben elégséges, szélsőséges körülmények között szociális munkások ideiglenes vagy állandó segítsége is kell a mindennapi problémák leküzdéséhez. A VIII. kerületi állapotokról Sárkány Csilla, így ír: **„Józsefvárosban a lakók kiválasztásánál sikerült érvényesíteni a rászorultság elvét; a lakásokra azok a jelentkezettek, akiknek nem volt lakásuk, és az egy főre eső jövedelmük alacsonyabb volt 60 ezer forintnál. A lakásokra több mint húszszoros volt a jelentkezés. A lakók a beköltözést követően magukra maradtak, nem jött létre közöttük kapcsolat, kommunikáció. Elmaradt a lakások használatának „megtanítása”. Információ és segítség hiányában az épületben nagyon hamar megjelentek a helytelen használatból fakadó problémák.”** (forrás: Építészfórum).

A Józsefvárosi példából is látszik, nagyon eltérő minőségű lakókörülmények biztosítanak az egyes bérházakban, mely nagyban függ a beköltöző családok hozzáállásától és a közvetlen környezettől hatásaitól. Pozitív példa a XIII. kerületi és szentendrei épületek, amik kimondottan jó minőségű lakhatást feltételeznek, a lakásokat több közösségi funkció egészíti ki, olyanok mint közös kert, közösségi helyiség, széles közlekedő felületek (találkozási pontok).

Vannak azonban problémák, amik mindenhol megjelennek. Elsődleges probléma a nem fizető (fizetni nem tudó) lakók számának növekedése, mely nem bénítja meg ugyan a bérház működését, az egyéni mérőórák és az önkormányzati fenntartás miatt, mint más társasházakban, de rányomja bélyegét a lakóközösség hangulatára. Ezen túl szinte mindennaposak a betörések, melyek főként a tárolókat érintik, de lakásokat sem kímélik.

## 6.0 ÖSSZEZÉS

Felkeresve a rendszerváltás után épület szociális/önkormányzati bérlakások egy részét, beszélve a lakókkal/építetőkkel/építészekkel elmondható, hogy alapvetően jó minőségű lakóköörülményeket biztosítanak, sőt az piaci átlagnál jobbat és teszik ezt, nagyon kedvező bérleti díjért cserébe.

A vizsgálat rámutatott az önkormányzati lakhatás jogi háttérnek vizályságaira, mely szerzett jogként kezeli a lakásrendszerbe történő bejutást és a továbbiakban nem vizsgálja a kedvezményezett szociális helyzetét. Ezáltal egyrészt nem ösztönzi a bérlőket a továbblépésre (saját tulajdon, piaci bérlet, előtakarékosság), másrészt a rendszerbe nagyon kevés rászoruló számára nyílik meg a belépés lehetősége. Szinte csak kiköltöztetés, elhalálozás, vásárlás/építés következtében lehetséges kedvezményes lakhatáshoz jutni, akkor is hosszú várakozási idő után. Összességben a jogszabályok, akadályozzák a rászorultság elvének érvényesülését, továbbá kiegészülve a lakások kritikus számának hiányával akadályozzák a megfelelő mobilitás létrejöttét.

Az önkormányzati lakásrendszer vizsgálva elmondható, hogy egy hosszú távon fenntartható modell. Bővítése számtalan előnnyel járna, célzottan segítséget nyújthatna a alsó, alsó-közép társadalmi réteg számára; fenntartása munkalehetőséget biztosítana benne élők számára; kiegészítő szolgáltatásokkal (oktatás, családgondozás, szociális munka) idejében kezelni lehetne a társadalmi problémák egy részét. Továbbá látható, hogy az önkormányzatok meglévő tapasztalatikat felhasználva személyre szabottabb lakáskonceptiókkal tudnak elő állni, mint a piac, érdekérvényesítő képesük révén jobb minőségben tudnak építeni, hatósági infrastruktúrájukat felhasználva olcsóbban tudják üzemeltetni a lakásokat.

Amennyiben végig nézzük az elmúlt 20 év lakhatásra, főként lakástámogatásokra (szociálpolitikai támogatás, kamattámogatás) elköltött közpénzek útját, akkor kiderül, hogy ezeknek az összegeknek a felhasználva a mainál, egy sokkal kiterjedtebb szociális/önkormányzati bérlakás rendszert lehetett volna létrehozni, mely kevesebb kockázati elemet és több szociálisan célzott segítséget tartalmazott volna.

## FORRÁSOK:

- BME Urbanisztika  
Tanszék: Budapest 2050, A belvárosi tömbök fenntarthatóságának esélyei  
Terc kiadó, Budapest, 2012
- Branczik Márta-  
Keller Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet - 1960  
Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet,  
Terc kiadó, Budapest, 2011
- Farkas János,  
Hegedűs József,  
Székely Gáborné: Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999-2003  
Társadalmi riport, 2004  
Tárki, Budapest, 2004
- Ferkai András: Lakótelepek  
Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala, Budapest, 2005
- Győri Péter: A szükséglakótelepek kora  
Előadás – 100 éves a Népszálló, BMSZKI 2012
- Kis Péter: Önkormányzati lakóépület a Práter utcában  
Építészfórum, 2008  
[www.epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban](http://www.epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban),  
2013. október. 08.
- Kolossa József: Konferencia a szociális bérlakások kialakításának műszaki követelményeiről  
Konferencia emlékeztető, 2005. május 31.
- Kovács Árpád: Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre  
juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről  
Állami Számvevőszék, 2003. december
- Körner Zsuzsa: A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945  
Terc kiadó, Budapest, 2004
- Lévai Kanyó Judit: Többlakásos házak  
Terc kiadó, Budapest, 2012
- Lampel Éva  
Lampel Miklós: Pesti bérház-sors / Várospolitikai és városrehabilitáció  
Argumentum kiadó, Budapest, 1998
- Nagy Diána: 10 éves a szociális bérház Szentendrén  
BME Építésmérnöki Kar – kritika szekció TDK. dolgozat, 2013
- Pásztor Erika Katalina: Zsinórmérték  
Építészfórum, 2011  
[www.epiteszforum.hu/zsinormertek1](http://www.epiteszforum.hu/zsinormertek1), 2013. október. 10.
- Pelényi Margit: 120 szociális bérlakás Pécsen, a kertvárosban

15 év tranzit - kiállítás

[www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html](http://www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html), 2013. október. 26.

Sárkány Csilla

Szociális építésze, „social housing”

Építészfórum, 2006

[www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing](http://www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing), 2013. szeptember. 27

Somogyi Krisztina:

120 szociális bérlakás Pécsen, a kertvárosban

Építészfórum, 2003

[www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecs-en-a-kertvarosban](http://www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecs-en-a-kertvarosban),  
2013. szeptember. 15.

Umbrai Laura:

A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948

Napvilág kiadó, 2008