



SZOLIDÁRIS GAZDASÁG KÖZPONT

LakHatás és Részvétel:

*Szemléletformálás és közösségszervezés
társasházakban*



Impresszum

A kiadványt az Európai Unió **“Polgárok, egyenlőség, jogok és értékek” (CERV)** programjának támogatásával a **Szolidáris Gazdaság Központ** munkatársai készítették.

A kiadványt készítette:

Szöllősi Luca

Mihov Kata

Jemeljanov Kathrin Sharon

Köszönjük Varga Zoltánnak a szakmai támogatást, valamint a társasház lakóinak az aktív részvételt és együttműködést.

Budapest, 2025. október



A projekt az Európai Unió "Polgárok, egyenlőség, jogok és értékek" (CERV) programjának támogatásával valósul meg. Az Európai Bizottság támogatása nem jelenti a projektben megvalósított tevékenységek tartalmának jóváhagyását, amely kizárólag az azt megvalósítók álláspontját tükrözi, valamint a Bizottság nem tehető felelőssé ezen információk bármilyen felhasználásáért.

Tartalomjegyzék

Bevezető	4
A Szolidáris Gazdaság Központról	7
Miért készül ez a kiadvány?	8
Módszertani és fogalmi keretek	9
A pilot projekt	12
Első lépés: lakossági műhelyfoglalkozások	12
Második lépés: Részvételi folyamat a pilot társasházban	14
A ház bemutatása	15
Első szakasz: kérdőíves felmérés	17
Második szakasz: alternatív lakógyűlések	20
A folyamat értékelése és tanulságok	25
Összegzés	29
Irodalomjegyzék	31

Bevezető

A közösségi lakhatás legelterjedtebb formáját Magyarországon ma a társasházak jelentik, közel 4 millió ember számára biztosítva otthont (KSH, 2023). Ez azt jelenti, hogy az ország lakosságának majdnem fele olyan lakókörnyezetben él, ahol a mindennapok része a közös tulajdonban lévő terekről való gondoskodási feladatok és felelősségek megosztása. A társasházi lakóközösségek elvi értelemben ideális terepei lehetnének a demokratikus önszerveződésnek és a közös döntéshozatalnak: a lakástulajdonosok nemcsak közösen vállalnak felelősséget a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásáért és felújításáért, hanem együtt alakíthatják ki az együttélés szabályait, és közösen formálhatják lakókörnyezetük jövőjét is.

A valóság azonban ettől sok esetben távol áll. A gyakorlatban a társasházi lakóközösségek ritkán működnek valódi, együttműködő közösségként. A lakók nehezen lépnek fel egységesen a közös érdekeikért, legyen szó akár a felújításokról, a ház pénzügyeinek átláthatóságáról, vagy bármely más közös ügyről. A közös képviselővel való viszony gyakran bizalmatlan, sőt olykor konfliktusokkal terhelt, a lakógyűléseken való részvétel jellemzően alacsony, a ház ügyeivel kapcsolatos információáramlás pedig sokszor rendszertelen vagy hiányos. Mindez gyengíti a közös ügyek iránti érdeklődést és a bevonódási hajlandóságot, ezáltal a közösségen belüli együttműködést is. A helyzetet tovább nehezíti a társasházak társadalmilag sokszínű lakóösszetétele, amely könnyen vezethet különböző érték-és érdekütköztetésekhez, megnehezítve az egységes álláspont kialakítását. E tényezők együttesen járulnak hozzá ahhoz, hogy a társasházakban ritkán alakul ki olyan működőképes közösség, amely képes hosszú távon gondolkodni, tervezni és közösen cselekedni (Szöllősi és mtsai, 2024).

Korábbi kutatásaink rávilágítottak arra, hogy a lakóközösségek együttműködése és szervezettsége kulcsszerepet játszik a megfelelő társasházi lakáskörülmények kialakításában, valamint a közös tulajdonban álló épületrész-felújítások megvalósításának elősegítésében is. Ez a kérdés ma különösen aktuális, mivel Magyarországon az épületfelújítások terén jelentős elmaradás tapasztalható, esztétikai, műszaki és energetikai szempontból egyaránt. A lakóépületek az ország szén-dioxid kibocsátásának egyik fő forrását jelentik: az épületek az országos energiafogyasztás mintegy 40%-áért felelősek, a teljes hazai energiafelhasználás több mint 30%-a köthető közvetlenül lakóépületekhez, így ez a legnagyobb fogyasztási szektor. Ennek egyik fő oka, hogy a magyarországi lakóépületek energetikai teljesítménye jellemzően alacsony, átlagosan "FF" kategóriás, ami jelentős energiapazarlást jelez.

Tehát a lakóépületek az egyik legnagyobb károsanyag-kibocsátók közé tartoznak, az EU által kitűzött klímacélok eléréséhez pedig szakértői becslések szerint évente legalább 100–150 ezer lakás mélyfelújítására lenne szükség ([MEHI, 2023](#)).

A klímaváltozás hatásainak fokozódása, valamint a fenntarthatósági célok elérése érdekében egyre sürgetőbbé válik az épületek energiahatékonyságának javítása, amelyet nemzetközi szakpolitikai keretek és célkitűzések is ösztönöznek. A 2022-ben kirobbant orosz–ukrán háború nyomán kialakult energiaválság pedig tovább növelte a tiszta energiaforrásokra való átállás és az energiahatékonyság növelésének sürgősségét. Ebben a kontextusban a társasházak különösen nagy figyelmet érdemelnek: egy társasház felújításáról ugyanis kollektív döntés születik, amelyet a tulajdonostársak együtt kell, hogy meghozzanak — ez pedig jelentős szervezési és együttműködési kihívásokat jelent. A hazai társasházak jelentős része ráadásul a rendszerváltás előtt épült, mára erősen elavult állapotban vannak, és csak nagyon kis hányaduk esett át azóta komplex korszerűsítésen. Fenntartásuk és felújításuk jelenleg döntően a lakóközösségek felelőssége, akik sokszor nem rendelkeznek elegendő anyagi forrással, miközben célzott állami támogatások évek óta nem érhetők el ([Szöllősi és mtsai, 2024](#)).

A korszerűsítések megvalósítását további akadályok nehezítik: a társasházi felújítások jellemzően előzetes szakmai tervezés nélkül történnek, valamint hiányoznak a hosszú távú stratégiai lakás- vagy energetikai fejlesztési programok. Magyarországon nincs egy egységes, átgondolt lakáspolitikai stratégia, továbbá szemléletformálás hiányában az energiahatékonyság társadalmi szinten sem vált valódi prioritássá. A korábbi támogatási programok kifutottak, az infláció és a kivitelezési költségek drasztikus emelkedése pedig tovább szűkíti a lehetőségeket és egyúttal nehezíti a lakóközösségek dolgát. Ehhez hozzájárul a rezsicsökkentés jelenlegi rendszere is, amely mesterségesen alacsonyan tartja az energiaárakat, és ami éppen hogy nem ösztönöz takarékosagra vagy felújításra, sőt, egyes esetekben a magasabb fogyasztást is konzerválhatja ([Csepregi, 2022](#)).

E tényezők következtében a társasházak a rendszerváltás óta gyakorlatilag örökölt teherként viszik tovább a korszerűtlen épületállomány fenntartásának és korszerűsítésének felelősségét. Mindeközben a lakóközösségek jelentős anyagi, strukturális kihívásokkal néznek szembe, és gyakran nem rendelkeznek a szükséges erőforrásokkal — sem anyagi, sem közösségi, sem tudásbeli szempontból. A közösségi döntéshozatal is sokszor nehézségekbe ütközik: a közgyűlések részvételi aránya alacsony, a lakók gyakran fluktuálnak, és a befektetési céllal vásárolt lakások magas aránya is tovább nehezíti a valódi közösség kialakulását. A ház ügyeivel kapcsolatos kommunikáció rendszertelen, a lakók kevéssé érzik magukat érintettnek, ami szintén tovább hátráltathatja az érdemi bevonódást a részükről.

Hosszú távon azonban ezek a tényezők alapvetően befolyásolják, hogy egy társasház képes-e lépéseket tenni a korszerűsítések irányába.

Mindezek fényében különösen fontos a társasházi közösségek megerősítése és a közösség szervezés szerepének felismerése. Egy jól működő lakóközösség nemcsak a közös döntéshozatalt és az érdekérvényesítést képes hatékonyabbá tenni, hanem elősegíti azt is, hogy a lakók közösen vállaljanak felelősséget otthonuk állapotáért és jövőjéért. A közösség szervezés javíthatja az információáramlást, erősítheti a bizalmat a szereplők között, és olyan részvételi folyamatokat alakíthat ki, amelyek képesek mozgósítani a lakókat — például egy felújítási projekt kapcsán.

A társasházi környezetben így a közösség szervezés nem csupán társadalmi, hanem energetikai és környezeti szempontból is kulcsfontosságú: előfeltétele annak, hogy a korszerűsítések és energiahatékonysági beavatkozások valóban, a részérdekek integrálásával valósulhassanak meg.

A Szolidáris Gazdaság Központról

A Szolidáris Gazdaság Központ (SZGK) 2019-ben alakult olyan társadalmilag elkötelezett, aktivista szemléletű emberek kezdeményezéséből, akik célul tűzték ki egy szolidaritáson alapuló, fenntartható gazdasági ökoszisztéma fejlesztését Magyarországon. Tevékenységünk két fő pillérre épül: egyrészt hálózatba kapcsoljuk és együttműködésre ösztönözzük a már meglévő és működő magyarországi szövetkezeti és szolidáris gazdasági kezdeményezéseket, másrészt partnereinkkel közösen új mintaprojektek kidolgozásán és megvalósításán dolgozunk.

Jelenleg három kiemelt területen — lakhatás, energia és élelmiszer-önrendelkezés — dolgozunk azért, hogy működő gazdasági modelleket fejleszthessünk. Ezekre alapozva olyan támogató rendszereket (inkubátorokat) hozunk létre, amelyek segítik a hasonló kezdeményezések elindítását és terjesztését. Lakhatási programunk egyik fontos eredménye a 2021-ben, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközponttal és a Gólya Szövetkezettel közösen létrehozott Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZAKI), ami lakásszövetkezetek és közösségi munkahelyek létrehozásával és működtetésével foglalkozik.

A szolidáris gazdasági együttműködések mellett aktívan részt veszünk a munkahelyi szakszervezeti szervezésben is: szervezőink különböző ágazatokban dolgozó munkavállalókat segítenek összefogni munkahelyi problémák mentén. Az érdekképviselőket jóléti szolgáltatásokkal is támogatjuk: például a Pécsi Kosárközösséggel való együttműködés révén, amelynek keretében a dolgozók jó minőségű, megfizethető élelmiszerhez juthatnak közvetlenül a dél-magyarországi kistermelőktől.



Miért készül ez a kiadvány?

Ez a kiadvány a 2024-25-ben megvalósult kísérleti jellegű társasházi közösség-szervező projektünket mutatja be. Célunk egy olyan közösség-szervezési módszertan kidolgozása, tesztelése és továbbfejlesztése volt, amely elősegítheti a többlakásos épületek energiahatékony felújítását – a lakók aktív bevonásával. A projekt első szakaszában nyilvános műhelysorozatot tartottunk budapesti társasházak számára, ahol különböző témákat dolgoztunk fel (közösségfejlesztés, energiatudatosság, társasház üzemeltetés lakói bevonással), szakértőkkel együttműködve. Ezt követően a résztvevők közül kiválasztottunk egy pilot társasházi lakóközösséget, amellyel egy hat hónapos részvételi folyamatban működünk együtt. A részvételi folyamat keretében először egy kérdőíves felméréssel térképeztük fel a lakók legfontosabb problémáit és bevonódási szándékát, majd ún. alternatív lakógyűlések során közösen dolgoztunk ki fejlesztési javaslatokat a ház műszaki, energetikai és közösségi működésére.

Tavalyi kiadványunkban már átfogó képet adtunk a társasházak előtt álló kihívásokról, strukturális nehézségekről: az energiahatékony felújítások rendszerszintű akadályait, a finanszírozási nehézségeket, a jogszabályi hiányosságokat és a közösségi döntéshozatalt nehezítő körülményeket. Továbbá bemutattunk olyan létező gyakorlatokat, amelyek segíthetik a lakóközösségek megerősödését.

Jelen kiadványunkkal ezt a gondolati ívet kívánjuk továbbvinni: bemutatjuk a projekt részleteit, a pilot lakóközösséggel megvalósult hat hónapos részvételi folyamatot, annak módszertani kereteit, kihívásait és tanulságait. Kiadványunk célja, hogy gyakorlati tapasztalatokkal bővítsük korábbi kutatásaink eredményeit, valamint megosszuk tapasztalatainkat mindazokkal a szereplőkkel – közösség-szervezők, civil szervezetek, önkormányzatok, közös képviselők, társasházkezelők és lakók – akik hozzájárulhatnak a társasházi közösségek megerősítéséhez és szeretnének jobban belelátni, hogyan nézhet ki egy társasházi közösség-szervezési folyamat a gyakorlatban. Fontos megjegyezni, hogy mindezt egy kísérleti jellegű program keretében valósítottuk meg, így a bemutatott eredmények és tanulságok egyszerre tükrözik a módszertani eszköztár lehetőségeit és a további fejlesztést igénylő területeket.

Módszertani és fogalmi keretek

Felismerve, hogy a társasházi felújítások a műszaki és pénzügyi dimenziók mellett közösségi kihívásokat is magukban foglalnak, az épületfelújítások nemzetközi értelmezésében az utóbbi évek egyre gyakoribb fogalmaként bukkan fel a citizen-led renovation, azaz a **lakossági részvétellel történő felújítás** koncepciója. E megközelítés szerint ahhoz, hogy a lakóépületek, kiváltképp a többlakásos házak nagyobb szabású felújítási munkákon essenek át, elengedhetetlen az ott lakó emberek megszólítása és bevonása a folyamatba. A lényege – leegyszerűsítve –, hogy **egy épület korszerűsítését, felújítását ne csak „felülről jövő”, állami vagy piaci tényezők alakítsák, hanem a lakók is aktívabb szerepet tölthessenek be abban, hogy eldöntsék, milyen munkákra van szükség, hogyan történjen a kivitelezés, és magukénak érezzék a folyamat eredményét.**

Ez a kifejezés, különösen a társasházi szektorban, nehezen értelmezhetőnek és még nehezebben kivitelezhetőnek tűnik. Elméletileg a társasházak rendelkeznek azokkal az adottságokkal, amik lehetővé tennék számukra, hogy közösen mérlegelve készítsék elő az otthonukat érintő fejlesztéseket és közösségi ellenőrzés alatt tartsák a ház ügyeit. Ugyanakkor a szűkös források, idő- és kapacitáshiány, az akadozó információáramlás, alacsony bizalmi szint és a hosszú távon tervezhetőség hiánya miatt a gyakorlatban párját ritkítják az olyan felújítások, amik valóban közösségi tervezéssel és jóváhagyással valósulnak meg. Még ritkábbak pedig az olyan mélyfelújítások, amik elvégeztükkel érdemi energiamegtakarítást eredményeznek.

A projektünkben úgy szerettünk volna hozzájárulni ennek a komplex problémakörnek a körüljárásához, hogy feltérképezzük, milyen erőforrásokra és eszközökre támaszkodhatnak a társasházak nagyobb érdemi támogatás hiányában. Egyúttal **kidolgoztunk egy olyan módszertant, amelyben a közösség-szervezés eszközeit ötvöztük a társasházi energiahatékony felújításokról szóló szemléletformálással.** A közösség-szervezés eszköztárára mára Magyarországon is széles körben építenek olyan szakemberek, informális csoportok és aktivisták, akik valamilyen közös ügy mentén szeretnének társadalmi változást elérni. Ebből a megközelítésből kiindulva **társasházi közösség-szervezés** alatt egy olyan folyamatot értünk, amelyben többféle kutatási és szervezési módszertan kombinált alkalmazásával egy lakóközösség vagy szomszédsági csoport külső facilitáció révén keres közös megoldásokat és beavatkozási lehetőségeket a közvetlen lakókörnyezetüket érintő problémákra.

A projektben tehát nem kimondottan egy módszertani megközelítésre építettünk, hanem különböző, részvételiségre alapuló kutatási metódusok és a (közösség)szervezés eszközeinek szintézisére. A folyamathoz sokat inspirálódtunk a Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (HuGBC) gondozásában álló „Gyakorlati útmutató energiahatékony épület felújításhoz” című úttörő kézikönyvéből. A RetrofitHUB projekt keretein belül készült útmutató célja, hogy

“a lakossági épületenergetikai felújításokban érdekelt felek – a lakók, a létesítményüzemeltetők, a helyi hatóságok, piaci szakértők, valamint a civil szektor – megismerjék és megtanulják, hogyan tudják a gyakorlatba átültetni a felújítási kezdeményezések módszertanait, tisztában legyenek az alkalmazási és a megvalósítási folyamatokkal és eljárásokkal, a dokumentációkkal és a felújítás minőségének ellenőrzésével.”

A saját projektünk lebonyolításához különösen a Varga Zoltán által társszerzett, közösségi tervezésről szóló fejezetből merítettünk. Mi is abból indultunk ki, hogy a társasházi lakóközösségeknek számos olyan jellemzője van, ami alkalmassá teszi őket a kollektív döntéshozatalra és érdekérvényesítésre. Egyrészt, mert olyan emberek csoportjáról van szó, akik térben közel vannak egymáshoz; helyi alapon, pontosabban egy adott lokációhoz kötve szerveződnek: hiszen **egy társasházban a közös tulajdonban álló épületrészekért mint tulajdonosi közösség vállalnak anyagi és eszmei felelősséget. Ebből fakadóan elméletileg eleve van egy “közös érdek” (a társasház fenntartása), ami mentén számos közös üggyhöz lehet csatlakozni** (legyen szó az épület karbantartásáról, szépítéséről, zöldítéséről, közösségi élet fellendítéséről, stb.). Másrészt, vannak olyan intézményesített fórumok, amelyeken az ház ügyeiben érintettek közösen hozhatnak döntéseket a kijelölt célok eléréséhez, és a lakóközösség az épülettel kapcsolatos gazdálkodás paramétereit önállóan alakíthatja. **A közösségi tervezés társasházi kontextusban ezekre az adottságokra nem hátráltató tényezőként, hanem potenciálként tekint:** *“a közösségi aktivitás és ezen keresztül a tematikus keretek között zajló együtt gondolkodás a lakóközösség számára egyrészt erőforrást igényel a szervezésben, a türelemben, ugyanakkor hatékonyabb döntéseket eredményez (vagyis azonosulást a döntésekkel, belátást és felelősségvállalást), ami a ráfordított energiához képest sokkal több előnnyel jár”* (HuGBC, 2023:41).

Ezen a ponton szembetűnő lehet, hogy a folyamat sikerességét, kimenetelét alapjaiban befolyásolja a résztvevők hozzáállása, attitűdje, illetve hogy ezek hogyan alakulnak az idő során. Ahhoz, hogy egyéni igényekből olyan kollektív erő épüljön, ami a folyamatban szerepet vállalók számára is előremutató aktivitást fejt ki, elsősorban szükség van minél több érintett bevonására.

A projektben mi külső facilitátorként voltunk jelen, amivel azt biztosítottuk, hogy egy lépcsőházi beszélgetésnél valamivel formálisabb, strukturáltabb formátumban tudjanak közösen gondolkodni a lakók. Ugyanakkor a lakóközösség bevonásához elengedhetetlen volt, hogy a "külsősök" mellett legyenek olyan "belső" szereplők, akik elkötelezettek a folyamat iránt. A lakók bevonása érdekében a projektben a másik módszertani támpillérünk a Szolidáris Gazdaság Központ szakszervezeti szervezéssel foglalkozó munkacsoportjának megközelítése volt, akik körülbelül négy éve igyekeznek a hazai viszonyokra alkalmazni ezt a módszertant. A szakszervezeti szervezőmunka (angolul: union organising) lényegét munkatársaink egy 2023-as tanulmányukban foglalták össze:

"a cél az adott munkahelyen dolgozók többségének bevonása – vagyis olyan emberek megszólítása is, akik elsőre nem szimpatizálnak a közös fellépés ötletével. Ennek az egyik legfontosabb eszköze az, hogy azonosítjuk azokat a helyi (tapasztalt, köztisztelőben álló) véleményvezéreket a dolgozói gárdán belül, akik informális tekintélyük révén képesek hatni a többi dolgozóra. Ezek a véleményvezérek lesznek a szakszervezeti munka kulcsfigurái: az ő segítségével zajlanak le azok a kollektív akciók (pl.: aláírásgyűjtés, munkalassítás, sztrájk), amelyekben az adott munkahely minden dolgozója részt vesz, és amelyek célja az, hogy nyomást helyezzenek a vezetőségre."
(Albert és mtsai, 2023:4).

Bár a fent leírtak munkahelyi kontextusban, a munkáltatóra való kollektív nyomásgyakorlás eszközei (arról nem is beszélve, hogy a társasházi viszonyok közel sem ilyen antagonisztikusak), a **helyi vezetők/véleményvezérek (leaderek) azonosítása és a velük való együttműködés a mi munkánk során is kulcsfontosságú volt.** Ezek a személyek ugyanis – legyen szó számvizsgáló bizottsági tagokról vagy lelkes, a ház ügyeiben aktív lakókról – érintettségükből fakadóan hitelesen tudják képviselni a közös ügyet, a lakóközösségbe való beágyazódottságuknak köszönhetően pedig hatékonyabban tudják áramoltatni az információkat és becsatornázni a visszajelzéseket.

A pilot projekt

A *Lak-Hatás és Részvétel – Szemléletformálás és Közösségszervezés társasházakban* c. projekt egy olyan kísérleti kezdeményezés, amely a társasházi lakóközösségekben rejlő, gyakran kiaknázatlan potenciált szeretné felszínre hozni. Célunk az volt, hogy a közösségszervezés és részvételi kutatás eszközeivel hozzájáruljunk a lakók aktív, demokratikus közösségekké formálódásához, amelyek képesek saját erőforrásaikat felismerni, közös érdekeiket érvényesíteni és hatékonyan együttműködni. Megközelítésünkkel egyszerre szerettünk volna reagálni a társasházakon belüli közösségi működés iránti érdeklődés és cselekvési hajlandóság szempontjából alacsony állampolgári aktivitásra, a társasházi működés strukturális nehézségeire és a klímaválság sürgető kihívásaira.

A társasházak a közösségi döntéshozatal és demokratikus önszerveződés kézenfekvő terepe lehetnének. Itt dől el, hogy a lakók képesek-e egységesen fellépni közös érdekeikért. Kutatási tapasztalataink szerint a legtöbb házban a közösség ugyanis hiányosan szervezett, a kommunikáció akadozik, a bizalom alacsony és a közgyűlések részvételi aránya is csekély. Ez nemcsak a lakók mindennapi életminőségét és a közösségi együttélés milyenségét érinti, hanem gátja lehet az energetikai korszerűsítések megvalósításának is. Projektünkkel ennek a helyzetnek az elmozdítására tettünk kísérletet: a lakók bevonásával közösségi folyamatokat próbáltunk elindítani, amelyek hosszabb távon is megalapozhatják az épületfelújításokat, javíthatják a lakhatási feltételeket és erősíthetik a szolidaritást. Mindezt úgy próbáltuk, hogy e kísérleti program tapasztalatai és módszertana más társasházakban is alkalmazhatóvá váljon.

Első lépés: lakossági műhelyfoglalkozások

A projekt első szakaszában budapesti társasházi lakók és közös képviselők számára nyilvános lakossági műhelysorozatot szerveztünk, Lak-Hatás és Részvétel címmel. A műhelysorozat célja az volt, hogy a résztvevő lakók jobban megértsék a társasházi működés kihívásait, és képet kapjanak arról, milyen tényezők tesznek egy lakóközösséget jól működővé. A műhelyeken bemutattuk, hogyan lehet hatékonyabbá tenni a közös döntéshozataalt, miként segíti a közösség megszervezése az energiahatékony felújítások sikerét, valamint milyen konkrét lépésekkel járulhatnak hozzá ezek megvalósításához.

A programmal közvetlenül a budapesti társasházi ügyekben érintett szereplőket próbáltuk megszólítani. Bár ugyan a műhelyfoglalkozások mindenki számára nyitottak voltak, a szervezetünk helyi kapcsolódása okán elsősorban Budapest VIII. kerületének vonzáskörében élő, felújítás előtt álló társasházak lakóit és közös képviselőit igyekeztük bevonni. A kerület társadalmi összetétele miatt ez különösen fontos volt: itt ugyanis felülreprezentáltak az alacsony jövedelmű és egyéb okból hátrányos helyzetű háztartások, ami miatt a társasházi együttélés során felmerülő érdekkülönbségek még hangsúlyosabban jelennek meg, mint egy homogénebb szocioökonómiai összetételű városrészben. Emellett sok lakás energetikailag korszerűtlen és a szükséges energiahatékony beavatkozások gyakran meghaladják a háztartások anyagi lehetőségeit.

A három lakossági workshopra való felkészülést 2024 augusztus közepén kezdtük el, az események tematikájának kidolgozásával és a leendő szakértői előadók felkérésével. **Az első műhelyfoglalkozás 2024. szeptember 26-án került megrendezésre, melynek témája a Közösségi működés és közös döntéshozatal társasházakban volt.** Az alkalomra felkértük Juhász Veronika II. Kerületi önkormányzati képviselőt, aki a *„II. Kerületi Társasházi Túlélő Program – Lakjunk jól egymással!”* című projekt keretében szerzett tapasztalatai alapján ismertette a társasházi élet tipikus problémáit és a részvételiség növelésének lehetséges eszközeit. A program részeként egy 8. kerületi társasház jó gyakorlata is bemutatásra került, amely példaértékű mind közösségépítés, mind épületfelújítás terén. A résztvevők így megismerhették a közösség szervezés eszköztárát, és közösen ötletelhettek saját házuk kihívásainak lehetséges megoldásairól. A workshop célja az volt, hogy felkeltse a lakók és közös képviselők érdeklődését a téma iránt, és hogy a résztvevők konkrét, megvalósítható ötletekkel térjenek haza.

A második workshopra 2024. október 7-én került sor, Házi praktikák az energiateljesítmény csökkentésére címmel. Ezen az alkalmon a mindennapokban is könnyen alkalmazható energiateljesítményeségi praktikákat ismertettünk, Sáfián-Farkas Fanni és Úr Eszter, a Transzformátor Közösségi Energia központ munkatársainak segítségével. A résztvevők ezen az alkalmon azon túl, hogy kézzelfogható tippeket kaptak az otthoni energiateljesítményük csökkentésére, olyan kis erőforrást igénylő beruházási lehetőségeket is megismerhettek, amelyek gyorsan és költséghatékonyan megvalósíthatók.

A harmadik workshopot pedig 2024. október 15-én tartottuk, Közösségi tervezéssel a felújításért címmel. A workshopsorozat záró alkalmán a társasházi felújítások során felmerülő kihívásokkal és azok lehetséges megoldásaival foglalkoztunk Varga Zoltán szakközgazdász és mediátor előadásában, aki a társasházi felújítások szakmai támogatásában sokéves tapasztalattal rendelkezik,

és hangsúlyozta, hogy a sikeres felújítási projektek kulcsa a közösségi tervezés, valamint az érintettek aktív és hatékony bevonása a teljes folyamatba.

A háromrészes műhelysorozat során tehát betekintést nyújtottunk a társasházi közösség szervezés és a felújítási projektek előkészítésének legfontosabb dimenzióiba, miközben gyakorlati példák és szakértői tanácsok segítségével igyekeztünk közelebb hozni a lakókat a közös döntéshozatal, az energiahatékonyság és a hosszú távú tervezés kérdéseihez. A workshopok egyben lehetőséget teremtettek arra, hogy megismerkedjünk és kapcsolatba lépjünk több társasházi lakóval, feltérképezzük közösségeik működését és a házaikban felmerülő problémákat, valamint kiválasszunk egy társasházat, melynek lakóközösségével elindíthatunk egy intenzívebb együttműködési folyamatot a projekt következő szakaszában.

Második lépés: Részvételi folyamat a pilot társasházban

A projekt második szakaszában tehát a műhelyfoglalkozások résztvevői közül választottunk ki egy pilot társasházi közösséget, amellyel egy hat hónapon át tartó részvételi folyamatban dolgoztunk együtt. Bár eredetileg a VIII. Kerület vonzáskörébe tartozó házakat céloztuk meg, végül egy XI. kerületi társasházra esett a választásunk. Ennek oka, hogy bár több VIII. kerületi házból is érkezett érdeklődő, jellemzően csak egy-egy fő képviselte a házakat, míg a XI. kerületi épületből többen is részt vettek – ráadásul nemcsak egy, hanem mindhárom lakossági műhelyen aktívan jelen voltak. Fontos szempont volt az is, hogy a kiválasztott XI. kerületi házban többségében maguk a tulajdonosok élnek, míg a VIII. kerületi társasházakban nagyobb arányban vannak bérlők és távol lakó tulajdonosok. Ez utóbbi jelentősen megnehezítette volna az alternatív lakógyűlések megszervezését és a folyamatos bevonást, hiszen a bérlőknek általában kevés beleszólásuk van a ház ügyeibe, a tulajdonosokkal pedig ilyen körülmények között tartós kapcsolatot kiépíteni jóval nehezebb lett volna.

A ház bemutatása

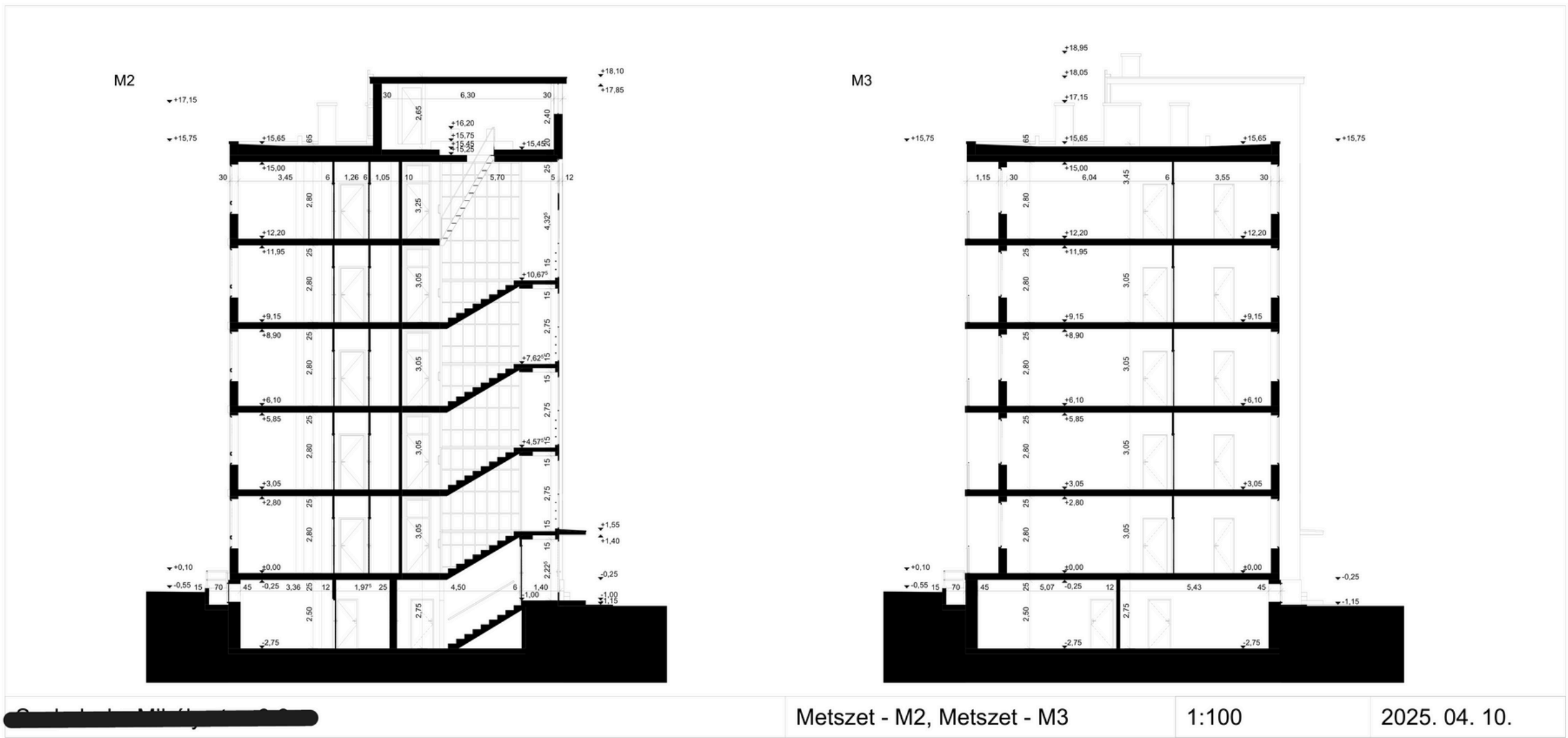
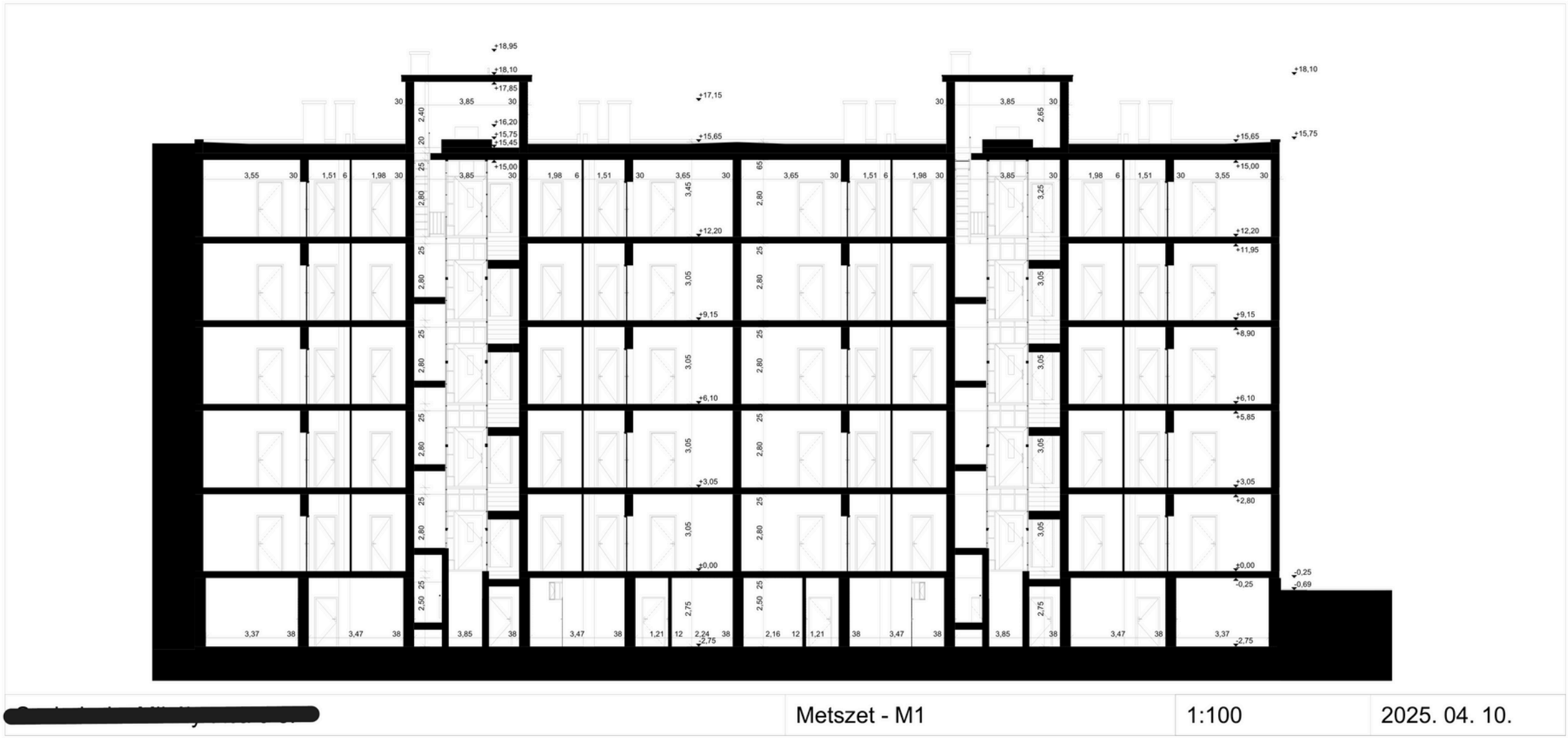
A kiválasztott társasház egy 1966-ban épült, 30 lakásos, két lépcsőházas és négy emeletes, hagyományos falazatú épület, szintenként 6 lakással. Az épület távfűtéses, eredetileg központi kazán rendszerrel épült, melyet a FŐTÁV mintegy húsz éve korszerűsített. A legtöbb lakásban még az eredeti öntöttvas radiátorok üzemelnek, termosztatikus szelepek és költségmegosztók nincsenek felszerelve, így az egyedi szabályozás nem lehetséges. A vízfogyasztást többségében almérőkkel mérik, de néhányban még mindig átalányalapú elszámolás történik.

Korábban minden lakásban gázbojler biztosította a melegvizet, ám a kéménybélelés magas költsége miatt a lakók öt éve villanybojlerre váltottak. A villanybojlerek tömeges telepítése után a közös elektromos hálózat terhelése megnőtt, ezért a fővezetékek cseréje is indokoltá vált. Pozitív fejlemény, hogy a gerinc villanyvezetékek cseréje a közelmúltban mindkét épületben megtörtént, és több lakásban a teljes elektromos hálózat felújítására is sor került. Az ablakok fele már modern, míg másik fele az eredeti, kapcsolt gerébtokos nyílászáró.

Az épület külső hőszigetelése eddig nem valósult meg, és a lépcsőház teljes külső felületét borító fémkeretes, szimpla üvegű ablakpanel is felújításra szorul. A külső homlokzat állapota kielégítő, néhány helyen omlik a vakolat. A lapostető vízszigetelését hat-hét éve végezték el, de mivel hőszigetelés nélkül, a tető hőtechnikai szempontból továbbra is jelentős hőveszteségi felület. A lakásokban egyre több egyedi klímaberendezés jelent meg az utóbbi években, ami jelzi a fokozott nyári hőterhelés problémáját.

A ház állapota így vegyes képet mutat: bizonyos elemek korszerűsítése már megkezdődött, ugyanakkor az energetikai szempontból kulcsfontosságú beruházások — mint a külső homlokzati hőszigetelés és a lépcsőházi nyílászárók cseréje — még váratnak magukra.

A ház metszete



Első szakasz: kérdőíves felmérés

A pilot ház kiválasztását követően több körben egyeztettünk a társasház számvizsgáló bizottságával és rajtuk keresztül a közös képviselővel. A lakókkal való írásos kapcsolatfelvétellel párhuzamosan februárban részt vettünk a ház hivatalos közgyűlésén is, hogy személyesen is bemutassuk a projektet. A részvételi folyamat egy kérdőíves felméréssel kezdődött, amelyek célja az volt, hogy a ház lakóinak a szemszögéből feltárjuk a házat érintő legfontosabb problémákat, jobban megismerjük a lakóközösség működését és az egyes lakók bevonódási szándékát, valamint átfogó képet kapjunk az egyes lakások és a ház állapotáról is. A lakóközösség számvizsgáló bizottságával és a ház közös képviselőjével 2024 decemberében vettük fel a kapcsolatot, és néhány előzetes konzultációt követően januárban el is kezdtük a részvételi folyamatot a lakókkal. A kérdőívet a ház számvizsgáló bizottságának segítségével állítottuk össze, ezt követően kezdtük meg a ház többi lakójával a kapcsolatfelvételt, érdeklődve részvételi hajlandóságukról. Ezzel párhuzamosan interjúztunk a ház közös képviselőjével is, valamint részt vettünk a társasház egyik hivatalos közgyűlésén is, ahol személyesen is találkozhattunk néhány lakóval, és bemutathattuk részleteiben projektet, valamint a részvételi folyamat menetét.

A kérdőívet a 30 lakásos társasházból 11 háztartással sikerült felvennünk február és március során. A kérdéssor négy témakörre tagolódott: a lakók szociodemográfiai helyzetét vizsgáló kérdésekre, a lakások műszaki, energetikai és gépészeti állapotára, valamint az épület egészére vonatkozó kérdésekre, beleértve a felújítási igényeket, valamint a lakóközösséggel kapcsolatos tapasztalatokra.

A válaszok alapján a legtöbben saját tulajdonú lakásban élnek, de a kitöltők között akadt két piaci alapon bérlő és egy máshol tartózkodó, itteni lakását bérbeadó is. A válaszadók fele több, mint 15 éve él az épületben, így erős kötődésük alakult ki a házhoz és a környékhez. A lakások mérete egységes (50–60 m²), a felújítottság mértéke viszont eltérő. A legtöbb lakásban már sor került a gáz kivezetésére és villanybojler telepítésére, valamint a lakáson belüli elektromos vezetékek és nyílászárók cseréjére. A jövőben a lakók leginkább hőszigetelési munkálatokat és a nyári hőterhelés csökkentését célzó megoldásokat tartanak fontosnak. A lakások műszaki állapotát összességében közepesre értékelték, a felmerülő nehézségek többnyire a ház statikai és műszaki problémáiból erednek.

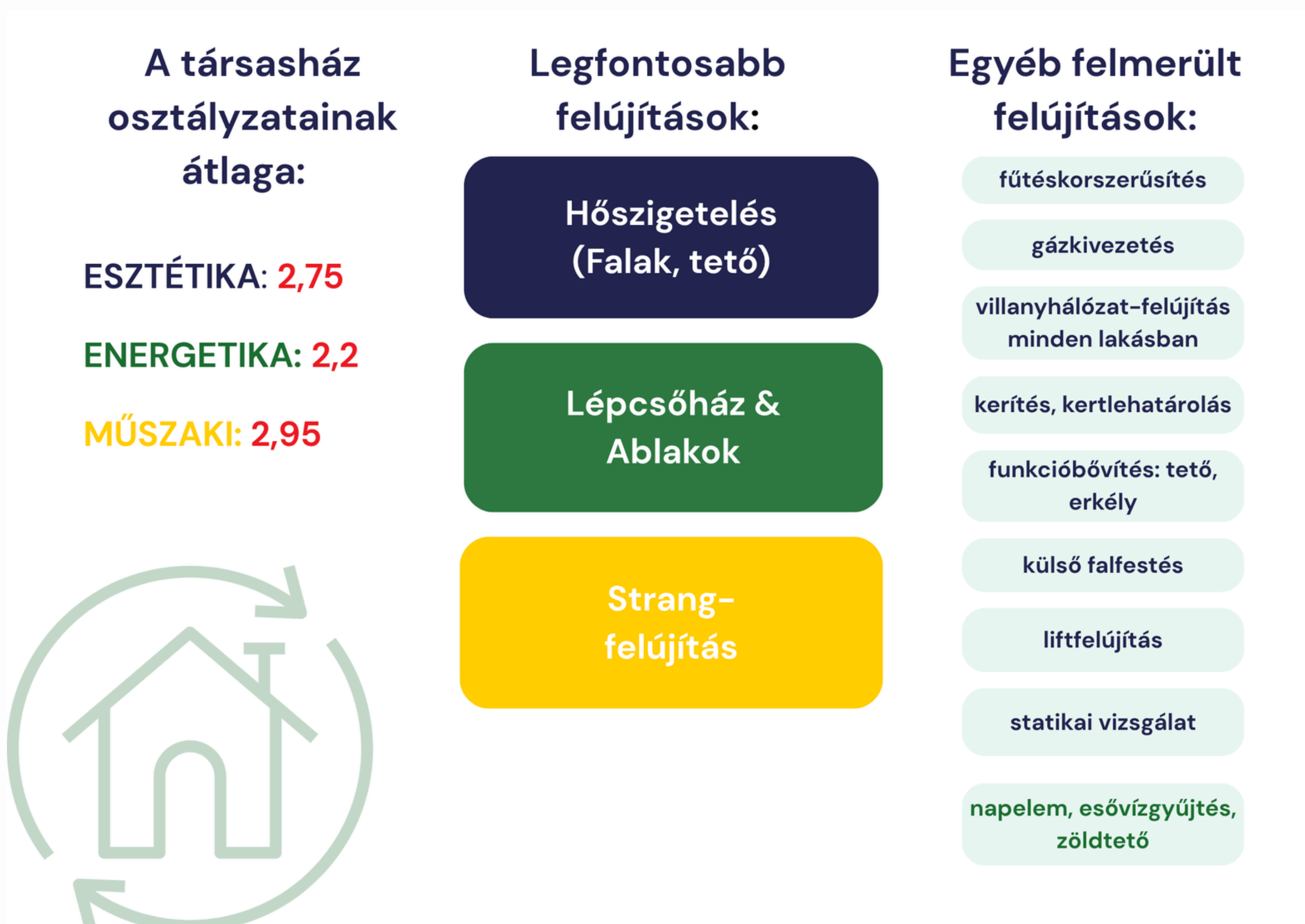
A fűtési rendszerrel alapvetően elégedettek, de voltak, akik hiányolták a szabályozhatóságot, és az egyre gyakran szélsőséges átmeneti időjárási viszonyok mellett néha nehezebb alkalmazkodni a fűtési szezon kezdetének és végének időzítéséhez. Nyári hónapokban a felsőbb szinteken különösen nagy kihívást jelent a magas hőmérséklet, amelyet mostanra a legtöbben klímával és árnyékolással próbálnak kezelni.

A lakók meglátásai alapján az épület egészének értékelésekor az energetikai állapot kapta a leggyengébb osztályzatot, míg a műszaki és esztétikai állapot valamivel kedvezőbb, de szintén közepes minősítést kapott. A legsürgetőbb felújítási igények között a külső falak és a tető hőszigetelése, a lépcsőház megújítása, az ott található ablakpanelek cseréje, valamint a strang-felújítás szerepeltek. Emellett több jövőbe mutató ötlet is felmerült: statikai vizsgálatok elvégzése és a fűtésekszerűsítés mellett sokan nyitottak lennének zöld beruházásokra is – például napelem, zöldtető vagy esővízgyűjtő telepítésére. A megvalósítást azonban jelenleg a lakók szerint leginkább a pénzügyi források szűkössége gátolja, mind külső támogatások, mind a társasház önereje tekintetében. Emellett hiányzik a megfelelő szaktudás, a részletes felmérések és a jól előkészített kivitelezési tervek is, amelyek nélkül nehéz a hosszabb távú, nagyobb léptékű felújításokba belevágni.

A lakóközösséggel kapcsolatos válaszok szintén sokatmondóak. A legtöbben kifejezték, hogy szeretnek a házban élni, aminek oka egyrészt a központi elhelyezkedés, a mindennapi szolgáltatások közelsége, a jó közlekedés, illetve a zöld környezet és a kert, amely közösségi térként is értékes. Ugyanakkor a közösségi élet és annak megítélése vegyes képet mutat: vannak akik együttműködőnek és aktívnak ítélték meg a lakóközösséget, mások úgy érezték, hogy a számvizsgáló bizottság aktív, tevékeny szervezői munkájának ellenére még mindig nagyarányú a nemtörődömség és a közöny a legtöbb lakó részéről, különösen a bérlők körében. A lakógyűlésekre a legtöbb megkérdezett tulajdonos rendszeresen eljár, a bérlők azonban jellemzően távol maradnak – részben az érdemi beleszólási lehetőség érzésének hiányában, részben idő- és kapacitáskorlátok miatt. A közgyűlések menetéről többen is úgy nyilatkoztak, hogy bár a ház legégetőbb ügyeit rendre átbeszélik és érződik az átgondoltság az SZVB munkáján és javaslatain, kevés idő és tér jut a közös gondolkodásra. A visszatérő viták gyakran szimpátia-alapúak, néhány „hangadó” köré szerveződnek, a személyi kérdések elhúzódása és a gyakran „berögzött”, merev álláspontok pedig megakasztják az előrehaladást. Mivel ritkán (és kizárólag a közgyűlések formalizált keretei között) nyílik lehetőség az egész lakóközösséget bevonni a döntésekbe, résztvevők ilyenkor általában már kész döntési helyzetek elé kényszerülnek.

Bár mindez a hatékonyság és a folyamatok előrelendítése érdekében is történik, többek szerint így pont az új ötletek és kreatív javaslatok beépülésére nem jut idő. Természetesen ez nem ennek a társasháznak a jellegzetessége, hanem a társasházi működés kereteinek egyik alap gyengepontja. Mi több, a társasház, amivel együttműködtünk, a közösségi élet fellendítésébe fektetett erőfeszítései szempontjából bizonyos tekintetben példaértékű: az SZVB aktívan tesz azért, hogy a kert és a közös terek gondozásába, valamint a környékbeli kulturális, szomszédsági eseményekbe bevonja a többi lakót.

A kérdőíves felmérés eredményei világosan kirajzolták a társasház előtt álló legfontosabb műszaki, energetikai és közösségi kihívásokat, miközben értékes betekintést nyújtottak a lakók motivációiba, részvételi hajlandóságukra és az együttműködésre való nyitottságukra. A válaszokból egyértelművé vált, hogy bár a megkérdezettek alapvetően elkötelezettek a ház jövőjének alakításában, a közös döntéshozatal jelenlegi formái sokszor nem segítik elő az új ötletek kibontakozását, és nem minden lakó érzi magát megszólítva a társasházi ügyekben. Ezért a folyamat következő lépésében arra törekedtünk, hogy olyan részvételi alkalmakat teremtsünk, ahol mindenki biztonságos és támogató közegben oszthatja meg véleményét, és közösen dolgozhatunk a felmerült problémák lehetséges megoldásán.



Második szakasz: alternatív lakógyűlések

A kérdőív feldolgozását követően megkezdtuk a négy alternatív lakógyűlés megszervezését. A lakógyűlések eredeti célja az volt, hogy a lakók elsajátítsák a közösségi tervezés és a demokratikus döntéshozás eszközeit, amelyeket a későbbiekben is tudnak majd hasznosítani. Ezzel párhuzamosan szeretnénk volna, hogy a lakók moderált, de informális keretek között válaszokat kaphassanak az energiahatékony társasházi felújításokkal kapcsolatos kérdéseikre. A folyamat során együttműködtünk Varga Zoltán szakközgazdásszal, építőipari projektmenedzserrel és mediátorral, aki a társasházi felújítások szakmai támogatásában is sokéves tapasztalattal rendelkezik.



Az eredeti tervek szerint az alternatív lakógyűlések felépítését négy lépésre osztottuk: elsőként megosztjuk a kérdőív eredményeit, és közösen megvitatjuk a legfontosabb felvetéseket, javaslatokat. Ezt követően segítünk a lakóknak abban, hogy ezekből a javaslatokból konkrét terveket formáljanak, munkacsoportokat hozzanak létre és felvázolják a célok eléréséhez szükséges feladatokat.

Szándékunkban állt továbbá, hogy a lakóközösség a részvételi folyamat végére egy konkrét, kézzelfogható anyaggal is rendelkezzen, ami iránymutatást adhat a jövőbeli energiahatékony felújítások tervezéséhez. Ennek érdekében következő lépésként szakértő segítségével bemutattuk volna egy ilyen **felújítási döntés-előkészítő anyag** előnyeit. Ez egy részletes tervezési dokumentum, amely áttekintést nyújt a szükséges felújításokról, azok ajánlott sorrendjéről és várható költségeiről, mind a társasház egésze, mind az egyes háztartások szintjén.

Ezen a ponton a lakóközösség döntési lehetőséget kapott: amennyiben a lakógyűlésen a többség támogatja a döntés-előkészítő anyag elkészítését, és vállalja az ezzel járó anyagi ráfordítást (a tervezési dokumentum elkészítésének költsége albetétenként körülbelül 20–25 ezer forintos hozzájárulást jelentett volna), a folyamat következő szakaszában szakértők bevonásával segítettük volna ennek megvalósítását.

A folyamat végül nem teljesen az eredeti tervek szerint valósult meg, mivel a lakók igényeihez igazodva közben részben módosult a lakógyűlések tematikája és célkitűzése. Félreértést okozott ugyanis a döntés-előkészítő anyag megrendelésének a lehetősége. Ezt a lehetőséget a transzparencia jegyében már az elején igyekeztünk világosan kommunikálni: ennek az anyagnak a megrendelése opcionális lehetőség, ami a társasház igényeinek és kapacitásainak függvényében megrendelhető a projekt keretében, azonban az anyag elkészítése — amennyiben tehát a lakóközösség igényt tart rá — már pénzbeli hozzájárulással járna a társasház részéről. A tájékoztató alkalmakon (a közös képviselővel és az SZVB tagokkal előzetesen egyeztetve, majd a hivatalos közgyűlésen) hangsúlyoztuk, hogy **a dokumentum elkészülése nem a tényleges felújítási munkálatok megvalósulását jelenti, hanem egy olyan, az épület egészére vonatkozó számításokat, tervezési anyagot és javaslatcsomagot, ami egy jövőbeli beruházás esetén fontos hivatkozási alapként szolgálhat a társasház pályázataihoz.**

Fontos tapasztalat volt, hogy a törekvéseink ellenére a lakók egy részének nem volt egyértelmű, hogy pontosan milyen szolgáltatások tartoznak az általunk ingyenesen biztosított programba, és melyek azok amelyek költséggel járnak. Emellett, ahogy erre majd kitérünk, a közös képviselő későbbiekben elzárkózó hozzáállása is csökkentette a lakók bizalmát, elköteleződését. Ennélfogva az alternatív gyűlések későbbi menetrendjén némileg változtattunk, hogy egyértelműbbé tegyük a folyamat célját és eloszlassuk az ezzel kapcsolatos félreértéseket. A hangsúlyt pedig még inkább a közösségi párbeszédre, szemléletformálásra és az együttműködés erősítésére helyeztük.

Az első alkalmat 2025. április 4-én tartottuk. Ekkor bemutattuk a kérdőíves felmérés eredményeit és tanulságait, majd közösen elkészítettük a lakóközösség erőforrás-térképét. Ezzel a lakóközösség egy aktuális képet kapott arról, hogy mi működik jól a házban, mely területeken van szükség fejlesztésre, és mely hiányosságok akadályozzák a hatékony működést. Az alkalom második részében Varga Zoltán rövid előadásában ismertette a közösségi tervezés módszertani alapjait.



A lakóközösség erőforrásai

JÓL MŰKÖDIK

Közös képviselő és az SZVB kooperációja

Kötődés otthonosság

Hatékony probléma megoldás

Közösségeptésre irányuló törekvés

Proaktív SZVB

Felelős pénzgazdálkodás

FEJLESZTÉSRE SZORUL

Proaktív lakóközösség

Terhek arányos megosztása

Kompromisszumkézség

SZVB megfelelően képviseli a tulajdonosok érdekeit

Magas közgyűlésre járási hajlandóság

Proaktív közös képviselő

HIÁNYZIK

Egymás meghallgatása

Következetes kommunikáció a ház ügyeiről

A második alternatív lakógyűlésre április 29-én került sor. Témája a társasházi felújítások finanszírozási lehetőségei voltak, valamint annak bemutatása, hogy a lakóközösség részéről milyen szerepvállalás szükséges egy sikeres projekt megvalósításához. Egy konkrét, a kiadvány írásakor még nem kiírt önkormányzati energiahatékonysági pályázat példáján keresztül lépésről lépésre végigvettük a benyújtás folyamatát és az előkészítés feltételeit. A visszajelzésekből kiderült, hogy sok lakónak azért nehéz kapcsolódnia az energiahatékony felújítások sürgősségéhez, mert nem egyértelmű számukra, hogyan befolyásolja az épület rossz energetikai teljesítménye az otthon komfortérzetét, az egyes lakások energiafogyasztását és a megtakarítási lehetőségeket.



Ezért a harmadik, május 27-én megtartott alternatív lakógyűlésen egy korábbi, nyílt lakossági műhely (Házi praktikák az energiaszükséglet csökkentésére) tematikájára építettünk. Az alkalmon közösségi és egyéni szinten is áttekintettük azokat a beavatkozási lehetőségeket, amelyekkel mérsékelhető a hőhullámok és az energiaszegénység okozta káros hatások társasházi környezetben.

A negyedik, és egyben utolsó, általunk szervezett lakógyűlésre június 25-én került sor. Az alkalom során szóban értékeltük a teljes folyamatot, és a résztvevőktől közvetlen visszajelzéseket is kaptunk a közös munkáról. Összefoglaltuk az elmúlt hat hónap tapasztalatait és tanulságait, majd közösen megalkottunk egy pályázatbeadással kapcsolatos cselekvési tervet, amely iránymutatásként szolgálhat a társasház számára a jövőbeni pályázatok előkészítése és benyújtása során. Végezetül felvázoltuk azokat a továbblépési lehetőségeket, amelyek a jelenlegi program lezárulása után segíthetik a ház közösségének fejlődését és a közös célok megvalósítását.



A folyamatok értékelése és tanulságok

A projekt egyik legfontosabb tanulsága, hogy a társasházi lakóközösségek megszólítása összetett és időigényes folyamat. A lakossági műhelyfoglalkozásokra a vártnál kevesebben érkeztek, noha több csatornán – szórólapokon, plakátokon, közösségi médián, kopogtatással és személyes meghívásokkal – is próbáltuk elérni a lakókat. Az online érdeklődés érzékelhető volt, de a részvételben ez nem tükröződött vissza. Ennek oka részben a későn indított és kevésbé célzott hirdetésekben kereshető, részben pedig abban, hogy a kora esti időpontok bizonyos csoportok – például kisgyermekes családok – számára kevésbé voltak elérhetők. Az alacsony létszám ellenére a műhelyek sikeresek voltak. A jelenlévők aktívan kapcsolódtak be, nyitottan vitáztak, és érdeklődéssel követték a szakértői előadásokat. A szemléletformálás is eredményesnek bizonyult: a résztvevők új szempontokat kaptak a közösségi működés és az energiahatékonyság témájában. Kiemelkedően jó visszajelzést kapott a második alkalom, amely a mindennapokban is használható energiatakarékosági praktikákat mutatta be. Az itt felmerült kérdéseket szakértői válaszokkal kiegészítve minden résztvevőnek eljuttattuk, ami erősítette a bizalmat és a folyamat folytonosságát. Emellett közös e-mail listát hoztunk létre, amely a későbbi kapcsolattartás és együttműködés alapja lett.

Minden alkalom végén a résztvevők elégedettségi kérdőívet töltöttek ki, amelyben értékelték az esemény tartalmát, szervezettségét, hangulatát és az előadók teljesítményét. A visszajelzések szerint a műhelyek légköre barátságos és interaktív volt, az előadásokat informatívnak és érthetőnek találták. A program hatására több új kapcsolat is született: többen jelezték, hogy szeretnének velünk kapcsolatban maradni és későbbi együttműködési lehetőségeket keresni akkor is, ha nem az ő házuk kerül kiválasztásra a pilot folyamathoz. Fontos visszajelzés volt továbbá az is, hogy a II. kerületi önkormányzat részéről is érkezett megkeresés együttműködési szándékkal kapcsolatban, valamint a CoHousing Budapest munkatársaival is megállapodtunk tapasztalatcsere-alkalmak rendszeresítéséről is. A műhelyek egyik legnagyobb eredménye pedig az volt, hogy sikerült azonosítani egy pilot társasházat, amelyből három lakó rendszeresen és aktívan részt vett a folyamatban. Az ő elkötelezettségük tette lehetővé, hogy a projekt következő szakaszát velük folytassuk.

A részvételi folyamatba történő bevonás is több szinten zajlott: a számvizsgáló bizottsággal közösen plakátokat és információs anyagokat készítettünk, közvetlen kapcsolatot építettünk ki a lakókkal, elérhetőségeket gyűjtöttünk, és folyamatosan beépítettük a visszajelzéseiket. Részt vettünk egy hivatalos közgyűlésen is, ahol bemutattuk a programot, a találkozók pedig e-mailben, telefonon és személyesen is népszerűsítettük. A lakógyűléseket is munkaidőn kívül, kora esti időpontokra, a közös kertben szerveztük, hogy minél könnyebben megközelíthetőek legyenek.

A részvétel ennek ellenére mégis hullámszó maradt: voltak lakók, akik már az elején elzárkóztak, mások később kapcsolódtak be, de mindig kialakult egy kisebb, de kitartó „keménymag”, akik következetesen részt vettek a folyamatban. Az alacsony részvételt több tényező is magyarázhatja. Egyrészt a társasház lakóinak heterogén összetétele: a kisgyermekes családok, valamint idős hozzátartozókat gondozók nehezebben tudták megoldani a következetes jelenléte, illetve többen albérlőként laknak a házban, ami miatt nem igazán érezték magukat megszólítva a program által. Egy másik tényező a téma újszerűsége és kevésbé tematizált volta, ami miatt szintén nehéz szélesebb érdeklődést kiváltani. A lakók egy részének vonakodásához hozzájárulhatott a közös képviselő távolságtartó, időnként hátráltató hozzáállása is: bár kezdetben támogatta a projektet, és hozzájárult annak megvalósításához, a opcionálisan elkészíthető döntés-előkészítő anyag felmerülésekor – amely a megszavazás esetén célbefizetéssel járt volna a lakók részéről – fokozatosan kivonódott a folyamatból. **Ez egy nagyon fontos lecke volt és megerősítette, hogy a bár végsősoron a lakóközösség a társasház fenntartásának motorja, rengeteg minden múlik a közös képviselő partneri hozzáállásán.** Bár az ő folyamatos jelenléte nem indokolt a közösségi folyamatokban, mint a társasház által az épület kezelésére, felújítási munkálatok facilitálására felhatalmazott személynek meghatározó szerepe van a lakók tájékozottságának formálásában.

Ebben a helyzetben, az SzVB proaktivitása és több lakó elköteleződése ellenére a közös képviselő motivátlansága és a projekt gyakorlati hozadékaik megkérdőjelezése több lakó kedvét is szeghette. A folyamat során az eltérő elvárások és félreértések szintén kihívást jelentettek. Több lakó jelezte, hogy közvetlen, kézzelfogható output (konkrét felújítási munkálat) nélkül kevésbé érzik magukat motiváltként az alternatív lakógyűléseken való részvételre. A döntés-előkészítő anyag lehetősége kapcsán pedig nem sikerült kellően hangsúlyozni, hogy ez egy opcionális lehetőség, amelynek elkészítéséről a lakók közösen dönthettek volna a folyamat végén.

Mivel az anyag elkészítése anyagi vonzattal járt volna, többen eleve elzárkóztak a gondolattól, ez pedig egyfajta bizalmatlansághoz vezetett. További akadályt jelentett, hogy annak a konkrét pályázati lehetőségnek a kiírása, amire felépítettük a második alternatív lakógyűlést, és amely szintén alkalmas lett volna a lakók mobilizálására és a konkrét cselekvés irányába való elmozdulásra, rajtunk kívül álló okok miatt eltolódott. A döntés-előkészítő anyag leszavazásával és a pályázat tozódásával tehát nem mindenki számára volt egy kézzelfogható ügy, am mozgósíthatta volna a lakókat.



A folyamat során ugyanakkor számos pozitív tapasztalat is született. Bár a részvétel hullámzó volt, sikerült kulcsembereket azonosítani a házban, akik elkötelezettek a közös munka iránt, és a jövőben is mozgósíthatók – ez a hosszú távú közösség-szervezés szempontjából pedig rendkívül fontos lépés. A számvizsgáló bizottság aktív tagjain túl továbbá kialakult egy „keménymag”, akikkel partneri viszonyban tudtunk együttműködni. A közös munka eredményeként sikerült az egyéni igényeket közös problémákká és közös célokká formálni. Ez nemcsak a közösségi gondolkodás megerősödését jelezte, hanem azt is, hogy „van mire építeni”: a házban megvannak azok az alapok és személyek, akikre a jövőben tartósabb közösségi folyamatokat lehet felépíteni.

Az alternatív lakógyűlések hozzájárultak ahhoz is, hogy nyugodtabb, moderált környezetben kerüljenek elő olyan témák, amelyek a hivatalos közgyűléseken általában elsikkadnak. A használt módszerek – nyitókörök, problématérképek, véleményvonalak – segítették a kölcsönös meghallgatást és a konstruktívabb párbeszédet. A folyamat előrehaladtával a résztvevők egyre inkább tisztában lettek egymás erősségeivel és tudásával, jobban megértették a háztartások közötti különbségek okait, és fokozatosan közeledtek a közös célok felé.

A részvételi folyamat végeztével lehetőséget biztosítottunk a résztvevőknek írásban is értékelni a folyamatot. Bár a résztvevőknél kevesebben jeleztek vissza, a visszajelzések alátámasztották: a folyamat számukra értékes és tanulságos volt. Motiválta őket, hogy jobban megértsék házuk felújítási lehetőségeit, és napirenden tudják tartani az épület állapotával kapcsolatos kérdéseket. Ennélfogva hasznosnak találták a kérdőívezést, amely segített felszínre hozni a ház problémáit, összesítette a lakók különböző tapasztalatait és elindított olyan beszélgetéseket, amelyek a formális alkalmakon túl is folytatódtak. Kiemelték a gyűlések közvetlenebb, családias hangulatát, amely számukra kedvet és erőt is adott a közösségi élet további erősítéséhez. Bár volt, aki úgy érezte, hogy konkrét technikai támogatás hiányában a folyamat gyakorlati haszna korlátozott volt, kiemelték, hogy az alkalmak során számos hasznos, a gyakorlatban is alkalmazható tudáshoz jutottak – különösen az energetikai szempontok, a rendelkezésre álló pályázati lehetőségek, valamint a felújítások hosszú távú megtervezéséhez szükséges ismeretek terén.

“jó volt, hogy megoszthattuk a lakásfelújítással kapcsolatos problémáinkat, kételyeinket. Hasznos volt olyan plusz információkat is hallani, amire mi nem is gondoltunk.”

Ugyanakkor a visszajelzések rámutattak arra is, hogy a szélesebb lakóközösség mozgósítása és a közös felelősségvállalás kultúrájának erősítése továbbra is jelentős kihívás:

“Egyedül azt sajnálom, hogy különböző okok miatt a lakók mégsem voltak olyan aktívak, és együttműködők, amennyire lehetett volna. Ez valószínű amiatt volt, mert a lakók nincsenek hozzászokva a közösségi együttműködéshez, nem érzik a felelősségüket, nem látják a szerepüket.”

Összegzés

Ebben a projektben arra tettünk kísérletet, hogy több, egymással összefüggő problémakört (a társasházi lakóközösségek alacsony szervezettségét és az energiahatékony épületfelújítások fontosságát) járjunk körbe részvételi, alacsony belépési küszöbű eszközökkel. Ennélfogva a projektben különböző résztvevőkkel, érintettekkel való kommunikáció során egyszerre fogalmazódtak meg absztrakt és konkrét célkitűzések. **Az absztraktabb célunk az volt, hogy ösztönözzük a lakóközösségek önszerveződését és közösségi aktivitást, ezzel elősegítve az elvi közösségek valódi, cselekvőképes közösséggé formálódását. A konkrét célunk pedig az volt, hogy kidolgozzunk egy olyan társasházi közösség-szervező csomagot, ami rugalmasan és a lakók igényeire szabva alkalmazható különböző lakóközösségekben. Ezzel egy időben szerettük volna azt is kitapasztalni, hogy mindezt hogyan tudjuk összefonni az energiahatékony felújításokról szóló szemléletformálással.**

A pilot során szerzett tapasztalatok egyértelműen rámutattak arra, hogy a társasházi közösségek megszólítása, bevonása és hosszú távú aktivizálása összetett, időigényes és sokszereplős folyamat. A részvétel hullámzó jellege és a lakók elérésének nehézsége azt mutatta, hogy az egy csatornán keresztül történő kommunikáció önmagában nem elegendő: sokkal hatékonyabb lehet a célzott, személyes kapcsolatokra építő megközelítés. A közösségi bevonást segítheti, ha a folyamat elejétől világos, hogyan folytatódik a közös munka, és miként kapcsolódik közvetlenül az ő házukhoz és élethelyzetükhöz. Fontos tanulság az is, hogy a társasházi közösség-szervezés sikere nagymértékben függ a folyamatos kommunikációtól, a gyakorlati haszon kézzelfoghatóvá tétlétől, valamint az érintettekkel való személyes kapcsolattól. A döntés-előkészítő anyag körüli félreértések és a külső körülmények – például a pályázati lehetőség eltolódása – jól mutatták, hogy a motiváció fenntartásához konkrét, cselekvésre ösztönző ügyekre van szükség.

A folyamat során számos gyakorlati tudással gazdagodtunk a társasházak működéséről, valamint megerősítést nyert, hogy a műszaki, pénzügyi és demográfiai jellemzők mellett **elengedhetetlen a közösségi és interperszonális dinamikák megértése is, mert ezek ismerete hozzá tud járulni ahhoz hogy a lakókat a saját, valódi igényeik, szükségleteik mentén szólítsuk meg, és bevonásuk hatékonyabb legyen.**

A lakóközösségen belüli egyéni történetek, sérelmek és kapcsolatok befolyásolják azt is, mennyire képes egy közösség közösen dűlőre jutni komplex kérdésekben. **Mindemellett fontos hangsúlyozni, hogy minél intenzívebb, hosszabb távú együttműködésekre van lehetőség, annál eredményesebb és tartalmasabb a közösség szervezői munka.**

A módszertani tanulságok mellett a szakpolitikai szintű munka is fontos visszajelzést adott: a projekt során több szakmai egyeztetésen és fórumon is részt vettünk lakás-és energiapolitikai témákban, ami megerősítette bennünk azt a tapasztalatot, hogy mivel a szakpolitikai döntéshozók és szakemberek többsége ritkán dolgozik közvetlenül az érintettekkel, a mi békaperspektívára épülő munkánk egyedi és fontos hozzáadott értéket képvisel.

Összességében a projekt rávilágított arra, hogy a társasházi közösség szervezés új, kísérleti terep, amely folyamatos alkalmazkodást, finomhangolást és hosszú távú jelenlétet igényel. Az eredmények ugyan nem minden tekintetben voltak azonnal látványosak, de sikerült elindítani egy közösségi tanulási folyamatot, amelyre a jövőben stabilabb, mélyebb bevonódást célzó kezdeményezések épülhetnek. A tapasztalatok alapján a jövőben nagyobb hangsúlyt kell fektetni **a célzott és ismételt kommunikációra, a személyes kapcsolatok erősítésére, valamint arra, hogy a lakók számára releváns, közvetlenül megélhető problémák mentén építsük fel a folyamatokat – így érhető el nemcsak szélesebb körű, hanem mélyebb bevonódás is.**

Irodalomjegyzék

Albert Fanni, Papp András, Turai Eszter (2023): Szakszervezeti szervezés a szociális ágazatban, Szolidáris Gazdaság Központ, Budapest

Csepregi Dóra Fanni (2022): Fordulóponthoz értünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása In. Bajomi Anna Zsófia, Csepregi Dóra Fanni, Czirfusz Márton, Feldmár Nóra (2022): Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Budapest: Habitat for Humanity Magyarország

Csepregi Dóra Fanni, Mihov Kata, Sáfián-Farkas Fanni, Szöllősi Luca, Úr Eszter Sarolta, Fabók Márton, Gagy Ágnes (2023): Mit tudsz tenni ha nincs pénz? Energiahatékony felújítások önkormányzatoknál és társasházaknál, Szolidáris Gazdaság Központ, Budapest

KSH, 2023: <https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/adattar?year=2023>

Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (2023): Épületfelújítási kézikönyv: Ajánlás a társasházak energiahatékonyságot növelő felújítási gyakorlatához, Budapest: RetrofithUB

Magyar Energiahatékonysági Intézet (MEHI) (2023): Szakpolitikai aktualitások — Európai uniós szakpolitikák

Szöllősi Luca, Csepregi Dóra Fanni, Mihov Kata, Szemenyei Barabás, Turai Eszter Korinna, Úr Eszter (2024): Közösségi megoldások a társasházi működés eredményesebbé tételére: Kihívások és lehetőségek, Szolidáris Gazdaság Központ, Budapest