

**Gyorgyovichné Koltay Elvira:**

**Magánönkormányzás Magyarországon**

**A budapesti agglomerációban található lakóparki szervezetek vizsgálata alapján**

**Szociológia Doktori Iskola**

**Témavezetők:**

**Dr. Bartal Anna Mária**

**Dr. Tóth Lilla**

Budapesti Corvinus Egyetem

Szociológia Doktori Iskola

**Magán-önkormányzás Magyarországon**  
**A budapesti agglomerációban található lakóparki szervezetek vizsgálata alapján**

doktori értekezés

**Gyorgyovichné Koltay Elvira**

Budapest, 2018



## Tartalomjegyzék

1	BEVEZETÉS .....	4
2	LAKÓPARKOK ÉS MAGÁNÖNKORMÁNYZATAIK NEMZETKÖZI PERSPEKTÍVÁBAN.....	10
2.1	Mi a lakópark? – nemzetközi definíciós keret.....	11
2.2	Szociológiai, szociálpszichológiai megközelítések.....	13
2.3	Közgazdaságtani és gazdaságszociológiai nézőpont: a klubjavak és a helyi közjavak szerepe a lakóparkok értelmezésében .....	16
2.4	Társadalmi tőke elmélete a lakóparkok szempontjából.....	21
2.5	A lakóparkok önigazgatása, mint a magánönkormányzatiság példája .....	24
3	A LAKÓPARKOK ÉS MAGÁNÖNKORMÁNYZATAIK KUTATÁSÁNAK NEMZETKÖZI ÉS HAZAI IRÁNYAI.....	36
3.1	Az agglomerációs lakóparkok, mint aszuburbanizáció következményei.....	36
3.2	Hazai kutatási előzmények, definíciós problémák .....	40
3.3	A budapesti agglomeráció lakóparkjai a statisztikák tükrében .....	43
4	KUTATÁSI CÉLOK ÉS KÉRDÉSEK.....	48
5	ADATOK, MÓDSZEREK .....	52
6	A MAGÁN-ÖNKORMÁNYZÁS MEGVALÓSULÁSA A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ LAKÓPARKJAIBAN – KUTATÁSI EREDMÉNYEK.....	60
6.1	A vizsgált lakóparkok és szervezeteik bemutatása, avagy a kvalitatív kutatási fázis eredményei.....	62
6.1.1	Zárt lakóparkok és magánönkormányzataik .....	64
6.1.2	Inkább zárt lakóparkok és magán-önkormányzataik.....	82
6.1.3	Közepesen zárt lakóparkok és magán-önkormányzataik .....	90
6.1.4	Inkább nyílnak nevezhető lakóparkok és civil szervezeteik .....	103
6.1.5	Teljesen nyílt lakóparkok és civil szervezeteik.....	121
6.2	A kvantitatív kutatási fázis tanulságai .....	128
7	EREDMÉNYEK AZ ELMÉLETEK TÜKRÉBEN.....	133

7.1	A vizsgált lakóparkok és szervezeteik létrejöttének körülményei és működésének jellemzői.....	133
7.2	A klubjavaktól a társadalmi tőkéig, avagy az általános elméletek érvényessége a vizsgált hazai lakóparkok esetében .....	137
7.3	A játszóterek ereje: a társadalmi tőke elméletek érvényesülése a vizsgált lakóparkokban.....	140
7.4	A társadalmi környezetbe való integráció és szegregáció jellegzetességei, települési és önkormányzati kapcsolatok .....	146
8	ÖSSZEGZÉS .....	150
9	FÜGGELÉK .....	156
9.1	Függelék I - Empirikus előzmények összefoglaló táblázata .....	156
9.2	Függelék II - A budapesti agglomeráció lakóparkjainak adatbázisa.....	172
9.3	Függelék III – Interjúvázlat.....	176
9.4	Függelék IV – Interjúvázlat (longitudinális vizsgálathoz) .....	178
9.5	Függelék V – Interjúvázlat az önkormányzati interjúhoz .....	180
9.6	Függelék VI – Kérdőív a lakók számára .....	181
10	HIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE .....	195
11	AZONOS TÁRGYKÖRBE TARTOZÓ PUBLIKÁCIÓK JEGYZÉKE .....	206

## Ábrajegyzék

1. ábra:	Budapest és Pest megye belföldi vándorlási különbözete .....	40
2. ábra:	Vizsgálatba került települések a budapesti agglomerációban.....	60

## Táblajegyzék

1. táblázat:	A közjavak és magánjavak rendszere .....	17
2. táblázat:	A civil társadalom rejtélye (Banerjee).....	31
3. táblázat:	Összefoglaló táblázat alakóparkokkal és magánönkormányzataikkal kapcsolatos dilemmákról.....	33
4. táblázat:	Adatfelvételek összefoglaló táblázata .....	56

5. táblázat: A teljesen zárt és inkább zárt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok .....	89
6. táblázat: A közepesen zárt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok.....	102
7. táblázat: Az inkább nyílt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok .....	120
8. táblázat: A teljesen nyílt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok.....	127
9. táblázat: Empirikus előzmények összefoglaló táblázata .....	156
10. táblázat: A budapesti agglomeráció lakóparkjai (saját adatbázis, melyben kék szín jelöli az online közösségekkel és narancs sárga a bejegyzett szervezettel rendelkező lakóparkokat).....	172

## **Illusztrációk jegyzéke**

1. kép: Fótliget elhelyezkedése .....	66
2. kép: Szent Jakab Parkfalu elhelyezkedése .....	70
3. kép: Magdolna-völgy elhelyezkedése .....	75
4. kép: Bogonhádi major elhelyezkedése.....	80
5. kép: Hilltop lakópark elhelyezkedése .....	84
6. kép: Robinson lakópark elhelyezkedése .....	87
7. kép: Naprózsa lakópark elhelyezkedése.....	91
8. kép: Csabagyöngye és Garancstető lakóparkok elhelyezkedése.....	95
9. kép: Zsámbéki-kanyar lakópark elhelyezkedése.....	97
10. kép: Péterhegyi-Rókahegyi elhelyezkedése .....	104
11. kép: Tükröshegy lakópark elhelyezkedése .....	110
12. kép: Fenyő és Alagliget lakóparkok elhelyezkedése .....	113
13. kép: Füzesliget lakópark elhelyezkedése .....	116
14. kép: Zöld-Sziget lakópark elhelyezkedése.....	122
15. kép: Torony lakópark elhelyezkedése .....	124
16. kép: Nádor lakópark elhelyezkedése.....	126

# 1 BEVEZETÉS

Különös aktualitást ad disszertációm témájának, – a budapesti agglomerációban található lakóparkok és működésük vizsgálatának –, hogy az elmúlt évek célzott kormányzati lakásépítési támogatásainak hatására ismét egyfajta lakás - és lakópark építési „boom”-nak lehetünk szemtanúi mind Budapesten, mind pedig az agglomerációban<sup>1</sup>. Hasonló ingatlanpiaci elrugaszkodást (take off) korábban az ezredforduló környékén és a 2000-es évek elején lehetett tapasztalni, amely az első „lakópark építési láz” időszaka volt hazánkban.<sup>2</sup>

Az 1980-as évektől világszerte egyre népszerűbb, főként az amerikai mintára alapozó erős PR elemekkel feldíszített lakóparki életforma, amely a reurbanizációs és szuburbanizációs folyamatokhoz egyaránt köthető, Magyarországon az 1990-es években jelent meg és az évtized végétől terjedt el, leginkább a fővárosban és környékén. A lakóparki típusú beruházások 2000-es évek beli kiteljesedését aztán hirtelen követte a 2008-2009 - es, - az ingatlan piacra különösen erősen ható - gazdasági válság okozta mélyrepülés (Bajmóczy, 2014; Schuchmann, 2015 pp. 332). Különösen a szuburbanizációs lakóparkok voltak azok, melyek építése szinte teljesen megállt, sőt lakóik fővárosba való visszaköltözése is megindult. Úgy tűnt ekkor, hogy a hazai lakóparkok egy korszak gazdasági és társadalmi lenyomataiként maradnak ránk.

A lakóparkok nemzetközi elméleteit és vizsgálati előzményeit adaptáló első hazai, - főként társadalomföldrajzi-, kutatások a 2000-es évek elején jelentek meg (Béres, 2002; Puskás, 2002) és elsősorban azok térbeli megjelenési okaival és formáival foglalkoztak Budapesten és Kecskeméten. Számottevőbb közgazdaságtani és szociológiai elemzések éppen e gazdasági és társadalmi jelenség lecsengése idején, 2008-ban láttak napvilágot. Az első jelentősebb és átfogóbb vizsgálat a lakóparkokról Csizmady Adrienn 2008-ban kiadott, szociológiai nézőpontú könyvében olvasható, melyben a szerző a lakótelepekkel

---

<sup>1</sup> A lakásépítések hatalmas növekedéséről tanúskodnak a statisztikai adatok: 2015 óta folyamatosan bővül a lakáspiac, 2018 első három negyedévében például 10 218 új lakás épült, 28%-al több, mint egy évvel korábban. (KSH 2018) Ezen belül a lakóparki lakásokról pontos adatok nem állnak rendelkezésre, de a szakcikkbeszámoló szerint ebben az ingatlan-csoportban is hatalmas a bővülés. 2018-ban 10-13 ezer lakóparki lakás építése van folyamatban, vagy nyúlik át 2019-re. (Menedzment Fórum 2017)

<sup>2</sup> A 2011-es népszámlálás idején a budapesti agglomerációban található lakóparki ingatlanok 84%-a épült meg 2001 után. (KSH adatbázis alapján saját számítás)



állítja párhuzamba a lakóparkokat és a nemzetközi kutatásokra alapozva emeli ki szegregációs szerepüket. Habár a lakóparkok családi házas formáit is megemlíti, munkája elsősorban a fővárosi, társasházas beruházásokra koncentrál (Csizmady, 2008). Szintén többségében budapesti lakóparkok szerepelnek Cséfalvay Zoltán ugyanebben az évben megjelent kötetében, mely átfogóan mutatja be a témakört érintő nemzetközi trendeket, és helyezi el benne elsősorban politológiai és közgazdaságtani szempontból a hazai lakóparkokat (Cséfalvay, 2008). Agglomerációs lakópark részletesebb elemzését Hegedüs Gábor 2011-ben megvédett disszertációjában találunk, mely Piliscsaba, Szeged és Kecskemét egy-egy lakóparki esettanulmányán keresztül mutatja be a lakóparkok hazai társadalom-földrajzi jellemzőit.

Mindezek mellett, habár nem célzott módon a lakóparkokról szóltak, mégis fontos kutatási előzménynek tekinthetők a hazai szuburbanizációs irodalomhoz tartozó 2000-es évek végén megjelent írások, melyek az agglomerációban ekkorra már nagy számban jelen lévő, lakóparki jellegű beépítésekről is említést tesznek (Csanádi et al., 2010; Gergely, 2014b; Schuchmann, 2013).

Ugyanakkor, kifejezetten a budapesti agglomerációra koncentráló, a lakóparkok létrejöttének körülményeit, működését és a települési kapcsolatait is érintő vizsgálatok eddig még nem történtek. Továbbá, a korábbi kutatások kevés figyelmet szenteltek a lakóparkokat fenntartó és a lakóparki életformát biztosító szervezetek működési és szervezeti formáinak, azaz magánönkormányzatainak, másrészt annak, hogy ezek a magánönkormányzatok milyen funkciókat töltenek be az ott élők érdekében, valamint a tágabb környezettel, a helyi társadalommal kialakított kapcsolatokban. Márpedig a működési forma és a magánönkormányzás, - sok esetben kényszer adta-, választása meghatározhatja a lakópark által nyújtott definitív szolgáltatásokat és azok „életciklusát”. Feltételezhető, hogy a magánönkormányzati forma kihathat arra is, hogy e szervezetek milyen funkciókat, - a gazdasági irányítástól kezdve az érdekvédelemig és közösségépítésig-, töltenek be. Mindezek vizsgálata pedig rávilágíthat arra is, hogy a lakóparkok a nyújtott szolgáltatásaik, azok irányítási módja és a betöltött funkciók szerint nem egységes masszát alkotnak, hanem valamiképpen tipizálhatók. Ez a tipizálás közelebb vihet a közjavak és magánjavak használatának dilemmájához, illetve más megvilágításba helyezheti a sokszor vádként megfogalmazódó szegregáció-integráció kérdését is.

Mindezek vizsgálata kapcsán azonban három, a kutatási előzmények alapján is azonosítható problémával állunk szemben:

1. Egyrészt, általánosságban elmondható, hogy a magyarországi lakópark építésekhez mintául külföldi lakóparkok, elsősorban az amerikai „gated community”-k szolgáltak, melyek családi házas formája az 1970-es 80-as évektől vált az Egyesült Államokban, azon belül is különösen Kaliforniában és Floridában a tipikus amerikai elővárosi kép elmaradhatatlan részévé. Innen indult aztán hódító útjára a lakópark először Dél-Amerikában, majd általában az angolszász országokban és terjedt el szinte az egész világon. Ugyanakkor ez a globálissá váló előkép *sajátos magyar transzformáción* esett át, melynek során kérdésessé vált, hogy a hazánkban épített lakóparkok mennyiben felelnek meg jellemzőikben és működésmódjukban a klasszikus „zárt lakóparkok” (gated community) nemzetközi ismérveinek. Ez az ismérvek: a belépés valamilyen kontrollja, a lakástulajdonon alapuló közösségi tulajdon és szolgáltatások igénybevétele, valamint az önzorgatás megléte (Cséfalvay, 2008).

Másfelől, külön törvényi szabályozás, vagy általánosan elfogadott kritériumrendszer hiányában a hazai lakóparkok igen változatos képet mutatnak kezdve a körülkerített, extra szolgáltatásokkal rendelkező, teljesen magán fenntartású lakóövezetektől a soklakásos társasházakból álló, lakótelep szerű (Csizmady, 2008) beépítésekig.

Emiatt, illetve konkrét hazai előképek hiányában a lakópark-építések közvetlen érintettjei, a befektetők, az önkormányzatok, de legfőképpen az ingatlant vásárlók is „kvázi tudattalanul”, sok esetben az események sodrában haladva alakították a hazai lakóparkokat és működtetésüket.

2. Mindehhez szorosan kapcsolódik a kutatás második nehézsége, mely *definíciós problémaként* írható le. Az előbbieken említett általánosan elfogadott kritériumrendszer hiányában ugyanis nem csak a gazdasági, önkormányzati és tulajdonosi szereplők részéről figyelhetők meg értelmezési különbségek a lakóparkok fogalmát illetően, de a *hazai célzott kutatásokban is találhatunk definíciós különbségeket* (lásd: Cséfalvay, 2008; Csizmady, 2008; Hegedüs, 2011). Ezeknél azonban jóval komolyabb vizsgálati következményekkel jár az a tény, hogy a Központi Statisztikai Hivatal a nemzetközi és hazai kutatásokban szereplő meghatározásoknál jóval *szűkebb lakópark* fogalommal dolgozik (KSH, 2006 pp. 2.). Ennek eredményeképpen a 2003 óta külön lakóövezetként vezetett *hazai lakóparki statisztikákból teljesen kimaradnak az agglomerációban domináns, családi házas lakóparkfejlesztések*.

3. Harmadrészt pedig az elemzéshez szükséges elméleti keret meghatározása sem magától értetődő. Amennyire egységes ugyanis a nemzetközi szakirodalom a lakópark fogalom legfontosabb kritériumait illetően, annyira szerteágazók a velük kapcsolatos elméleti megközelítések. A lakóparkok és magánönkormányzatok nemzetközi – többek között közgazdaságtani, gazdaságszociológiai, szociológiai, politológiai – kutatásainak eredményei alapján látni fogjuk, hogy a téma kapcsán a *versengő elméletek, magyarázatok* helyzetével is számolnunk kell. A tudományos eredmények fókuszát egyfelől nagyban befolyásolja az a nézőpont, amelyből a lakóparki magánönkormányzatok vizsgálatát megközelítették, másfelől az adott, vizsgált ország gazdasági-társadalmi helyzete, ahol az adott lakóparki önkormányzás formái megvalósultak.<sup>3</sup>

Ennek alapján az feltételezhető, hogy a magyarországi lakóparkokban megvalósuló magánönkormányzás vizsgálatának eredményei sem lesznek magyarázhatók egy elmélettel. Ráadásul a hazai lakóparkok létrejötte, virágkora, hanyatlása, majd az utóbbi években tapasztalható újbóli fellendülése azt mutatja, hogy nálunk is sajátos az a gazdasági-társadalmi környezet, amelyben léteznek és amelyre igen érzékenyen reagálnak.

Mindezekből következően a budapesti agglomeráció lakóparkjainak és lakóparki magánönkormányzatainak funkcionális vizsgálatát témaként meghatározó disszertációm fő célkitűzései a következők:

*Elemezni, hogy a nemzetközi versengő elméleti megközelítések közül melyek és milyen magyarázó erővel rendelkeznek a budapesti agglomeráció lakóparkjai és magánönkormányzataik értelmezésében.*

*Feltárni, hogy milyen szervezeti és működési formákban milyen sajátos funkciókat látnak el a vizsgálatba került agglomerációs lakóparkok magánönkormányzati szervezetei.*

Mindezek mellett pedig *tesztelni a hazai lakóparkok – nemzetközi definíciót alapul vevő –, zárt-nyílt kontinuum mentén való értelmezésének relevanciáját, illetve hogy az így kialakított tipológia mentén miként értelmezhető a vizsgált lakóparki szervezetek magánönkormányzatisága.*

---

<sup>3</sup> A főbb elméleti megközelítések összefoglaló táblázata megtalálható a mellékletben.

E célok teljesülése teszi lehetővé a szuburbanizációs lakóparkok, illetve lakóik speciális helyzetének megértését, a hozzájuk kapcsolódó folyamatok megismerését, mely az utólagos tudományos értékelés, a megfelelő következtetések levonása és ezáltal a jövő stratégiai tervezése szempontjából elengedhetetlenül szükséges.

Ugyanakkor e témakör önmagán túlmutatva bepillantást enged a globálisan egyre inkább terjedő magán kormányzati struktúrák (private governance) egy magyar vonatkozású megjelenésmódjába és annak hazai viszonyok közti hatásaiba.

A mindezek érdekében történt feltáró jellegű kutatásom adatfelvételi szakasza 2016-2017-ben zajlott, tehát abban az időpontban, amikor a hazai lakóparkok már túljutottak első nagy terjedési fázisukon, illetve az azt megtörő válság évein. Az újbóli elrugaszkodás szele éppen ekkoriban kezdett érződni, mely a kvalitatív adatfelvétel keretében zajlott interjúkban egyértelműen megjelenik. Részben longitudinális<sup>4</sup> kutatásomban tehát mindezek a ciklusok és az ezekkel együttjáró változások nyomonkövethetők. A vizsgálat során kvalitatív és kvantitatív módszereket egyaránt alkalmaztam. Az említett időszakban összesen 31 strukturált interjú készült a vizsgálatba került 18 lakóparkban és az érintett településeken. Ezt kiegészítette a lakók körében végzett kérdőíves adatfelvétel, a Központi Statisztikai Hivatal által rendelkezésemre bocsátott népszámlálási adatok, illetve egyéb elérhető források adatai (pl. önkormányzati dokumentumok, honlapok, média megjelenések)

E munkát és eredményeit az alábbiakban bemutató disszertációm nyolc fejezetből áll, melyeket a függelék, a hivatkozásjegyzék, illetve a publikációs jegyzék egészít ki. A bevezetést követő második fejezetet a feltáró jellegű kutatásom kiinduló pontjául szolgáló nemzetközi lakópark-definíció bemutatásával kezdem, majd ezt követően a definíció kritériumrendszere mentén ismertetem a különböző szociológiai, szociálpszichológiai, közgazdaságtani, gazdaságsszociológiai nézőpontokat, illetve a társadalmi tőke elméletek vonatkozó aspektusait. Külön hangsúlyos elem mindezek mellett a lakóparki öngazgatások kapcsán felmerülő magánkormányzási, magánönkormányzati nézőpont, mely eddig a hazai kutatásokból teljesen kimaradt. A fejezetben foglaltak, illetve kritikai

---

<sup>4</sup> Jelen kutatásomat megelőzte egy 2009-ben történt adatfelvétel, melynek során 14 olyan agglomerációs lakóparkot vizsgáltam, melyek nagy része a jelenlegi adatfelvételben is részt vett. Az akkori eredményeket, melyek a lakóparki szervezetek vezetőivel és ugyancsak a lakók körében végzett kérdőíves kutatáson alapultak, 2010-ben megvédett szakdolgozatom tartalmazza (Koltay, 2010).

áttekintésük által fogom tudni értékelni kutatási eredményeimet a nemzetközi elméletek és kutatási előzmények fényében.

Dolgozatom harmadik fejezetét a lakóparkok hazai viszonyairól előzetesen megtudható ismeretek összegyűjtésének szentelem, melyben a kutatási előzmények összegzése mellett különösen hangsúlyos a hazai szuburbanizáció, mint az agglomerációs lakóparkok létrejöttét és virágzását lehetővé tevő gazdasági-társadalmi folyamat legfontosabb elemeinek áttekintése. Habár, mint korábban említettem, pontos statisztikai adatok a vizsgálati körről nem állnak rendelkezésre, mégis munkámhoz egyfajta kiinduló pontul szolgálnak a Központi Statisztikai Hivatal adatgyűjtéseiből leszűrhető legfontosabb, haza lakóparkokra vonatkozó tendenciák és jellemzők, melyeket szintén a harmadik fejezetben tárgyalok.

A nemzetközi és haza elméletek és kutatási előzmények részletes megismerése után határozom meg kutatásom pontos célkitűzéseit és az ezek által indikált kérdéseket a negyedik fejezetben. E célok elérésére és a kutatási kérdések megválaszolásához használt módszereket, valamint az adatgyűjtéssel kapcsolatos részletes információkat tartalmazza az ötödik fejezet.

A kapott eredményeket, az elméleti részben bemutatott definíciós keret mentén meghatározott lakópark tipológia mentén mutatom be a hatodik fejezetben, így tesztelve kategorizálásom helytállóságát. Ez a tipológia teszi lehetővé kutatási eredményeim cizellált elemzését, a második és harmadik fejezetekben meghatározott elemzési keretben történő elhelyezésüket, mely alapján választ várok a feltett kutatási kérdésekre. Végezetül munkám hetedik fejezete tartalmazza a levont következtetéseket, melyet a disszertáció lezárását jelentő összegzésben foglalok össze.

## 2 LAKÓPARKOK ÉS MAGÁNÖNKORMÁNYZATAIK NEMZETKÖZI PERSPEKTÍVÁBAN

Európában gazdag hagyományai vannak a magán irányítású közösségeknek. A középkori előképek után (Steen, Twist, and Karré, 2011) az ún. magánönkormányzatok (private urban governance) már a XIX. században felbukkantak az olyan iparosodott nagyvárosokban, mint Párizs és London, ahol az új, ipari polgárság a magánúton irányított és elzárt szuburbán lakónegyedekben keresett a zajos belvárostól távolibb, nyugodt lakóhelyet (Le Goix and Callen, 2010).

Amerikában szintén a XIX. század végén létesültek az első olyan luxus lakóparkok, melyek tervezői és lakói megalapozták a mai magánönkormányzati működés alapelveit azzal, hogy a lakóparkokhoz tartozó tavakat, parkokat, különböző létesítményeket közös tulajdonba helyezték, és fenntartásukra közös költséget szedtek a tulajdonosoktól, akiknek szerződésben kellett kötelezettséget vállalniuk arra is, hogy a későbbiekben sem változtatnak a terület ilyen formájú felhasználásán (McKenzie, 1994).

Az ehhez hasonló, magán úton irányított közösségek – amelyeknek legjellegzetesebb és legtöbbet vizsgált megjelenési formái a lakóparkok (gated community), vagy magán szomszédságok (private neighbourhoods) szervezetei – egyre növekvő számban vannak jelen szerte a világon mind a fejlett, mind pedig a fejlődő országokban.

Zárt, főként tehetősebb rétegek által lakott lakóövezetek már a XIX. századi Angliában és Franciaországban is előfordultak, a tengeren túl pedig körülbelül az 1940-es években jelentek meg. Először például filmsztároknak készültek, de jellegzetes amerikai példái épültek például kifejezetten a nyugdíjas korosztály számára is. Az ún. „gated community”-k tömegessé csak az 1970-es 80-as évektől váltak először az Egyesült Államokban, majd innen indult aztán hódító útjára a lakópark, először Dél-Amerikában, általában az angolszász országokban és az egész világon. Fontos megjegyezni, hogy a lakóparkok építésének első hulláma elsősorban azokban az országokban jelentkezett erőteljesen, ahol többek között a (sokszor diktatúrák utáni) gazdaságfejlesztési modellváltás és társadalmi átalakulás kiéleződött társadalmi egyenlőtlenségeket, felgyorsult társadalmi polarizációt és bizonytalan viszonyokat hozott magával. A lakóparkokba ezeken a helyeken a változások nyertesei költöznek, azaz a középosztály, melyet a presztízs, a biztonság és a színvonalas szabadidős lehetőségek igénye jellemez. Nyilvánvalóan egészen különböző helyzetekben, de hasonló okok miatt lehetséges a lakóparkok erős jelenléte Latin-Amerikában, Madridban, Lisszabonban, Moszkvában és

Közép-Európa több országa közül Magyarországon is. Európa más országaiban viszont, ahol a szociális piacgazdaság erősödött meg a II. Világháború után, nem jellemzőek a zárt lakóparkok. Az állam ezekben az országokban erős jogosítványokkal rendelkezik a város és területfejlesztés területén is, a köz érdekét a magánbefektető érdeke elé helyezi. Így a közterületek védelme, fenntartása, fejlesztése az állam, ill. önkormányzat feladata, melyet el is lát. Ebből kifolyólag szinte fel sem merül azok kapukkal, sorompókkal való lekerítése. (Cséfalvay, 2008 pp. 102)

De mi is az a lakópark? A következőkben megpróbálom a leginkább bevett nemzetközi definíció ismertetésével megválaszolni ezt a kérdést. Ez a meghatározás alkalmas arra is, hogy a lakóparkokkal kapcsolatos szerteágazó elméleti kerethez vezérfonalat adjon. A definíciós keret meghatározása után, annak kritériumai mentén haladva mutatom be a témám szempontjából relevánsnak ítélt megközelítéseket, külön is hangsúlyozva közülünk a vizsgálatom egyik újdonságát adó magánönkormányzati megközelítést

## **2.1 Mi a lakópark? – nemzetközi definíciós keret**

A történetileg nem előzmény nélküli, ám az utóbbi évtizedekben több szempontból is az újdonság erejével ható lakóparkoknak több elnevezése is él a nemzetközi szóhasználatban, melyek más-más tulajdonságát hangsúlyozzák. Hazánkban például a német „Wohnpark” kifejezés fordításaként terjedt el a lakópark kifejezés, de az angolszász országokban közel hasonló tartalommal bír a legtöbbször használt „gated community” szókapcsolat, mely a lakóövezetek elzártságára helyezi a hangsúlyt. A teljesség igénye nélkül szintén bevett kifejezések a „private neighbourhoods” – magán szomszédságok (Glasze, 2005), vagy „common-interest housing development” – közös tulajdonrészű ingatlanfejlesztés (McKenzie, 2003) is. A lakópark, mint új lakó, sőt életforma tehát különféle elnevezésekkel, mint látni fogjuk, helyileg speciális okokból, változatos kivitelben, de lényegét tekintve egységes kritériumrendszer mentén terjedt el a világ csaknem minden táján. A fogalom tartalmát illetően ugyanis három kulcselemben nagyrészt minden külföldi szerző egyetért:

**„A zárt lakópark olyan lakóövezet, amely rendelkezik a lakóterületre való belépés korlátozásának és kontrolljának valamilyen eszközével (fal, sorompó, videokamerás térfelügyelet, huszonnégy órás portaszolgálat stb.), valamilyen közösségi és közösen használt tulajdonnal (park, szabadidős létesítmények, közutak stb.), valamint közösen igénybe vett szolgáltatásokkal (kertápolás, őrző-védő szolgálat stb.), és ezek használati**

**jogát az egyéni lakástulajdonnal kombinálja, illetve a lakástulajdonosok között – szerződéses alapon – létrejött közösségi öngazgatás valamilyen formájával, szervezetével.” (Cséfalvay, 2008 pp. 13)**

Működési formájukat tekintve ezek a lakóparkok épülhetnek társasházak és családi házak formájában, fenntartásukat elláthatja cég vagy üzletcsoport, nonprofit szervezet, civil/tulajdonosi résztvevők, vagy e három fő szereplő valamilyen formájú együttműködése. Esetenként a helyi közhatalmak is szerepet kapnak működtetésükben. Forprofit irányításról akkor beszélünk, ha a beruházó, vagy egy fenntartó cég felel a lakópark működtetéséért, de gyakran bízzák nonprofit szervezetre is ezt a feladatot. A nonprofit szervezetet létrehozhatja a beruházó, vagy a lakók önszerveződnek, esetleg bejegyzett szervezet nélküli civil csoportosulás veszi kezébe lakókörnyezete irányítását, ám ez utóbbi eset általában csupán előszobája a későbbi bejegyzett szervezet létrehozásának.

A változatos megjelenési mód ellenére, vagy éppen annak köszönhetően a lakóparkok számos diszciplínához tartozó kutatót megmozgattak. Vizsgálják őket többek között építészeti, társadalomföldrajzi, szociológiai, szociálpszichológiai, szervezetjogi, közgazdaságtani, sőt politológiai szempontokból is. Ahogy látni fogjuk, a tudományos eredmények fókuszát nagyban befolyásolja egyrészt az adott kutatói nézőpont, másrészt a vizsgált ország gazdasági-társadalmi helyzete, melyben az adott lakópark létrejött. Cséfalvaytól az előző fejezetben idézett definíció kritériumai mentén tehát, számos különböző megközelítés lehetséges, vagyis a hazai lakóparkok és lakóparki magán-önkormányzatok értelmezésében a versengő elméletek problémájával állunk szemben.

A lakóparkok zártságát és homogén társadalmi összetételét helyezik fókuszba a szociológiai és szociál-pszichológiai megközelítések, melyek meglehetősen kritikus szemmel tekintenek a lakóparki életformára. A közösségi tulajdon és közösségi szolgáltatásokhoz kapcsolódnak azok a közgazdaságtani és gazdaságpszichológiai értelmezések, melyek a lakóparkokra, mint klubokra tekintenek. Ebből a szempontból a lakóparkok, mint látni fogjuk, hatékony megoldást jelentenek a helyi közjavak előállítására és ezzel a közjavak iránti ki nem elégített keresletre adott válaszként értelmezhetők. A fejezet fókuszában e javak előállításához nélkülözhetetlen lakóparki öngazgatások magánönkormányzatiságának kérdése áll, illetve a társadalmi tőke elméletek témám szempontjából relevánsnak ítélt aspektusait.



## **2.2 Szegregátumok, klubok és a társadalmi tőke – versengő elméletek a lakóparkok nemzetközi értelmezésében**

Cséfalvaytól az előző fejezetben idézett definíció kritériumai mentén tehát, számos különböző megközelítés lehetséges, vagyis a hazai lakóparkok és lakóparki magán-önkormányzás értelmezésében a versengő elméletek problémájával állunk szemben.

A lakóparkok zártságát és homogén társadalmi összetételét helyezik fókuszba a szociológiai és szociálpszichológiai megközelítések, melyek meglehetősen kritikus szemmel tekintenek a lakóparki életformára. A közösségi tulajdon és közösségi szolgáltatásokhoz kapcsolódnak azok a közgazdaságtani és gazdaságszociológiai értelmezések, melyek a lakóparkokra, mint klubokra tekintenek. Ebből a szempontból a lakóparkok, mint látni fogjuk, hatékony megoldást jelentenek a helyi közjavak előállítására és ezzel a közjavak iránti ki nem elégített keresletre adott válaszként értelmezhetők. Már itt megjelenik e javak előállításához nélkülözhetetlen lakóparki öngazgatások magánönkormányzatiságának kérdése, mely dolgozatom fókuszát képezi, így részletesebben a következő alfejezetben kerül majd tárgyalásra, miután a szociológiai és közgazdaságtani megközelítésmódok után áttekinttük a társadalmi tőke elméletek témám szempontjából relevánsnak ítélt aspektusait.

### **2.2.1 Szociológiai, szociálpszichológiai megközelítések**

A lakóparkok elzártságát, a lakók homogén, többnyire közép-felső középosztályos összetételét helyezik a középpontba a szociológiai és szociálpszichológiai megközelítések, melyek egyik kiemelkedő alakja Setha M. Low, aki a Latin-Amerikában, az Egyesült Államokban és Európában is tapasztalható elzárkózási tendenciák kutatója. Szerinte a lakóparkok a bűnözéstől való félelem (Low, 2003) és a „gazdagok” szegregációs törekvései miatt jöttek létre. Ilyen szempontból a lakópark nem más, mint „*az elit lázadásaként*” (Lasch, 1995) leírható folyamat része. E szerint korunkban a közösségi élet azért van szétesőben, mert az elit teljesen elszakadt a társadalomtól; nem vállalja az új társadalmi célok kitűzését és visszavonul a közösségi élettől. Ebben a folyamatban pedig a lakóparkok és a hozzájuk hasonló létesítmények tovább mélyítik a társadalom polarizációját, sőt fizikai és természeti akadályokkal is megerősítik az elkülönülést a társadalom többi részétől (Cséfalvay, 2008 pp. 156).

Robert B. Reich, a kaliforniai egyetem professzora és Stanley Scott, aki szintén a kaliforniai Egyetemen publikált a témában még 1994-ben, hasonló véleményen vannak. Reich szerint a lakóparkok az individualizáció okozta folyamatokba illeszkednek, és azt mutatják, hogy a tehetős polgárok kivonják a pénzüket a „köz” finanszírozásából és helyette saját maguk próbálják megteremteni az igényeiknek megfelelő életmódot (Reich, 1991), melyre lehetőség számukra a lakóparki életforma. Scott azt mondja, hogy az anyagi szempontból a társadalom „tetején” elhelyezkedő csoportok egyre inkább kivonulnak a civil társadalomból és civil felelősségvállalásból. Helyette biztonsági szolgáltatásokkal ellátott lakóövezetbe, vagy lakóparkokba költöznek, ahol létrehozzák saját magán lakóhelyi kormányzati struktúrájukat (Scott, 1994).

Olyan túlzónak tűnő vélemények is kapcsolódnak a lakóparkokhoz, melyek szerint elzárkózásukkal a társadalom széteséséhez járulnak hozzá, sőt Charles Murray, amerikai politológus, az „American Enterprise Institute” konzervatív think tank munkatársa egyenesen „*kaszt-társadalomról*” beszél a lakóparkok kapcsán (McKenzie, 2003 pp. 223-224.). Ha a gazdagok kivonulnak, akkor ugyanis a szegények is koncentrálni fognak (Atkinson and Blandy, 2005)

Természetesen nem véletlen, hogy bűnözéstől való félelmet, mint okot és a szegregációt, mint következményt hangsúlyozó írások az amerikai kontinensen merülnek fel leginkább, hiszen Észak-Amerika az, ahonnan hódító útjára indult ez a lakóforma, és ahol az 1980-as évek végétől az amerikai városkép szinte elmaradhatatlan részévé vált. Nem csak a szegregációval kapcsolatos félelmek hangsúlyosak itt, hanem a kutatások azt mutatják, hogy a lakóparkokon belüli közösségiség is minimális. Az amerikai közigazgatási struktúra sajátosságai miatt más országokhoz képest talán nagyobb súlya van itt az ún. „kettős adóztatás” kérdésének is, mely azt a problémát írja le, hogy a lakóparkban élők egyszerre fizetik az adókat és a lakóparkon belüli közös költséget. Ez szintén az önállósodás, a közös teherviselés felmondása felé tereli ezeket a lakóközösségeket. Az Egyesület Államokban már van példa teljesen önálló közigazgatási egységként működő lakóparkokra. (Bislev, 2004; Roming, 2005; Sanchez, Lang, and Dhavale 2005; Nelson, 2009; Morgan, 2013). A dél-amerikai kontinensen az 1970-es, 80-as években megjelenő lakóparkok pedig kifejezetten a biztonság iránti vágyból jöttek létre. Ebben a térségben a demokratikus rendszerek megszilárdulása idején, és azóta is a magas bűnözési mutatók hozhatók összefüggésbe a lakóparkok főként a nagyvárosokra (pl. Rio de Janeiro) jellemző erős elterjedtségével. Jellemzőik a társasházi forma és környezetüktől való

minél teljesebb függetlenedés. Sok esetben saját víz- és energiaellátási rendszerrel is rendelkeznek (Roitman, 2005). A szegregáció olyan erős képei járják be a világot az itteni lakóparkokról, amelyek európai szemmel szokatlan viszonyokról árulkodnak és erősen negatív csengést adnak minden hasonló törekvésnek.

Ugyanakkor azt gondolom, hogy a lakóparkokba visszavonuló és a közös teherviselésből kivonulni vágyó elit képénél jóval árnyaltabbak a lakóparkokba való költözés okai. A biztonságra való törekvés nem egyszerűen a bűnözéstől való félelmet jelenti csupán, annál is inkább, hogy számos kutatás szerint ez a lakóparkokon belül sem szűnik meg teljesen (Kenna, 2010). Itt valami mélyebb, áthatóbb biztonságról van szó, ahogy azt Therese Kenna szociálgeográfus, a városi közterületek privatizációjának, kormányzásának és szervezésének ausztrál kutatója is hangsúlyozza (Kenna, 2010). Kvalitatív módszerekkel végzett kutatásában azt találta, hogy a magán irányítás és a szerződésekben szereplő korlátozások azok, amelyek lehetővé tesznek egy sokkal átfogóbb védelmet. A rendet és stabilitást fenyegető veszélyek kontrollálását. Vagyis a kapuk és falak nem csak a bűnözés ellen védenek, hanem őrzik a privatizált közösségi irányítást és így az ingatlanok értékét is.

Még az olyan térségekben is, mint Afrika és a Közel-Kelet, ahol első ránézésre egyértelmű, hogy a rossz közbiztonság miatt vágnak az emberek zárt, biztonságot kívánó lakóövezetekbe, sok minden árnyalja a képet. Mindamellet, hogy a térség lakóparkjait vizsgáló kutatások hangsúlyozzák a rossz közbiztonság szerepét például Fekete-Afrikában is, kiemelik, hogy a vagyonosabb rétegek státuszfogyasztása is szerepet játszik terjedésükben. Az Egyesült Államokhoz hasonlóan gyakoriak a hagyományosan fehérek által lakott városrészek középosztályos lakói által, az utak lezárásával, illetve a belépés kontrolljával kialakított zárt lakóövezetek (Landman, 2006). Az észak-afrikai és közel-keleti térségben a biztonság mellett a kulturális különbségek is elősegítették az őrzött lakóközösségek létrejöttét. Eleinte a külföldiek védelmére épültek, akik így hasonló körülmények között élhettek/élhetnek, mint ha otthon lennének. Ma már a tehetősebb helyi lakosok is szívesen költöznek lakóparkokba, bár esetükben a biztonságra való törekvés kevésbé erős motivációs tényező (Glasze, 2003). Mindemellet érdekesség, hogy sok esetben a terrorizmus elleni harcban is szerepet kapnak a lakóparkok, melyek a szélsőséges csoportok mozgási és kommunikációs köreit megszakítják, illetve a belépés kontrolljával megelőzik az esetleges merényleteket. Az új lakóparkok létesítéskor, valószínűleg emiatt is, előfordulnak akár fegyveres tiltakozó akciók is (Schneller, 2012).

Az észak-afrikai kutatások azt mutatták, hogy egyes lakóparkokban többségében fehérek, másokban többségében nem fehérek élnek (Jürgens and Gnad, 2002), illetve a bűnözéssel kapcsolatos dialógus erősen hat a lakóparkokba költözésre (Durington, 2009).

A lakóparkokat érő szegregációs vádakhoz további érdekes szempontot elemez a városkutatás szempontjából a témához közelítő Manzi és Bower szerzőpáros, akik azt találták, hogy sok esetben olyan helyeken épülnek a lakóparkok, ahol előtte is szegregáltan élő szegények éltek. Szerintük inkább lehetőséget jelentenek az ilyen fejlesztések a városi terek megújulására, még olyan értelemben is, hogy az elkülönülés új teret biztosít az amúgy egymással nem sokat törődő lakóknak, hogy közösséggé formálódjanak. Így még a társadalmi keveredést is szolgálhatják, még ha korlátozott értelemben is (Manzi and Bowers, 2005 pp. 357). Persze az más kérdés, hogy a korábban szegregáltan ott élő szegények, akiket így kiszorít a lakópark, hova kerülnek, de abban talán igazuk van, hogy a lakóparkon belül, így az adott területen belül ez új típusú szegregátumban, a lakók közti kapcsolatok élénkülését segítheti elő ez a lakóforma a közös tulajdon, a közös szolgáltatások és az ezeket fenntartó közös szervezet révén. Ezt a gondolatot erősíti Angela Giglia mexikói kutatása, aki azt találta, hogy fontos a lakóparkok lakóinak, hogy az ő lakhelyük különbözik másokétól. Összetartja őket a közös ízlés és az ebből adódó közös identitás. (Giglia, 2008).

Fontos tulajdonsága tehát a lakóparkoknak nevezett új lakóövezeteknek a zártsága, mely azonban, - ahogy a következő pontban bemutatásra kerülő klubjavak elmélete is alá fogja támasztani-, csak korlátozott mértékben vezethető le az oda költözők biztonságra törekvéséből, illetve elkülönülésre vágyásából. Ugyanakkor kétségtelen, hogy jár bizonyos mértékű szegregációval, mely véleményem szerint nem annyira oka, mint inkább következménye ezeknek a típusú lakóhelyeknek.

## 2.2.2 Közgazdaságtani és gazdaságsszociológiai nézőpont: a klubjavak és a helyi közjavak szerepe a lakóparkok értelmezésében

A lakóparkok második, a definícióban is rögzített tulajdonságát, vagyis a közösen előállított javak és szolgáltatások szerepét hangsúlyozzák ki a lakóparkok létét és működését magyarázó közgazdaságtani és gazdaságsszociológiai magyarázatok. Ezek részben az előző szegregációs aspektus árnyalását célozták azzal, hogy a lakóparkok létét a közjavak és magánjavak viszonyát magyarázó elméletek alapján értelmezték (Kaul, 2003). Ehhez kiinduló pontként Paul Samuelson és Richard Musgrave nagyhatású

közgazdászok ma már klasszikusnak számító elmélete szolgált, amelyben a javakat két kritérium mentén osztályozzák: az adott jószág fogyasztásának versenyző jellege, illetve a fogyasztásából való kizárás lehetőségének megléte alapján. Ennek alapján, – ahogy az első táblázat mutatja – megkülönböztetik a tiszta közjavakat és magánjavakat, az egyszerű és a helyi közjavakat, mely utóbbi esetében mind a kizárás, mind a versenyző jelleg eltérő.

1. táblázat: A közjavak és magánjavak rendszere

Fogyasztás	Kizárás lehetséges		Kizárás nem lehetséges	
Versenyző	tiszta	magánjavak (pl. étel, magánlakás)	egyszerű közjavak (pl. közkórház, közoktatás)	
Nem versenyző	helyi közjavak (pl. közpark, közút)		tiszta közjavak (pl. közbiztonság, alacsony infláció)	

Forrás: Anheier (2005)

James Buchanan a helyi közjavak fogalmából kiindulva dolgozta ki a *klubjavak elméletét*, mely szerint a helyi közjavak előállítása – a közjavakról alkotott általános felfogással ellentétben – nemcsak állami/önkormányzati úton lehetséges. Ehhez az együttműködéshez a következő feltételek szükségesek: a fogyasztók homogén összetétele, közel azonos preferenciái, melyre alapozva önkéntesen hoznak létre csoportosulásokat, más néven klubokat (Buchanan, 1965).

A klub az emberek olyan önkéntes társulása, amely a tagok jellemzőinek, termelési költségeiknek, vagy valamilyen jószág használatának megosztásából szerez közös hasznot (Cséfalvay, 2008). Ezen tulajdonságai miatt a helyi közjavak előállításában a klub versenyelőnyben van az állammal és a helyi önkormányzattal szemben: a tagok homogenitásából következően a közösen használt és finanszírozott közjavakról viszonylag könnyű egyezségre jutni, tehát a döntéshozatali költség minimális. A szervezési költség csökkenését a szerveződés önkéntes volta okozza, a tagdíj pedig kizárja a potyautasokat.

Tehát a lakóparkok klubszerű működése közgazdaságtani szempontból hatékony megoldás és magyarázatul szolgálhat a sokszor kritizált elzárkózásra is (Cséfalvay, 2008; Foldvary, 2006). Manzi és Bowers (2005) egyenesen példaértékűnek tartja az ilyen

fejlesztéseket. A zárt lakóparkok a klubok valamennyi isméréssel rendelkeznek. Helyi közjavakat hoznak létre és működtetnek (Pl. utak, játszótér, stb.); a közjavak finanszírozása és használata a tagok között megosztott, amit a közös költség biztosít; képesek kizárni a potyautasokat, melyet a biztonság és a közös javak védelme mellett a zártság biztosít; a helyi közjavak terén versenyeznek a települési önkormányzatokkal, mivel a javakat hatékonyabban, gazdaságosabban és sok esetben magasabb színvonalon állítják elő; taglétszámuk korlátozott. (Európában 300 háztartás körül mozog az optimális létszám.); önkéntes alapon szerveződnek: a leendő lakók maguk döntenek el, hogy hol akarnak ingatlant vásárolni; végezetül pedig társadalmi összetételük meglehetősen homogén, amely következik az előző pontból. Adott lakóparkot árai és kínált szolgáltatásai okán, közel azonos anyagi helyzetű és preferenciájú vásárlók választják (Cséfalvay, 2008 pp.130):

A nemzetközi tapasztalatok szerint az a homogén társadalmi csoport, mely a lakóparkokban világszerte él, a (felső)középosztály. Ennek oka a klubok optimális méretét meghatározó, két költségtényező elmélettel magyarázható. A jövedelmi helyzet ugyanis összefügg azzal, hogy adott egyénnek mennyire érdemes elviselnie a tömörülési költséget, az egy főre jutó előállítási és működtetési költség csökkenése érdekében. Általános tendencia, hogy a jövedelmek emelkedésével egyre kisebb lesz az optimális klubméret (Buchanan, 1965 pp. 12).

Mindez azt mutatja, hogy ennek a (felső)középosztályos társadalomnak a lakóparkokban való elkülönülése nem feltétlenül saját szegregációs törekvéseiből fakad, hanem logikus következménye lehet a helyi közjavak klubszerű előállításának és működtetésének.

Részben az állami szektor kudarcának tudható be, hogy az itt előállított helyi közjavak iránti igényeket a települési önkormányzat nem, vagy nem olyan színvonalon képes előállítani és működtetni, mint ahogy azt a lakópark teszi. Így a helyi közjavak széles kínálatának megteremtésére lehet megoldás a zárt lakópark. Közgazdaságtani szempontból ez a fogyasztói szabadságot segíti elő.

Szerződésen alapú öngazdálkodásuk, mely a magánfenntartásukat biztosítja, lehetővé teszi, hogy a helyi közjavak/klubjavak előállítása megfeleljen az erőforrások sikeres kezelésére vonatkozó, – Elinor Ostrom, szintén Nobel díjas közgazdász által megfigyelt – feltételeknek (Ostrom, 1990 pp. 90 - 102), hiszen a hozzáférés határait egyértelműen megmutatja a kerítés; a közös javak használatára vonatkozó szabályok alkalmazkodnak az igényekhez és feltételekhez; a lakók a lakóparki szervezeten keresztül (elvileg

legalábbis) részt tudnak venni a szabályok módosításában a lakóknak a terület magánjellege folytán joguk van saját szabályainak kialakítására; az önmonitorozás a lakók közösségének kezében van; a kialakított szabályok tartalmazhatják a szankciók rendszerét és a magánönkormányzati működés, legalábbis ideális esetben, lehetőséget ad a konfliktusok kezelésére.

Közgazdaságtani szempontból tehát a lakópark és annak önigazgatása hatékony megoldás a helyi közjavak magas szintű előállítására és szabályozására.

A helyi közjavak iránti ki nem elégített kereslet az egyik oka annak, hogy a klubjavak előállításában oly hatékony lakóparkok éppen az utóbbi időben terjedtek el, ám országoként és régióként eltérő mértékben. A közjavak előállításának problémái kapcsán Hirschman gondolatait idézem elsőként, aki 1970-ben megjelent munkájában két alapvető lehetőséget látott arra, hogy helyi szinteken az emberek hangot adjanak elégedetlenségüknek: elköltöznek, vagy hallatják a hangjukat és megpróbálják érvényesíteni az érdekeiket. Ez utóbbi a lakók olyan képessége, hogy politikai eszközöket felvonultatva mutassák meg preferenciáikat, mint például szavazással, petíciókkal, melyek sikeressége attól is függ, hogy hogyan működik az adott kormányzat. Amennyiben a helyi kormányzás működik, akkor a lakók általában „nem szavaznak lábbal”, azaz nem hagyják el a települést (Hirschman, 1970). Azonban, ha a helyi kormányzás (önkormányzat) nem képes megfelelő mennyiségű és minőségű közjavakat előállítani, mint amilyen például a zöld és rendezett lakóövezet, akkor azok, akik megtehetik, a kivonulásra szavaznak, azaz olyan más kiutakat keresnek, mint amilyen a lakóparkba költözés.<sup>5</sup>

Hirschman elméletét felhasználva európai adatokat elemzett közös munkájában Cséfalvay Zoltán és Chris Webster angol geográfus, azt kutatva, hogy mi okozza a lakóparkok elterjedtségében tapasztalható európai különbségeket. Ugyanis, ahogy a világ más tájain, Európán belül is megfigyelhetők az eltérések: sok lakópark található Portugáliában, Spanyolországban, Magyarországon, Oroszországban, míg szinte elő sem fordul Németországban, Ausztriában, Szlovákiában stb. Eredményeik alapján a leglényegesebb eleme a lakóparki létnek az a különbség, ami a helyi önkormányzatok és a lakóparki magánkormányzás között húzódik. Azok számára, akik elégedetlenek az

---

<sup>5</sup> Természetesen a Hirschman alapján felvázolt séma elméleti szinten segít eligazodni, a valóságban ezek a folyamatok sokkal árnyaltabban zajlanak. Nem biztos például, hogy mindenkinek van lehetősége „kivonulni”, aki elégedetlen stb.

önkormányzatok elosztási politikájával, kilépési lehetőséget jelent a rendszerből a lakóparkokba költözés (Cséfalvay and Webster, 2012).

A különböző magyarázó tényezők, mint a bűnözéstől való félelem, a gazdagok kivonulása, a városi zsúfoltságból való menekülés, vagy a klubjavak elmélete országoként, sőt akár városoként is eltérő mértékben játszottak szerepet abban, hogy az emberek a lakóparkokat választották lakhelyül. Hasonlóan ehhez, számos más tényező, mint például a jogi környezet, lakáspolitikai helyzet sem bizonyult magyarázó erejűnek arra vonatkozóan, hogy egyes országokban miért annyira, máshol miért kevésbé elterjedtek a lakóparkok.

Az európai adatok alapján egyedül az volt kimutatható, – ami további árnyaltabb vizsgálatokat igényel –, hogy azokban az országokban a legelterjedtebbek a lakóparkok, amelyek relatíve alacsonyabb gazdasági fejlettségűek, ahol visszafogott az újraelosztás és a közszektor, ahol erősen központosított a helyi kormányzatok finanszírozása, kevés a helyi adó, nagyok a társadalmi különbségek és nagy lakósűrűség jellemzi a városias területeket. Más szavakkal ez egyet jelent azzal, hogy minél kevésbé decentralizált egy ország a javak előállításában, annál inkább költöznek lakóparkba az emberek. Szerintük ez lehet a magyarázat lakóparkok elterjedtségében megfigyelhető, egyes országok közti különbségnek (Cséfalvay and Webster, 2012).

**Gazdaságszociológiai** nézőpontból még az **institucionalista** érvelés kapcsolható ehhez a gondolatkörhöz: amennyiben a magánönkormányzatokat, mint intézményeket vizsgáljuk, felmerül az ún. „*elfajult intézmények*” terminológiája. E szerint vannak olyan intézmények, amelyek teljesen szembe mennek a fennálló renddel, akár konfliktusosan is, és vannak, amelyek ennek a határmezsgyéjén mozognak. Ez utóbbiak a törvényes kereteken belül kínálnak olyan alternatívát az embereknek, amit a korábbi intézményi struktúra nem adott meg, amilyen igényt nem elégített ki. Ebből a nézőpontból a középosztályos elővárosok ilyenek. Ezek a fennálló intézményi keret és újraelosztás hibáinak korrekciói (Hughes, 1971).

Mivel a lakóparki öngazgatások sok esetben, Magyarországon pedig kizárólagos módon nonprofit szervezeti formában működnek, e szervezetek nonprofit szempontú értelmezése szintén ezt a korrekciós szerepet erősíti. Ebben Estelle James kínálati szempontú nonprofit elméletéből kell kiindulnunk, amely felhasználta Samuelson és Musgrave klasszifikációját és a korábbi nonprofit elméletek tanulságait. James szerint a „közjavak



körébe tartozó kollektív fogyasztási javak”, amit nonprofit szervezetek állítanak elő, valójában kvázi közjavaknak tekinthetők, mivel egyszerre elégítenek ki közfogyasztási és magánfogyasztási igényeket. Ezek alapján úgy látja, hogy a nonprofit szervezetek nem a piaci szektorral állnak versenyben, hanem az államival (önkormányzattal). A nonprofit szervezetek ebben a versenyben fellelhetnek, mint az állami (önkormányzati) szolgáltatások helyettesítői, korrigálói és kiegészítői. A lakóparki civil/nonprofit szervezetek tehát kvázi közjavakat állítottak elő abban az esetben, ha biztosítják az adózó, és a szolgáltatásokért külön is fizető lakóknak azokat a közszolgáltatásokat, amiket sem a kivitelező, sem az önkormányzat nem állít elő (mint azt a későbbiekben vizsgált szervezetek esetén látni fogjuk). Ebben az esetben lehet szó helyettesítő és/vagy korrigáló szerepről (James, 1987).

A vonatkozó elméletek tárgyalása ugyanakkor még nem teljes. Az adatfelvétel közben vált világossá, hogy a lakóparkok létéből az is következik, hogy ebben a sajátos új közösségi térben sajátosan alakulhatnak az egyének közötti viszonyok, a kialakuló kapcsolatok, végeredményben a lakóparkokon belüli társadalmi tőke. ezért érdemes a társadalmi tőke elméletét is bevonni az elemzésbe, melynek vonatkozó aspektusait ismertetem a következőkben.

### 2.2.3 Társadalmi tőke elmélete a lakóparkok szempontjából<sup>6</sup>

Kifejezetten a társadalmi tőke és a lakóparkok kapcsolatával foglalkozó kutatásokra alapvetően szintén a kritikai hang jellemző. Debartin és Goetz (2013 pp. 9) írásában a nem produktív, nem előnyös társadalmi tőke indikátoraként szerepel a lakóparkok jelenléte a szuburbán térségekben. Wilson (1997 pp. 747) a külvárosi társadalom negatív társadalmi tőkéjéről beszél a zárt lakóközösségek esetén. Lang és Danielson (1997) azonban már árnyalják ezt a képet és úgy látják, hogy ennél azért összetettebbek a társadalmi kapcsolatok a lakóparkokban. Úgy vélik, lehet, hogy a kívül élőkől elszigeteltek, de befelé összetartó hatása van ezeknek a zárt közösségeknek, és a szomszédok könnyebben összefognak javaik és életük közös védelmére, fejlesztésére. Az USA szomszédsági szervezeteit és a társadalmi tőke kapcsolatát vizsgáló kutatás (Ruef and Kwon, 2016) eredményei azt mutatták, hogy ha a szomszédsági szervezetek

---

<sup>6</sup> A fejezet tartalma megjelent egy korábbi publikációban. (Gyorgyovichné 2018a)

egyszerűen csak a lakókörnyezet értékének növelésére jönnek létre, akkor nem lesznek hatékonyak a szomszédságok közötti áthidaló társadalmi tőke növelésére, sőt erősítik a bizalmatlanságot. Ebben az esetben olyan vásárlók számára lesznek vonzóak, akik az ingatlan-befektetésük megtérülését várják tőlük, valamint azt, hogy a szomszédsági szervezetben való részvétel révén nő a passzív társadalmi tőkájuk. Ha azonban nem csak a javak fenntartása és növelése a cél, akkor ezek a szervezetek növelik a lakók bizalmát a környezetük felé. Különösen a bérlők esetében korrelált a szervezeti tagság a szomszédságba vetett bizalommal, az együttműködési készséggel, de még a csoporton kívüli és a kisebbségek felé érzett magasabb bizalommal is. Ruef és Kwon kutatásuk konklúziójában megállapítják, hogy az USA-ban a szomszédsági szervezetek számának és tagságának elmúlt évtizedekben tapasztalt hatalmas növekedése éppen ellentétes a Putnam (2000) által leírt folyamattal, mely más társas tevékenységek drámai csökkenését mutatja. Ennek a trendnek a következményei az USA-ban szerintük kétértelműek. Egyrészt ezek a szervezetek a korábbi történelmi mintát folytatva erősíthetik a társadalmi polarizációt és a szegregációt. Ugyanakkor a szomszédsági szerepvállalás és a közösségépítés eszközeiként számbeli növekedésük akár ellensúlyozhatja is a társadalmi tőke más önkéntes szervezetek esetében tapasztalható erózióját. Így tehát a társadalmi tőkére gyakorolt hatásuk a közösség lakóinak érdekeitől és az egyesületek állami szabályozásától függ. (Ruef and Kwon, 2016 pp. 182-183)

A lakóparkokhoz kapcsolódó külföldi társadalmi tőke-vizsgálatok három fő megállapítása tehát, hogy a lakóparkok társadalmi tőkéje alacsony, és ha fel is fedezhető a társadalmi tőke valamilyen fajtája ezekben a közösségekben, akkor annak negatív hatásai dominálnak.

Jelen kutatásomban a lakóparkok és különösen a lakóparki civil szervezetek társadalmi tőkájének vizsgálatakor a társadalmi tőke elméletek közül elsősorban Coleman (1994) funkcionális szempontú értelmezéséből és az Esser (2008) által megkülönböztetett, kapcsolati és hálózati tőke típusokból indulok ki.

Társadalmi tőke értelmezésében Coleman megmarad az egyének, illetve kisebb csoportokra vonatkozó társadalmi tőkefogalom szintjén, ugyanakkor kiemeli annak közjóság jellegét. A társadalmi tőke, mivel a társadalmi struktúrában rejlik, nem csak azokra hat, akik létrehozzák, hanem az adott struktúra minden tagjára. Ez a jellegzetessége kollektív cselekvési és potyautas-problémákat is felvet. Éppen ezért lehetséges, hogy bár a társadalmi tőke a kapcsolatokba történő tudatos egyéni

befektetésből is létrejöhet, közjószág jellegből adódóan sok esetben más célokra irányuló tevékenységek mellékterméke (Coleman, 1994 pp. 115). Esser értelmezésében a kapcsolati tőke az, amelyben az egyéni nézőpont dominál, személyes erőforrás és szándékos személyes beruházástól függ. Három altípusa a pozicionális, a bizalom-, és a kötelezettségtőke. A hálózati tőke ezzel szemben nem az egyének birtoka, hanem a köztük lévő viszonyokban létezik és nem is közvetlenül az egyéni beruházásoktól függ. Közjószág, mivel előnyeiből nem zárhatók ki azok, akik nem járultak hozzá, a hálózat vagy csoport minden tagja részesedik belőle. Altípusai a hálózatkontroll, a hálózatbizalom és a hálózatmorál (Kisfalusi, 2013 pp. 89-95).

Coleman általánosságban megfogalmazott állítását Esser a hálózati tőkére szűkíti, és csak ezt a társadalmi tőketípust tartja más cselekvések melléktermékének. Így tehát „mikroszinten a kapcsolati tőkébe történő egyéni beruházások és döntések eredményeképpen makroszinten kialakulnak a hálózati tőke különböző típusai. A hálózati tőke kialakulása azután visszahat az egyéni cselekvőkre, elősegítve a kapcsolati tőke hatékonyabb működését.” (Kisfalusi, 2013 pp. 96)

Amikor a lakóparkok és civil szervezeteik társadalmi tőkéjét vizsgálom Esser nyomán, tulajdonképpen a lakók közösségének hálózati tőkéjét vizsgálom. Annak ellenére, hogy a való életben nem különíthető el egymástól annyira a kapcsolati és a hálózati tőke, elemzésem fókusza a lakók között létrejövő hálózat és ennek tulajdonságai lesznek. A hálózati tőke az, amely különböző típusú lehet aszerint, hogy milyen hatással van a kapcsolatokra és a cselekvésre (Lin, 2008). Putnam (2000) nyomán, aki összekötő (vagy kizáró), illetve áthidaló (vagy befogadó) társadalmi tőkéről beszél, Woolcock és szerzőtársai három társadalmi tőketípust különböztetnek meg. Az összetartó társadalmi tőke (*bonding social capital*) általában személyközi kapcsolatokra és homogén csoportokra jellemző, az egyének közötti sűrű és erős kötésekkel. Az összekötő társadalmi tőke (*bridging social capital*) csoporthatárokon átnyúló kapcsolatokat jelent, mely segíti a különböző társadalmi csoportok közti integrációt. Ennek vertikális változatát összekapcsoló társadalmi tőke (*linking social capital*) elnevezéssel különítik el a másik két típustól. (Woolcock and Narayan, 2000; Woolcock, 1998; Szreter and Woolcock, 2004). Habár ezek a típusok és a hozzájuk kapcsolt jellemzők általában a társadalmi tőkére vonatkoznak, Lin (2008) gondolatmenete alapján, aki ezeket a hálózat tulajdonságának tartja, én a hálózati tőkére vonatkoztatom. Ezek közül a tőketípusok közül elsősorban az összetartó (*bonding*) típus az, amelyet negatív hatásúnak szoktak

tartani az egész társadalomra, de bizonyos esetekben az egyénre nézve is. Ennek oka, hogy a befelé sűrű és erős kötések hiába segítik a csoport összetartást és sikerességet, korlátozhatják az egyéni szabadságot és elszigetelhetik egymástól a különböző társadalmi csoportokat. Az azonban, hogy egy társadalmi közeg mennyire nyitott vagy zárt, hálózati tőkéjét negatív vagy pozitív hatásúnak bélyegezzük, általában nem írható le csupán egyetlen társadalmi tőketípussal. Megyesi (2015) kutatása megmutatta, hogy a különböző tőketípusok jelenlétének aránya a meghatározó abban, hogy a társadalmi tőke és így azon belüli a hálózati tőke pozitív vagy negatív hatásokkal jár.

Ebben az írásban tehát a társadalmi tőketípusok közül elsősorban a hálózati tőke szerepe kerül előtérbe a vizsgált civil szervezetek életében. Különböző típusainak jelenléte – a lakópark társadalmi tőkéjével kapcsolatos kritikai hangok ismeretében – különösen is fontos elemzési szempont, mely hozzásegíthet a lakóparkok és a tágabb társadalmi közeg viszonyainak megértéséhez.

## **2.3 A lakóparkok önigazgatása, mint a magánönkormányzatiság példája**

A lakópark definíció utolsó, ugyanakkor különös jelentőségű eleme az ingatlantulajdonon alapuló szerződéses önigazgatás léte, melyet az elzárt, magántulajdonú közösségi javak és szolgáltatások biztosítása feltételez. Ez a szervezet tartja fenn a lakóparkot és végzi mindazokat a feladatokat, melyet egy hagyományos lakóövezetben az önkormányzatok biztosítanak. Ennek okán kapcsolhatók a lakóparkok a szintén világméretű magánkormányzati formák megjelenéséhez és ezért válhattak a magán irányítású kormányzati formákkal kapcsolatos kutatások fontos tárgyaivá. Az angolszász „private urban governance” fogalma kapcsolható ide, melyet munkámban „magán-önkormányzás”-ként fordítottam, kihangsúlyozva a lakóparki önigazgatások szerepét az önkormányzati feladatok korrigálásában, illetve átvételében. A magán-önkormányzás (private urban governance), a magánönkormányzatok (private urban government) és a lakóparkok (gated communities) fogalma a szakirodalomban erősen összefonódnak, a különböző kutatások során sokszor egymástól elválaszthatatlanul megjelennek, a rájuk vonatkozó elméletek és főként a kritikák összecsengenek. Mégis megkísérlem ebben a fejezetben külön is tárgyalni a magán-önkormányzás fogalmát, mint a lakóparkok sajátos irányítási formáját. Témám szempontjából különösen is indokolja ezt az a tény, hogy a vizsgálatomba került lakóparki civil szervezetek elemzésének egyik fontos kérdése e szervezetek magánönkormányzatisága lesz.

### 2.3.1 A magánönkormányzatok legfontosabb jellemzői, szervezeti forma, működés és funkciók szerint

Ahogy korábban már említésre került magán irányítású közösségek léte önmagában természetesen nem számít újdonságnak. Az utóbbi évtizedek történetében mégis figyelemre méltó az, a magán-kormányzás (*private governance*) és a magán városi kormányzatok/magán úton irányított közösségek (*private urban governance/ privately managed community*) ideájával és gyakorlatával kapcsolatos gazdasági, társadalmi percepcióváltás, mely a jóléti állam válságával egyidejűleg következett be. Az állami újraelosztáson alapuló berendezkedés a '70-es években bekövetkezett megingásával egyre inkább a figyelem középpontjába kerültek úgy is, mint a „kormány nélküli kormányzás” – „governance without government” (Rosenau and Czempiel, 1992) –, vagy mint a tiltakozás és kivonulás (Hirschman, 1970) terepei. Új lehetőségként jelentek meg a „kevesebb államot” szorgalmazók között a helyi ügyek, a helyi irányítás és kormányzás állampolgárokhoz való közelebbvitelében is. Az 1990-es évektől aztán ezek a magánönkormányzati szervezetek mindinkább teret és polgárjogot nyertek, mivel beilleszthetők voltak a jó kormányzás (*good governance*) ideológiájába is.

Véleményem szerint a magánkormányzás (*private governance*) világméretű, sok esetben globális hatású struktúráin belül a helyi közösségek, lakóterületek magánönkormányzatiságának lényege, hogy egy adott lakóközösség magánúton látja el mindazokat a funkciókat, melyeket hagyományosan a települések közkormányzatai/önkormányzatai biztosítanak. Ez bizonyos esetekben a közkormányzatok teljes helyettesítését jelenti (lásd önálló közigazgatással rendelkező amerikai lakóparkok), még több esetben csupán a funkciók részleges átvételét (pl. közegészségügyi, közoktatási stb. ellátások igénybevétele mellett).

Az ilyen módon irányított lakóterületek sokfélék lehetnek, de néhány markáns elemben megegyeznek (McKenzie, 2006). Ezek a közös elemek, melyek a lakóparkokra vonatkozó definíció ismeretében ismerősen csengenek: az ingatlan közös tulajdona, a terület használatának magánkontrollja, a magán kormányzati vezetés, a magas minőségű tervezés és kivitelezés, valamint a biztonsági funkciók használata<sup>7</sup>. Steen, Twist és Karré

---

<sup>7</sup> McKenzie (2006) gyűjtötte össze az amerikai szakirodalomban a magánönkormányzatokra, vagy ahogy – szó szerinti fordításban – ő nevezi, magán lakóhelyi kormányzatokra leggyakrabban használt kifejezéseket, szinonimákat. Ezek a következők:

(2011) holland tanulmánya még kiemeli, hogy a magánönkormányzat<sup>8</sup> létrejöttének lényeges eleme a szerződéses viszony. A lakók szerződést kötnek a beruházóval és egymással, közösen hozzák meg szabályaikat, melyek szerint közös életüket szervezik és ők határozzák meg azt is, hogy ki tartozhat a közösségbe.

Működés módjukban, organizációs modelljükben és a kormányzás eszközeiben is eltérnek a közkormányzatoktól. A köztük lévő legnagyobb különbség Cséfalvay és Webster szerint (Cséfalvay and Webster, 2012), hogy míg a helyi kormányzatok a begyűjtött adókat szociálpolitikai megfontolások alapján osztják vissza, átcsoportosítják a bevételeket („*fiscal transfer model*”), addig a magánönkormányzatok esetén a közös költség, amit be kell fizetni, azokra fordítódik vissza, akik befizették („*fiscal exchange model*”). Ez utóbbi kormányzati forma esetén a potyautasok elméletileg könnyen és azonnal kizárásra kerülnek.

**Működési formájukat** tekintve Evan C. McKenzie politológus, a magánkormányzati formák és a helyi kormányzatok privatizációjának amerikai kutatója azt találta, hogy Amerikában a lakók szervezete által irányított közös tulajdonú fejlesztéseknek alapvetően három típusa terjedt el: a társas házak, lakásszövetkezetek és a családi házas fejlesztések, mely utóbbi forma a leggyakoribb (McKenzie, 2006). Mindhárom forma esetében megjelenik a magánönkormányzatokra jellemző köz és magán kettőssége és ez által a közösségi és egyéni érdek szétválása. A három típus alapvetően a közösségi és az egyéni tulajdon elosztásában különbözik egymástól:

A *társasházak* esetében az egyének saját tulajdona az ingatlanuk. Minden fennmaradó rész az épületből közösségi tulajdon, melyet a közösség szervezete tart fenn, képviselve minden tulajdonost, de maga a szervezet nem tulajdonos.

A *lakásszövetkezetek* látszatra megkülönböztethetetlenek a hagyományos társasházaktól, de működésük logikája egészen más: ez esetben az egész épület tulajdonosa a

---

**CID=common-interest development**=közös érdekű fejlesztés, mely név utal a közösségi tulajdonra.

**Community association**= közösségi szervezet/egyesület – ezt a kifejezést leggyakrabban általában szakértők, szemberek használják.

**HOAs=homeowners’ associations**=lakástulajdonosok szövetségei, maguk a szervezetek sok esetben ezt a kifejezést használják magukra, közös érdekképviselőjük is ilyen néven működik Amerikában.

**CIC=common-interest communities**= közös érdekközösségek.

**RPG=residential private government**= lakók magánkormányzata/lakóhelyi magánkormányzat.

**gated community**= tükör fordításban „elkerített közösség”, nálunk lakópark. (McKenzie, 2006 pp.11).

<sup>8</sup> *Privately managed community* kifejezést használják leginkább ezek a szerzők.

szövetkezeti társulás, mely tipikusan nonprofit formában működik. A lakóknak nincs saját ingatlantulajdonuk, hanem részvényeik vannak ebben a szövetkezeti társulásban. Ez a forma egyre ritkább, mivel a lakók egyéni mozgástere ez esetben kisebb. (Pl. a szervezetnek jóvá kell hagynia a részvények és így az ingatlan eladását stb.)

Az Amerikában leggyakoribb *családi házask forma* esetében az egyén tulajdonában van a saját háza/lakása és a közös fenntartó szervezet tulajdonában vannak a közös használatú terek (általában ez esetben használják a „homeowner association” kifejezést). A lakók szavazati joggal rendelkeznek ebben a szervezetben.

A demokratikus aktivitás lehetősége elvileg mindhárom formában adott, talán csak a lakásszövetkezetek esetében korlátozottabb. Mégis általában a családi házask forma az, ahol a lakóknak legtágabb tere van arra, hogy maguk alakítsák lakóközösségük életét. Ez az a forma, ahol az adottságokból következik a közös feladatok sokasága és így a közös megoldások megtalálása.

Treese-re (1999) hivatkozva Georg Glasze (2005), aki társadalomföldrajzi szempontból kutatója a területnek, és Foldvary (2006) is – aki „Közjavak és magánközösségek” címmel védte disszertációját 1992-ben, Amerikában –, a McKenzie által bemutatott működési formákhoz hasonló típusokat ír le. Társasház-szerű működés esetén a saját telken és ingatlanon felül a tulajdonosok részesednek a közös használatú terekből, automatikusan a tulajdonosi szervezet (közgyűlés) tagjai, melynek vezetőjét ők választják, általában évente. A részvényes elven működő magánönkormányzat esetén a szervezet birtokolja a lakásokat és közös tereket is. A tulajdonosok részesedést vásárolnak az egész komplexumból. A részesedés arányában használhatják a magán és közös tereket és szavazhatnak a közgyűlésen. A vállalat-szerű működés esetén a közös használatú terek a vállalat tulajdonában vannak. Amikor valaki ingatlant vásárol a területen, automatikusan részvényese lesz a vállalatnak a tulajdona arányában. Ezt a formát hívják leggyakrabban „tulajdonosi szervezetnek” (*homeowner association*). Abban az esetben, amikor a részvényesek nem ugyanazok, mint akik bérelik vagy tulajdonosai a lakásoknak, akkor nevezi ezt a formát Foldvary „tulajdonosi városrészeknek” (*proprietary neighbourhood*). Ebben az esetben az ott élőknek nincs beleszólásuk a lakóhelyük fejlesztésébe, irányításába. Úgy laknak ott, mintha hotelben élnének (Foldvary, 1994).

**Szervezeti forma** szerint a magánönkormányzatok működhetnek nonprofit formában (egyesület, alapítvány, nonprofit gazdasági társaság), gazdasági társaságként, vagy közkormányzatként. Ez utóbbi esetben valójában magánönkormányzati működést

felmutató közkormányzatokról van szó, és olyan országokban fordulnak elő (pl. Amerika), ahol a helyi kormányzatok függetlenebbek a központi kormánytól és maguk finanszírozzák működésüket (McKenzie, 2006).

Funkcionális szempontból Roberts (2011), a magán-kormányzás intézményeit kutató jogász, szerint a magánönkormányzatok alapvető funkciója a ki nem elégített fogyasztók hatékony ellátása a hiányzó helyi közjavakkal, klubjavakkal. Ehhez korábbi kutatásom (Koltay 2010) eredményei szerint három plusz egy alapvető feladatkör (szintén a funkció kifejezést használtam erre) tartozik egy magánönkormányzat működést felmutató szervezet tevékenységében. Ezek nem kizárólagosak, vagyis egy adott szervezet több funkciót/ feladatkört is elláthat egyszerre. Az első funkció maga az **önigazgatás**, vagyis a lakóövezet fenntartása, szolgáltatások biztosítása, gyakorlatilag az önkormányzati szerepek egy részének felvétele, mely lehetővé teszi a közösségi javak exkluzív fogyasztását. A második, **érdekvédelmi funkció** ellátása szükséges ahhoz, hogy a lakók egységesen tudják képviseltetni magukat különböző fórumokon, ahol a számukra is fontos fejlesztésekről, igazgatási tervekről van szó, egységesen tárgyaljanak szolgáltatókkal, vagy akár politikai célkitűzéseket valósítsanak meg. A harmadik, **közösségépítő funkció** a magánönkormányzathoz tartozók közösséggé formálásáért, a közös identitás kialakításáért fontos. A három alapfunkció mellett előfordul, hogy a magánönkormányzati szervezet felvállal ún. **integrációs funkciót**, vagyis megpróbálja elősegíteni a magánönkormányzathoz tartozók és az azzal szomszédos területek jó kapcsolatát, az adott település szerves részévé válást. Az eredmények azt mutatták, hogy mindezen funkciók megléte összefüggést mutathat az adott szervezet szervezeti típusával (Koltay 2010 pp. 18-19).

### 2.3.2 A magánönkormányzást és így a lakóparki magánönkormányzatokat érő legfontosabb kritikák, különös tekintettel a nonprofit szervezeti formában működő magánönkormányzatokra

A jellegzetességek, működésmódok és funkciók leírása mellett a magánönkormányzás jelenségét számos kritika is éri, melyek jellemzően a társadalmi kohézió, az állami irányítás és a közhasznúság szempontjából szemlélik terjedését.

Steen, Twist és Karré holland kutatók, akik az államigazgatás szempontjából elemzik a lakóparkokat, 2011-es munkájukban felhívják a figyelmet a magánönkormányzatosodás (esetleges) negatív következményeire is:



Kiinduló kérdéseik a következők: ha az emberek olyan lakóhelyet választanak, ahol hozzájuk hasonlóak élnek, mi lesz ennek a következménye az egész társadalomra nézve a szolidaritást, társadalmi kohéziót, a közszolgáltatások gazdasági fenntarthatóságát illetően? Vajon képes lesz az állam továbbra is minden állampolgár identitását meghatározó vonatkoztatási pont maradni?

A szerzők magánönkormányzatokkal szembeni kritikájának alapelve az, hogy a társadalomból kivonulni és saját szabályok szerint élni önmagában etikátlan dolog. E szerint a társadalmi különbségek együttélése hasznos társadalmilag, kulturálisan és gazdaságilag is, és minden, ami csökkenti ezt a heterogenitást, csökkenti a sokszínűségből adódó kölcsönös hasznokat (Gans, 1968).

Ezt a kérdést feszegette Bishop, amerikai író, Bill Clinton amerikai elnök beszédeinek egyik inspirálója is, aki úgy vélte, hogy a homogén csoportokra bomlás egyenesen széttöredeztetheti a társadalmat. Megállapította, hogy amennyiben a magánúton irányított közösségek egy lehetséges jövőt jeleznek, a megfigyelők – politikusok és hétköznapi emberek – többsége kritikusan tekint a lehetséges következményekre (Bishop, 2008)

Steen-Twist-Karré (2011) holland szerzők erősen etatista nézőpontja szerint azzal, hogy az egyének magán úton irányított közösségekbe tömörülnek és maguk hozzák meg szabályaikat, gyakorlatilag közös identitást és sorsot választanak az állam központi szerepe nélkül. Ez megkérdőjelezi a modern állam ideálját, amelyben a közös értékekről szóló döntéseket közös politikai folyamat keretein belül hozzák. Mivel azt is maguk határozzák meg, hogy ki lehet ezeknek a közösségeknek a tagja és ki választható, a méltányosság és hozzáférhetőség elve is sérül.

Ugyanakkor más magánönkormányzatokkal foglalkozó írásokban is felbukkant az a tény, hogy annak ellenére, hogy társadalmilag nagyjából homogén közösségekről van szó, magánönkormányzatokon belül érdekellentétek is felszínre kerülnek. Elég csak egy lakóközösség példájára gondolni, ahol nyilvánvalóan más preferenciái vannak egy kisgyermekes családnak, mint az egyedül élő fiataloknak, vagy éppen a nyugdíjasoknak. Ebben az esetben valóban elgondolkodtató a helyzet olyan szempontból, hogy az érdekek ütköztetésekor gyakorlatilag „policy” folyamatok zajlanak, demokratikus játékszabályok nélkül, ugyanis az egyenlőség elve sérülhet azzal, hogy a tulajdonosok nem egyenlő súllyal, hanem tulajdonuk arányában szólhatnak bele az irányításba. Intézményesített ellenzék nincs, így az is könnyen előfordulhat, hogy a magánönkormányzaton belül egy kisebbség kezébe kerül az irányítás. Glasze (2005 pp. 228) szerint ezért, a

magánönkormányzatoknál tetten érhetők a diktatórikus és oligarchikus struktúrák megjelenése is. Amikor a közösségi tereket magán úton kezdenek irányítani a „közterületek privatizációja” (Atkinson and Blandy, 2005) is megtörténik és felvetődik az a dilemma, hogy miként helyezhetők el ezek a szerveződések és életterek a köz és magán fogalomrendszerébe.

Amennyiben ezek a kritikák megállják a helyüket, felvetődnek nonprofit szempontú dilemmák is, hiszen a civil társadalommal kapcsolatban általában pozitív vélekedések vannak a köztudatban. Ahogy azt Tribid Banerjee is kiemeli, a civil társadalomra általában úgy gondolunk, mint ami elősegíti a fejlődést, felszámolja a társadalom és a politika konfliktusát, az elnyomó kormányzat kialakulását megelőzi és elősegíti a demokrácia kiteljesedését (Banerjee, 2007).

Az oly sok váddal illetett lakóparki öngazgatások mégis sok esetben nonprofit formában működnek. A civil/nonprofit szektor definíciójában tulajdonképpen morális kritériumok nincsenek és ez nem is szükséges feltétlenül a civil szervezetek meghatározásához. Ugyanakkor a definíció egyik alkotója, Helmut Anheier (2004) is felhívja a figyelmet arra, hogy bizonyos esetekben szükség lehet a „jó” és „rossz” civil társadalom megkülönböztetésére. Mi a helyzet például akkor, ha kifejezetten demokrácia-ellenes szervezetek jönnek létre és miért lépnek be ezekbe az emberek? Ezt kérdést teszi fel Simone Chambers és Jeffry Kopstein is 2001-es munkájukban, mely a Világkereskedelmi Központ elleni támadást követően jelent meg. Véleményük szerint a kulcskérdés az, hogy a civil társadalom melyik fajtája segíti a demokrácia fejlődését. Ebben a választóvonalat nem az izoláció és részvétel között, hanem a participáció fajtái között látják. Felhívják a figyelmet a társadalmi tőke (amelyről a lakóparkok kapcsán alább bővebben is lesz szó) esetén arra, hogy önmagában nem elég a szolidaritás, bizalom, ha az csak a csoporton belüliekre terjed ki. Kiemelik azt is, hogy az emberek „rossz civil társadalom” felé fordulásának esélyét növeli általában a rossz gazdasági helyzet, kilátástalanság és az elszegényedés. Tribid Banerjee ezt a „rossz” civil társadalom fogalmat gondolja tovább a társadalmi tőke elméletével összekapcsolva. Véleménye szerint a fenntartható demokráciákhoz összefogásra lenne szükség, e helyett pedig az egész társadalom és a civil társadalom polarizálódása figyelhető meg az önsegítő és önértékeket érvényesítő szervezeteken keresztül is. Ennek a jelenségnek részeként szerinte a lakóparkok is a rossz civil társadalom tulajdonságaival rendelkeznek. Putnam fogalmait felhasználva, szerinte a lakóparkokat kötődéses jellegű társadalmi tőke, befelé fordulás és szűk bizalmi háló

jellemzi, amely ellentéte a jó civil társadalom kifelé való nyitottságának, széles bizalmi hálójának és az egyes társadalmi csoportokat összekapcsoló szerepének.

2. táblázat: *A civil társadalom rejtélye (Banerjee)*

<b>Jó civil társadalom</b>	különböző társadalmi csoportokat áthidaló társadalmi tőke, közösségiség, széles bizalmi háló, kifelé való nyitottság, tolerancia, egyetemesség, erős demokratikusság
<b>Rossz civil társadalom</b>	kötődéses társadalmi tőke, szűk bizalmi háló, üzletorientáltság, saját közösség felé orientáltság

*Forrás: Banerjee (2007 pp. 121.)*

Amennyiben a nonprofit formában működő öngazgatásaik csupán a három fő funkció betöltésével foglalkoznak – vagyis csupán saját ügyeiknek, érdekeiknek rendelnek alá mindent – a társadalmi tőke negatív externáliáinak érvényesülése figyelhető meg. Ekkor a szervezetek olyan törekvéseket fogalmazhatnak meg, amellyel a társadalmi konszenzust mondják fel (pl. helyi adók leszorítása, önálló településsé válás stb). A „jó” és „rossz” civil társadalom kettősségében Banerjee számára az ilyen szervezetek a „rossz” civil társadalom mintapéldái. Tribid Banerjee és az egyéb, lakóparkokkal szemben kritikus gazdaszociológiai megközelítések alapján tulajdonképpen a lakóparki civil szervezetek közhasznúsága kérdőjeleződik meg, amennyiben a szervezetek tevékenységükkel elősegítik a társadalmi konszenzus felmondását, és az elitek elzárkózását. A közhasznúság általában azt jelenti, hogy egy civil/nonprofit szervezet, tevékenységével nemcsak saját tagjait szolgálja, hanem a tágabb közösség, a köz érdekeit is, azaz a közvetlen haszonélvezőkön kívül mások is részesülnek a szervezet tevékenységének eredményéből, anélkül, hogy ahhoz hozzájárultak volna. „Le kell szögezni, hogy a nonprofit szervezetekre – működési elveikről és céljaik jellegéből következően – mindig jellemző egyfajta közhasznúság. Ugyanakkor a szervezetek igen nagy eltérést mutatnak a tekintetben, hogy közhasznúságuk a tagságra, egy kisebb csoportra vagy éppen az egész társadalomra terjed ki.” (Bartal, 2005 pp. 16) Esetünkben alapvetően a lakóparki lakók csoportjára kiterjedő közhasznúságról beszélhetünk. Az

egyres szervezetek esetében ebben a tekintetben lehetnek különbségek, melyeket szintén érdemes vizsgálni.

Ugyanakkor a lakóparkokat érő sok váddal kapcsolatban az is felmerülhet bennünk, hogy az ott működő civil szervezetek esetleg ellensúlyozhatják is ezeket a negatívumokat. Nem szabad például megfeledkezni arról, hogy egy településen, vagy településrészen felépült ilyen lakókomplexumok rengeteg új lakó hirtelen történő betelepülésével járnak. Így, függetlenül a terület zártságától is, nehéz az új lakók integrációja a lokális társadalomba. Az általuk létrehozott civil szervezetek viszont potenciális lehetőséget nyújtanak számukra a helyi közéletbe történő bekapcsolódásra. Nem is beszélve arról, hogy pl. az önkormányzat számára is hasznos lehet, ha nem egyenként kell elérni a lakókat, hanem erre adott szervezeten keresztül van lehetőség. A lakóparkok pozitívumai között tartják nyilván, hogy az önkormányzatok válláról leveszik az újonnan beköltözők számára létesítendő infrastruktúra kiépítésének és fenntartásának egy részét. Mivel ezek saját tulajdonban vannak, nagyobb felelősségre nevelik az egyént saját környezetével szemben, illetve maga is beleszólhat ezek alakításába. Ezek a pozitívumok pedig szintén a lakópark önigazgatásában, adott esetben a lakóparki civil/nonprofit szervezetekben valósulhatnak meg.

Az ilyen, magánönkormányzati működést felmutató civil szervezetek így tulajdonképpen fontos tényezői lesznek a helyi hatalomnak, melynek egyik fontos összetevői minden esetben a helyi szavazókörok vagy helyi közösségek (Mollenkopf, 1994)

3. táblázat: Összefoglaló táblázat a lakóparkokkal és magánönkormányzataikkal kapcsolatos dilemmákról

Mellettük szóló érvek	SZEMPONT	Kritikák
	<b>Közgazdaságtani nézőpont</b>	
a helyi közjavak hatékony előállítása (pl. Manzi-Bowers 2005, Cséfalvay 2008, Foldvary 2006 stb.)	<b>klubjavak elmélete közterületek privatizációja</b>	a mindenki által hozzáférhető közterületek száma csökken (Atkinson-Blandy 2005)
	<b>Gazdaságszociológiai nézőpont</b>	
A fennálló intézményi keret és újraelosztás korrekciója (Hughes 1971)	<b>institucionalista szempont</b>	
	<b>Szociológiai nézőpont</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- lehetőség újfajta közösségekre (Manzi-Bowers 2005)</li> <li>- bűnözés elleni védelem</li> <li>- ingatlanok értékének megóvása (pl. Kenna 2010)</li> </ul>	<b>szegregáció</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- félelem (Low 2003)</li> <li>- elit lázadása”, gazdagok kivonulnak a társadalomból (Lasch 1995)</li> <li>- homogén csoportokra bomlás szétteredez a társadalmat (McKenzie 2003, Bishop 2008)</li> <li>- a társadalomból kivonulni etikátlan, veszélyezteti a sokszínűséget (Steen – Twist – Karré 2011)</li> <li>- együtt jár a szegények koncentrációjával (Atkinson – Blandy 2005)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- befelé összetartó lehet (Lang and Danielson, 1997)</li> <li>- új lehetőség a kapcsolati hálók erősítésére (Ruef and Kwon, 2016)</li> </ul>	<b>társadalmi tőke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- befelé fordulás, szűk bizalmi háló, (Debertin and Goetz, 2013; Wilson, 1997)</li> </ul>
	<b>Politológiai nézőpont</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- új, hatékony kormányzati technológia (Bislev 2004)</li> </ul>	<b>magánönkormányzás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>modern állam megkérdőjelezése</li> <li>- diktatórikus struktúrák megjelenésének lehetősége</li> <li>- veszélyezteti a demokráciát (Steen – Twist – Karré 2011)</li> </ul>

Forrás: saját szerkesztésű táblázat

Az előző pontokban tehát ismertettem azokat az elméleti megközelítéseket, amelyek a lakóparkok nemzetközi definícióban foglalt legfontosabb ismérveit hangsúlyozva próbálták meg magyarázni a lakóparkok létrejötte és terjedése mögött álló okokat és a következményeket. Ebből úgy tűnik, hogy a lakóparkokba költözőket mozgathatja egyrészt a homogén lakóközösségben élés, illetve a tágabb értelemben vett biztonság, a rendezett környezet iránti vágy melyeket a lakóparkok szerződéses önigazgatása kínál. Ugyanakkor ennél még meggyőzőbb érven tűnik a közjavak iránti ki nem elégített keresletben keresni a lakóparkok létrejöttének okát, hiszen mint a klubszerű működés példái, ezek a lakóövezetek sokszor hatékonyabban tudják előállítani a helyi közjavakat, mint az önkormányzatok. Ezek meggyőző érveknek hangzanak, ugyanakkor szerintem legalább ilyen fontos számba venni egy adott térség helyi sajátosságait, azokat a kulturális és társadalmi folyamatokat, melyek mindennek megágyaznak. Ilyenek lehetnek Glasze (2005) szerint a politikai diskurzust uraló liberalizáció és privatizáció, a társadalomban növekvő bizonytalanság érzés, mely táplálja a biztonságra törekvést, olyan divatok, melyben a lakóparki életet a globális életmód része és vonzó külföldi életmódot szimbolizálja. Annak hátterében tehát, hogy miért pont bizonyos országokban lettek népszerűek a magánönkormányzatok, véleményem szerint többféle ok húzódhat meg az olyan kemény tényezőtől kezdve, mint a jog, és olyan – kevésbé könnyen megfogható – jellemzőkig, mint az informális intézmények, szokások. Glasze (2003) mindezeket négy ország, az USA, Libanon, Franciaország és Németország példáján szemlélteti. Az USA esetében, szerinte az okok alapvetően a liberalizációban és a privatizáció kultúrájában, valamint az egyéni szabadság ideájában keresendők. Az olyan fejlődő országokban pedig, mint például Libanon, meghatározó tényező, hogy nincs egységes állami területfejlesztés és az állam nem képes az alap-szolgáltatásokat sem biztosítani: A helyi hatóságoknak nagy szabadsága van, érdekcsoportok irányítanak, gyenge az állam, szabad a szabályozás. Ilyen helyzetben például a lakóparki beruházások, mint a magán-önkormányzás jellemző példái, vonzó a befektetőknek és azoknak a lakóknak, akik megtehetik, hogy ide költözzenek.

Az USA-val és a fejlődő országokkal ellentétben az európai jóléti államokban nem volt olyan lakópark-boom, mint máshol, mivel a központi irányítás, a közösségi tervezés erős, a közterület ideája nagyon fontos. Az emberek ezekben az országokban, mint pl. Franciaországban és Németországban jobban elfogadják a helyi autoritások irányítását, mint a tulajdonosi szövetségeket, és jellemzőbb a „köztársasági” hozzáállás.

Renaud Le Goix és Delphine Callen (2010) hasonlóképpen arra hívják fel a figyelmet, hogy noha nemzetközi folyamatról van szó, valójában helyi adottságok kellene ahhoz, hogy a magánönkormányzatok létrejöjjenek. A lakóparkokat legtöbb esetben nem nemzetközi befektetők hozzák létre, hanem helyi vállalkozók, akik észreveszik a piaci rést az adott országban és cselekszenek. Ez a gondolat pedig elvezet bennünket olyan gyakorlatias okok kereséséhez, melyek mikro szinten és az érintettek cselekvésére hatnak. A lakóparkok létrehozásában ugyanis közvetlenül alapvetően három szereplő vesz részt: az önkormányzat, aki engedélyt és helyet ad hozzá, a befektető, aki kialakítja és hasznot remél belőlük, valamint az a vásárló, aki megveszi az ingatlant és beköltözik az adott lakóparkba. McKenzie (2003) e három kulcsszereplő szerepét is igyekszik számba venni. Szerinte és korábbi saját kutatási tapasztalataim szerint is a lakóparkba költözés egyik fontos oka a túlszűfolt és túlszabályozott városból való elvágódás biztonságos, nyugodt, „extrákkal” ellátott környezet felé, mint ahogy az már a szociálpszichológiai érvelések között is valamennyire megjelent. Ugyanakkor nem elhanyagolható a befektetők haszonmaximalizálási érdeke, ami miatt megéri nekik extra javakkal és szolgáltatásokkal kibővített „csomagban” árulni az ingatlanokat. Ha mindezek kormányzati kontroll nélkül valósulnak meg, az veszélyezteti a jövőbeni fejlődést azzal, hogy a haszon reményében nem foglalkoznak a pozitív extrenáliák megteremtésével (Kocsis, 2007). A helyi önkormányzatok pedig jellemzően azért adnak szívesen engedélyt az ilyen beruházásokra, mert így a beköltözőkkel magas adófizetői réteget remélnek jelentős infrastrukturális beruházás nélkül, mely utóbbit – legalábbis elviekben – a befektető biztosítja. Úgy gondolom, hogy a hazai vizsgákat során is érdemes lesz ezeket a szempontokat is figyelembe venni.

### **3 A LAKÓPARKOK ÉS MAGÁNÖNKORMÁNYZATAIK KUTATÁSÁNAK NEMZETKÖZI ÉS HAZAI IRÁNYAI**

A lakóparkokkal és magánönkormányzataikkal kapcsolatos elméletek ismertetése során már említésre került a témával kapcsolatos kutatások néhány aspektusa és az a tény, hogy a lakóparkok jelenléte és jelentősége a világ különböző tájain eltér egymástól.

Az egyes régiók és országok közti különbségek nem csak a lakóparkok elterjedtségében, hanem a velük kapcsolatos attitűdökben és kutatási témákban is megmutatkoznak, igazodva a helyi sajátosságokhoz<sup>9</sup>. Éppen ezért a nemzetközi elméletek és kutatások megismerése után a lakóparkok hazai megjelenéséről, a kutatás megkezdése előtt már ismert sajátosságairól, elterjedtségéről is szót kell ejteni. Mivel vizsgálati helyszínem, a budapesti agglomeráció lakóparkjainak fejlődése elválaszthatatlan a térséget érintő szuburbanizációs folyamatoktól, a hazai jellemzők és kutatási előzmények ismertetésénél külön is kitérek az ezzel kapcsolatos legfontosabb hazai tendenciák bemutatására.

#### **3.1 Az agglomerációs lakóparkok, mint a szuburbanizáció következményei<sup>10</sup>**

Magyarországon a magánönkormányzati formák terjedését – ahogy korábban már említésre került – a rendszerváltás után a lakásprivatizáció, a piacgazdaság 1990-es évek közepére tehető kiépülése, az állam szolgáltatói, finanszírozói szerepének csökkenése, majd pedig a 2000-es évek eleji ingatlanpiaci helyzet és lakástámogatási rendszer alapozta meg. Vizsgálati helyszínemen a folyamat szorosan kapcsolódott az akkori és azóta megfigyelhető szuburbanizációs trendekhez.

A szuburbanizáció, mint a városfejlődés urbanizációt követő második szakasza (van den Berg et al., 1982), a városi lakosság és tevékenységek dekoncentrációját jelenti (Enyedi, 2012 pp. 70). Jellemzője, hogy a nagyvárosok körül 40–50 kilométeres vonzásgyűrű alakul ki, melyben sűrűbb beépítés, intenzív területhasználat és a városi életmód gyorsütemű terjedése jellemző (Izsák, 2003). Így jön létre a városi és falusi életformát ötvöző, ún. szuburbán-tér (Jaillet, 2004).

---

<sup>9</sup> A lakóparkokra vonatkozó empirikus kutatások összesített táblázata megtalálható a mellékletben. A kutatások összegyűjtése egyrészt támaszkodik Blandy, Lister, Atkinson és Flint 2003-as munkájára, mely összegyűjti a 2002-ig zajlott kutatásokat, másrészt az ennél későbbi kutatások saját összesítésére.

<sup>10</sup> A fejezet tartalma részben megjelent egy korábbi publikációban (Gyorgyovichné 2018b)



A városfejlődésben jellemzően nincsenek tiszta szakaszok, a koncentráció és dekoncentráció Nyugat-Európában és nálunk is egyszerre is jelentkeznek, melyek vizsgálatához a vizsgált térség sajátos jellemzőit is figyelembe kell venni (Kocsis, 2000). A szuburbanizáció több típusa közül – mely lehet gazdasági, rekreációs, kereskedelmi és intézményi is (Tímár, 1999) – témám a lakóhelyi szuburbanizációhoz kapcsolódik, melyet olyan feltételek tettek lehetővé, mint a gazdasági változás, melynek során a korábbi koncentrált nagyipar súlya jelentősen csökkent, a városi szolgáltatások és munkahelyek dekoncentráálódtak. E felé hatottak továbbá, az infrastrukturális változások (pl. megfelelő úthálózat, a gépkocsihasználat elterjedése) és támogató politikák mellett -, társadalmi szempontból a családi élet középpontba kerülése, a társadalmi rétegek szegregálódása (Fishman, 1987), a felsőbb rétegek majmolása (Marshall, 2000) és az amerikai mintát példaként állító divat (Steinberg et al., 1991) is. Nem utolsó sorban pedig egy olyan széles társadalmi réteg létrejötte, amely akarta és tudta a szuburbán életformával járó többletköltségeket (pl. háztartásonként 1–2 autó fenntartása) vállalni. A szuburbanizáció Nyugat-Európában és Amerikában is tipikusan a közép- és felsőközép-osztályhoz kapcsolható folyamat. (Schuchmann, 2013)

A szuburbanizáció általánosságban jellemző következménye a városkörnyéki területek fejlődésén túl az agglomerációk területét fogyasztó térbeli expanzió, az ingázás, és ezzel együtt a közlekedési igények növekedése, mely jelentősen növeli a környezeti károkat. Az érintett települések térbeli és társadalmi szerkezete radikálisan átalakul (Szirmai, 2011a pp. 23). Ráadásul sokszor előfordul, hogy a kiköltözők vágya sem teljesül, hiszen ha mindenki kiköltözik, aki nyugott, természetközeli életre vágyik, éppen a vágyott nyugalom veszik el (Marshall, 2000).

Magyarországon a szuburbanizáció első nagyobb hulláma a 90-es évek első felére tehető. Ettől kezdve a budapesti agglomerációs övezet népessége jelentős növekedésnek indult, mely növekedés változó ütemben a mai napig tart. Az övezet lakónépessége 1990-ben 566 861 fő volt, mely 2016-ra elérte a 826 164 főt (KSH:STADAT)).

A szuburbanizáció hazai megindulásának a lakásprivatizáció (Csanádi és Csizmady, 2002 pp. 31) is lendületet adott, melynek során a magasabb státuszú csoportok az agglomeráció frekvenciáltabb területeire, míg a lakásukat alacsonyabb áron értékesíteni tudó rétegek az alacsonyabb presztízsű térségekbe költöztek. A legszegényebb, kényszerből költöző rétegek általában távolabbi, kisebb településeket választottak. Így alakult ki az

agglomeráció ma is tapasztalható egyenetlen szerkezete, mely a lakástámogatások<sup>11</sup> révén 2001-től új lendületet kapó kiköltözésekkel is fennmaradt, illetve tovább erősödött. Több tanulmány is megerősíti, hogy a legmagasabb státuszú területek az agglomeráció nyugati- és északnyugati övezetében találhatóak, míg a többi terület lakóhelyi státusza ettől elmarad (Csanádi és Csizmady, 2002; Gergely, 2008 pp. 207).

Az 1990 évi önkormányzatokról szóló LXV. törvény nagyfokú önállóságot adott a településeknek, területeik felhasználásával kapcsolatban is, mely a települési szintű érdekek előtérbe kerülését hozta. Önálló feladataikhoz és fejlődésükhöz gyors bevételt jelentettek a telekeladások, építkezések. Az akkori adórendszer, mely a szja jelentős részét helyben hagyta, érdekeltté tette a településeket abban, hogy növeljék népességüket. Az önkormányzatoknak azonban legtöbb esetben nem volt hosszú távon végig gondolt stratégiájuk a beköltözések következményeinek a kezelésére. Ráadásul az önkormányzati döntéseket jelentősen befolyásolták helyi magán- és csoportérdekek és az ingatlanfejlesztők nyomásgyakorlása (Schuchmann, 2013).

Mivel mindezek a folyamatok meglehetősen szabályozatlan térben történtek, hosszú távon is átgondolt központi és helyi tervezés nélkül (Somlyódyné, 2011; Schuchmann, 2013 pp. 113–114; Egyedné, 2014 pp. 41–42.), a fentebb már felvetett általános következményeken túli problémákat is szültek. Az agglomerációban jellemző családi házas életforma össztársadalmilag eleve költségesebb<sup>12</sup>, mint a városias beépítés, melynek költségeit a kiköltözők csak részben fizetik meg. Ráadásul az ingatlanfejlesztők nálunk nem, vagy csak részben járultak hozzá a települések infrastrukturális fejlesztéséhez, melyek sokszor erőn felüli terheket róttak az érintett önkormányzatokra (Koltay, 2010). Ezen problémák mentén kialakuló társadalmi és politikai konfliktusokat pedig még csak mélyítette/mélyíti a régi és új lakók társadalmi különbségei és egymástól való elkülönülése. Tipikus konfliktusforrás az is, hogy a régebben beköltözők féltik a korábbi állapotokat, a csendet és nyugalmat (Szirmai, 2011a pp. 34). Az új lakók a politikai életben is megjelennek, új nézőpontokat behozva politikai csatározások kezdődhetnek a régi és új lakók közül kikerülő képviselők, polgármesterjelöltek között. Politikai szempontból érdekesség, hogy az újonnan kiköltözők őrzik a magukkal hozott

---

<sup>11</sup> 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet szól a lakás célú állami támogatások szabályairól.

<sup>12</sup> Többek között a megközelítéséhez szükséges utak, hosszabb közműhálózatok miatt (Schuchmann, 2013 pp. 85).

politikai mintákat (Jankó és Komornoki, 2008), ami tömeges jelenlétük miatt markánsan átalakíthatja a helyi politikai viszonyokat.

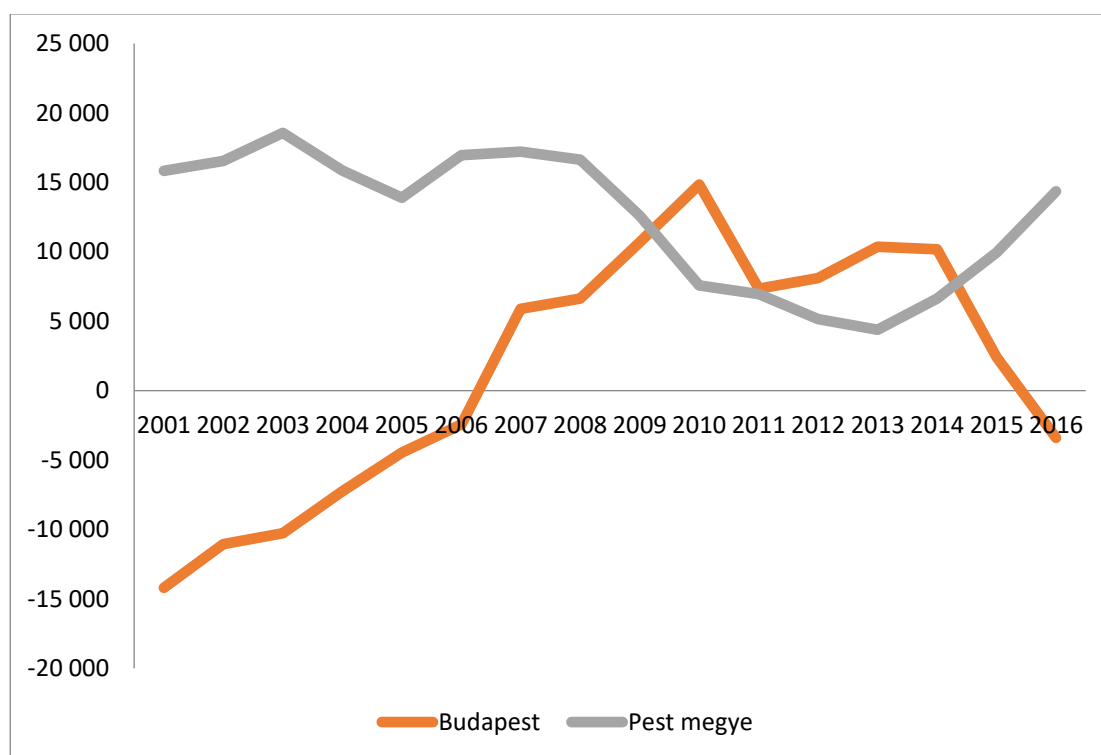
Mindezek a hatások nagyban függenek az adott település sajátosságaitól és a helyi önkormányzatok viselkedésétől (Kovács, K., 1999; Schuchmann, 2013; Gergely 2014a; Egyedné, 2014). A 90-es évek végén Dövényi és szerzőtársai, a szuburbanizáció, a lokális társadalom és a helyi önkormányzati politika összefüggéseit taglaló írásukban négy alapvető önkormányzati hozzáállást különböztettek meg. A szuburbanizáció hatásaival szemben enyhén ellenséges, közömbös, enyhén támogató és erőteljesen támogató önkormányzati politikákkal írnak le, melyek közül a közömbös, a beköltözéseket magánügynek tekintő önkormányzati vélekedést tapasztalták a leggyakoribbnak (Dövényi, Kok és Kovács, 1998). Szabó Julianna 2003-ban megjelent írásában pedig a szuburbanizáció kedvező hatásait kiaknázni vágyó, „teljes profilváltó”, a beköltözéseket elkerülni szándékozó, a régi települési képhez ragaszkodó és a „laissez faire” stratégiát követő helyi döntéshozói testületeket ír le, melyek közül leggyakoribbnak a hosszabb távú stratégia nélküli „laissez faire” típusú gondolkodásmódot tartja. Ezek közül mind a támogató, mind pedig a „laissez faire” stratégia a szuburbanizációs hatások érvényesülésének kedvezett. Ez azonban az utóbbi években változni látszik. Az elmúlt évtized tapasztalatai megváltoztatták az önkormányzatok hozzáállását, sok helyen új testületeket eredményeztek, amelyek már nem támogatják olyan mértékben az újonnan érkezők letelepedését, mint a korábbiak. A jogi környezet utóbbi időszakban bekövetkezett változásai szintén efelé hatnak. Az szja-bevételek a településektől fokozatosan átkerültek a központi költségvetésbe, helyette az iparüzési adó maradt meg jelentős helyi forrásként, ami a vállalkozások támogatását helyezi előtérbe.

A belterületbe való bevonások és egyéb vonatkozó szabályozások szigorodtak. 2005-ben megszületett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény, mely az 2011-es szigorítás után már csak ott teszi lehetővé új lakóterületek kijelölését, amely helyek tömegközlekedéssel megközelíthetők, ahol biztosítható a megfelelő infrastruktúra. A fennmaradó zöldterületek arányát is szigorú szabályokhoz köti.

Ezek a változások, és főként a 2007-ben kezdődő gazdasági válság a kiköltözések mérséklődését, sőt egy Budapestre történő visszaköltözési hullámot indított el. Úgy tűnt, hogy az intenzív szuburbanizáció szakasza a budapesti agglomerációban lezárult (Bajmóczy, 2014; Schuchmann, 2015 pp. 332.)

Az legutóbbi időszak tendenciái azonban erre rációlni látszanak. A jelenlegi lakástámogatásoknak – és talán a válság elmúlásának köszönhetően is – kezdenek visszaállni a 2007 előtti szuburbanizációs tendenciák (KSH, 2016 pp. 9.). Ennek dinamikáját még nem ismerjük, de a 2. ábrán is látszó, jelenlegi adatok alapján úgy tűnik, hogy a 2007–2015-ös időszak csak egy átmeneti, kényszerhelyzet okozta megtorpanás volt, és most a támogatási politikák folytán a szuburbanizáció új lendületet kap, folytatódik.

*1. ábra: Budapest és Pest megye belföldi vándorlási különbözete*



*Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés*

A szuburbanizáció egyik kísérő jelenségeként újra elkezdődtek az építkezések a félbe maradt lakóparkokban, illetve új beruházások tömegét látni az ingatlan hirdetésekben, mely-, ahogy bevezetőmben szóltam róla -, újra aktuálissá teszi kutatásukat.

### **3.2 Hazai kutatási előzmények, definíciós problémák**

Magyarországon a lakóparkokkal kapcsolatos kutatások az ezredforduló után, társadalom-földrajzi nézőpontú vizsgálatokkal indultak meg (Béres, 2002; Puskás, 2002),

először Budapest és Kecskemét lakóparkjainak vizsgálatával. Az ezt követő kutatások többsége jellemzően a fővárosra koncentrál. Vámos Dominika (2003) az építészeti jellemzőiket vizsgálja, Bodnár Judit és Molnár Virág (2010) a budapesti és berlini lakóparkokat hasonlítja össze, Csizmady Adrienne 2008-as, szociológiai nézőpontú könyvében a lakótelepekkel állítja párhuzamba a lakóparkokat, míg Cséfalvay Zoltán (2008) ugyanabban az évben megjelent kötete átfogóan bemutatva a nemzetközi trendeket, politológiai-közgazdaságtani nézőpontból helyezi el a hazai lakóparkokat, elsősorban szintén budapesti példákat hozva. Ez utóbbi szerző – más, a témában megjelent külföldi publikációi mellett – munkái közül kiemelendő még a budapesti lakóparkok terjedésének magyarázatát kereső 2010-es munkája (Cséfalvay, 2010b). A szuburbanizációval kapcsolatos írásokban már 1999-ben említésre kerül, hogy a szuburbanizáció következményeként várhatóan el fog terjedni, tovább mélyítve, illetve megjelenítve a társadalmi különbségeket (Dövényi és Kovács, 1999 pp. 53). Gergely Júlia a budapesti agglomerációba költözők beilleszkedési nehézségeit tárgyaló 2008-as írásában sorra veszi mindazokat a lakóparkokkal kapcsolatos problémákat, melyek a nemzetközi szociológiai nézőpontú írásokban is megjelennek. Ezek közül Gergely a következőket emeli ki: A lakóparkok erősítik a szegregációs hatásokat azzal, hogy általuk egyszerre nagy számban tudnak új beköltözők érkezni, akik telepszerűen, elszigetelve helyezkednek el, többnyire a település külső területein. Lakóik sok esetben szegregációra törekednek, kevés a kapcsolatuk a településsel, továbbra is a fővárosba járnak dolgozni, tanulni, vásárolni és szórakozni. Az aktuális divatot követő kialakításuk és az ott élők életmódja nem illeszkedik a település hagyományaiba, megtöri a település arculatát, identitását. Mindezeket túlmenően számos külföldi kritikával egybecseng Gergely Júlia azon megállapítása is, miszerint a lakóparkok „tulajdonképpen a tehetősebb közép- és felsőbb osztályok szegregációjának tipikus térbeli megnyilvánulásai” (Gergely, 2008 pp. 211.)

A Budapesten kívüli lakóparkok közül az agglomerációs lakóparkok elemzésére is kitér Csizmady Adrienne, Csanádi Gábor, Kocsis János, Kőszeghy Lea és Tomay Kyra 2010-ben publikált kutatása, saját – szintén 2010-ben megvédett – szakdolgozatom, valamint más megyei jogú városok vonzáskörzetének bevonásával Hegedüs Gábor 2011-ben készült doktori disszertációja, mely utóbbi munka szintén elsősorban gazdaság- és társadalom-földrajzi szempontból közelíti meg a témakört.

2012-ben jelent meg Schneller István szerkesztésében a „Budapesti lakóparkok” című kötet, mely építészeti, városrendezési szempontból mutatja be külön-külön is a fővárosi lakóparkokat.

Ezen túlmenően a hazai agglomerációs lakóparkok vizsgálatához szorosan kapcsolódnak a hazai szuburbanizációval foglalkozó kutatások, melyek közül munkámban Tímár Judit(1999), Izsák Éva (2003), Schuchmann Júlia (2013), valamint Csanádi Gábor és Csizmady Adrienn írásaira támaszkodtam leginkább. A szuburbanizációs települések helyzetével és az érintett önkormányzatok szerepével, ahogy már korábban említettem, többek között Szirmai Viktória (2011), Dövényi és szerzőtársai (1998), valamint Szabó Julianna (2003) foglalkoztak.

Fontos ugyanakkor a hazai kutatások kapcsán is kiemelni az ún. „definíciós problémát”: Magyarországon ugyanis a „lakópark” szó- és fogalomhasználat nem egyértelmű. A fogalom igen felhígult mind a tervezésben, mind pedig a szakmai köznyelvben: legtöbb esetben elegendő feltétel a lakófunkció ellátása egy adott ingatlanfejlesztés esetén ahhoz, hogy lakóparknak nevezzék a területet. Zárt, a nemzetközi fogalom kritériumrendszerének megfelelő ingatlan beruházás viszonylag kevés van,<sup>13</sup> A statisztika sem kezeli egyértelműen a lakópark fogalmát. A Központi Statisztikai Hivatal 2003 óta szerepelteti külön kategóriaként a lakóparkokat és „*egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos lakóépületekből álló épületegyüttest*” (KSH, 2013 pp. 263.) ért alatta, amelyből így kimaradnak például a családi házas lakóparki beruházások, melyek nem csak külföldön, de hazánkban is jellemzőek, az agglomerációban szinte egyeduralkodók.

Ahogy elnevezésében, definíciójában, úgy *tipológiájában sem egységes a lakóparkok hazai megítélése*, a kutatók körében sem. Cséfalvay Zoltán (2008) például az általa leírt nemzetközi kritériumrendszer mentén a hazai lakóparkok esetében is a belépési feltételek kontrolláltságát tartja fontos csoportosítási szempontnak. Igazán éles különbség szerinte a zárt lakóparkok és a más, telepszerűen épített lakóövezetek között a belépés, hozzáférés korlátozásában van. Csizmady Adrienne (2008) csoportosítása figyelembe veszi az építési formát, a lakóparkban tartózkodás időbeli hosszát (állandóan, vagy csak ideiglenesen lakott), és a lakók csoportjának jellegét is. Ez alapján az alábbi lakóparki

---

<sup>13</sup> Pontos adatok hiányában állításomat korábbi kutatási tapasztalataimra (Koltay 2010) alapozom.

típusokat különbözteti meg. *Klasszikus lakópark*-nak nevezi az 1990-es évek végén Budán épült, kisebb méretű, zárt és luxus szolgáltatásokkal is rendelkező ingatlanfejlesztések és *közepes méretűek*-nek a közepes lakásszámú, zárt, külső kerületi, zöld övezeti, kevesebb szolgáltatást nyújtó lakóparkokat. *Családi házas lakópark*ká egyesítését tartja a következő típusnak, mely csoportba a szuburbán, családi házas lakóparkok tartoznak. *Lakótelepszerű lakóparkok*-ként írja le az ezredforduló után épült, modern lakótelep kinézetű, soklakásos épületegyüttesek és végül *kvázi lakópark elnevezéssel* illeti az előző típusnál is nagyobb, változatos ingatlan kínálatú, zárt, befektetőik által nem lakóparknak tartott ingatlanfejlesztések.

Hegedüs Gábor (2011) négy fő típust alkot. A *Családi házas lakóparkok* közé tartoznak az ő olvasatában a többnyire zöldmezős beruházásként épült, szuburbán, vagy a városok peremén épült, családi házas fejlesztések. *Társasházak lakóparkok*-nak hívja a nagyobb társasházakra emlékeztető, intenzívebb beépítettségű lakóparkokat és *apartman-házak lakóparkoknak* azokat, amelyekben nagy számban fordulnak elő kis alapterületű, apartman jellegű ingatlanok. A *belvárosi átalakított lakóparkok* szerint azok, amelyek jó adottságú, műemléki védelem alatt álló, régi épületek átalakításával létrehozott, extra szolgáltatásokkal rendelkező, szigorúan őrzött ingatlanfejlesztések.

A lakóparkokról alkotott hazai kép tehát igen vegyes. Magam részéről a lakóparkok hazai definiálásban mérvadónak a külföldön nagyjából egységesen kialakult, zárt lakóparkokra vonatkozó kritériumrendszert fogadom el, mivel ez teszi lehetővé a hazai lakóparkok nemzetközi összehasonlítását. Ugyanakkor kutatásomban lakóparknak tekintek minden olyan beruházást, melyet az önkormányzatok és/vagy a befektetők lakóparkként határoznak meg. Így lehetőség nyílik a hazai lakóparkok nemzetközi definíciónak való megfelelését is vizsgálni, illetve feltárni az ez alapján kialakuló típusok jellegzetességeit.

### **3.3 A budapesti agglomeráció lakóparkjai a statisztikák tükrében**

A hazai lakóparkokkal kapcsolatos statisztikák kapcsán előbb is említésre került, hogy a magyar Központi Statisztikai Hivatal lakóparknak „Az 1990-es évek óta épült, közös, parkosított telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos lakóépületekből álló épületegyüttes.”-t tekinti (KSH, 2013 pp. 263.). Így ebbe nem tartoznak bele éppen az agglomerációra jellemző családi házas beruházások, melyek másik lakóvezeti kategóriákba, a családi házas övezetek közé, magas presztízs esetében

pedig valószínűleg a „villanegyedben”<sup>14</sup> található ingatlanok közé sorolódnak, mely kategóriák jóval tágabbak, nem csak a lakóparkokat tartalmazzák. A 2001. évi népszámlálás idején még összevont adatokkal szerepeltek ezek a lakóövezeti kategóriák, mindössze a 2011-es népszámlálás során szerepelnek külön „lakópark”-i és a „villanegyed”-i adatok. Emiatt a definícióbeli különbözőség miatt az itt következő adatok a kutatásomban lakóparknak nevezett épületegyüttesekre csak fenntartásokkal vonatkoztathatók, ugyanakkor némi támpontot adnak a hazai lakóparkok megismeréséhez.

A KSH által meghatározott értelemben vett lakóparkban elhelyezkedő, lakott lakás 2011-ben 68 759 volt Magyarországon, míg ebben az évben 25 964 lakott lakást soroltak villanegyedi lakóövezetbe. 2001-ben ehhez képest még csak 74 849 lakott lakás tartozott a két kategóriába összesen. E szerint az ország teljes lakott lakásállományán belül a lakóparki és a villanegyedi lakások aránya 2001 és 2011 között 2%-ról 2,5%-ra növekedett.

*Ezeknek a lakásoknak a nagy része Budapestre és Pest megyére koncentrálódik:* 2001-ben az összes lakóparki és villanegyedi lakás 66%-a Budapesten, míg 3,6% Pest megyében helyezkedett el. Pest megye ebben az évben még nem rendelkezett a többi megyéhez képest kiugróan magas számú lakóparki vagy villanegyedi övezetbe sorolt lakott lakással. Ehhez képest 2011-ben már a lakott lakóparki lakások csaknem 17%-a, a villanegyedbe sorolt lakott lakásoknak pedig 5,2%-a Pest megyében volt található. Budapesten ezek az arányok 2011-ben 43,5% és 71% voltak. 2001 és 2011 között a lakott lakóparki és villanegyedi lakások száma Pest megyében 2728-ról 12 877-re növekedett, mely valószínűleg az erre az időszakban különösen is fellendülő szuburbanizációval és azon belül is a lakóparkok térségben történő elterjedésével magyarázható. Az abszolút számoktól eltekintve a megyék saját lakásállományán belüli lakóparki és villanegyedi lakott lakások arányát tekintve a két népszámlálási év között még Győr-Moson-Sopron megyében és Komárom-Esztergom megyében volt hasonló arányú növekedés.

A KSH által meghatározott fogalom alapján, 2011-ben a magyar lakosság mindössze 1,7%-a élt lakóparki lakásban és 0,63%-a villanegyedben, mely összesen 229 066 főt

---

<sup>14</sup> A villanegyed, „Általában utcarendben (esetenként telepszerűen), alacsony és középmagas társasházakkal, kertes villákkal, valamint üdülőkkel beépített területek. Az épületek jellemzői: az átlagost jóval meghaladó méret, nívós vagy luxus kivitelezés, egyedi tervezés és megjelenés.” (KSH, 2013. pp.263.)



jelentett ebben az évben, 46 177 fővel többet, mint 2001-ben<sup>15</sup>. A lakóparkokkal kapcsolatos nemzetközi tapasztalatoknak megfelelően a KSH rájuk vonatkozó demográfiai adatai és saját kutatási tapasztalataim is azt mutatják, hogy a népességben belül egy több szempontból is speciális réteghez tartoznak ők

Míg a lakóparki lakók között *nők és férfiak aránya* megegyezik az országos adatokkal, *korcsoportok tekintetében* már nagy az eltérés. A villanegyedben, de különösen a lakóparki lakott lakásokban élők között 2011-ben sokkal nagyobb arányban vannak a fiatalabb korosztály képviselői, mint az országban átlagosan. Mindezek alapján úgy tűnik, hogy a fiatal, kisgyermekes családok kedvelt lakóhelye, hiszen a lakóparkban élők 49,2 %-a 30 és 59 év közötti, 21%-a pedig 14 éven aluli volt a legutóbbi népszámlálás idején, míg a 60 éven felüliek csak kb. fele olyan arányban vannak a lakóparki lakók között, mint az ország egész lakosságán belül. (KSH, 2014b).

Ezt erősíti meg a *háztartások összetételére* vonatkozó adatok is, mely szerint a lakóparki háztartások 72,6%-ában házaspárok és élettársi kapcsolatban lévők élnek. Ez a legmagasabb arány a különböző lakóövezetekben lévő háztartások közül, mely meghaladja az országos szinten jellemző 66,6%-os arányt. A villanegyedekben lévő háztartásokban ez az arány 69,8% volt 2011-ben. Míg a gyes-en lévők aránya az országban 2,5%, addig a lakóparki lakók között 4,2% volt ugyanebben az évben (a villanegyedben élők 2,6%-a volt gyes-en). Szintén ebben a lakóövezeti kategóriában legmagasabb a foglalkoztatottak aránya:

---

<sup>15</sup> A 2011-es népszámlálási adatok kapcsán itt újra hangsúlyozni kell, hogy ez az országos adat csupán a KSH definíció szerinti lakóparkok lakosságszámát takarja, a tágabb értelemben vett lakóparkokban ennél sokkal többen élnek. Számum megbecsléséhez kiindulópontul szolgálnak az adatfelvételben szereplő lakóparkok adatai. A hivatalos 2011-es KSH adatok szerint 10500, az interjúkon elhangzottak szerint 2016-ban minimum 12 000 fő élt abban a vizsgálatba került 15 lakóparkban, amelyekről statisztikai adatok álltak rendelkezésre. Mivel a statisztikából ismert adatok rendre elmaradtak a valós lakószámtól egyrészt a 2011 és 2016 közötti beköltözések, másrészt egyéb adatrögzítési problémák miatt (nem bejelentkezett lakók stb.) így ez utóbbi szám is valószínűleg kevesebb a tényleges lakószámnál. Adatgyűjtésem során kb. 150 lakóparki beruházást találtam csak a budapesti agglomerációban, nem számtva a fővárost. Ezekből az adatokból kiindulva, a 2011 óta eltelt idő, a statisztikai lakópark fogalom pontatlansága, az utóbbi években tömegével épülő lakóparki lakások okán becslésem szerint minimum fél millió fő élhet lakóparknak nevezett ingatlanberuházásokban szerte az országban.

*Foglalkoztatási helyzetüket* tekintve a lakóparkokban élők 49,3%-a foglalkoztatott. A 2011-ben országosan 5,8%-os munkanélküliséghez képest, köztük 3,7-os volt a munkanélküliség, mely csak a villanegyedekben élők között volt alacsonyabb, 3%.

*Iskolai végzettségük* vizsgálata szintén jelentősen eltérést mutat az országos átlagtól. 2011-ben Magyarországon a 15 évesnél idősebb lakosság<sup>16</sup> 17,3%-a rendelkezett felsőfokú végzettséggel. Ez az arány a lakóparkban élők között 39,5%, a villanegyedekben élők között 51,8%. Az országos átlagnál némileg magasabb az érettségivel rendelkezők aránya is, de jóval kevesebb az ennél alacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkezők aránya.

Az egész országra vonatkozóan tehát ezek a statisztikai adatok állnak rendelkezésre a KSH által lakóparki, illetve villanegyedi lakóövezetbe sorolt lakott lakásokról és lakóikról 2011-es évre vonatkozóan. Ezen belül a vizsgálati terület, vagyis a budapesti agglomeráció a következő jellemzőkkel bír:

Ennek kapcsán a 2011-es adatok alapján elmondható, hogy Pest megyében és azon belül is a budapesti agglomerációban található arányaiban az ország összes lakóparki lakásának jelentős része, melyet csak a budapesti lakóparki lakások száma előz meg. Ugyanez igaz a villanegyedben elhelyezkedő lakott lakásokra is, melyekből Budapest után szintén itt van a legtöbb. Míg országosan a lakóparki lakott lakások aránya 1,8%, addig az agglomerációban 3,7%. Gyakorlatilag Pest megye lakóparki lakásainak túlnyomó többsége a budapesti agglomerációhoz tartozó 80 település valamelyikén van, hiszen annak ellenére, hogy az összes Pest megyei lakott lakásnak csak 65,4%-a található itt, a lakóparki lakásoknak már 94,5%-a és a pest megyei villanegyedeknek is 95%-a is az agglomeráció településein helyezkedik el. A lakások építési évét tekintve a lakóparki lakások azok, melyeknek túlnyomó többsége, 85,3%-a 2001 után épült. A budapesti agglomerációban 2001 és 2011 között épült összes lakás 13%-a került a lakóövezet jellege szerint a lakóparki lakások kategóriájába<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Iskolai végzettség tekintetében szerencsésebb lenne idősebb korosztály adataival dolgozni, de sajnos a népszámlálási adatokban a 15 évesnél idősebb korosztály iskolai végzettségére vonatkozó adatai összevontan szerepelnek.

<sup>17</sup> Érdekesség és a statisztikai adatok felhasználhatóságát árnyaló tény, hogy a lakások építésére vonatkozó adatok szerint 1980 előtt épült a lakott lakóparki lakások 5,3%-a. A népszámlálási adatokban az sem látszik pontosan, hogy mekkora az 1990 után épült lakóparki lakások aránya, mivel az 1981 és 2000 között épült ingatlanok adatai összevontan szerepelnek. Ez a KSH lakópark-definíciójával ellentmond, hiszen a

A lakások lakóira vonatkozó adatok szerint az összes magyarországi lakóparki lakó 18%-a budapesti agglomerációban él. Míg a lakók nemek szerinti megoszlása szinte pontosan követi az országos adatokat, addig a többi demográfiai mutatóról ez nem mondható el. A korszerkezetben még markánsabb az eltérés a budapesti agglomeráció lakóparki lakóira vonatkozóan, mint ahogy azt fentebb az országos adatokban látszott. Az agglomerációs lakóparki lakók túlnyomó többségét, 51,21%-t a 30 és 59 év közöttiek teszik ki, illetve az ő gyermekeik, hiszen az itt élők 27,7%-a 14 éven aluli volt 2011-ben, míg országosan a 14 éven aluliak aránya csupán 14,8%. 60 évnél csak a budapesti agglomeráció lakóparki lakóinak összesen 7,39%-a idősebb.

Iskolai végzettség tekintetében szintén egy speciális csoportról beszélhetünk, hiszen a budapesti agglomeráció lakóparkjaiban élő 15 évesnél idősebb lakosság 43,47%-a rendelkezett 2011-ben felsőfokú végzettséggel és 35,8%-a érettségivel, mely jóval meghaladja felsőfokú végzettséggel rendelkezők országos, 17,3%-os arányát, de némileg az összes hazai lakóparkban élőkre jellemző 39,5%-os arányt is.

*Az ismertett adatok alapján úgy látszik, hogy a budapesti agglomeráció lakóparkjai a szuburbanizáció során a térségbe érkezett fiatal, értelmiségi családok kedvelt lakóhelyei.* Habár a KSH definíciója, mint említettem, nem esik egybe a nemzetközi lakópark definíció ismérveivel, mégis ez a jellemző megfelel a lakóparkokról szóló nemzetközi tapasztalatoknak.

---

módszertani útmutatóban olvasható meghatározás szerint az „1990-es évek óta” épült lakások sorolhatóak ebbe a lakóövezeti kategóriába! (KSH, 2013)

## 4 KUTATÁSI CÉLOK ÉS KÉRDÉSEK

Az vonatkozó elméleteket és a nemzetközi kutatási előzményeket áttekintve látszik, hogy a lakóparkok és magánönkormányzataik nemzetközileg egyre inkább kutatott témakörnek számítanak. Nem csak, mint új lakó- és egy újra felfedezett irányítási forma, hanem úgy is, mint a nemzetközi trendekbe (magánosítás, közterületek privatizációja, elitek elzárkózása, társadalmi távolságok növekedése stb.) ágyazódó jelenség, melyet, mint láttuk, többféle diszciplína képviselői a világ különböző tájairól, sokféleképpen értelmeznek.

A 90'-es évektől Magyarország is bekapcsolódott a nemzetközi trendekbe. A lakóparkok, melyek az aktuális gazdasági-társadalmi környezetre reagálva hol nagyobb, hol kisebb ütemben, de nálunk is elterjedtek, szintén több, mint húsz éves múltta tekintenek vissza. Ennyi idő elegendő ahhoz, hogy hazai történetük és működésük mikéntje leírható legyen, illetve létük hatásai megmutatkozzanak. Ennek ellenére a lakóparkok és főleg azok magánönkormányzati szemléletű vizsgálata hazánkban eddig váratott magára. Kutatásom *általános célja* tehát egy részben longitudinális vizsgálatra támaszkodva feltárni és a vonatkozó elméleti megközelítések alapján magyarázni azt a társadalmi jelenséget, amelyet a budapesti agglomerációban elhelyezkedő lakóparki magán-önkormányzás jelent a helyi gazdasági-társadalmi viszonyok, illetve folyamatok között.

A megismert elméleti és empirikus előzmények fényében kutatásom konkrét céljai és kérdései a következők:

### **1. CÉL: Vizsgálni a budapesti agglomerációban található lakóparkok és magánönkormányzataik létrejöttének okait és működésének mikéntjét.**

A lakóparkok elterjedésének magyarázatára – ahogy láttuk – találhatunk általános elméleti megközelítéseket és a világ adott térségének sajátosságain alapuló egyedi magyarázatokat.

Az elméleti szempontú értelmezések közül a szociológiai és szociálpszichológiai szempontból a tehetősebb rétegek elzárkózási vágya (Lasch, 1995; Atkinson and Blandy, 2005), a bűnözéstől való félelem (Low, 2003), illetve a stakeholderek (befektetők, önkormányzatok, leendő lakók) érdekei (McKenzie, 2003) merültek fel magyarázó tényezőként. A közgazdaságtani (Cséfalvay, 2008; Foldvary, 2006) és gazdaságsszociológiai magyarázatok ugyanakkor a helyi közjavak elosztásában

(Cséfalvay and Webster, 2012; James, 1987) és a klubjavak elméletében (Buchanan 1965) látják a megfelelő indokot a lakóparkok és a lakóparki magán-önkormányzás létrejöttére. Nincs tehát egy általánosan érvényes elmélet a lakóparkok és magánönkormányzataik létrejöttének és működésének magyarázatára, a különböző elméleti szempontú értelmezések sokkal inkább egy komplementer halmazt alkotnak, melyek hazai viszonyok közti érvényességét tesztelni kell. Első kutatási kérdésemet tehát:

**1.1. Mely elméleti megközelítések milyen magyarázó erővel rendelkeznek a hazai agglomerációs lakóparkok és magánönkormányzataik értelmezésében?**

A hazai lakóparki magán-önkormányzás elterjedésének vizsgálatában ugyanakkor figyelembe kell venni az egyedi, országspecifikus okokat is, hiszen ahogy láttuk, a világ adott pontján mindenhol sajátos folyamatok tették lehetővé és indokolták a lakóparki magán-önkormányzás elterjedését (Glasze 2005, Le Goix – Callen 2010, Cséfalvay – Webster 2012). Éppen ezért nem kerülhető meg a következő kérdés:

**1.2. Milyen helyi sajátosságok, gazdasági és társadalmi körülmények tették lehetővé a hazai lakóparkok és a lakóparki magán-önkormányzás megjelenését és elterjedését?**

Elhelyezkedés szempontjából a lakóparkok alapvetően két típusáról beszélhetünk: a reurbanizációs folyamatok részeként a városokban felépülő többlakásos épületegyüttesekről, illetve a szuburbanizációs folyamatokkal összefüggő, városon kívüli, főleg a nagyvárosokat körülvéő szuburbán gyűrűn elhelyezkedő, sok esetben családi házas beruházásokról (McKenzie 2003). Mivel kutatásomban Budapest szuburbán gyűrűjén elhelyezkedő – korábban már általam részben elemzett – családi- és társasházak lakóparkokat kívánok vizsgálni, ezért főként azoknak a gazdasági-társadalmi folyamatoknak és tényezőknek az elemzésére koncentrálok, amelyek erre vonatkozólag relevanciája van.

**2. CÉL: Feltárni a budapesti agglomerációban található, magánönkormányzattal rendelkező lakóparkok és szervezeteik jellemzőit, működésük mikéntjét.**

A nemzetközi tapasztalatok megmutatták, hogy a magán-önkormányzás és azon belül is a lakóparki magán-önkormányzás sokféle szervezeti és működési formában megvalósulhat (McKenzie, 2006), melyek sajátosságait a magánönkormányzatok létrejöttükben és működésükben is magukon hordozzák. A létrejövő szervezetek funkciói a lakóparkok – általam megalkotott és a következő, módszertani fejezetben részletesebben is bemutatásra kerülő – típusai szerint az adott szervezeti formának megfelelő módon szintén eltérhetnek egymástól (Koltay, 2010).

**2.1. Milyen szervezeti és működési formában működnek és milyen sajátosságos funkciókat látnak el a vizsgálatba került agglomerációs lakóparkok magánönkormányzati szervezetei? Mi indokolja az adott szervezeti forma választását és milyen összefüggést mutat a felvállalt funkciókkal?**

A hazai kutatási előzmények alapján (Csizmady, 2008; Cséfalvay, 2008; Koltay, 2010; Hegedüs, 2011) láttuk, hogy Magyarországon a lakópark fogalom kapcsán erős a definíciós bizonytalanság. Míg például Csizmady Adrienn (2008) a lakótelepekkel hasonítja össze őket, addig Cséfalvay Zoltán (2008) a lakóövezetek zártságát tartja a lakópark legfontosabb kritériumának. Magam – a nemzetközi lakópark-definícióból kiindulva – egy kontinuum mentén értelmezem őket, melynek egyik végpontján a zárt, másik végpontján pedig a nyílt lakóparkok állnak. Vizsgálatuk során tovább kérdéssem tehát:

**2.2. Mennyiben bizonyul relevánsnak a lakóparkok zárt-nyílt kontinuum mentén való értelmezése? Az így kialakított lakópark tipológia alapján miként értelmezhető a vizsgált lakóparki szervezetek magánönkormányzatisága?**

**3. CÉL: Elemezni a budapesti agglomerációban található lakóparkok és magánönkormányzataik társadalmi környezettel való viszonyát.**

Kutatásom legfontosabb szociológiai szempontú célja, hogy feltárjam a lakóparkok, mint új lakó és életforma, valamint a hazai magán-önkormányzás, mint a helyi közjavak elosztásában szerepet vállaló új irányítási forma szűkebb társadalmi hatásait.

A nemzetközi tapasztalatok szegregációról, a környező társadalomtól elkülönülő, a társadalmi szolidaritáson alapuló újraelosztást felmondó, elsősorban negatív hatású társadalmi tőkével rendelkező társadalmi jelenségről szólnak. Kérdéseim ennek fényében:

**3.1. Miként értelmezhető az integráció – szegregáció a hazai, budapesti agglomerációban működő, szervezettel rendelkező lakóparkok és magánönkormányzataik esetében, különös tekintettel a helyi önkormányzatokkal és az érintett település társadalmával való kapcsolatokra?**

Az integrációs és szegregációs kérdésekhez is kapcsolódik a lakóparki közösségek társadalmi tőkéjének, a befelé forduló, illetve áthidaló társadalmi tőke típusok jelenlétének kérdése, mely következő, utolsó kérdésemet implicálja:

**3.2. Miként értelmezhető a társadalmi tőke a vizsgált lakóparkokban?**

Ha mindezekre a kérdésekre megtaláljuk a válaszokat, teljesülnek kutatási céljaim, melyek közelebb vihetnek nem csak a 2000-es évek eleji „lakópark-boom” budapesti agglomerációban történt folyamataihoz, de hozzásegíthetnek a mostani, újbóli fellendülés szakaszának jobb megértéséhez és előrelátóbb tervezéséhez.

## 5 ADATOK, MÓDSZEREK

A leírt kutatási célok megvalósításához és a feltett kérdések megválaszolásához a következőkben bemutatásra kerülő kutatási módszereket alkalmaztam.

### 5.1 A kutatás menete

Munkám statisztikai megalapozása és a hazai lakópark-jelenség felmérése érdekében első lépésként adatgyűjtést végeztem, felmérve hazai elterjedtségüket és legfontosabb statisztikai jellemzőiket. A Központi Statisztikai Hivatal 2003 óta szerepelteti külön kategóriaként a lakóparkokat és *„egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos lakóépületekből álló épületegyüttest”* (KSH, 2013 pp. 263) ért alatta. Ez a definíció – amelyből így kimaradnak például a családi házas lakóparki beruházások, melyek nem csak külföldön, de hazánkban is jellemzőek, az agglomerációban szinte egyeduralkodók – nem esik egybe a kutatásomban használt lakóparkfogalommal, így ezek az adatok csak hozzávetőlegesen tudnak képet adni a hazai lakóparkok statisztikai jellemzőiről. Tendenciákat azonban megmutatnak, ezért munkámban kiinduló pontként használtam őket. A Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népszámlálásából származó adatokat a 3.2. fejezetben mutattam be.

Ezután vizsgálatomat leszűkítettem a budapesti agglomerációra. A vizsgálat helyszínének kiválasztását indokolja, hogy itt találhatóak nagy számban a külföldi szakirodalomnak is megfelelő, több magán-önkormányzati típust (családi házas és társasházas) is megjelenítő lakóparkok, másrészt az agglomeráció különböző, egymástól gazdasági és társadalmi szempontból is eltérő részeinek összehasonlítása tovább árnyalhatja a kapott eredményeket. Mivel a 2010-ben elkészült szakdolgozati kutatásom is ebben a térségben zajlott, a 2010-es kutatásban szereplő lakóparkok esetében lehetőség van longitudinális vizsgálatra, mely hosszabb távú elemzésre ad lehetőséget.

### 5.2 A vizsgálati kör lehatárolása, operacionalizálás

Mivel a KSH lakópark definíciója nem egyezik meg az általam használt fogalommal, ezért saját adatgyűjtést végeztem az agglomeráció lakópark-adatbázisának elkészítéséhez. A budapesti agglomeráció lakóparkjait kutatva vizsgálatomban első lépésként lakóparknak tekintettem minden olyan ingatlan beruházást, melyet az



önkormányzat és/vagy a befektető lakóparknak tart<sup>18</sup>. Ez alapján a budapesti agglomeráció 58 településén összesen 150 olyan ingatlancsoportot találtam, melyeket lakóparkként tartanak nyilván. (Lakóparkok listája megtalálható a mellékletben. Ehhez az önkormányzatokat kértem meg az adatszolgáltatásra. Sajnos nem mindenhol kaptam segítséget, így ezt kiegészítettem saját adatgyűjtéssel.

Az így kialakított adatbázisból leválogattam a bármiféle közösségi kezdeményezéssel rendelkező lakóövezeteket. A 150 lakóparkot tartalmazó adatbázisból 48 lakóövezetben találtam nyomát közösségi szerveződésnek. 21 lakóparkban működött most vagy korábban civil szervezet és ezt esetenként kiegészítő online csoport, fórum és 27 lakópark rendelkezett olyan online csoporttal, mely alapján a lakók közötti közösségi kapcsolatok valamilyen szintje megfigyelhető volt. Kutatásomba ezek közül csak a bejegyzett, hivatalos jogi személyként működő szervezettel is rendelkező lakóparkok kerültek, melyek közül végül 15 település 18 lakóparki civil/nonprofit szervezete vett részt az adatfelvételben.

### 5.3 Mérés

A mérés során kvalitatív és kvantitatív módszereket is felhasználtam. Az adatfelvétel kvalitatív fázisban strukturált interjúkat készítettem a vizsgálatba került lakóparki szervezetek vezetőivel, illetve az érintett önkormányzatok képviselőivel. (Az interjú vázlata megtalálható a mellékletben). Mivel az önkormányzatok közül négy (Fót, Kistarcsa, Nagytarcsa és Törökbálint) nem vett részt az adatfelvételben, a 18 szervezeti mellett 11 önkormányzati interjú készült el. Ezen kívül két esetben (Magdolna-völgy és Fenyő lakóparkok), ahol a lakóparki szervezet jelenlegi helyzete indokolta, a lakóközösség életében aktív szerepet vállaló 1-1 lakóparki lakossal is készült interjú. Így végül a kvalitatív kutatási fázis eredményei összesen 31 strukturált interjú információin alapulnak.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Forrás: önkormányzatoktól kapott adatok, önkormányzati jegyzőkönyvek, , interjúk, internetes hirdetések.

<sup>19</sup> 2009-ben csak az akkori vizsgálatba került szervezetek vezetőivel készítettem interjúkat, összesen 16-ot. (Koltay 2010)

Az adatfelvétel kvantitatív fázisában a lakók körében végeztem kérdőíves adatfelvételt.<sup>20</sup> A mellékletben megtalálható kérdőív online formátumának kitöltésére kértem a célcsoportot. A kérdőív linkje a [www.lakoparkkutatas.hu](http://www.lakoparkkutatas.hu) oldalon volt elérhető a kérdezettek számára 2016 tavaszától 2017 tavaszáig, amelyre – mivel a lakóparkok lakói rendkívül nehezen elérhető célcsoportnak és kritikusan gyenge válaszadói hajlandóságúnak bizonyultak – több módon is felhívtam a célcsoport figyelmét. A link eljuttatására elsősorban a lakópark-fenntartókat, lakóparki civil/nonprofit szervezeteket kértem föl, akik az általuk épített lakó-adatbázisok alapján küldték ki az érintettek számára kérdőívkitöltésre való felkérő levelemet. A lakók – igény esetén – nyomtatott formában is vállalkozhattak a válaszadásra, amelyet mindössze 1 fő igényelt, neki postán, felbélyegzett válaszborítékkal adtam föl a kérdőívet, amelynek eredményeit utólag kódoltam. A válaszadás esélyének növelése érdekében három lakóparkban papíralapú felkérő levelet is bedobtam a lakópark összes háztartásába, de mivel ez a módszer elhanyagolható számú további kitöltést hozott a kutatáshoz, a módszert a többi lakópark esetében nem ismételtem meg, azonban mindenhol legalább háromszor kértem föl az egyes szervezeteket, hogy ismételjék meg a kitöltésre felhívó elektronikus levelem kiküldését. Emellett további módszerként az egyes lakóparki civil/nonprofit szervezetek és más, lakók által létrehozott Facebook-csoportokat is fölkerestem, ahol az adminisztrátorokat kértem meg levelem közzétételére. Sajnálatos módon így sem sikerült minden vizsgált lakóparkban felvenni a kérdőívet, melynek oka kettős: bizonyos lakóparkokban (pl. Fótliget) szabályba ütköző kérdőívet felvenni, így a fenntartó nem engedte be a kérdőívet, más esetekben pedig a szervezetvezetők, illetve adminisztrátorok nem adtak választ kérésemre, illetve nem teljesítették korábban megígért vállalásukat a kérdőív potenciális válaszadóknak való eljuttatására.

A válaszadói hajlandóság is meglehetősen alacsony volt a vizsgált csoportban, összesen 162 értékelhető kitöltés érkezett. A 2011. évi népszámlálás háztartásokra vonatkozó adatai alapján, melyet a Központi Statisztikai Hivatal bocsátott rendelkezésemre, ez a kitöltési arány megközelítőleg 6,5%-os válaszadói hajlandóságot jelent a vizsgált csoportban. Habár teljes lekérdezésre törekedtem, az említett okok miatt mégsem volt mindenkinek egyforma esélye a mintába kerülésre, így a kapott eredmények nem

---

<sup>20</sup> 2009-ben az akkori vizsgálati körből összesen 72 kérdőívre kaptam választ kaptam, mely akkor kb. 13%-os válaszadói hajlandóságot jelenített. (Koltay 20108)

tekinthetők reprezentatívnak, inkább kiegészítései, illetve korlátozott mértékben, de kontrolljai az interjúkon elhangzottaknak.

A kvalitatív és kvantitatív adatfelvétel során kapott adatokat kiegészítettem Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népszámlálásának vonatkozó adataival. Sajnos az adatvédelmi szabályok, illetve a nyílt lakóparkok nehéz lehatárolhatósága miatt a kikért adatbázis csak részben tartalmazta a vizsgálatba került lakóparkokra vonatkozó népszámlálási adatokat. A különböző kutatási fázisokból nyert információkat még kiegészítettem egyéni adatgyűjtéssel is, melynek módszerei a terepszemle, vonatkozó sajtó, internetes hirdetése és fórumok áttekintése volt.

A vizsgálatba került lakóparkokat és az adatfelvétel rájuk vonatkozó információit tartalmazza a következő, 4. táblázat.

4. táblázat: Adatfelvételek összefoglaló táblázata

TELEPÜLÉS	LAKÓPARK	ÖVEZET	BECSÜLT HÁZTARTÁS- SZÁM – 2011	SZERVEZET NEVE	2009-ES ADATFELVÉTEL ADATAI	KVALITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017	KVANTITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017
Biatorbágy	Zöld Sziget lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	n.a.	Amoenitas Boatorbágyi Zöld-Sziget Lakópark Szépítő, Fejlesztő, Környezetvédő Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével és a település polgármesterével	nem vettek részt, mert a szervezet megszűnőben van
Budajenő	Hilltop lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	69	Dombtető Lakóegyesület	interjú a szervezet vezetőjével	interjú a szervezet vezetőjével és a település jegyzőjével	8 válaszadó
Délegyháza	Robinson park	déli agglomerációs övezet	65	Robinson Környezet-és Természetvédelmi Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével, a lakópark alapítóival és a település jegyzőjével	nem vettek részt
Dunabogdány	Bogonhádi lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	7	Bogonhát Természetvédelmi Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével és a település jegyzőjével	2 válaszadó
Dunaharaszti	Nádor lakópark	déli agglomerációs övezet	n.a.	Dunaharaszti Nádor Lakóövezetért Közhasznú Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével és a település jegyzőjével	nem válaszoltak

TELEPÜLÉS	LAKÓPARK	ÖVEZET	BECSÜLT HÁZTARTÁS- SZÁM – 2011	SZERVEZET NEVE	2009-ES ADATFELVÉTEL ADATAI	KVALITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017	KVANTITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017
Dunakeszi	Fenyő lakópark	észak-keleti agglomerációs övezet	110	Fenyő Lakópark Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőségi tagjával és önkormányzati képviselőjével, az önkormányzati programiroda vezetőjével	10 válaszadó
Dunakeszi	Alagliget	észak-keleti agglomerációs övezet	956	Alag Lakóparkért Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével és az önkormányzat képviselőjével	3 válaszadó
Dunavarsány	Naprózsa lakópark		42	Dunavarsányi Naprózsa Lakópark Alapítvány az Életminőség javításáért	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével és az önkormányzat képviselőjével	9 kitöltés
Fót	Fótliget	észak-keleti agglomerációs övezet	182	Pro Fótliget Település- fejlesztési Közhasznú Alapítvány; Fótliget-Lakópark Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Kft.	interjú az üzemeltetővel	interjú az üzemeltetővel	nincs kitöltés
Kistarcsa	Torony lakópark	észak-keleti agglomerációs övezet	n.a.	Torony Lakópark Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével	nem vettek részt, mert a szervezet megszűnőben van

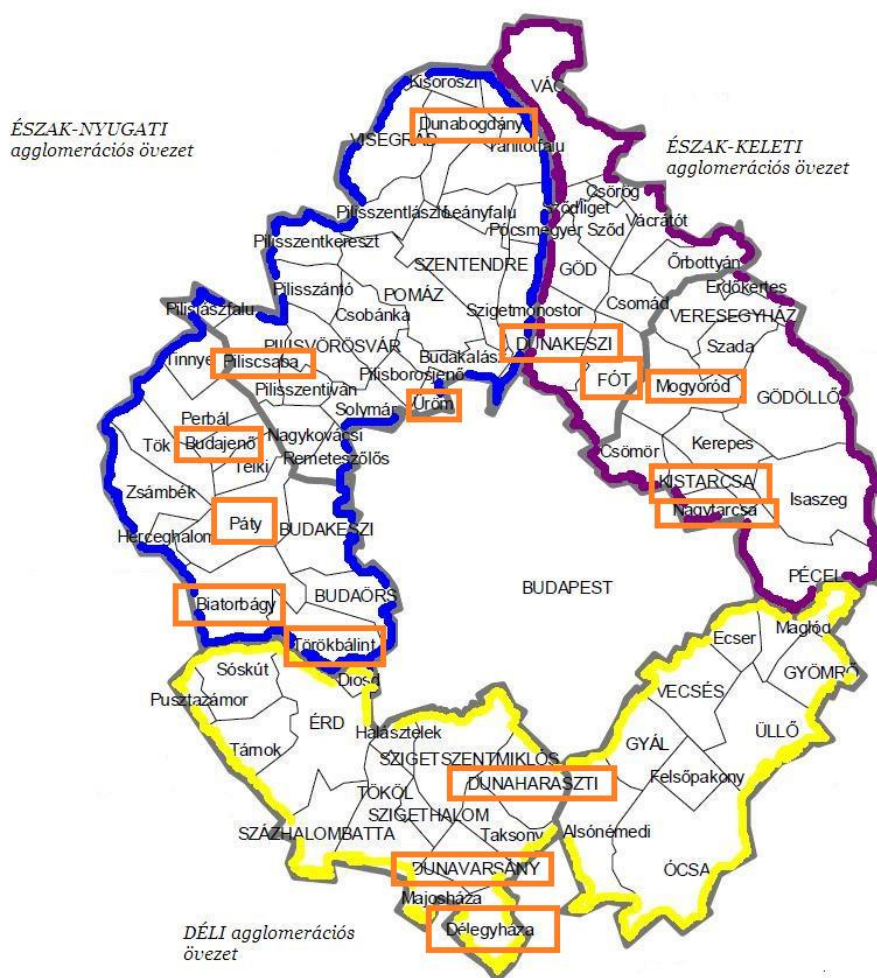
TELEPÜLÉS	LAKÓPARK	ÖVEZET	BECSÜLT HÁZTARTÁS- SZÁM – 2011	SZERVEZET NEVE	2009-ES ADATFELVÉTEL ADATAI	KVALITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017	KVANTITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017
Mogyoród	Szent Jakab Parkfalu	észak-keleti agglomerációs övezet	186	Jakab Lakópark Egyesület	interjú az üzemeltetővel	interjú a szervezet vezetőjével és a helyi önkormányzat képviselőjével	13 kitöltő
Nagytarcsa	Füzesliget lakópark	észak-keleti agglomerációs övezet	147	Füzesliget Lakópark Fejlesztéséért Közhasznú Egyesület	interjú a szervezet vezetőjével	interjú a szervezet vezetőjével	3 kitöltő
Páty	Páty-Zsámbéki Kanyar lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	359	Páty zsámbéki- kanyar Lakóparkért Egyesület	interjú a szervezet vezetőjével	interjú szervezet vezetőjével és a település főépítészével	29 kitöltő
Piliscsaba	Csabagyöngye Lakóker	észak-nyugati agglomerációs övezet	26	Csabagyöngyei Egyesület	interjú a szervezet vezetőjével	interjú a szervezet vezetőjével és a település polgármesterével	6 kitöltő
Piliscsaba	Garancstető- Garancsliget lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	76	Piliscsaba – Garancstető Érdekvédelmi Közhasznú Egyesület	interjú a szervezet vezetőségi tagjával	interjú a szervezet vezetőségi tagjával és a település polgármesterével	26 kitöltő
Piliscsaba	Magdolna-völgy	észak-nyugati agglomerációs övezet	154	Magdolna-völgy Egyesület	interjú a szervezet vezetőjével,	interjú a szervezet vezetőjével, egy lakóparki lakóval és a település polgármesterével	39 kitöltő
Törökbálint	Tükörhegy	észak-nyugati agglomerációs övezet	n.a.	Tükörhegyi Közeleti Egyesület	nem vett részt	interjú a szervezet vezetőjével	nem vett részt

TELEPÜLÉS	LAKÓPARK	ÖVEZET	BECSÜLT HÁZTARTÁS- SZÁM – 2011	SZERVEZET NEVE	2009-ES ADATFELVÉTEL ADATAI	KVALITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017	KVANTITATÍV ADATFELVÉTEL 2016-2017
Üröm	Péterhegyi- Rókahegyi lakópark	észak-nyugati agglomerációs övezet	359	Ürömrét! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület	interjú a szervezet vezetőjével	interjú a szervezet vezetőjével és az önkormányzat képviselőjével	14 válaszadó

## 6 A MAGÁN-ÖNKORMÁNYZÁS MEGVALÓSULÁSA A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ LAKÓPARKJAIBAN – KUTATÁSI EREDMÉNYEK

Kutatásom céljainak és módszereinek meghatározása után, a kvalitatív és kvantitatív módon végzett adatgyűjtés eredményeit mutatom be. Ahogy a módszertani fejezetben más említésre került, összesen 15 település lakóparkjai és azok civil/nonprofit szervezetei vettek részt az adatfelvételben. Agglomeráción belüli elhelyezkedésüket a 2. ábra mutatja. Az agglomeráció észak-keleti övezetéből Dunakeszi, észak-nyugati övezetéből Piliscsaba voltak azok, amelyek területén több lakóparkban is működnek a célcsoportba tartozó szervezetek.

2. ábra: Vizsgálatba került települések a budapesti agglomerációban



Forrás: KSH (2007:5) térképe alapján saját szerkesztés



A 18 vizsgált lakópark közül 14 volt az, amelyről a Központi Statisztikai Hivatal népszámlálási adatokkal tudott szolgálni<sup>21</sup>. Ezek alapján 2011-ben a vizsgált 14 lakóparkban, 2738 lakott lakásban, összesen 7994 fő élt. Az átlagos háztartásnagyság ekkor 2,96 fő volt. Az adatvédelmi szabályok miatt tovább szűkített adatbázisban 12 lakópark iskolázottsági adatai állnak rendelkezésre. Ez alapján a 15 évnél idősebb érintett lakosság 38,4%-a rendelkezett 2011-ben felsőfokú végzettséggel, 30%-a érettségivel, 9,8%-a szakmai középfokú végzettséggel és 13,4%-a 8 általános, vagy annál kevesebb iskolai végzettséggel<sup>22</sup>.

A népszámlálás és az adatfelvétel közt eltelt idő, illetve a népszámlálási adatok e tárgykörben tapasztalt bizonytalanságai (pl. nem állandó lakcímmel rendelkezők) miatt ezek a számok és arányok csak hozzávetőleges ismereteket nyújtanak a vizsgált lakóparkok lakóiról. Habár a végzettségre vonatkozóan csak a népszámlálási adatokra hagyatkozhatunk, a lakosságszámot az interjúkon elhangzott adatok alapján némileg korrigálhatók. Ez alapján minimum 10 000 fő él az említett 14 lakóparkban és megközelítőleg 14-15 ezer fő összesen a vizsgált 18 lakóparknak nevezett lakóövezetekben. Az ő életüket meghatározó lakókörnyezet, annak története, valamint a lakóparkokban működő civil/nonprofit szervezetek bemutatásával kezdem a kutatásom eredményeit tárgyaló fejezetet. Beszámolómban a lakóparki szervezetek vezetőivel, illetve a helyi önkormányzatok képviselőivel készült interjúkra, valamint saját adatgyűjtésre támaszkodom. Ezt követően ismertetem majd a lakók körében végzett kérdőíves adatfelvétel tanulságait, illetve összegzem az adatfelvétel legfontosabb eredményeit. Az ennek során leírt lakópark kategóriák teszik majd lehetővé a kapott adatok cizellált elemzését és a felett kutatási kérdések megválaszolását.

---

<sup>21</sup> Ezek a lakóparkok: Alagliget, Bogonhát, Csabagyöngye, Fenyő, Fótliget, Füzesliget, Garancstető, Hilltop I.-II., Magdolna-völgy, Naprózsa, Páty Zsámbéki-kanyar, Péterhegy-Rókahegy, Robinson Park, valamint Szent Jakab Park lakóparkok. A többi vizsgált lakópark nehezen volt körülhatárolható az adott településen belül, így az utcanevek alapján kikérhető adatbázisban nem szerepeltek.

<sup>22</sup> A végzettségre vonatkozó adatokat jelentősen torzíthatja, hogy az adatbázisban a 15 éves és idősebb lakosságra vonatkoznak az adatok. Mivel a lakóparkokban sok a gyermekes család, nagy arányban lehetnek azok a lakók, akik még nem fejezték be iskolai tanulmányaikat, de már 15 évesek elmúltak.

## 6.1 A vizsgált lakóparkok és szervezeteik bemutatása, avagy a kvalitatív kutatási fázis eredményei

A budapesti agglomeráció civil/nonprofit szervezetekkel rendelkező lakóparkjainak bemutatását a kvalitatív adatgyűjtés eredményeinek ismertetésével kezdem. Ahogy a harmadik fejezetben már bővebben is kifejtésre került, hazánkban a „lakópark” elnevezés főként marketing célokat szolgált, igen sokféle ingatlancsoportra alkalmazva. Ráadásul a hazai kutatók is különböző fogalmakkal dolgoznak (lásd. pl. Cséfalvay, 2008; Csizmady, 2008; Hegedüs, 2011), melyek különböznek a Központi Statisztikai Hivatal szóhasználatától. Éppen ezért úgy gondolom, hogy a „lakópark” kifejezés használata nem definiálja kellőképpen a különböző, e névvel illetett, ám több szempontból is egymástól különböző lakóövezeteket. Ahhoz, hogy a bemutatott elméletek fényében elemezhesük a budapesti agglomeráció civil szervezettel rendelkező lakóparkjait és azok magán-önkormányzatiságát, valamint, hogy az eredmények praktikusán is alkalmazhatókká válhassanak, *szükséges a lakóparknak nevezett hazai beruházások típusokba sorolása.*

2009-ben végzett korábbi kutatásom eredményei azt mutatták, hogy a különböző lakóparkok egy skálán helyezhetők el aszerint, hogy mennyire felelnek meg a Cséfalvaytól korábban idézett (Cséfalvay, 2008 pp. 13) nemzetközi lakópark definíciónak. Éppen ezért a következőkben, - ahogy a kutatási témához kapcsolódó elméletek ismertetése során is tettem-, e meghatározásba foglalt kritériumok mentén mutatom be a vizsgált lakóparkokat és civil/nonprofit szervezeteiket. Az ismertetést skála sorrendben teszem meg, vagyis a definíciónak leginkább megfelelő lakópark bemutatásától haladok a felé a „lakóparknak” nevezett ingatlan-beruházás felé, melyre legkevésbé illik a fent említett nemzetközi meghatározás.

Ezek a kritériumok és jellemzők a következők: a **lakópark zártsága, a lakóparkban előállított klubjavak köre és jellemzői, valamint a lakóparki civil/nonprofit szervezet funkcióinak és magán-önkormányzati jellegének vizsgálata.** Természetesen a zártság önmagában nem csak az elkerítettséget jelenti, hanem utal az adott ingatlancsoport és lakóinak társadalmi és épített környezettől való elszigeteltségére is, mely együtt járást mutat az előállított klubjavak és az adott lakóparki magán-önkormányzat jellegzetességeivel. Habár az így kapott skála majdnem hogy folyamatos, mégis *öt, egymástól jól elkülöníthető lakópark csoport határozható meg.* Ezeknek a lakópark kategóriáknak a következő elnevezéseket adtam: zárt lakóparkok, inkább zárt lakóparkok, közepesen zárt lakóparkok, inkább nyílt lakóparkok, valamint teljesen nyílt lakóparkok.

1.A **teljesen zárt lakóparkok** csoportjába soroltam a nemzetközi kritériumrendszernek teljes mértékben megfelelő, fallal vagy kerítéssel is körülvett lakóparkokat, melyek közös területei magántulajdonban vannak, közös javak és szolgáltatások viszonylag széles körével rendelkeznek, melyeket olyan lakóparki öngazgatási szervezet tart fenn, mely magán-önkormányzatként értelmezhető. Ezek a lakóparkok jellemzően az adott település központjától távol helyezkednek el. Ebbe a kategóriába soroltam: Fótliget, Szent Jakab Park, Magdolna-völgy és Bogonhát Major lakóparkokat.

2.Az **inkább zárt** lakóparkok csoportja köztes kategória. Azokat a lakóparkokat soroltam ide, melyek az előző csoporttól csak egy-egy definíciós kritériumban térnek el. Pl. zárt lakópark, de közös területei önkormányzati tulajdonban vannak, vagy magán tulajdon és elvileg nem mehet be idegen, határát mégsem őrzik és nincs lekerítve. Minden más szempontból megegyeznek a zárt lakóparkok tulajdonságaival, vagyis az előállított klubjavak köre viszonylag széles és magán-önkormányzati működés is határozottan megjelenik esetükben. A vizsgálati körön belül ilyenek a Hilltop I.-II., valamint a Robinson Park elnevezésű lakóparkok.

3.A **közepesen zárt lakóparkok** csoportjába azon beruházások kerültek, melyek területileg elkülönülnek a településtől, ahová tartoznak és általában valamilyen módon, jellemzően térfigyelő kamerával, kontrollálják is a belépőket. A területükön található infrastruktúrát az önkormányzat tartja fenn, közös szolgáltatásaik minimálisak, de a lakók rendelkeznek közös tulajdonnal. Magán-önkormányzati működés csak szűkebb értelemben, néhány elemben jellemzi civil szervezeteiket. Ebbe a kategóriába soroltam négy általam vizsgált lakóövezetet, a Naprózsa, Csabagyöngye, Garancstető, valamint a Páty Zsámbéki-kanyar lakóparkokat.

4.Az **inkább nyílt** lakóparkok szintén köztes kategória. Ezek az ingatlancsoportok a nyílt lakóparkok csoportjához állnak a legközelebb, ugyanakkor elhelyezkedésükből adódóan nem a település szerves részei, ez pedig kihatással van az ott élők életmódjára és a település életébe való bekapcsolódásukra. Közös javaik és szolgáltatásaik minimálisak, a lakópark közterületeit az önkormányzat tartja fenn, szervezetük kevésbé mutat fel magán-önkormányzati jegyeket. Ide tartozik a vizsgálatba került Péterhegyi-Rókahegyi lakópark, Tükörhegy, Fenyő lakópark, Füzesliget és Alagliget.

5.A **teljesen nyílt** lakóparkok valójában csak nevükben lakóparkok, szerves részei az adott településnek és attól egyáltalán nem különülnek el. A belépést nem kontrollálják és jellemzően saját belső szolgáltatásokkal sem rendelkeznek. Amennyiben lenne a

lakóparkokra vonatkozó jogi szabályozás, feltételezhetően nem is lehetne lakóparknak nevezni őket. Az itt működő szervezetek egyáltalán nem lépnek fel az önigazgatás igényével. Ebbe a csoportba soroltam a Zöld Sziget, a Torony és a Nádor lakóparkokat.

#### 6.1.1 Zárt lakóparkok és magánönkormányzataik

A zárt lakóparkok sorolt lakóövezetek közös tulajdonsága, – ahogy az egyes lakóparkokat alább bemutató térképeken is jól látszik –, az adott település központjától való nagyobb távolság, az elszigeteltség. Gyalogosan nehezen megközelíthetők, bár több esetben (pl. Magdolna-völgy, Szent Jakab Parkfalu, Fótliget) a tömegközlekedés járatai érintik őket. Szintén közös jellemző a zártság, legtöbb esetben kerítéssel, portaszolgálattal és sorompóval kontrollálják a belépést. Jellemző a teljes terület magánjellege és magánfenntartása. Klubjavaik köre viszonylag széles, melyeket a lakók saját, közösségi szervezete tart fenn. Ezek a klubjavak tipikus helyi közjóságok, például utak, közvilágítás, csatornahálózat, parkok, játszóterek, tavak. Közös szolgáltatásaik is többnyire klubjavaik fenntartásához kötődnek (például: biztonsági szolgálat, karbantartás, zöld területek gondozása, hókotrás, szemétszállítás). Az általam vizsgált hazai zárt lakóparkok további jellemzője, hogy a többi hazai lakóparktípushoz hasonlóan, infrastruktúrájuk nem annyira széleskörű, mint sok nyugati, főleg amerikai lakóparknak. Leginkább a lakhatást és annak magas szintű körülményeit biztosítják, de területükön az egyéb szolgáltatások hiányoznak, azokat a befogadó településen vagy Budapesten veszik igénybe (pl. orvosi rendelő, iskola, óvoda, bevásárlási lehetőségek, egyéb szolgáltatások). Szintén közös jellemző a lakóterület szép természeti környezete, a terület magasszínvonalú kialakítása és az ingatlanok magas árfekvése.

**Lakóik**, akik a 2011-es népszámlás idején összesen a négy zárt lakóparkban, 771 lakásban 1720-an (interjúk alapján kb. 2800-an) éltek, magasan képzettek. A 15 éves és idősebbek csoportjában kb. 50% a diplomások aránya (Forrás: KSH)<sup>23</sup>. Az interjúkon elhangzottak és a kérdőívek eredményei alapján, jellemző a 30-50 éves, kisgyermekes korosztály jelenléte, jelentős részük vezető beosztásban dolgozik. Életmódjuk többségében a fővároshoz kötődik, legtöbbször a gyermekeikkel együtt ingáznak a lakóhelyük és a

---

<sup>23</sup> Az adatok, a KSH tájékoztatási által, az általam megjelölt lakóövezetekre vonatkozóan kiadott adatok, melyek köre nem teljes. Az adatkezelési szabályok miatt nem áll rendelkezésre adat minden lakóparkról.

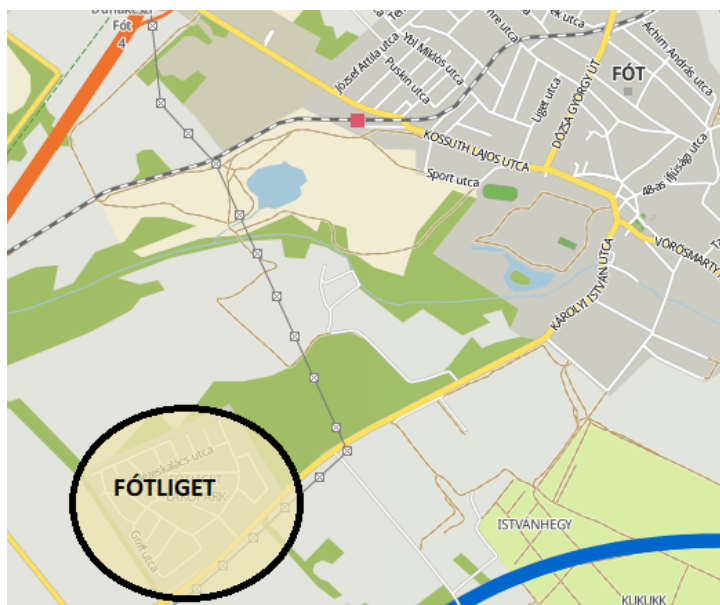
munkahely, illetve iskola között. Éppen ezért a lakóparkot befogadó településhez kevés szállal kötődnek, sokan szinte csak „aludni járnak haza”.

**Lakóparki szervezeteik** civil/nonprofit szervezeti formában működnek és a lakók közösségének tulajdonában vannak. Létrehozásuk már a lakóparkok létesítésénél szükségszerű volt a közös javak fenntartására. Ehhez legalkalmasabbnak a nonprofit kft. szervezeti forma bizonyult, mely Magdolna-völgyben, Fótligeten és Szent Jakab parkfaluban is felel az üzemeltetésért. E mellett egyesületi és alapítványi formák is előfordulnak. Az egyesületek feladata jellemzően az érdekvédelem és a közösségépítés, de a Bogonhádi Major, esetében a fenntartást is segíti.

### Fótliget

<b>Zártság</b>	teljesen zárt, körülkerített, csak engedéllyel lehet belépni
<b>Klubjavak</b>	széles körűek: teljes infrastruktúra, parkok, játszóterek, hozzájuk kapcsolódó szolgáltatásokkal.
<b>Szervezeti funkciók</b>	nonprofit kft. funkciója az öngazgatás és a külső érdekvédelem, az alapítvány számvizsgáló bizottságának a belső érdekvédelem és a közösségépítés
<b>Öngazgatás</b>	kifejezetten magán-önkormányzati jellegű

Budapest határától 15 km-re, közigazgatásilag Fót városához tartozó **klasszikus zárt lakópark**, vagy ahogyan a honlapja hirdeti (fotliget.hu) „*Ősfás kertváros 12 percre a Hősök terétől*”.



*1. kép: Fótliget elhelyezkedése*

Teljes mértékben megfelel a Cséfalvaytól (2008) korábban idézett zárt lakópark definíciónak: Rendelkezik a belépést korlátozó kerítéssel, portaszolgálattal és a sorompóval elzárt területre kizárólag az ott lakók, illetve a belépési engedéllyel rendelkezők léphetnek be. Körülbelül **45 hektáros területén 350 telek**, valamint közös használatú részek helyezkednek el. Utóbbiak a Pro Fótliget Közhasznú Alapítvány tulajdonát képezik, mely a lakóktól független, de általuk felügyelt, közhasznú státusszal rendelkező szervezet. Az Alapítványt a terület egyik fejlesztője alapította, elnökét a mai napig ő jelöli, ugyanakkor a kuratóriumi tagokat a lakókból álló „üzemeltetési közösség” közgyűlése választja. Ez az „üzemeltetési közösség” tartja fenn az Alapítvány tulajdonában lévő utakat, a parkokat (melyek a már 2009-ben meglévő központi park, játszótér és kosárpálya mellett az utóbbi években további két közparkkal és fitnesz parkkal bővültek), a közvilágítást, a csatornarendszert és minden egyéb közösen használt tulajdont. A lakók közgyűlésén mindenki a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű szavazati joggal rendelkezik és ennek megfelelő mértékben fizet közös költséget is. A lakók részvétele a közgyűlésben nem túl nagy arányú, de mivel írásbeli szavazás is lehetséges, illetve, ha valaki nem ad le szavazatot, az a közgyűlési döntések elfogadásának minősül, ez nem akadályozza a döntéshozatalt. Sőt, interjúalanyom szerint talán annak is a jele, hogy minden rendben megy, hiszen az esetleges elégedetlenség valószínűleg növelné a motivációt az aktívabb részvételre.

Szintén az itt élők közül kerül ki az ún. Számvizsgáló Bizottság, mely tulajdonképpen a lakók érdekvédelmi szervezete, egyfajta belső önkormányzat, mely közvetít a közösség és az Alapítvány tulajdonában lévő Fótliget Nonprofit Kft. között. Ez a Kft. három alkalmazott segítségével végzi el a fenntartáshoz szükséges feladatokat. A Számvizsgáló Bizottság szoros munkakapcsolatban áll a fenntartóval, képviseli a lakók érdekeit, megjeleníti problémáit és előkészíti a döntéshozatalt. Általában a közösségi programokat is ők szervezik.

Ez a fajta működés a lakóparkokra vonatkozó törvény hiányában egyfajta ötvözése a **társasházi és civil szervezeti működésnek**, melyet már a befektetés indulásakor előre elterveztek és kialakítottak a beruházók. Valószínűleg ez az előre tervezettség és az ingatlanvásárláskor kötelezően aláírásra kerülő üzemeltetési megállapodás az oka a jórészt zavartalan működésnek és annak, hogy ez a lakópark egyfajta „lakópark prototípus” válhatott, melynek működését más lakóparkok is igyekeznek ellesni.

Egy szempontból kellett ugyanakkor belső problémákkal megküzdeniük, mégpedig azzal, hogy korábban, - még a 2009-es adatfelvétel idején is -, viszonylag magas volt a *potyautasok* száma, vagyis többen nem fizettek közös költséget. Ennek hosszú, de eredmények bírósági procedúrák után sikerült véget vetni, ma már csak elvétve fordul elő.

A 2009-es adatfelvétel idején kb. 60%-os volt a beépítettség, a telkek kb. 40%-ának ekkor még a befektető volt a tulajdonosa, aki ilyen módon nagyban befolyásolni tudta a közgyűlési döntéseket. Ebből a szerepből azonban az utóbbi években, tulajdoni hányadának fokozatos csökkenésével szép fokozatosan kivonult. A 2016-ban lezajlott interjú idején már 95%-os volt a beépítettség. Mivel nem csak családi, hanem sor- illetve társasházak is épültek, ekkoriban a 350 telken 601 tulajdonos osztozott és az üzemeltető beszámolója szerint kb. 1200-an éltek Fótligeten. A Központi Statisztikai Hivatal által a rendelkezésemre bocsátott népszámlálási adatok szerint 2011-ben 182 lakott lakásban 607 fő volt bejelentkezett lakos itt. A rájuk vonatkozó adatok szerint ekkor az átlagos háztartásnagyság 3,2 fő volt. A 15 éves és idősebb lakókra vonatkozó adatok alapján a diplomások aránya 49,2%, ami az egyik legmagasabb aránynak számít a vizsgált lakóparkok között. Érettségienél (melynek aránya 37,6%) alacsonyabb végzettséggel, - a KSH 2011-es adatai szerint-, csupán az itt élő 15 éves vagy idősebb lakosság 13%-a rendelkezik. Habár statisztikai adatokkal a lakók jövedelmi viszonyaira vonatkozóan nem rendelkezünk, az átlagosnál jobb anyagi körülményekre utalnak az ingatlan árak (a

jellemző négyzetméter ár jelenleg duplája vagy triplája a Fót-i négyzetméter áraknak, jelenleg 75 és 350 Millió Ft-os árak között hirdetnek családi házakat), és a terepszemlén tapasztaltak (pl. magas kategóriájú gépjárművek gyakorisága). Érdekesség, hogy a 2009-es adatfelvétel idején a fótligeti Alapítványnak Személyi Jövedelem Adóból felajánlott 1% egy felajánlóra jutó összege jelentősen meghaladta az országos átlagot, amely 2009-ben 6062 Ft volt, Fótligeten ugyanakkor kb. 22 000 Ft. 2016-ban az Alapítványnak 48 főtől 408 280 Ft 1%-os bevétele keletkezett, ugyanakkor 2009 után bevezetett családi és egyéb adókedvezmények miatt ez az adat ma már kevésbé enged következtetni a felajánlók jövedelmi helyzetére.

Interjúalanyom beszámolója szerint az utóbbi években kezd *közösséggé formálódni* a lakóparki lakosság. Évente több rendszeres közösségi rendezvényt is tartanak (pl. gyereknap, mikulás, húsvéti tojáskeresés stb.), melyeken egyre magasabb a résztvevők száma, de nem ritkák az egyéb 50-100 főt megmozgató spontán összejövetelek sem (bográcsőzés, közös meccsnézés stb.).

Ugyancsak interjúalanyom véleménye, hogy a fótligeti lakók jobban kötődnek Budapesthez, mint Fóthoz. Legtöbben a fővárosban dolgoznak, oda viszik iskolába is a gyermekeiket, *Fóttal minimálisak a kapcsolatok*. Néhány család az, akik helyben iskoláztatják gyermekeiket, vagy vállalnak helyben társadalmi munkát, ők azok akik kötődnek a településhez is, nem csak a lakóparkhoz. Ugyanakkor úgy érzékeli, hogy a fóti lakosság sem nézi jó szemmel az itt élőket, Fót Rózsadombjának csúfolják a területet és interjúalanyom szerint irigyek az itt élőkre.

Sajnos az **önkormányzati kapcsolatok** nem javultak az utóbbi években sem. Mind 2009-ben mind 2016-ban is arról panaszkodtak interjúalanyaim, hogy lévén magánterületről van szó, az önkormányzat semmit nem hajlandó tenni a lakóparkért, a befolyt adókból semmi sem kerül ide vissza. Ugyanakkor interjúalanyom úgy fogalmaz:

*„Amit lehetett azt kisajtottuk belőlük”* (értsd: önkormányzattól), ugyanis azt például 2009 után sikerült elérni, hogy például a szúnyogirtáskor feljűk is elkanyarodjon a repűlő. Elkészűlt a 2009-ben még csak tervben lévő kereszteződés is, mely a lakópark bejűratánál könnyebbé és biztonságosabbé teszi a bekanyarodást. Ezt sem az önkormányzatnak köszönhetik, holott 2009-ben még úgy állt a helyzet, hogy csak az önkormányzattal közös pályázat esetén valósulhat meg. E helyett a kft. ügyvezetűjének beszámolója alapján kétszer akadályozta meg a helyi testűlet a kereszteződés



létrehozását, amelyet végül saját forrásból valósítottak meg, majd átadták a Közút tulajdonába.

Az önkormányzati képviseleti törekvést illusztrálja, hogy 2014-ben egy lakóparki lakos indult az önkormányzati választásokon, első alkalommal be is jutott a testületbe, de mivel Fóton egy incidens miatt meg kellett ismételni a szavazást, másodszorra már néhány szavazattal lemaradt, így a helyi testületben továbbra sincs képviselete az itt élőknek.

Próbáltam megkérdezni az önkormányzatot is, de sajnos többszöri megkeresésre sem vállalták az interjút, sőt azt a választ kaptam, hogy nem tudnak Fótligethez köthető civil szervezet működéséről, a lakóparkról való tájékozódáshoz pedig annak hivatalos honlapját javasolták.

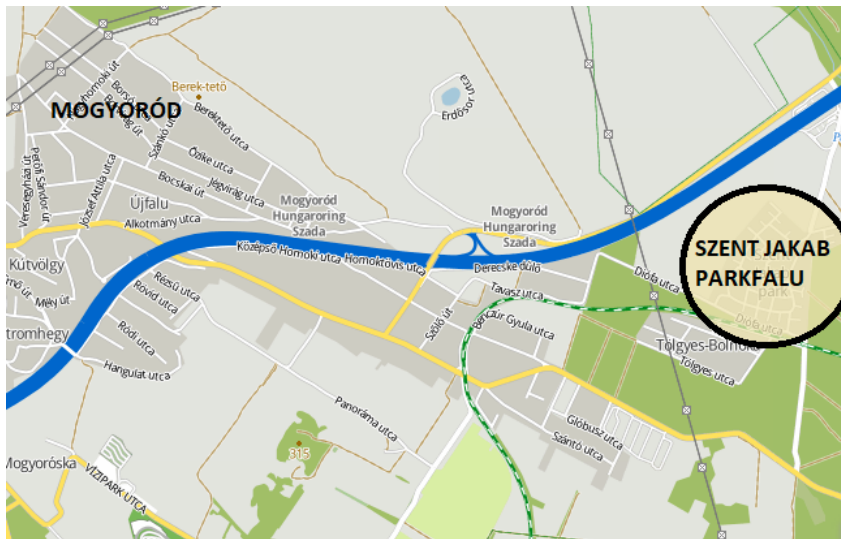
Talán az önkormányzati kapcsolatok minősége is lehetett az egyik ok, ami miatt Fótliget azon kevés hazai lakóparkok közé tartozik, amely *célul tűzte ki, hogy önálló településsé váljék*. 2009-ben ehhez megtörténtek az előkészületek és azt remélték, hogy ilyen módon egyrészt önállóbbak lehetnek, másrészt pedig a közös költség csökkenthető lenne az önkormányzati bevételeknek köszönhetően. Azóta azonban az önkormányzatokra vonatkozó törvények olyan módon módosultak, mely értelmetlenné tette ezt a törekvést. Önálló fórligeti önkormányzat jelenleg sem szervezeti sem pénzügyi szempontból nem érné meg. Így marad a jelenlegi működés, a lakópark fenntartása és a folyamatos fejlesztések.

### Szentjakab Parkfalu

<b>Zártság</b>	teljesen zárt, körülkerített, csak engedéllyel lehet belépni
<b>Klubjavak</b>	széles körűek: teljes infrastruktúra, játszótér, közösségi ház és az ezekhez tartozó szolgáltatások.
<b>Szervezeti funkció</b>	nonprofit kft. funkciója az önigatgatás + lakók egyesületének érdekvédelem és közösségépítés
<b>Önigazgatás</b>	belső konfliktusokkal terhelt magán-önkormányzati jellegű önigazgatás

Fótligethez hasonlóan az észak-keleti agglomerációs övezetben található Mogyoród településhez tartozó, de attól területileg teljesen elkülönülő, **klasszikus zárt lakópark**, Szentjakab Parkfalu. Elhelyezkedése ideális, hiszen a 24 hektáros területet körülveszi a

természet, ugyanakkor főbejáratánál található a Gödöllői HÉV megállója, illetve közel az M3-as autópálya is.



2. kép: Szent Jakab Parkfalu elhelyezkedése

Kissé sűrűbb beépítettségű, mint Fótliget, de kisebb a terület és így a lakóközösség is. A kialakított 200 telken 95%-os volt a beépítettség 2017-ben. Fótligethez hasonlóan körülkerített, portával és biztonsági szolgálattal rendelkező, teljesen magán fenntartású lakópark, amelynek belső „együttélési szabályait” és az üzemeltetési szerződést aláírja minden beköltöző. Az egyéni telkeken felül szintén található itt közös használatú területek: park, játszótér, sportpálya és egy közösségi ház is, valamint a területen belül működött egy, az önkormányzattal ellátási szerződésben lévő Montessori óvoda is. A hirdetés szerint tehát „A parkfalu infrastruktúrája biztosítja a város kényelmét, a környezet nyugalmát, harmóniát áraszt.” (Forrás: <http://www.borbasbt.hu>) Ez azért némileg túlzás, hiszen hasonlóan a többi lakóparkhoz itt sincsenek jelen egyéb szolgáltatások, többek között bevásárolni sem lehet helyben. Egy lakó szerint azonban a „A Parkfalu egy családi ház előnyeit ötvözi egy motel előnyeivel. ... Saját telkem, házam van, ugyanakkor van őr, karbantartó, gondnok, akik a megfelelő környezetről gondoskodnak.”

2009-es első adatfelvételem idején, melynek során az üzemeltő nonprofit kft. vezetőjével készítettem interjút, még a működés is gördülékenynek tűnt: A működtetést a befektető

által létrehozott, előbb említett **Szentjakab Településüzemeltető Nonprofit Kft.** egy fő alkalmazottal biztosította. Feladata a közös költségből gazdálkodva a közös területek, utak, világítás stb. fenntartása és fejlesztése volt. Ekkoriban még a közösségi programok szervezésében is részt vett. A működtetés a társasházak működésén alapul, a lakók egyénileg állnak szerződésben az üzemeltetővel és az együttélési szabályok megváltoztatásához a lakók 75%-ának egyetértése szükséges. Ez a lakópark egyedülálló módon, 2004 óta és még 2009-es első interjúm idején is *részönkormányzatként* működött. Ez is hozzájárult akkoriban a mogoródi önkormányzattal való jó együttműködéshez, ide is jutottak önkormányzati források, így a lakópark számos olyan fejlesztést tudott megvalósítani, amiért más lakóparkok küzdenek. Erre példa a magánóvoda a területen belül, illetve a közösségi épület, mely még fejlesztésre szorul, de van. Habár az óvoda esetén magánóvodáról van szó, mégis az önkormányzat hozzájárulásával történt az ellátás, a Szentjakabi Gyermek Alapítványon keresztül, mellyel ellátási szerződést kötött a helyi önkormányzat, így biztosítva a lakóparkban élő kb. 60 gyermek óvodáztatását. Az alapítvány, mely azóta megszűnt, lehetőséget biztosított arra is, hogy a lakók a közös költségen felül hozzájáruljanak a fejlesztésekhez, például a játszótér megépítéséhez, illetve SZJA 1% gyűjtésére is jogosult volt. (2009-ben még a felajánlott összeg 44 személytől 537 064 Ft volt.)

Ahogy az alapítvány megszűnéséből is látszik, azóta nagy változások történtek a lakópark életében, mely leginkább a 2009 utáni gazdasági és ingatlanválsághoz köthető. Interjúalanyom, az azóta létrejött Jakab Lakópark Egyesület elnöke így fogalmaz:

*„Nálunk azóta az üzemeltető tönkrement és kivette a pénzét a dologból. Az akkori tulajdonos, - aki még mindig itt lakik Jakabfaluban-, egy másik beruházásba is belefogott, de az bedőlt és ezért itt is eladta a dolgait”* Így kerülhetett egy külső, lakóktól teljesen független cég tulajdonába az üzemeltetés és a hozzá tartozó eszközök (pl. porta épület). Mivel felügyelő szerve nincs, illetve a felügyelő bizottság nem működik, nincs senki, aki ellenőrizhetné a munkáját. Mivel haszonszerzési céllal vásárolta meg az üzemeltetést, nagyrészt elvégzi az alap feladatait, de fejlesztésben nem érdekelt és jövőbeni tervei sincsenek. Mivel vele a lakók egyesével állnak szerződésben, csak közösen lehetne fellépni az üzemeltetés javításáért, de sajnos ehhez nincs meg a kellő összefogás. Az elégedetlen lakók egy csoportja ezért 2014-ben *Egyesületet* alapított a közös fellépés érdekében és megpróbálták számonkérni az üzemeltetőtől legalább azokat a dolgokat, amelyek szerződéses feladatai közé tartoznak. Segítő szándékú bejárásokat tartottak a

lakópark területén és felhívták a figyelmét a tapasztalt hibákra, feladatokra. Ez természetesen konfliktust szült, ezért ezzel a tevékenységükkel néhány hónap után felhagytak. Eredménye azért némileg alaposabb üzemeltetői munkavégzés lett. Az Egyesület egyébként szívesen átvinné az üzemeltetést, de erre jelenleg nincs jogi és anyagi lehetőségük sem.

Más szempontból is szükségük van ugyanakkor *érdekvédelmi tevékenységekre*, mivel a lakópark fejlesztője nem csak az üzemeltetést, hanem több közös használatú területet is eladott, így magánszemélyek birtokába kerültek többek között azok az ingatlanok is, melyeken a közösségi ház, illetve a játszótér található. Egyesületi összefogással sikerült megakadályozniuk, hogy ezeken a területeken építkezések kezdődjenek, de az elnök szerint ez csak ideiglenes eredmény, mivel hosszú távon nem lehet megakadályozni, hogy valaki a saját telkén építkezhessen, pláne, ha engedélye is van rá. Jogi úton lehetne érvényt szerezni a lakók érdekeinek, mivel az eredeti ingatlanszerződésekben szerepelt, hogy ezek a területek közös használatúak maradnak, de ennek akkora lenne az ügyvédi költsége, hogy a bizonytalan kimenetel miatt ezt nem vállalták. Így valószínűleg hosszú távon új helyet kell találniuk ezeknek a közös javaknak.

Az Egyesület további célja a már korábban megkezdett és informális módon is működő **közösségi rendezvények** (pl. nagyszabású, nem ott lakók számára is nyitott mikulás ünnepség, évente többszöri szemétszedés a lakóparkban és környékén, gyereknap stb.) egyesületi szintű szervezése, illetve fontos célkitűzésük a helyi település és önkormányzat felé való nyitás is. Az Egyesület elnökének beszámolója szerint, melyet a helyi önkormányzat képviselőjével készült interjú is visszaigazolt, a részönkormányzat megszűnése óta nincs semmi kapcsolatuk a településvezetéssel. Ezen változtatni szeretnének. Annál is inkább, mert közben egy komoly konfliktusforrás is kialakulóban van a helyi vezetéssel. Ennek oka, hogy az önkormányzat olyan rendezési tervet fogadott el, mely alapján a közelükben egy új lakópark létesül. Ennek az új lakóterületnek Szent Jakab Parkon keresztül lehetne biztosítani a tömegközlekedés elérését. Emiatt az önkormányzat a parkfalu útjainak megnyitását szorgalmazza. Természetes ez az itt élők zömének nem tetszik. *„Azért vettük a telkeket, mert zárt, őrzött terület, jó tömegközlekedéssel, ez volt az alap motiváció és ha ezek veszélyben forognak, akkor tennünk kell valamit.”* fogalmaz az elnök. Kb. 100 aláírást gyűjtöttek ez ellen a terv ellen, de még nincs teljesen lezárva az ügy, annál is inkább mert sajnos az utak tulajdonviszonyai sem rendezettek, bizonyos szakaszok az önkormányzat tulajdonába

kerültek. Pont ezek miatt a rendezetlen jogi viszonyok és az üzemeltetési gondok miatt bennük is felmerült az önálló településsé válás gondolata, de ez jelenleg biztosan kivitelezhetetlen lenne. Így jelenleg az Egyesület próbál tenni a közösség jogaiért, nyitni a falu és a helyi vezetés felé, illetve hozzájárulni a lakópark és az itt élők közösségének fejlesztéséhez.

A KSH népszámlálási adatai szerint **2011-ben 186 lakott lakásban 626 fő** élt Szent Jakab Parkfaluban, átlagosan 3,1 fős háztartásokban. Az itt élők Fótligethez hasonlóan többségében magas végzettségűek: 2011-ben az itt élő 15 éves vagy idősebb lakosság 51,3%-a rendelkezett felsőfokú végzettséggel, 32,7%-an pedig érettségivel. Jövedelmi viszonyokról nem áll rendelkezésre adat, de a jelenleg meghirdetett ingatlanok alapján az látszik, hogy nem drágább, mint az egyéb frekventált agglomerációs települések ingatlan árai.

Mogyoródon, ahogy korábban már említettem, az önkormányzat képviselőjével is sikerült interjút készítenem. Ennek fontos tanulsága, hogy az önkormányzatok, jelen esetben Mogyoród számára fontos településfejlesztési cél azoknak a települési lakóknak a segítése, akik nem hasznosított és mezőgazdasági szempontból alacsony értékű földjeiket magasabb áron, építési telekként szeretnék értékesíteni.

*„Az önkormányzat nem annyira érdekelt a lakók beköltözésében, sokkal inkább az iparterület kialakításában, abban van a bevétel., Mert az amit egy állampolgár után kapunk, azt el is költjük rá, ilyen szempontból nem vagyunk érdekeltek abban, hogy újak költözzenek be, azok viszont érdekeltek akiké az a föld és mi ezt támogatjuk.”*

Ezért az önkormányzat szerepe Mogyoródon is a lakóparkok létesítéséhez a belterületbe vonások biztosítása. Közműkiépítést a beruházónak kell biztosítania nem csak Szent Jakab Park, hanem az újabban létesülő lakóparkok esetében is, de interjúalanyom szerint az az ideális, ha azután átadják önkormányzati tulajdonba az utakat és közműveket, melynek fenntartását így tudja vállalni az önkormányzat. Szerinte Szent Jakab Park esetében ez lenne egyedül járható út ahhoz, hogy az önkormányzat részt vállaljon az ottani feladatokból, amit szerinte az ott élők szeretnének is. Bár mint mondja a Parkfaluban sajnos már a tervezéskor sem gondoltak erre a lehetőségre, hiszen például sem a kukásautó, sem a hókotró nem fér el a lakópark útjain. Az Egyesület vezetőjéhez hasonlóan elismerte, hogy szinte semmilyen kapcsolat nincs a lakópark és a település között. *„... nincs képviseletük, ők szigetként élnek. Ez az állapot nem rossz, csak tény. Közeledést nem látok.”* Ez az önkormányzatnak kényelmes, bár valóban nem ideális

állapot, más csak azért sem, mert „*emberi és politikai oldalról lenne jó közelebb kerülni hozzájuk, mert ők is egy szavazóbázis, csúnyán mondvá*”

„*A közösségi élet szervezése önkormányzati feladat, de maga az érdekközösség is külön szakította pl. Szent Jakabot. Mert pl. az áramot stb. sem mi fizetjük Szent Jakabon, ők meg nem akarják közúttá tenni az útjaikat. Ez kényes probléma. Én sokszor juttatnék nekik pénzt, de nincs rá jogcím. Volt részönkormányzat, de nem érte meg, értelmetlenné vált.*”

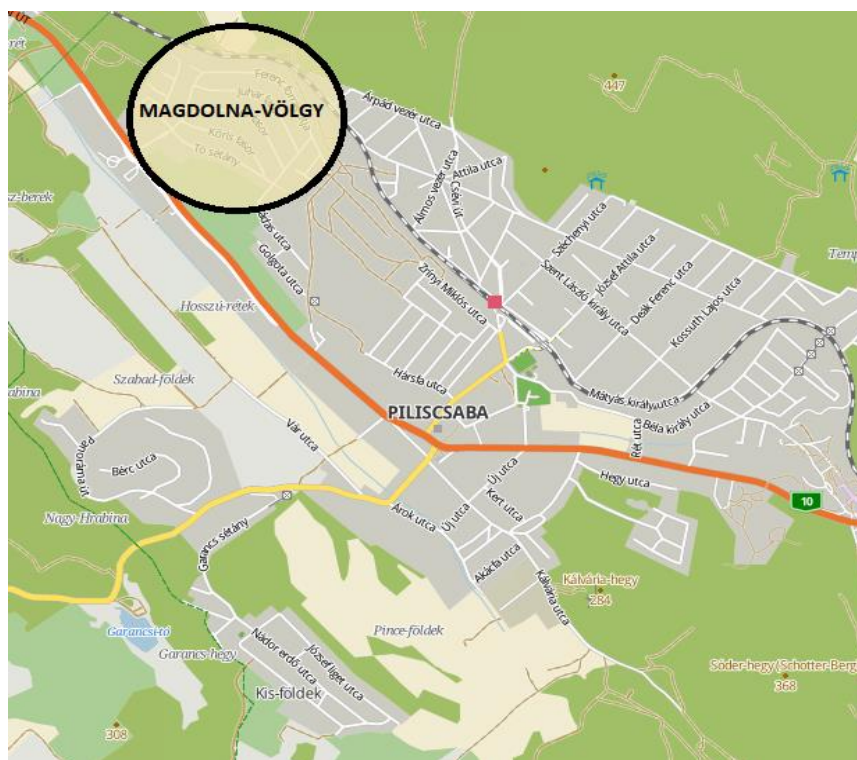
Ugyanakkor a most épülő lakóparkok esetében már nem ilyen jellegű beruházásokat szorgalmaztak, hanem olyanokat, ahol a közös használatú javak önkormányzati tulajdonba kerülnek. „*Van tehát a lakóparkoknak jövőjük ilyen szempontból, közbiztonság szempontjából. Tehát támogatjuk, hogy legyenek, főleg azt, ami félig zárt: pl. a Ródi olyan lesz, hogy a főúton bárki mehet, de a bekötő utak csak célforgalom számára. Tehát őrzés nélküli zárt lakópark, ami a kis utcákon lehet sorompó, de ha jön a hókotró, akkor az bemegy.*”

A mogyoródi önkormányzat tehát támogatja a bővülést, több projekt is folyamatban van, mely a lakosság szám nagy arányú növekedésével is fog járni. Ez interjúalanyom szerint is nagy társadalmi változásokat hoz a település életébe, mely változásokra jó példának saját magát tartja, hiszen ő is a rendszerváltás után költözött a településre és pár évre rá önkormányzati képviselő tudott lenni egy korábban zárt falusi közösségben. A lakosságnövekedés okozta infrastrukturális nehézségektől nem tart, mivel egyrészt az oktatási intézményeik nemrégiben bővültek, másrészt azzal is tisztában van, hogy az ideköltözők jelentős része továbbra is Budapesthez kötődik. „*Mogyoród alvó község, itt még egy kocsmá sem él meg. Buszjárat van az Árpád hídig, Újpestig, bemennek az emberek.*”

### Magdolna-völgy

<b>Zártság</b>	teljesen zárt, körülkerített, csak engedéllyel lehet belépni
<b>Klubjavak</b>	széles körűek: teljes infrastruktúra, játszótér, vasúti megálló
<b>Szervezeti forma</b>	nonprofit kft. funkciója az önigazgatás, egyesületé az érdekvédelem és kis mértékű közösségépítés és integrációs funkciók
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	kifejezett magán-önkormányzati jelleg

A piliscsabai Magdolna-völgy koncepciójában megegyezik a korábban bemutatott Fótliget és Szent Jakab Parkfalival, szintén **teljesen zárt, magán irányítású lakópark**, melynek közös területei (utak, porta, tervezett közpark területe, csatornahálózat stb.) és a közös szolgáltatások (pl. porta, gondnok, világítás, szemétszállítás) a beruházó tulajdonában és feladatkörében maradtak, aki az üzemeltetést biztosította. Vele a lakók, - Jakab Parkhoz hasonlóan-, az ingatlan vásárlásakor egyénileg kötöttek üzemeltetési szerződést.



3. kép: Magdolna-völgy elhelyezkedése

Ugyanakkor itt már a beruházás létrejötte után nem sokkal problémák merültek fel, mivel a befektető csődbe ment és „eltűnt”. Ez tisztázatlan jogi helyzetek sorát indította el, kezdve azzal, hogy az üzemeltetés is megoldatlan volt, a sorompók nyitva álltak. A frissen beköltözött lakók a helyzet megoldásának szándékával és közös érdekeik védelmében 2004-ben egyesületet alapítottak. Az így létrejött Magdolna-völgy Egyesületnek sikerült a közös területek jelentős részét megvásárolnia, de bizonyos területek, például egyes útszakaszok az önkormányzaté lettek, a tervezett közpark, benne egy tóval

magántulajdonba került. Mivel az üzemeltetés hamarosan külön jogi szervezetet kívánt, létrehozták **Magdolna-völgy Ingatlankezelő Nonprofit Kft.-t**, mely az egyesület tulajdonaként vette át az üzemeltetést, míg az egyesület az érdekvédelmi és közösségsszervező feladatokat vállalta fel. A fejlesztések finanszírozására és legfőképpen egy lakóparkon belül létesülő óvoda anyagi bázisának összegyűjtésére létrejött a Magdolna Óvoda Alapítvány is.

A lakóparkon belüli kommunikációt megkönnyítendő „Magdolna-völgyi Futár” címmel lapot indítottak és a közösség összekovácsolását szolgáló nagyszabású rendezvényeket tartottak (pl. majális ugrálóvárral, előadókval stb.)

Habár a lakópark jellegét sikerült megőrizni, az Egyesület története ez után sem volt problémamentes. Mivel az ingatlanvásárláskor a tulajdonosok nem az egyesülettel kötöttek szerződést, illetve a később ide költözők egyáltalán senkivel sem szerződtek az üzemeltetéssel kapcsolatban, a legnagyobb problémát a közösköltséget nem fizetők egyre népesebb táborá okozta. Így tehát éppen az a **potyautas probléma** lépett fel, melyet elméletileg a lakóparkok klub jellegű működésének ki kellene küszöbölnie. Az Egyesületnek azonban nincs jogköre arra, hogy szankcionálja a közös költséget nem fizetőket, így csak hosszú pereskedés után hajthatóak be a kintlevődések. Ráadásul a lakópark jövőjéről és jellegének megtartásáról, a közösköltség felhasználásáról, az Egyesület elszámoltathatóságáról különböztek a vélemények, olyannyira, hogy egy időben „ellen-egyesület” is működött a lakók között.

Tovább nehezítette a helyzetet, hogy időközben a piliscsabai önkormányzatban is változások történtek, a parcellázásokat véghezvívó testület után egy olyan civil szerveződés került többségbe, amely a lakóparkok létrehozásának önkormányzati támogatását hibás lépésnek tartotta, a lakóparkokkal szemben heves ellenérzéseket táplált és igyekezett az ott élőknek mindent megnehezíteni ( pl. nem jegyezték be az utcákat időben, így nem tudtak bejelentkezni és emiatt helyben szavazni, segítséget problémáikhoz nem kaptak stb.) Szintén piliscsabai, de másik lakóparkokban készült interjúkon is megerősítették, hogy ebben az időben úgy látszott mintha a magdolna-völgyieket direkt hozta volna nehéz helyzetekbe az akkori önkormányzati testület.

Az ellenszenven túl a **lakópark és az önkormányzat közötti konfliktus** alapja, – némileg leegyszerűsítve – összefüggött a külföldi szakirodalomban is megfogalmazott „**kettős adóztatás**” problémájával. A lakóparki lakók (elvileg legalábbis) fizetnek közös költséget a lakóparkon belüli szolgáltatásokért és helyi adót az önkormányzatnak. A



befektető eltűnése után azonban hiába fordultak az önkormányzathoz a közszolgáltatások biztosításáért (pl. utak, világítás fenntartása, hókotrás), mivel házaik magánterületen belül vannak, az önkormányzat ezt nem volt köteles vállalni, mint ahogy nem is tette. Emiatt, valamint a véleményük szerint egyéni és közös ügyeikkel kapcsolatos előbb említett méltánytalan önkormányzati hozzáállás miatt úgy érezték, hogy nem kapnak semmit befizetett adóikért. Ez szülte a falutól való leválás gondolatát. Az **elszakadási szándék** és folyamat beindítása hatalmas port kavart helyi és országos szinten is, hiszen ez lett volna az első önálló településsé váló lakópark<sup>24</sup> Magyarországon. Két helyi népszavazás történt az elszakadás érdekében a lakóparkon belül, illetve a falu többi részén, ellene. Foglalkozott a témával az országos média is. Az ügy a Köztársasági Elnökig jutott, aki végül nem járult hozzá az új település létrejöttéhez.

A lakópark életének másik, az ismertetett elméletek tükrében is figyelemre méltó eseménye ekkoriban a 2006-os önkormányzati választások voltak. Az előzmények után nem meglepő, hogy az Egyesület részéről is megjelent a **politikai szerepvállalás** szándéka. Annak ellenére, hogy az elnöke nem került be a képviselőtestületbe, törekvésük sikeresnek bizonyult annyiban, hogy a lakóparkban is támogatottságot élvező jelölteket is megválasztottak képviselőnek, illetve polgármesternek. Mind az Egyesület, mind pedig a falu szempontjából fontos momentum volt ez, hiszen a képviselőtestületben a falu lakóinak képviselete mellett megjelent a lakópark lakóinak képviselete is, sőt az is kiderült, hogy a Magdolna-völgyiek szavazatai is befolyásoló tényezők lehetnek. Ez az egész település jövőbeni sorsába való beleszólás képességét is jelenti. (Ugyanakkor itt nem annyira a szakirodalmakban szereplő gazdag-szegény viszonylatról van szó esetükben, sokkal inkább új és régi lakosok közti határvonalakról, mely életvitelben és politikai véleményekben is megmutatkozik.) Magdolna-völgy és a többi piliscsabai lakópark lakóinak választási mintázatai a későbbi voksolásokkor is nagyban eltértek a település többi részének viselkedése között és az azóta megalakult testületek összetételére is jelentős hatással voltak.

---

<sup>24</sup> Ahhoz, hogy egy településrész önállóvá válhasson, a következő feltételeknek kell megfelelni az önkormányzati törvény értelmében:

- minimum 300 lakossal kell rendelkeznie

- képes legyen olyan önkormányzati feladatok ellátására, mint óvoda és általános iskolai oktatás, egészségügyi és szociális alapellátások, közvilágítás, helyi közutak és köztemető fenntartása valamint nemzeti és etnikai kisebbségek jogainak biztosítása.

A 2006-os elszakadási szándék meghiúsulása után, habár még Alkotmánybíróság elé vitték ügyüket, az Egyesület egyre inkább a belső ügyek, az **érdekvédelmi feladatok**, a lakópark fejlesztése és a **közösségi programok** szervezése felé fordult. Az újonnan megválasztott testülettel már jobban alakult a viszony, a kölcsönös közeledési szándék jelei voltak megfigyelhetők (önkormányzat részt vállalt a közvilágítás biztosításában és az önkormányzati lapban is helyet kaptam magdolna-völgyi események, az egyesület pedig rendszeres képviselte a lakóparki lakókat a települési rendezvényeken, együttműködött több helyi civil szervezettel és hozzájárult településfejlesztő projektekhez.) Az Egyesület elnöke szerint az önkormányzat számára is hasznos a működésük, hiszen feladatokat vesznek át és összekötő kapcsolatot jelentenek a településvezetés és a lakók között. A 2009-es első adatfelvétel és a jelen kutatáshoz tartozó 2016-os interjú közt eltelt időben tovább javultak a külső kapcsolatok, az újabb önkormányzati testületekkel békés, bár távolságtartó a kapcsolat.

Az eltelt időszak eredményei közé egy játszótér létesítése, valamint az Esztergom-Budapest vasútvonal felújításakor kialakított önálló vasúti megálló voltak. Ez utóbbiban is volt része az egyesület munkájának és anyagi befektetésének:

*„A terveket már 2008 körül elkészítettük, már akkor gondoltuk, hogy jó lenne itt egy állomás. Felhívtuk a MÁV-ot, mondták, hogy nekik erre még megterveztetni sincs pénzük. Mi megtervezettük, ezt benyújtottuk a MÁV-hoz. Ott kallódott ez a terv és amikor jött a vasútfelújítási terv, valaki megtalálta és felvették velünk a kapcsolatot, hogy aktuális-e még.”*

Ugyanakkor 2016-ban az egyesületi elnök arról számol be, hogy a korábbi „hangos” ügyek elmúltával az egyesületi élet alább hagyott, a tagok aktivitása minimális. Több éve nem tartják meg a korábbi nagy rendezvényeiket sem (korábban például csak a majális kb. egy millió ft-os költségvetésből megvalósuló rendezvény volt). Ő úgy érzi, hogy magára maradt a feladatokkal. A közösség széthúz. Így fogalmaz:

*„Tehát az egyik feladatunk, a közösségszervezés elcsökevényesedett, de azért az érdekképviselő megmaradt. Ha van valami, akkor jön az egyesület, ügyvédi, iroda, önkormányzat, bíróság stb. Intézzük.”*

Tehát az **érdekképviselő** maradt domináns funkció, amely időszakosan van jelen a szervezet életében. 2016-ban is probléma volt a „potyautasok”, vagyis a közös költséget nem fizetők helyzete. Ekkorra már több millió forintos kintlevősége gyűlt fel ebből az üzemeltetésnek, így a helyzet cselekvést kívánt. Az adatfelvétel idején éppen nagyobb

átalakulások zajlottak a szervezetben. Nemsokkal interjúm után új elnökséget választottak, akik megpróbálták új alapokra helyezni az üzemeltetést. Sikerült a lakók elegendő hányadát bevonni ahhoz, hogy új üzemeltetési szerződés jöhessen létre. A gépkocsik behajtását segítő beléptető kártya használatát például ennek aláírásához kötik. Természetesen ez sem konfliktus mentes, hiszen nem mindenki ért egyet vele.

A korábbi települési konfliktusok ellenére interjúalanyom szerint határozottan érezhető a lakóparki és a település lakossága közötti közeledés, egyre többen vannak olyanok is, akik Piliscsaba belsőbb területeiről költöznek ki hozzájuk. A polgármester is megerősíti, hogy lassan, de biztosan halad a lakóparkokban élő új piliscsabai lakók integrációja. Róluk a KSH népszámlálási adataiból tudhatunk meg néhány adatot. Eszerint **2011-ben 154 lakott lakásban 468-an** laktak Magdolna-völgyben. (2017-es interjúm idején az elnök kb. 900 fős lakosságról beszélt.) A népszámlálás idején a 15 éves és idősebb magdolna-völgyi lakók 44,5%-ának volt diplomája, 40 %-uk pedig érettségivel rendelkezett ekkor. A családi és társasházakban található ingatlanjaik értéke relatíve magas, bár elmarad a korábban bemutatott zárt lakóparkok áraitól. A meghirdetett családi házak ára 2018-ban 40 és 90 millió Ft között szóródott. Érdekesség, hogy Piliscsabán, ahol több lakópark is található, sokkal drágább övezet a kertvárosias jellegű Klotildliget településrész, ahol az építési telkek ára sokszor duplája a lakóparki ingatlanokénak. Ennek egyik oka éppen az infrastrukturális ellátottság, amely a településközponttól távol eső lakóparkokban jóval alacsonyabb.

### Bogonhádi Major

<b>Zártság</b>	teljesen zárt, elkerített, sorompóval ellátott lakópark
<b>Klubjavak</b>	a terület teljes infrastruktúrája: utak, világítás, csatornahálózat, illetve egy közös használatú terület, ami jelenleg használaton kívül van
<b>Szervezeti funkció</b>	önigazgatás dominál, kiegészítve a közösségépítéssel, területfejlesztéssel és gyenge integrációs tevékenységgel
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	belső gondokkal küzdő magán-önkormányzati jellegű önigazgatás

Dunabogdányhoz tartozó, de a falu házaitól meglehetősen messze, eldugott helyen épült **teljesen zárt**, magánterületen elhelyezkedő lakópark Bogonhádi Major.



4. kép: Bogonhádi major elhelyezkedése

Az egyik legrégebbi beruházás a vizsgálati körben, mivel itt már 1993-ban lehetett telkeket vásárolni az egykori két hektáros gyümölcsösből kialakított területen. Eredetileg luxus lakóparknak szánták, óriás 7-8 ezer négyzetméteres telkekkel, fogadó és kiszolgáló épületekkel, tenispályával, parkokkal. Ez a terv azonban nem valósult meg. Első probléma interjúalanyom szerint, aki az itt 2014 óta működő Egyesület vezetője, hogy „kiderült, hogy ilyen hatalmasat senki nem akar, pláne nem itt „. Ezért elkezdték felezni a telkeket, amely által 26 telek lett gazdára. Az eredeti koncepció szerint a közös használatú területekből (pl. park és halastó) minden telektulajdonos a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben részesült volna, de végül ez sem történt meg, a befektető kft. kezében maradtak ezek a területek. Mivel a közművek körül is rendezetlenek a viszonyok (nem szabványos bekötések, rendezetlen tulajdonjog), illetve az eredeti tervek megghiúsulása okán súlyos konfliktusok alakultak ki a telektulajdonosok között, melyet fokozott, hogy az egyik befektető is a lakóparkban élt, amíg a kialakult helyzet miatt el nem költözött. Ebben a lakóparkban élők tehát nincsenek könnyű helyzetben. Azok a tervek és ígéretek nem valósultak meg, amiért ide költöztek, túl kevesen vannak ahhoz, hogy önerőből biztosítani tudják a megfelelő szintű működést, illetve, hogy átvegyék a közös használatú területek tulajdonjogát. A nem átgondolt

tervezés és a közművel kialakításában elkövetet hibák miatt problémás és rendezetlen ügyek sorával kell megküzdeniük és az önkormányzat sem végez itt önkormányzati feladatokat, hiszen magénterületről van szó. Interjúalanyom a világítás problémáját hozza példának. Megfogalmazása azonban a hazai lakóparkokkal kapcsolatos szabályozások hiányát is érzékelteti:

*„Például: világítás, amit az önkormányzatnak kellene elvileg biztosítani, mert ilyen hogy lakópark jogilag nincs, ez egy fantom név, de ez egy magánút...faramuci meghatározás: közforgalomnak megnyitott magánút > ami tapasztalataim szerint gyakorlatilag zárva van <, ami azért lett így, hogy az ELMŰ megcsinálja a közvilágítást, mert különben nem csinálja. Van szabványa a közvilágításnak, aminek ez nem felel meg, így az önkormányzat át sem venné. Nehéz szituáció.”*

A problémák közös megoldására végül 2014-ben alapítottak Egyesületet, hogy legyen egy hivatalos jogi személy, amelyen keresztül a közös problémáikat rendezhetik, mivel korábban egyéneken keresztül zajlott minden közösségi ügyek is. Ez jogilag több szempontból is problémás volt. Az egyesület elnöke reménykedik, ugyanakkor kétségei is vannak.

*„Ha minden lakó tag lesz és mindenki fizeti a közös költséget, akkor van rá esély, hogy ez önfenntartóvá tud válni, mert ez a közösségépítés céljából is jó lenne. ... Belépésre és fizetésre sem lehet kötelezni senkit, mert kinek, milyen alapon? Nem írt alá senki semmilyen kötelezettséget, akkor, amikor beköltözött, akkor milyen alapon fizessen?”*

Az Egyesület tehát a közös problémák megoldásával küzd, miközben megpróbál közösséget is formálni, illetve kapcsolódni a faluhoz. Egyik sem könnyű feladat, mert sajnos nincs elég összefogás a lakók között. Interjúalanyom így fogalmaz:

*„Csoda helyen lakunk, csoda lehetőségekkel, de nem élünk vele.”*

A **településsel való kapcsolatok** azonban lassan, de alakulnak. Korábban szinte semmilyen összeköttetés nem volt, sőt erős távolságtartás jellemezte mindkét felet. A lakóparki lakók nem igazán jártak be a településre, Budapesthez kötődnek, a falubeli zárt sváb közösség pedig amúgy is kinézte őket és sztereotípiákban gondolkodott róluk. Néhány éve azonban sikerült kialakítani egy faluközpont felé vezető bicikliutat és egy lakóparki buszmegállót is terveznek az önkormányzattal közösen. Egyesületként pedig a falubeli programokon is kezdenek részt venni (pl. pörköltfőzőverseny stb.) Ugyanakkor önkormányzati interjúalanyom elismeri, hogy vannak olyan hangok, miszerint éppen elég

feladata van az önkormányzatnak a régebbi településrészeken is, a gazdagok oldják meg maguknak, hiszen ők akartak oda költözni.

A bogonhádi lakók ugyanakkor nincsenek sokan, a KSH 2011-es adatai szerint a lakóparkban 7 lakott lakásban 19-en éltek a népszámlálás idején. Végzettségi adatok a túl kevés elemszám és emiatti adatvédelmi szabályok miatt nem állnak rendelkezésre, kérdőívet nem töltöttek ki az itt élők, így róluk további adat sajnos nem áll rendelkezésre. Az interjúkból még annyi derül ki, hogy a lakópark egy jelentős részét külföldi, kínai befektetők vették meg, így a jövőben kínai betelepülők beköltözése várható. Jelenleg nincs eladó ingatlan a területen, de a korábbi években 80-150 millió Ft-ért árultak itt „luxus”-ként hirdetett családi birtokokat.

#### 6.1.2 Inkább zárt lakóparkok és magán-önkormányzataik

Az inkább zárt lakóparkok csoportjába tartozó ingatlan-beruházások, ahogy korábban már említettem, alapvetően hasonló módon működnek, és hasonló jellemzőkkel bírnak, mint a teljesen zárt lakóparkok, csupán egy-egy tulajdonságban térnek el tőlük. A befogadó települést központjától szintén távol helyezkednek el és közös jellemzőjük a település társadalmán belüli elkülönültség. Gyalogosan nehezen megközelíthetők, sőt a vizsgált esetekben még a tömegközlekedés járatai sem érintik őket. Klubjavaik köre viszonylag széles, közös szolgáltatásaik jórészt ezek fenntartásához kötődnek. A magas színvonalú kivitelezés és lakókörnyezet esetükben is kiemelt jelentőségű.

**Lakóik**, akik a 2011-es népszámlálás idején összesen a két inkább zártnak tekintett lakóparkban, 134 lakásban 403 fő volt. A két lakópark lakossága és életvitele, ahogy a későbbiekben látni fogjuk eltér egymástól, mint ahogy az életterük is meglehetősen különböző.

**Lakóparki szervezeteik** egyesületi formában működnek és a lakók közösségének tulajdonában vannak. Annak ellenére, hogy Hilltop egyesület érdekvédelmi indíttatású volt, elsődleges feladataik a lakókörnyezet fenntartásához kapcsolódnak és csak másod sorban az érdekvédelemhez és a közösségépítéshez. Így tehát a magán-önkormányzati feladatokat egyesületi formában próbálják meg megvalósítani.

## Hilltop I.- II.

<b>Zártság</b>	zárt, körülkerített, portával és biztonsági kamerákkal, de a belépés szabad
<b>Klubjavak</b>	infrastruktúra jelentős része önkormányzati tulajdon, közösségi terek: sportpálya, játszótér képviselik a közösség tulajdonát
<b>Szervezeti funkció</b>	önigazgatás, érdekvédelem és közösségépítés egyaránt hangsúlyos
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	magán-önkormányzati jellegű partnerségben a helyi önkormányzattal

Az észak nyugati agglomerációs övezetben, Budajenőn, a település határain belül, de attól bizonyos területi elkülönültséggel, ahogy a neve is mutatja a falu határában elhelyezkedő dombon épült meg a Hilltop lakópark, melynek első ütemét 1996-1997 táján egy Amerikából idetelepült befektető konstrukciója alapján készült, amerikai mintára. Ez azt jelenti, hogy a felparcellázott területet egységes konstrukció alapján alakították ki, egységes építési szabályok szerint. Az utak, az amerikai utak mintájára jóval szélesebbek, mint a szabványos magyar megszokott útszélesség, mesterséges kerítések nem választják el egymástól a telkeket, amelyekre a tulajdonosok maguk építkeztek, de elvileg egységes elképzelés és színvilág alapján (ez utóbbi gyakorlatban kevésbé valósult meg). A közterületek parkosítottak és szépen rendezettek. A felhajtó út végén, a lakópark bejáratát elzáró sorompón kívül, igényesen kialakított játszótér és zárt sportpálya áll a lakók rendelkezésére



5. kép: Hilltop lakópark elhelyezkedése

A konstrukció érdekessége, hogy a **közterületek önkormányzati tulajdonúak**. Éppen ezért, az önkormányzat engedélyével, a sorozatos lopások miatt kerítették körül és zárták le sorompóval. 24 órás portaszolgálattal kamerákon keresztül figyeltetik a területet, ugyanakkor a belépést nem korlátozzák, bárki, bármikor beléphet. Az extra szolgáltatásokat, melyek ennek a településrésznek a sajátjai, emelt, csak az itt élőkre kiszabott adókból finanszírozzák, mivel kiemelt lakóközrészben megengedi a törvény, hogy emelt adót szedjenek. **A fenntartást tehát az önkormányzat végzi, de az egyesület és így a lakók koordinálásával.** Itt ebből nincs is vita, elfogadják az itt élők. Ahogy interjúalanyom, az egyesület elnöke fogalmaz:

*„Pont azért, mert itt egyforma emberek vannak, itt vannak extra igények, külön igények, pl. hogy kertész, sorompó, biztonsági őr stb. ez egy komfortérzetet ad, amihez hozzászoktunk. Ha nem lenne a közös teherviselés ezt nem tudnánk finanszírozni, ez megszűnne, ez tehát mindenkinek elementáris érdeke.”*

Az egyesület, mely a **Dombtető Lakóegyesület** nevet viseli még 2000-ben kezdte meg működését 31 taggal. Az alapítás oka nem annyira a fenntartáshoz, mint inkább **érdekvédelmi célhoz** kötődött, mivel ekkoriban kezdődött a Hilltop II. felparcellázása. 2009-es első interjúm idején még úgy tudtam, hogy ezt a Hilltop I.-en élők nem igazán akarták, hiszen a megnövekedett lakosságszám, a megnövekedett forgalom, a kezdődő építkezések az ő megszokott életminőségüket jelentősen csökkentette volna. Az egyesület mostani elnöke ebből már csak azt emeli ki, hogy legfontosabb cél számukra az volt, hogy



ne rajtuk keresztül építkezzenek, hanem legyen egy elkerülő út. Végül hosszas csatározás után „*ésszerű kompromisszum született. Annak fejében, hogy zavarni fog bennünket, a befektetők és az önkormányzat megépítették nekünk a játszóteret, a labdapályát és van egy terület, amire az egyesületek 99 évre használati engedélye van.*”

Ezt hatalmas eredménynek tartja és bizonyítéknak arra, hogy „*Ha valami van, akkor iszonyú erős érdekérvényesítő képességű csapat van. Pillanat alatt kőkemény csapattá álunk össze.*”

Szoros kapcsolatok a lakók között egyébként kevésbé jellemzők, mint mondja, alvó településrész az övék. Ugyanakkor igénylik azt, hogy tudjanak egymásról és időről időre akadnak olyan ügyek, amelyek összehozzák őket. Az Egyesület természetesen ezen túlmenően is igyekszik tenni a közösség erősödéséért, szerveznek majálist, juniálist, karácsonyt és a közgyűlés is informális módon zajlik. A kb. száz háztartásból 42 tagja az egyesületnek, de közös javakhoz és szolgáltatásokhoz a fentebb említett módon minden lakó hozzájárul.

Talán a közös feladatoknak és szerződéses viszonyoknak is köszönhetően itt **példaértékű az önkormányzat és a lakópark kapcsolata**, különösen a jelenlegi testülettel tartja nagyon jónak az együttműködést az elnök. Havonta rendszeresített találkozókön egyeztetnek a feladatokról és felmerült problémákról. Habár a lakópark lakói itt is elég bezárkózóak, maga az Egyesület képviseli őket a helyi rendezvényeken, játékonysági akciókban is. **Budajenőn a helyi iskola is erősíti az integrációt**, mivel a jó minőségű helyi oktatást a lakópark lakói közül is többen igénybeveszik. Jellemző azonban, hogy ezen a településen – ahol eleve végiggondoltabb és tervezettebb volt a lakópark építése és egyáltalán az új beköltözők fogadása – nem várnak el a lakópark lakóitól szoros kapcsolatokat, mely magán az ingatlancsoporton belül sem jellemző. Tiszteletben tartják, hogy erre a településrészre zömmel olyanok költöztek, akik éppen az elzárkózás vágya miatt választották ezt a lakóhelyet (pl. ismert emberek is élnek itt). Mivel a szuburbanizációs hullám előtt 700 főt számláló település mára nagyjából 2500 főssé duzzadt, és így a többség már betelepült lakosnak számít, önkormányzati interjúalanyom szerint nem is annyira régi és új viszonylagban vannak feszültségek, sokkal inkább gazdag-szegény dimenzióban. de úgy látja, hogy ez sem kezelhetetlen mértékű. Véleménye szerint a településen élő gazdagabbak tudják megfelelően kezelni a különbségeket, így ebből sincs nagy probléma. A településvezetés egyébként újabb parcellázásokat nem tervez, úgy számítanak, hogy a jelenleg meglévő lakóövezeti telkek

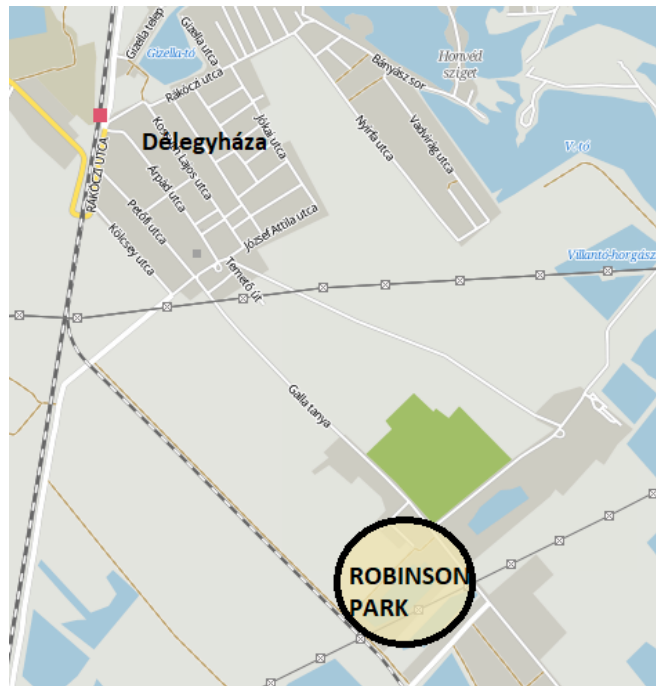
beépülésével maximum 3500 főnél meg tudják húzni a falu lélekszámát. Interjúm idején még újnak számított a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, mely a jegyző úr szerint új rétegek kitelepülését indíthatja el. Főleg az iskola és óvoda kapacitása az, ami ebből a szempontból problémás lehet, és amelynek bővítése már régóta tervben van. Úgy látja ugyanakkor, hogy van visszatelepülés is a fővárosban, mely jellemzően azokban a családokban következnek be, ahol a gyerekek nagyobbak és már nehéz megoldani az ingázást.

A KSH adatai szerint **2011-ben Hilltop lakópark 69 lakásában 206-an** laktak. A végzettségről pontos adatok nem állnak rendelkezésre, de azt lehet tudni, hogy az összesen 206 lakó közül, melyben a gyerekek is benne vannak, 94 rendelkezik diplomával. Az ingatlanok értéke 2018-as árakon 100-200 millió Ft között mozog, bár a hirdetések között szerepel 630 Millió ft-os családi ház is. Kérdőívet az itt élők nem töltöttek ki.

#### 5.1.6. Robinson lakópark

<b>Zártság</b>	nincs körülkerítve, de elszigetelt helyen van és magán-terült révén tilos a belépés
<b>Klubjavak</b>	közös infrastruktúra: utak, világítás, közművek és a lakópark központi elemét képező tó
<b>Szervezeti funkció</b>	önigazgatás dominál
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	kifejezetten magán-önkormányzati jelleg jól körülhatárolható feladatkörökkel

A vizsgált lakóparkok között különleges színfolt a Robinson park nevet viselő, a déli agglomerációs övezethez tartozó Délegyháza közigazgatási hatásain belül elhelyezkedő „ökofalu”.



6. kép: Robinson lakópark elhelyezkedése

Létrehozója egy hazai kisvállalkozó, akinek nevéhez különleges találmányok és szabadalmak köthetők. Nagy álmát valósította meg azzal, hogy megvásárolta a Délegyháza melletti kavicsos, ugyanakkor vizes területet és a kavicsot kitermeltetve két tavat és köré egy sajátos ökoszisztémán alapuló, különleges hangulatú lakóparkot hozott létre. A 2009 utáni válság miatt ezek közül az első tó körüli területen sikerült befejezni a teljes projektet, a másik tó mellett félbe maradt a telkek értékesítése és nehéz anyagi helyzetbe került a vállalkozó is. Jelenleg is itt él, viszonylag szerény körülmények között, miközben a közhajításnyira lévő első tó mellett luxus ingatlanok sorakoznak az általa megálmodott tó partján. Ebben az első beruházásban sikerült kialakítani egy, **a lakóközösség által irányított, magántulajdonban lévő lakóparkot**, mely egységes szabályok alapján szalmatetős házakkal és csatorna helyett zárt rendszerű öko módon megoldott szennyvíztisztítással rendelkezik. Minden házhoz saját tópart tartozik, és egy saját „utcarész”. A területet a tóval együtt a lakók Egyesülete tartja fenn. Mivel **a működés** már a telkek kiosztásakor **előre tervezett és szabályozott** volt, a fenntartás zavartalan. Minden lakó tagja az egyesületnek és fizeti a rá eső részt a közös terhekből. Interjúalanyom szerint nincs túlságosan erős közösségiség itt sem, de egy általános jó kapcsolat jellemzi a **2011-ben 65 lakott ingatlan 197 lakóját**, akik a mindennapokban

figyelnek egymásra és arra, hogy illetéktelenek ne lépjenek a területre. Ez a lakópark kerítéssel nem elzárt, mégis – **magánterület** lévén – tilos engedély nélkül belépni a területére. Ez már csak elhelyezkedéséből adódóan sem fordul elő gyakran.

A település más részeivel nincs igazán kapcsolat és az önkormányzattal szemben is érezhető bizalmatlanság. Lakóparki interjúalanyaim úgy tapasztalták, hogy a beruházás kezdetén az önkormányzat inkább nehezítette a helyzetüket, azóta sincs semmi részük abban, hogy magas színvonalú lakóövezet létesült, ugyanakkor Délegyháza arculatának javításához felhasználják őket. Az önkormányzat részéről érkező válaszokban is megerősítést nyer az, hogy a településvezetés értéként tekint a település eme különlegességére, ugyanakkor arra is utalást tesznek, hogy a település lakosságának növekedése (mely nem kizárólag Robinson Park létéből fakad), többlet terheket is ró rájuk. A település más, elmaradottabb részeinek fejlesztése miatt arra már nincs forrásuk, hogy a lakópark környezetét, vagy tömegközlekedési elérhetőségét javítsák, ehhez lakossági együttműködésre is szükség lenne. Az önkormányzat képviselőjének válaszából az is kiderül, hogy *„A lakóparkok a saját érdekeiket érvényesítik elsősorban, mely sok esetben eltér az Önkormányzat érdekeitől.”*

Robinson park további érdekessége, hogy az előzőekben bemutatott lakóparkokhoz képest végzettség szempontjából nagyon más a lakosság összetétele. Míg a korábban bemutatott esetekben a 15 éves és idősebb lakóparki lakosok között a **diplomások aránya** 50% körül mozgott, **itt csupán 3%** és érettségivel is csak az itt élők 15,4%-a rendelkezik. Ehhez képest a középfokú végzettségűek (érettségi nélkül) aránya 26% és többségben az **általános iskola vagy annál kevesebb végzettséggel** rendelkezők vannak az említett korcsoporton belül. Arányuk a KSH 2011-es adatai alapján **55,6%**.

5. táblázat: A teljesen zárt és inkább zárt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok

Kategória	TELJESEN ZÁRT LAKÓPARKOK				INKÁBB ZÁRT LAKÓPARKOK	
Név	FÓTLIGET	SZENT JAKAB PARKFALU	MAGDOLNA-VÖLGY	BOGONHÁTI MAJOR	HILLTOPP I.-II.	ROBINSON PARK
Aggl. övezet	Észak-kelet	Észak-kelet	Észak-nyugat	Észak-nyugat	Észak-nyugat	Dél
Település	Fót	Mogyoród	Piliscsaba	Dunabogdány	Budajenő	Délegyháza
Típusa	családi házas	családi házas	családi+társasház	családi házas	családi házas	családi házas
Lakott lakás (2011)	182	186	154	7	69	65
15 éves és idősebb lakók iskolai végzettsége	49,2% diploma, 37,6% érettségi	51,3% diploma, 32,7% érettségi	44,5% diploma, 40,4% érettségi	n.a.	kb. 60% diploma	26% középfokú, 55,6% általános iskola
Háztartásnagyság	3,2 fő	3,1 fő	2,9 fő	2,7 fő	2,7 fő	2,7 fő
Szervezet alapítás	2003	2014	2004	2014	2000	2003
Alapító	beruházó	lakók + beruházó	lakók	lakók	lakók	beruházó
Fő motivációja	önigazgatás	érdekvédelem	érdekvédelem	önigazgatás	érdekvédelem	önigazgatás
Szervezeti forma	nonprofit kft. +alapítvány	egyesület + nonprofit kft.	egyesület + nonprofit kft.	egyesület	egyesület	egyesület
Funkciók	önigazgatás, területfejlesztés	érdekvédelem, közösségépítés	érdekvédelem, közösségépítés	önigazgatás, közösségépítés,	érdekv., öniszervezés, integráció	önigazgatás
Eredmények	zökkenőmentes működés, potyautas probléma kezelése	érdekérvényesítés a kft. és az önkormányzat felé	lakópark jellegének megőrzése, területfejlesztés,	közös javak fenntartása, bicikliút a falu felé	közösségi területek, együttműködés az önkormányzattal	terület magas szintű fenntartása
Nehézségek	potyautas probléma, lakók inaktivitása	üzemeltetési problémák, lakók inaktivitása	potyautas probléma, lakók inaktivitása	inaktivitás, fenntartás nehézkes	lakosságszám növekedése	szomszédságban alacsonyabb státuszú övezetek
Kapcsolat a helyi önkormányzattal	konfliktusos	felemás	komoly konfliktus, majd javuló kapcsolatok	minimális	szoros együttműködés	minimális
Kapcsolatok a helyi közösségekkel	nincs kapcsolat	kevés kapcsolat, rendezvényeken keresztül	a lakóknak minimális, a szervezet részt vesz közös akciókban	minimális, évente egyszer jelennek meg falubeli rendezvényen	képviselő a helyi rendezvényeken	nincs

### 6.1.3 Közepesen zárt lakóparkok és magán-önkormányzataik

A közepesen zárt lakóparkokra, - mely csoportba összesen négy beruházást soroltam két agglomerációs övezetből- , közös jellemzője, hogy a befogadó település központjától szintén távolabb helyezkednek el és onnan gyalogosan nehezen elérhetőek. Habár nincsenek elkerítve és útjaik, közös területeik a helyi önkormányzat tulajdonában vannak, elhelyezkedésükből adódóan jórészt a lakók járnak arra, akik jellemzően gépkocsihasználásra kényszerülnek minden olyan esetben, ha valamilyen szolgáltatást el akarnak érni (maximum kozmetika, vagy hasonló szolgáltatások elérhetőek a lakóparkokban). A területre való belépést a biztonság miatt kénytelenek kamerarendszerekkel kontrollálni, mert szinte minden ilyen lakópark esetében előfordultak betörések, mivel a magas színvonalú, ám a zárt lakóparkokhoz képest kevésbé őrzött ingatlanok vonzották a bűnözőket.

Mivel területüket az önkormányzat tartja fenn, így nincsenek olyan kiterjedt közös javaik és szolgáltatásaik, mint a zárt lakóparkoknak. Éppen ezért külön fenntartó szervezetre sincs szükségük. Általában érdekvédelmi indíttatású egyesületeik (egy esetben alapítvány) gondozzák és fejlesztik a klubjavak azon körét, melyeket a lakók önerejükől meg tudtak valósítani. Ugyanakkor nagy különbség a zárt lakóparkokhoz képest, hogy ezekben a szervezetekben nem tag minden lakó, így közös fenntartási költséget sem fizet mindenki. A közös klubjavak létrehozása és fenntartása önkéntes alapon működik. Ezek tipikusan az említett kamera-rendszerek, játszóterek, fekvő rendőrök, sportpályák, utcákat díszítő virágok és fák, padok, illetve a közösségi rendezvények közös tulajdonban lévő kellékei. Mivel a lakópark területe önkormányzati tulajdon, ezek a szervezetek szorosabb (és általában jobb) kapcsolatban vannak az önkormányzatokkal, mint a zárt lakóparkok szervezetei. Jobban képviselik lakóikat az anyatelepülés életében, jellemzőbben vesznek részt a települési programokon, működnek együtt más helyi civil szervezetekkel, ugyanakkor legtöbb esetben deklaráltan fontos céljuk a lakópark saját identitásának és a saját közösség határainak őrzése is.

Ezek a közepesen zárt lakóparkok szintén magas színvonalú lakóövezetek, bár árfekvésben némileg elmaradnak a zárt lakóparkokhoz képest. Lakóik jellemzően kisgyermekes családok, a tipikus háztartásnagyság három fő felett van. Körükben a diplomások aránya 40-50% körüli. Az interjúk és a kérdőívek alapján úgy tűnik, hogy – habár a lakók jelentős része a lakóparki és a települési életben is meglehetősen inaktív –

a zárt lakóparkokban élőkhez képest nyitottabbak a település felé. Jellemzőbb a gyermekek helyi oktatási intézményekbe való íratása, több a helyben munkát vállaló és a helyi rendezvényeken részt vevő lakó. Az integrációs folyamatokat egyesületeik is igyekeznek elősegíteni.

### Naprózsa lakópark

<b>Zártság</b>	nem zárt, de távol esik a település többi részétől
<b>Klubjavak</b>	alap infrastruktúra
<b>Szervezeti funkció</b>	érdekvédelem és közösségépítés
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	jelenleg minimális

A déli agglomerációs övezet zárt lakóparki beruházásaként indult a Dunavarsányhoz tartozó Naprózsa lakópark, mely elhelyezkedésében teljesen elkülönül a település többi részétől.



7. kép: Naprózsa lakópark elhelyezkedése

Habár területe és **közös javai magán kézben**, a fejlesztő cég tulajdonában vannak és a területre való belépést kontrolálandó portaépület is áll a bejáratnál, mégsem beszélhetünk

ebben az esetben valódi zárt lakóparkról. A beruházó ugyanis félbe hagyta a fejlesztést, a területet nem gondozza, a porta üres és bárki beléphet az így közös szolgáltatások nélkül maradt lakóövezetbe. Mivel **fenntartó nincs**, az itt élők a helyi önkormányzattól kértek segítséget. Magán terület lévén erre elvileg nincs jog, mégis a legalapvetőbb önkormányzati feladatokat igyekeznek elvégezni a területen.

Civil szervezet, a **Naprózsa Alapítvány** 2008-ban alakult a területen, elsősorban területfejlesztési céllal, melynek első lépése egy játszótér lett volna. 2009-ben, az első adatfelvétel idején még nem adtak interjút, ám 2016-ban sikerült beszélnem a helyi közösség legaktívabb lakójával. Az ő beszámolójából kiderült, hogy az Alapítvány korábbi vezetője időközben elköltözött, így a **szervezet tevékenysége minimálisra** csökkent. Interjúalanyom az, aki az utóbbi néhány évben igyekszik szervezni a helyi közösséget. Van egy online csoportjuk, melynek a lakók fele, kb. 50 fő a tagja. Ezen a felületen hozzák meg a közös döntéseket és együtt szervezik a **közösségi programokat** (pl. szemétszedés, karácsonyfadíszítés stb.) Szeretnék átvenni az Alapítvány működtetését, de mivel az alapító külföldön él és az ő aláírása hiányzik ehhez, interjúm idején ez még jogilag nem valósult meg. Egyesület alapításán is gondolkoznak, de eddig nem volt rá meg a kellő összefogás, illetve ha már van egy civil szervezet, akkor szívesebben folytatnék azt. Nem csak a terület jogi helyzetének rendezése és a közösségi programok szervezése az, amit közösségi szinten fel kell vállalniuk, hanem más **érdekvédelmi problémáik** is vannak. Ilyen például egy közelükben elhelyezkedő ipari park, amely folyamatos zaj, illetve bűz forrás, mely jelentősen csökkenti a lakóparkban élők életminőségét.

Szintén jogi személy léte könnyíti, vagy könnyítené meg az **önkormányzattal való együttműködést**, amelynek fejlesztési tervei a lakóparkot is érintik. Lakóparki interjúalanyom és az önkormányzat képviselője is megerősítette, hogy az önkormányzatnak kiemelt célja, hogy az egyébként is több részből álló település részei között több kapcsolódást alakítson ki, fizikailag és közösségileg is. Ebbe a település lakóparkjait is be szeretnék vonni. Habár lakóparki interjúalanyom úgy érzékeli, hogy az önkormányzatban nem kedvelik őket, a másik fél részéről kifejezetten pozitív hozzáállást tapasztaltam. Az önkormányzat képviselője elismerően nyilatkozott a lakóparki lakók összefogásáról, lehetőségként tekint rájuk a településrészek közötti kommunikációban és reménykedik benne, hogy közösen sikerül majd rendezni a befektető okozta visszás jogi helyzeteket is.



A KSH népszámlási adatai szerint **2011-ben 42 itt lévő lakott lakásban 134-en** létek a Naprózsa Lakóparkban, akik az interjúk alapján kevésbé kötődnek Dunavarsányhoz. Közülük is inkább csak azok, akik helyben járatták oktatási intézményekbe gyermekeiket. Végzettség tekintetében elmondható, hogy az itt élő 15 éves és idősebb lakosság **36,8%-a rendelkezik diplomával**, 42%-a érettségivel, 11,6%-a középfokú végzettséggel érettségi nélkül és 9,5 %-a 8 általános vagy annál kevesebb osztállyal. 2018-as árakon 35 és 100 millió Ft-ért hirdetnek itt családi házakat, melyek árban igen, ugyanakkor kivitelükben és felszereltségben nem sokkal maradnak el az agglomeráció északibb, vagy esetleg jobb infrastruktúrával rendelkező lakóparki ingatlanjaitól.

### Csabagyöngye lakópark

<b>Zártság</b>	nem zárt, de elkülönült
<b>Klubjak</b>	közösen kialakított pihenőhelyek
<b>Szervezeti funkció</b>	érdekvédelem és közösségszervezés, gyengülő integrációs funkció
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

A Piliscsabán található Csabagyöngye lakópark 1999-ben jött létre, a település központjához viszonylag közel, de a természeti környezet által teljesen körülvéve. Mivel csak egy meredek autót vezet fel a domb tetején lévő kb. 40 ingatlanhoz, **megközelítése nehézkes**, a tömegközlekedés nehezen elérhető. A legutóbbi népszámlálás idején 81 fő élt itt, akik közül a **diplomások aránya** a 15 éves és idősebb lakosságra vonatkozóan **66%** volt, mely a legmagasabb arány a vizsgálati körben. Oka ennek talán az is, hogy ebben a lakóparkban az interjúk és a kérdőívek alapján is tudhatóan valamivel idősebb korosztály él, így kisebb az aránya a lakók között azokat a 15 éves és idősebb fiataloknak, akik éppen tanulmányaikat végzik és így még nem befejezett iskolai végzettségükkel „lefelé húzzák” az adott lakópark lakosságának végzettségére vonatkozó adatokat.

Csabagyöngyén 2005-ben döntött kb. 20-25 fő az **egyesület** alapítása mellett, melynek kiinduló oka érdekvédelmi volt. A szomszédságukban elretülő erdő helyére nagy szabású beruházás terve elen küzdöttek. Motivációjuk környezetvédelmi és érdekvédelmi volt. A településen belül ma is a környezetvédelmi szervezethez kapcsolódnak több szállal. Fő célkitűzésük a *„Csabagyöngye lakókert környezetének védelme, különös tekintettel a*

*lakókönyezettel határos Pilis és a Budai hegyek élővilágának: erdeinek, vadon élő állatainak, növényzetének megóvása”<sup>25</sup>*

Az Egyesület kezdeti története a megalakulást kiváltó, elsősorban **érdekvédelmi** - lobbiz tevékenységhez köthető, mellyel sikerrel jártak: megvédték a szomszédságukban elterülő erdőt, majd a tervezett MOL gázvezeték által kiváltott társadalmi vitában vettek részt. A gázvezeték az első tervek szerint közvetlen szomszédságukban húzódtott volna, ám ezt a tervet többek között az ő hatásukra módosították. Mind e mellett képviselték az önkormányzat felé is az ott élők véleményét, érdekeit, illetve kapcsolatokat építettek más helyi civil szervezetekkel. E sikeres időszak után kezdte bővíteni tevékenységét a szervezet, egyre inkább koncentráltak közvetlen lakóhelyük szépítésére, elindították a lakó-pihenő övezetté válás folyamatát és igyekeztek a **közösségfejlesztésért** is tenni. Ezt szolgálta a közös levelzőlista működtetése, valamint piknikkel egybekötött kirándulások. A közhasznú státuszt is elnyerték, így bevételeik a tagdíjakon felül SZJA 1%-os jövedelemmel bővíthetett. Mind eközben más helyi civil szervezetekkel közös projektjeik is voltak. Legnagyobb eredményüknek a MOL erdei sétány<sup>26</sup> létesítésében betöltött szerepüket tartják. Elnökük egy időben vezető szerepet vállalt a település közéletében is.

A 2009-es első interjú óta azonban egyre inkább megtört ez a felfelé ívelés és egyre inkább **befelé fordultak**. Az elnök elmondása szerint a pályázati források beszűkültek, viszont az 1%-ból most is viszonylag biztos bevételeik vannak. Annak ellenére, hogy az interjú során az elnök a pályázati és támogatói források elapadása, valamint a városon belüli politikai konfliktusok miatt csalódottságának adott hangot, az utóbbi években is érték el eredményeket: A MOL sétány végén lévő tisztást rendbe tették és a város különböző részein élő 12 újszülött tiszteletére 12 facsemetét ültettek, minden évben az egész város számára rendeznek ott madarak és fák napi ünnepséget, elérték, hogy a Gomba szikla bekapcsolódjon az Országos Kék Túrába és részt vettek a jelzések festésében.

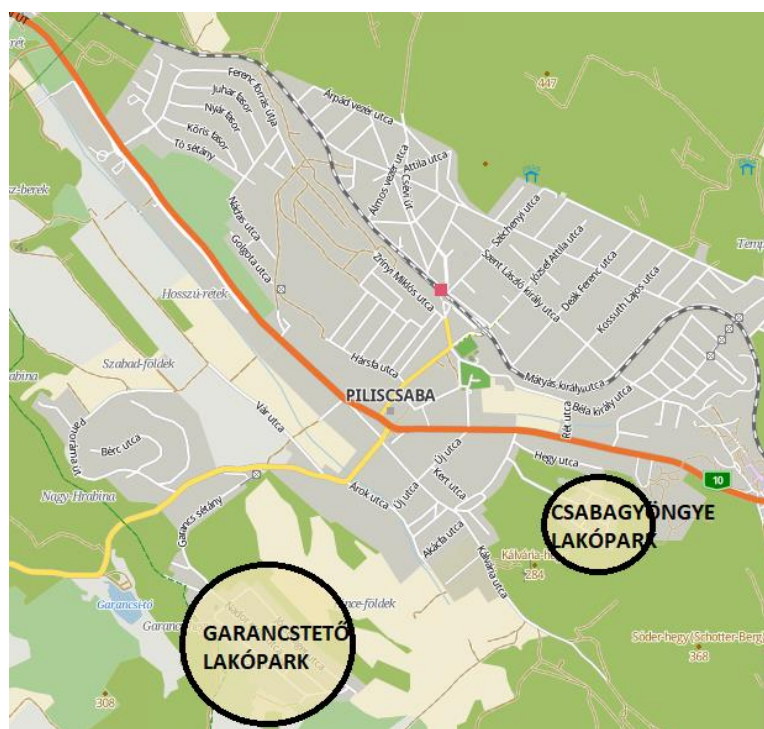
A közösség az elnök elmondása szerint összetartó, megfogalmazása szerint: „*sikerült, hogy nem csak szomszédok legyünk, hanem figyelünk egymásra*”. Úgy látja ugyanakkor,

---

<sup>25</sup> <http://www.piliscsabagyongye.hu/>

<sup>26</sup> Példaértékű összefogás volt ezt. A korábban nagy port kavart MOL gázvezeték nyomvonalán a MOL támogatásával, az önkormányzat és több civil szervezet összefogásával 3,5 km. hosszú erdei sétaútvonal valósult meg, mely az országos sajtóban is visszhangot váltott ki.

hogy egyre inkább van kedve mindenkinek a szűkebb lakóközösségen belüli találkozásokhoz, mint a korábbi nagyobb rendezvényekhez.



8. kép: Csabagyöngye és Garancstető lakóparkok elhelyezkedése

### Garancstető

<b>Zártság</b>	nem zárt, de elszigetelt
<b>Klubjavak</b>	játszótér, szelektív szemétyűjtő, parkosított környezet
<b>Szervezeti funkció</b>	érdekvédelem és közösségépítés + integrációs funkció
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

A fenti térképen látszik Piliscsaba másik hasonló adottságú lakóparkja, Garancstető, melyet a Garancsi úton, Piliscsabáról Tinnye felé közelíthetünk meg. Mindössze egy meredek feljárón, szinte csak gépkocsival lehet eljutni a domb tetején elterülő lakóövezetbe. (Buszjárat még nincs, gyalogos járda sem vezet a faluba, általában mindenki autóval közlekedik) Az 1999-ben belterületbe vont, családiházias lakóparkban **2011-ben 76 lakásban 264-en** éltek. Körülkerítve nincs, de eredetileg az utak itt is a

befektető tulajdonában voltak. A fokozatosan beköltöző családok között hamar kialakultak közösségek (pl.: kb. 26 fős „asszonykör”). Közös programokat is szerveztek (pl. sportolás, szemétszedés), kezdetektől él a közös levelezőlista. A lakóparki lakosok szervezett együttműködését azonban ez esetben is az hívta életre, hogy „eltűnt” a befektető. Az utak egy része a rossz minőségű kivitelezésnek köszönhetően beszakadt, de nem volt, aki megjavítsa, illetve a fenntartás is bizonytalan helyzetbe került. Ezért hozták létre **egyesületüket** 2006-ban, elsősorban **érdekvédelmi céllal**, hogy hivatalos formában tudják képviselni az ott élők érdekeit. Jelenleg a lakópark közös területei **önkormányzati tulajdonban és fenntartásban vannak**, de a lakók szervezete fejleszti és folyamatosan szépíti területet (játszótér önerőből, fásítás, virágosítás, szeméthyűjtők kihelyezése, rendszeres szeméthyűjtés stb.). Az érdekvédelmi célok mellett kezdetől fogva fontos volt számukra a **közösségépítés** is, mely az idő előrehaladtával domináns tevékenységgé vált. Nagyjából 110-120 család lakik Garancstetőn, akik közül kb. 50 család tagja az egyesületnek. Ha bármilyen nehézség felmerül (pl. betörések, két családban egészségügyi probléma) – interjúalanyom elmondása alapján – a közösség összehívja, **nagyon összetartók**. Alanyom (az egyesület elnökségi tagja) kiemeli, hogy szervezetük célcsoportja „mi magunk vagyunk”, vagyis Garancstető lakói. **Igyekeznek bekapcsolódni a falu életébe** és ilyen szempontból a polgármester is kiemeli őket, de rendezvényeikkel, programjaikkal saját közösségükre koncentrálnak. 2006 óta általában mindig van **képviselőjük az önkormányzatban**, jelenleg az egyesület elnöke önkormányzati kültag.

Interjúalanyom az egyesület szerepe kapcsán kihangsúlyozza azon véleményét, hogy „*itt nem lenne semmi, ha nem lenne az egyesület, ami mutatja az irányt. Hozzá kell tenni erőfeszítéseinket, anyagi javainkat, hogy legyen itt valami.*”.

#### **Páty Zsámbéki-kanyar lakópark**

<b>Zártság</b>	nem zárt, kissé elszigetelt
<b>Klubjavak</b>	közös park, játszótér, eszközkölcsház
<b>Szervezeti funkció</b>	területfejlesztés, érdekvédelem, közösségépítés, gyengülő integrációs tevékenység
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

Szintén az észak-nyugati agglomerációs övezetbe tartozik a Pátyon létesült Páty Zsámbéki-kanyar lakópark, mely ahogy a neve is mutatja a Páty és Zsámbék településeket összekötő út kanyarulata mellett, a korábbi lakott területektől némileg odébb létesült.



9. kép: Zsámbéki-kanyar lakópark elhelyezkedése

Habár elhelyezkedése okán valamennyire szintén **elszigetelt településrész, körülkerítve nincs**. Egy közös használatban maradó területtől eltekintve közös javakat és szolgáltatásokat nem terveztek ide, így fenntartóra sem volt szükség. A közműveket a befektető biztosította (legalábbis elviekben), melyet átadott az önkormányzat tulajdonába, így a szokásos **önkormányzati feladatok**, mint közvilágítás, hókotrás, szemétszedés stb. itt **települési hatáskörbe** került. A 2000-ben felparcellázott kb. 200 darab 700-800 nm-es telken mindenki önállóan építkezett, egységes arculat és szabályozás nélkül. Interjúalanyom beszámolója szerint zömével **kisgyermekes családok** költöztek ide, akiket a közös élethelyzet, a nagyjából egy időben történő építkezés és a településmagtól való viszonylagos elkülönültség hamar közösséggé kovácsolt. A kezdetektől tartottak itt informális közösségi összejöveteleket. Tovább erősítették az összetartozást a közös problémák, melyek szintén a kezdetektől jelen voltak. Ahogy az Egyesület jelenlegi elnöke fogalmaz, a „**közösségformáló erőt a sár adta**”. A befektető ugyanis nem fejezte be az utak aszfaltozását, hanem hasonlóan más lakóparkok történetéhez, itt is „eltűnt”, megszűnt és elérhetetlenné vált. Az önkormányzattal kötött eredeti szerződés szerint pormentes utat biztosított volna a vállalkozó, de ettől később a vállalkozó terheit enyhítendő, eltekintett a képviselőtestület.

Ez sértette a lakók érdekeit. Ráadásul az 2002-ben egy hosszabb esőzés a rossz kivitelezésből fakadó hibákat is felszínre hozták, az utcák egy részét elárasztotta a szennyvíz. Az elnök úgy fogalmaz, hogy „klasszikus magyar vállalkozó történet volt” ez abban az időben, „gyorsban készült”. Az érintettek pertársaságot alapítottak még abban az évben. Az összefogás kiszélesedett és egyre inkább érlelődött a szervezetalapítás. 2009-es interjúalanyom – az Egyesület akkori elnöke és alapító tagja – szerint az egyesületté válás fő mozgatórugói a hatékonyan fellépés elősegítése az utak rendezése ügyében, a zsámbéki út felől zajvédő falat tudjanak létesíteni és egy közpark létesítési terv voltak. Ezek a célok már formalizált keretet igényeltek. Ehhez járult még hozzá a civil szervezetek forrásteremtési lehetőségei, melyek közül leginkább az 1%-ok gyűjtését tartották kecsegtető lehetőségnek. Az Egyesület alakuló ülésére végül 2003 decemberében került sor és 2004-ben történt a bejegyzés. Fő tevékenységeik, alapító okiratban leírt céljaik a lakóparkok civil szervezetei által általában betöltött fő funkcióknak felelnek meg: kulturált környezet, közbiztonság, együttélési szabályok kialakítása; **érdekvédelem; közösségépítés; együttműködés az önkormányzattal**, más pátyi civil szervezettel, integráció a faluba, a település fejlődésének elősegítése. Ez utóbbit különösen ki kell emelni, hiszen ebből a szempontból kiemelkedik ez az Egyesület: már az alakuló ülésen és alapszabályban is lefektették ennek fontosságát. Az akkori jó kapcsolatot példázza, hogy a polgármester maga is jelen volt az alakulóülésen. Alapításkor 80 család lakott a területen, közülük kb. 30-40-en alapították az Egyesületet. Az utak kapcsán indított hosszadalmas pereskedés mellett fő tevékenységeik a terület fejlesztéséhez és a közösségépítéséhez kapcsolódnak. közös összefogással és önkormányzati segítséggel játszótér építettek, kialakították és folyamatosan fejlesztik a közparkot, közös kemence van ott, gondozzák a le nem aszfaltozott utakat, szemetet szednek stb. Állandó rendezvényeik: farsang, majális /100-150Fő/, „Nyitott kapuk, nyitott pincék” nevű összejövetel, mikulás, batyus bál és a szintén informális keretbe ágyazott évenkénti 4-5 közgyűlés. Szintén közösségkovácsoló, hogy az Egyesületi tagok társadalmi munkában járulnak hozzá a közös célokhoz (pl. játszótérépítés, fásítás, szemétszedés /30-40 fő/, táblák állítása stb.) A közös tájékozódást és közösségépítést szolgálja a levelezőlista és az egyesület honlapja, ahol fórumozási lehetőség is biztosított. Mindezekon kívül működik a lakóparkban borklub és közös eszközkölcsönző (pl. fűnyíró, fűró stb., ami vándorol a lakók között)

2009 óta ezen kívül még egy újabb érdekvédelmi feladat került előtérbe, amely okán új elnöke lett a szervezetnek. Az új elnök vállalta fel a közelükbe tervezett útfejlesztés elleni fellépést. Az eredeti tervek szerint ugyanis túl közel lenne a lakóparkhoz, különösen annak szélső házaihoz és így jelentősen csökkentené az életminőséget. Ennek kapcsán **az önkormányzattal romlott a viszony**, mivel az érdekeik ellentétesek. Az önkormányzat ráadásul érdekelt egy ipari park kialakításában is, amelyet az egyesület nem ellenez, de negatív hatásait szeretné csökkenteni. Az elnök a kapcsolatok romlásának jeleként tekint arra is, hogy míg korábban mindig bevonták őket az egyeztetésekbe, például a tervezett R11-es út nyomvonalával kapcsolatos kormányzati tárgyalásokkor is, jelenleg úgy érzik, hogy egyre több dologból kihagyják őket. Az elnök egyébként is kritikus a vezetéssel szemben, úgy érzi, hogy hatékonyabban is lehetne szolgálni a település érdekeit.

Korábban egyébként volt képviselője a lakóparknak a testületben, de ezt az érintettek nem vállalták újra, nem érezték hatékonnak ezt a tevékenységet.

A területen egyébként kb. 95%-os a beépítettség, a **KSH 2011-es adatai 359 lakott lakásban 1163 fő** lakik itt, átlagosan 3,1 fős háztartásokban. Végzettség szempontjából viszonylag vegyesebb az összetétel, a 15 éves és idősebb lakosság **37,6%-a rendelkezik diplomával**, 28,2%-a érettségivel, 15,7% középfokú végzettséggel és 18,7% nyolc általános, vagy kevesebb osztállyal. A 2009-es és a 2016-os kutatási fázisban is töltöttek ki kérdőívet, bár mindkét alkalommal az egyesületben is aktív lakók felülreprezentáltak voltak a válaszadók között. Az interjún elhangzottakkal összhangban 30-50 év közötti zömében családos emberek élnek itt. A többi lakóparkhoz képest kiemelkedő a **közösséggel való elégedettségük**, mely az egyik legfontosabb tényezőnek bizonyult abban, hogy szeretik a lakóhelyüket.

Páty az egyik olyan település a vizsgálati körön belül, ahol az önkormányzat is vállalta a kutatásban való részvételt. Az ennek során készült interjúból is kiérezhető a településvezetés és a lakóparki szervezet közötti kezdődő feszültebb viszony. Alanyom így fogalmaz. *„Azt tisztelem, hogy képviselik a közösség érdekeit, de van olyan, amikor nem a teljes közösség érdekeit védik, hanem néhány személy magánérdekeit.”* Az autópálya felé vezető út bővítése kapcsán szavai más megvilágításba helyezik a lakóparki érdekeket. Szerinte a tervezett út azoknak a lakóknak rontaná az életminőségét, akik anno külön engedélyt kértek és kaptak arra, hogy az egyébként kötelező 50 méteres távolság helyett az úttól 30 méterre építkezzenek, így visszásnak érzi felháborodásukat.

Habár ez a beszélgetés a pátyi lakóparkokról szólt, mégis az elhangzott gondolatok lényeges szempontokat tesznek hozzá az agglomerációs lakóparkok egy tipikusának helyzetéhez, így hosszabban is érdemes idézni. Interjúalanyom szerint, nincs igazi lakópark Pátyon, ez egy „ingatlanforgalmazói kategória”, vagy ahogy az elnök mondja, „marketing fogalom”. Ahhoz, hogy lakóparknak lehessen nevezni, kellene valamilyen közös szolgáltatás. Ez azonban sokkal inkább „egy tök egyszerű kertvárosi telekosztás. Az ingatlanfejlesztőnek az az érdeke, hogy minél több haszna legyen. Ezért ezek nagyon szűk parcellázásúak, sok helyen a közmű még mindig nem épült ki, a vízelvezetéssel még mindig baj van, az utak sincsenek meg mindenhol. Minimál telkek maximális beépítéssel. Ez hosszú távon olyan konfliktusokat generál, amibe nem gondoltak bele.”

Úgy látja, hogy mindez a települések szerves fejlődésének mond ellent, hiszen: „Egy klasszikus településszerkezet úgy néz ki, hogy a településmag szorosabban beépített és utána az övezetek, mint hagymán a héjak egyre lazább beépítésűek. Itt pont bent vannak a hosszú nagy kertes területek és a peremem 7-800 nm-es telkek. Zöld területek és intézményi területek kimaradtak.”

A kínálati oldallal kapcsolatban kiemeli: „A befektető sokkal erősebben tudta érvényesíteni az érdekeit, senki nem mondta neki, hogy lehet befektetni, de 1500nm a minimum, 15% beépíthetőség, zöld területnek és intézményeknek meghagyott területekkel. Ezzel itt nem szembesült a befektető.”

Minezeknek pedig messzebb ható következményei is vannak:

„Tehát én azt gondolom, amikor nem egy meglévő településstruktúrával foglalkozunk, hanem egy kívülről jött igényt próbálunk zöldmezőn megoldani, az nem tesz jót a településnek. Olyan mértékben duzzadt fel a lakosság, ami nem jó. Az emberek jó részt nem kötődés miatt jönnek ide, hanem egy olyan kertvárosi álomért, amit a kertvárosban nem tudnak megoldani és ezt a kertvárosi álmot kihelyezik ide, nem kötődnek magához a településhez. És akkor ők azok, akik napi szinten ingáznak vissza a munkahelyükre. Így nagy része a településnek alvóváros lesz. Nagy közlekedési problémák vannak itt és a környéken.”

„Régen kellett 100 év ahhoz, hogy egy település lakossága megduplázódjon, most meg 15 év alatt több, mint 2 és fél szeresére duzzadt úgy, hogy ott vannak a mezőgazdasági területek, ahol laknak, de nincsenek bejelentve. Valamikor Páty egy nagyfalu volt 1500 fő, szépen a 70-es évekre földduzzadt 3000 –re, de ha mindenkit vennénk, aki valójában itt



*van, itt van 10 000 ember. Az a gyerek, aki testében hirtelen megnő, de közben szellemileg, lelkileg még nem éri el ezt a szintet. És ez problémás.”*

6. táblázat: A közepesen zárt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok

Kategória	KÖZEPESEN ZÁRT LAKÓPARKOK			
Név	NAPRÓZSA LAKÓPARK	CSABAGYÖNGYE	GARANCSTETŐ	PÁTY ZSÁMBÉKI-KANYAR LAKÓPARK
Aggl. övezet	Dél	Észak-nyugat	Észak-nyugat	Észak-nyugat
Település	Dunavarsány	Piliscsaba	Piliscsaba	Páty
Típusa	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Lakott lakás (2011)	42	26	76	359
15 évesnél idősebb lakók iskolai végzettsége	36,8% diploma, 42% érettségi	kb. 50% diploma	48,5% diploma, 35,2% érettségi	37,6% diploma, 28,2% érettségi
Háztartásnagyság	3,1 fő	3,1 fő	3,4 fő	3 fő
Szervezet létrejötte	2008	2005	2006	2004
Alapító	lakók	lakók	lakók	lakók
Fő motivációja	területfejlesztés	érdekvédelem	érdekvédelem	területfejlesztés
Szervezeti forma	alapítvány	egyesület	egyesület	egyesület
Funkciók	területfejlesztés	érdekvédelem, közösségépítés, területfejlesztés	érdekvédelem, közösségépítés	területfejlesztés, közösségépítés
Eredmények	minimális	érdeksérelem megakadályozása, fejlesztések a lakópark környezetében. erős közösség	érdeksérelem elhárítása, együttműködés az önkormányzattal és más civil szervezetekkel, területfejlesztés, erős közösség	beruházó által elmaradt fejlesztések befejezése, közösségi területek kialakítása, erős közösség
Nehézségek	fenntartás jogi problémái, inaktivitás	forráshiány, politikai konfliktusok	befektető csődbe menetele, jogi problémák	befektető mulasztásai
Kapcsolat a helyi önkormányzattal	minimális, de javuló	változó	együttműködő, van képviselőjük	változó és nem túl aktív
Kapcsolatok a helyi közösségekkel	nincs	korábban aktív, jelenleg minimális	együttműködő	minimális

#### 6.1.4 Inkább nyíltak nevezhető lakóparkok és civil szervezeteik

Az inkább nyílt lakóparkok csoportjába sorolt öt ingatlancsoport közös jellemzője, hogy területileg nem különülnek el annyira a befogadó településtől, mint az előző típusok lakóparkjai. Természetesen ebben vannak különbségek az egyes beruházások között, de lényegében azt mondhatjuk, hogy ezek a lakóparkok területileg majdnem szerves részei a településnek. Közös területeik a helyi önkormányzat tulajdonát képezik, így a helyi közös szolgáltatásokat (utak fenntartása, világítás stb.) is az önkormányzat biztosítja számukra. Közösségi javaik és szolgáltatásaik minimálisak és esetlegesek (jellemzőek itt is a sportpályák, játszóterek). Lakossági szervezetük tipikusan egyesületi formában működik és elsődleges feladatuk az érdekvédelem és a közösség szervezés, mely utóbbi keretében szervezett programjaik többségében már nem csak a lakóparknak, hanem a tágabb település lakosságának is szólnak. Habár lakóik itt is nehezen aktivizálhatók, az egyesületek céljai között kimondottan szerepel a település társadalmába való integráció elősegítése is. Az ide tartozó lakóparkoki ingatlanok árfekvése igen vegyes és nagyban függ az agglomeráción belüli elhelyezkedéstől és az ingatlan típusától is. Ebben a csoportban már kifejezetten társasházak fejlesztés is előfordul.

Az idesorolt öt ingatlanberuházás közül négyről tudott a Központi Statisztikai Hivatal népszámlálási adatokat szolgáltatni. Ez alapján 2011-ben 4229 fő él ezekben a lakóparkokban. Körükben a diplomások aránya (a 15 éves és idősebb lakosságra nézve) 30% feletti, de az ürömi Péterhegyen és Rókahelyen élők körében 60% feletti.

##### **Péterhegyi-Rókahelyi lakópark**

<b>Zártság</b>	nyitott, de szinte csak gépkocsival megközelíthető
<b>Klubjavak</b>	minimális
<b>Szervezeti funkció</b>	közösségépítési dominancia, integrációs feladatok, korábban erős érdekvédelem
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

Az agglomeráció budai oldalán, közvetlen Budapest határa mellett, Üröm községhez tartoznak a Péterhegyi és Rókahelyi lakóparkok. Közös tárgyalásukat a közös **Ürömért településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület** indokolja, mely nevében nem jelzett

módon, de a két említett lakóparkhoz kötődik. E két lakópark Üröm keleti, Budapest felőli oldalán található és legkönnyebben Csillaghegy irányból két meredek felhajtón közelíthető meg. A korábbi lakóparkokhoz hasonlóan e két terület sem felel meg a szorosan vett lakópark fogalmának, nincs körülkerítve, a közös területek önkormányzati tulajdonban vannak, ugyanakkor a településtől a nehezebb megközelíthetőség miatt részben elkülönülnek.



10. kép: Péterhegyi-Rókahegyi elhelyezkedése

A terület beépítése 1999-ben kezdődött, azóta összesen a két hegyen 40 ha területen található kb. 450-460 háztartás. Az ingatlanok értéke többségében 80-150 millió Ft között ingadozik 2018-ban. A lakópark közterületen fekszik, a fenntartást az önkormányzat végzi, hasonlóan üröm többi, lakóparknak nevezett területeihez. A lakók közösségi tulajdona és a közös szolgáltatások minimálisak, talán csak a közösen kihelyezett padok, virágok és a közösen megszervezett polgárőrség sorolható ide, így közösségi önigazgatásra nincs szükség.

Az ideköltözők általában, ahogy a többi lakópark esetében is, budapesti munkahellyel rendelkeznek, kapcsolatuk nem szakadt meg a fővárossal. Sokan „menedzser gettónak” csúfolják a területet.

A lakók Egyesületének létrejötte itt is **érdekvédelmi indíttatású** volt. 2003-ban hozta létre 10, többségében Rókahegyi család és velük szolidaritást vállaló péterhegyiek. Céljuk a lakópark szomszédságába tervezett nagyszabású ingatlan-beruházás elleni fellépés volt.

Ezt sikeresen megakadályozták, ám alig pár hónappal később hasonló tervekkel kellett szembesülniük a péterhegyieknek: A közelükben elterülő, Hadügy Minisztériumi területre érkezett 240 lakásos lakópark-terv. A szervezet elnöke szerint több szempontból korrupció gyanús (alig észrevehető módon közzé tett pályázat a területre, a nyertes pár hónapja alakult cég stb.) ügy lázba hozta a közelben élőket, így hamarosan az Egyesületben is a péterhegyiek kerültek többségbe. A **társadalmi tőke koncentrációjának** kiemelkedő példája, ahogy az Egyesület kiharcolta érdekei érvényesülését: Az ott élők között többen dolgoznak olyan területeken, ahonnan a szakmai tudásukat és kapcsolataikat felhasználva hatékonyan tudtak fellépni. Pl.: tudták, hogy a tervezett ingatlan építése milyen szabályokba ütközik, hogyan lehet megtámadni, tudták azt, hogy az Egyesület milyen jogi lépéseket tehet és ezt megküldték az összes lehetséges bank vezetőségének, ahonnan a leendő beruházó hitelt remélt. A bankok meg is tagadták a hitelkérelmet. Ezen kívül maguk kerestek egy olyan beruházót, aki kevesebb lakónak elegendő, de az önkormányzat számára ugyanannyi bevételt jelentő beruházásra tett ajánlatot. Természetesen nem volt ilyen egyszerű, közben több fenyegetés érte őket és két év pereskedés után zárult le az ügy, mely az önkormányzattal való kapcsolatukra is rányomta bélyegét. A jelenlegi **polgármesterrel** kifejezetten **konfliktusos a viszony**, mivel állítólag az ő érdekeit is keresztezte érdekvédelmi tevékenységük.

Lényegében ezzel az érdekvédelmi tevékenységgel zajlott a szervezet kezdeti története, „*mindig valami ellen harcoltunk*”- mondja az Egyesület jelenlegi elnöke és egyben alapító tagja. Ugyanakkor ezen ügyek lecsengésével az egyesületi élet is alább hagyott. Ettől kezdve a közösségépítés vált elsődlegessé az érdekvédelem mellett, valamint a területfejlesztés, kiegészülve az integrációs törekvésekkel. Fontos feladatuknak érezték a lakók képviselét az önkormányzat felé, melynek munkájával régóta nincsenek megelégedve. Ezzel kapcsolatban korábban cikkeket jelentettek meg a helyi civil sajtóban és képviselték álláspontjukat az önkormányzati döntéshozataloknál. Ezen kívül széles körű internetes levelezőlistát működtetnek, melybe már nem csak az ott lakókat, hanem más ürömi lakópark lakóit és „belső” ürömieket is bevontak, hogy így könnyebben tudják egymást tájékoztatni az emberek a közös ügyekben.

Mivel önkormányzati tulajdonúak a közös területek, öngazgatásra kevésbé van szükség, ugyanakkor próbálják fejleszteni, szépíteni lakóhelyüket, pl. társadalmi munkában az egyesület önkéntesei padokat kihelyeztek ki, szemetet szednek, illetve fásítanak. Ez

utóbbi összekapcsolták a közösségépítéssel. A jelenleg futó projekt szerint az elé a ház elé állítanak emlékfát, ahol újszülött van.

Ezen kívül a nem zárt lakópark biztonsága az a tipikusnak mondható probléma, mely itt is megjelent. Kezelésére polgárőrséget hoztak létre 2008. novemberében és egymást váltva vigyázzák a területet. Ez a megoldás oly annyira sikeresnek bizonyult, hogy azóta együttműködnek az ürömi polgárőrséggel, sőt péterhegyi polgárőr lett a falubeli szervezet vezetője. **Közösségépítési** céllal számos programot is szerveznek: szabadtéri rendezvény Szent Iván-éjkor, Mikulás ünnepség, bográcsolás, szemétygyűjtés Föld napján stb.

Minden évben részt vesznek az Ürömi Majálison (focicsapat, főzőverseny stb.), valamint állandó programsorozatot is indítottak Ürömi Esték címmel, melyre különböző híres embereket hívnak beszélgetni, műsort adni. Helyszíne nem a lakóparkban, hanem lent a faluban van!

Az előző pont utolsó gondolatával el is érkeztünk az Egyesület által szintén kiemelten kezelt **integrációs** kérdéshez. A vizsgált lakóparkok és egyesületeik között az önkormányzattal való konfliktusok ellenére talán legerőteljesebben **törekednek a faluba való beilleszkedésre**. Ennek talán egyik oka az elnök személyes ellenérzése minden szegregációs törekvéssel szemben. Voltak itt is olyan vélemények, hogy le kellene zárni az utakat, de ezt az elnök prioritásainak is köszönhetően elvetették. Programjaik nagy többsége is nyitott, az Ürömi Estéket pedig kifejezetten az egész településnek szánják. Nevük is jelzi, hogy települési hatókörű szervezetté szeretnének válni/szerettek volna válni, így a tagság sem korlátozódik teljesen a lakóparki lakókra. 2009 tájékán nagyszabású terveik voltak, pályáztak egy nagy összegű egészségfejlesztési projektre, amit azóta meg is valósítottak. Ezen kívül **politikai szerepvállalásra** is törekedtek, az egyesület elnöke indult a helyi választásokon, de nem járt sikerrel. Pályázat lefutása után és a politikai ambíciók kifulladásával második 2016-os interjúm idején egyfajta helykeresés jellemezte a szervezetet, amely egyszerre zajlott egy generációs váltással is. A korábban kiköltözött kisgyermekes családok gyermekei felnőttek, változtak az élethelyzetek és interjúalanyom szerint nehéz a fiatalabb generációnak átadni a stafétát, pedig arra volna szükség. Így tovább folytatják a szervezet alap tevékenységét, de a jövő még bizonytalan.

A konfliktus okán különösen fontosnak éreztem az önkormányzatot is megkérdezni, de az önkormányzat vezetéséből nem vállalta senki az interjút, az egyesülettel kapcsolatban nem nyilatkoztak és egy olyan önkormányzati munkatárshoz irányítottak, aki ebben a

témában kevésbé járatos. Ő általánosságban tájékoztatott az ürömi lakóparkokról (hét lakóparknak nevezett új építési övezet volt a településen ekkor), a beépítettségről és az infrastrukturális nehézségekről, amelyekkel a nagy számú új beköltöző jár. Úgy látja, hogy a kiköltözők többsége nem vesz részt a falu életében, inkább a szűkebb lakókörnyezetében mozog, illetve életvitele Budapesthez köti. Az Egyesületről annyit mondott, hogy valóban régen aktívabb volt, de úgy látja, hogy jelenleg tevékenysége inkább a lakóparkok területére korlátozódik.

A lakóparkokban élőkről kikért statisztikai adatok szerint a legutóbbi népszámlálás idején **359 lakott lakásban 1063 fő** élt itt, átlagosan 2,9 fős háztartásokban. A végzettségi adataik a vizsgálati körön belül is kitűnnek: **67,1%-uk rendelkezik ugyanis diplomával**, 22,8 % érettségivel, 4 % középfokú végzettséggel és 6% nyolc általános vagy annál alacsonyabb végzettséggel. Nem szabad arról sem megfeledkezni, hogy a népszámlálási adatok a 15 éves és idősebb lakosság végzettségi adataira vonatkoznak, akik közül sokan valószínűleg a felsőfokú tanulmányaikat folytatják!

#### **Tükörhegy lakópark**

<b>Zártság</b>	nyitott, de kissé elszigetelt
<b>Klubjavak</b>	minimálisak
<b>Szervezeti funkció</b>	érdekvédelem és közösségéptés
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

Ugyancsak zöldmezős beruházás a törökbálinti Tükörhegy lakópark, melyet a helyi önkormányzat parcellázott fel még a 1990-es években. A telkek közművesítése is a település szervezésében történt, de az itt építkezőknek kellett finanszírozni. Az utak, járdák, közművek költségét az ingatlanok ára tartalmazta. A beépítés több ütemben zajlott. A 2000-es évek közepére elkészült első és második ütem után nem sokkal készült el a harmadik épületcsoport, a terület negyedik, utolsó részén jelenleg is zajlanak az építkezések. Az **önkormányzati értékesítés** ellenére itt is akadtak kivitelezési problémák, mivel az első ütemek közterületein dolgozó vállalkozó ugyancsak „eltűnt” és habár a kivitelezés árát felvette, teljesen nem készült el a vállalt feladatokkal. Így többek között az ígért és a lakók által kifizetett járdák sem készültek el. Elősorban ez volt az oka

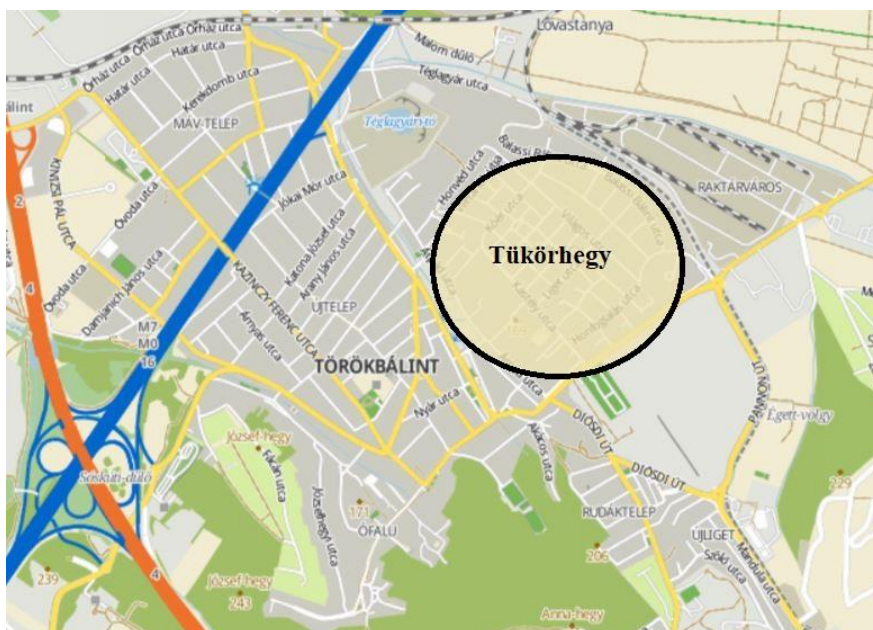
annak, hogy itt is szervezetalapítás mellett döntött kb. 10-20 lakó még 2000-ben és megalapították a **Tükörhegyi Közéleti Egyesületet**. Sikerült elérniük, hogy habár az előkertbeépítések miatt a járdát már nem tudták elkészíteni, az erre szánt összeget más fejlesztések formájában részben megkapták az itt élők. Bár, ahogy interjúalanyom fogalmaz, aki a szervezet jelenlegi elnöke, a „*város hajlamos elfelejtkezni arról, hogy még tartozik Tükörhegynek bizonyos összegekkel*”.

A kezdeti kisebb létszámú civil szerveződés élete 2010-ben változott nagyot. Ekkor egy ingatlanhirdetésből értesültek róla, hogy a negyedik ütem területén 1040 lakásos társasházakat terveznek építeni. Ezt egy 2005-ben elfogadott településrendezési tervmódosítás tette lehetővé, mely egy központi településközpontot engedélyezett a területen. Természetesen az ott élők között ez nagy felháborodást váltott ki, hiszen ez nagy létszámú új betelepülővel járt volna, sokkal nagyobb forgalommal és zsúfoltsággal. Hirtelen nagy lett az érdeklődés, az akkor kb. 51 fős egyesületi tagság hirtelen 100 főre duzzadt. Magának az egyesületnek a vezetőségében is változás történt, mivel a korábbi egyesületi elnök éppen 2002 és 2006 között volt önkormányzati képviselő, éppen abban az időszakban, amikor a területre való szabályozásról szavazott a testület. Mivel ő akkor ezt nem gondolta, hogy ez egy ilyen nagyszabású beruházást tesz lehetővé, megszavazta a módosítást, így 2010-ben, a kiobbant botrány idején lemondott. Őt váltotta interjúalanyom, aki azóta is az egyesület elnöke, sőt 2014-től szintén **önkormányzati képviselő**. Mint mondja, nagy összefogás volt, minden követ megmozgattak, próbálták „*az itt élők politikai és médiakapcsolatait megmozgatni*”, tüntettek és a nyilvánosság erejével is igyekeztek hatni a vállalkozóra és az önkormányzatra is. Nem volt könnyű dolguk, mivel a területet birtokló izraeli befektetőnek már építési engedélye volt a társasházakra. Az ügyet rendező tárgyalás-sorozat idején azonban már ő maga is az önkormányzati testület tagja volt, belülről részese lehetett azoknak a folyamatoknak, melynek eredményeként sikerült megváltoztatni a beruházó terveit, aki a nagyszámú lakásról lemondva végül sorházas beépítés mellett döntött. Így tehát sikerrel jártak. Természetesen az egyesület tevékenysége nem csak érdekvédelemre korlátozódik, kezdetektől fontos cél a **közösségépítés**, rendszeresen szerveznek utcabált, közösségi összejöveteleket, sporteseményeket stb. Ugyanakkor a nagy botrányt kavart „1041 lakásos lakótelep” ügyének lecsengésével az egyesületi élet intenzitása is jelentősen csökkent, az elnök szerint jelenleg éppen a **túlélésért küzdenek**. Egyre kevésbé látogatottak a programok, az elnökség tagjai is nagyon elfoglaltak, így jelenleg útkeresési



fázisban vannak, próbálják megtalálni az egyesület helyét a közösség életében. Megszüntetni semmiképpen nem akarnák, mivel az egyesület egyaránt jelent találkozási pontot a helyi közösség számára, kapcsolati pontot, és ugyanakkor *„platformot is, amelyen keresztül Tükörhegy közössége ki tudja fejezni magát Törökbálint tágabb közösségén belül”*.

A településen belül egyébként Tükörhegy a legkevésbé támogatott településrészek közé tartozik, melyben politikai okok mellett az is közrejátszik, hogy habár itt a lakók maguk finanszírozták, de a település többi részéhez képest sokkal fejlettebb az infrastruktúra, ami az utak és egyéb helyi közjavakat illeti. Egyébként Tükörhegy, ahogyan a többi lakópark is, kevés szolgáltatással rendelkezik és Hajdú Péter ide tervezett bevásárlóközpontjának megépüléséig helyben még bevásárlási lehetőség sem igen akad. Közösségi területet szintén nem alakítottak itt ki. Interjúalanyom szerint igazából *„nem klasszikus értelemben vett lakópark, nincs elkerítve, mint egy normál lakópark”*, csupán egy elkülönültebb, új beépítésű településrész Törökbálinton belül, ahol kb. **650 házban 2500 ember** él. Habár statisztikai adatok nem állnak rendelkezésre, interjúalanyom szerint végzettség és egyéb statisztikai mutatók tekintetében, melyek közül az ingatanok szobaszámát említi, magasan a magyar átlag felett élők élnek itt. Ezt az információt támasztja alá az, hogy a más megépült ingatlanok ára 2018-ban 80 és 250 millió forint között mozognak. A hirdetések között nem ritkák a 400-500 négyzetméteres családi házak.



11. kép: Tükörhegy lakópark elhelyezkedése

### Fenyő lakópark

<b>Zártság</b>	nyitott, település szélén helyezkedik el
<b>Klubjak</b>	játszótér, közösségi programok eszközei
<b>Szervezeti funkció</b>	közösségépítés dominál + érdekvédelem, integráció
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	szűk körű

Az észak-keleti agglomerációs övezetbe tartozik a Dunakeszin található, kb. 100 családi házból álló Fenyő lakópark. Körülkerítve nincs és habár a település szélén helyezkedik el, nem különül el tőle annyira, mint a korábban bemutatott ingatlan-beruházások. Általában igaz ugyanakkor a dunakeszi lakóparkokra, „szigetszerűek” a településen belül. Fenyő lakóparkot a 2000-es évek környékén megnövekvő, Budapestre való kiköltözési vágy idején, a keresletre reagálva, ún. zöldmezős beruházásként hozták létre elsőként a település lakóparkjaihoz közül (Összesen négy területet említ ez alatt a név alatt.). Területét az **önkormányzat tartja fenn**, a közösségi tulajdon és szolgáltatások minimálisak és a lakók által létrehozott Egyesülethez köthetők.

Ezzel a lakóparkkal kapcsolatban több interjúalanyomat is megkérdeztem, mivel vállalta a beszélgetést a szervezet alapításában aktív elnökségi tag, az elnök, aki egyben a terület

önkormányzati képviselője is, valamint az önkormányzat kommunikációs osztályán is készült interjú. Mindannyian megerősítették, hogy a **szervezetalapítás motivációja** itt egyértelműen **közösségépítési** feladatokhoz köthető, elsősorban a már meglévő rendezvényeik könnyebb és biztosabb szervezhetőségére hozták létre és azért, hogy ezekhez a közhasznú státusból adódó 1% bevételekre is számot tarthassanak. Az Egyesület tehát jogi keretet adott annak a közösségi tevékenységnek, amely szinte a kezdetektől, a 2000-es évek elejétől itt megtalálható volt. Az első beköltözők közül néhány család teremtette meg az évente egyszer megrendezésre kerülő utcabál hagyományát, melyet utánuk az alapításban és a rendezvényszervezésben oroszlánrészt vállaló interjúalanyom vette át, mikor szintén kisgyerekesként ide költözött. A szokásos rendezvény megrendezése mellett ekkoriban merült fel az igény egy játszótér építésére, amelyet önkormányzati támogatással és a lakók összefogásából építettek meg. Ez később közösségi térré is vált, ami összehozta az embereket. A rendezvények azonban egyre jobban túlnőttek azon, amit magánemberként, saját keretből finanszírozni lehetett volna, így 2011-ben egyesületalapítás mellett döntöttek. Az alapításban legaktívabb interjúalanyomnak, aki jelenleg is elnökségi tag, humán erőforráshoz kötődő végzettsége és foglalkozása van, könnyen élére állt a közösség összekovácsolásának és jól össze tudta válogatni a hozzáértő csapatot. Az egyesület elnöke a terület önkormányzati képviselője lett, aki maga is a lakóparkban él és szintén segítségemre volt a kutatás során. Az ő véleménye szerint is egyesületként biztosabb anyagi háttérrel, egyesületi tulajdonban lévő eszközökkel és az 1%-is bevételeket is felhasználva tudják megrendezni a közösségi rendezvényeket. Az, hogy egy személyben ő az önkormányzati képviselő és a lakóparki egyesület elnöke is, szerinte szerencsés, mivel egy lépcsőben tud mindkét fél számára közvetíteni: elnökként első kézből tud a problémákról, ami megkönnyíti számára a képviselői munkát, ugyanakkor a szervezetnek és a lakóknak is jó, hogy igényeiket közvetlenül be tudja csatornázni az önkormányzat felé.

A rendezvények mellett természetesen **érdekvédelmi tevékenységre** is alkalmas ez a szervezeti forma, például akkor, amikor közös igényüket jelzik egy szolgáltató felé. Egyesületként nagyobb súlya van, mint ha egyéni kezdeményezés lenne. E mellett nagy eredményük az ún. „neighbourhood watch” véghezvitele, melyben ez a lakópark különösen is kitűnt. Volt egy időszak, amikor náluk is elszaporodtak a lopások, de ezt összefogással, példás módon visszaszorították. Több héten át, egymás közt beosztva az időt és a területet, folyamatosan járőröztek a lakóparkban, még éjszaka is, amely nagyon

hatékonyak, a rendőrség szerint is példaértékűnek bizonyult és nem melléleg nagyon erős közösségformáló erejű akciónak bizonyult.. Az elnök szerint ugyanakkor náluk azért is lehetett ez ennyire sikeres, mert nem túl nagy a lakópark. Úgy látja, hogy magasabb lakószámnál nagyobb az elidegenedés. Például a későbbiekben bemutatásra kerülő, szintén Dunakeszin található, de nagyobb, társasházas Alagligeten nem sikerült ugyanezt megszervezni.

Az Egyesület alapítója és elnöke is megjegyzi, hogy már alább hagyott az egyesületi tevékenység intenzitása. Ennek oka több rétű: egyrészt ismét generációsváltás zajlik a lakóparkban, az alapító kisgyermekes családok gyermekei nagyok lettek, már jobban kötődnek iskolai közösségekhez, a szülők pedig visszamentek dolgozni és mivel legtöbben negyvenes éveikben, karrierjük csúcsán állnak, nincs idejük annyit beletenni a közösségi munkába, mint eddig. E mellett éppen nagyjából az ő szervezetalapításuk idején jött létre Dunakeszin egy programiroda, ami minőségi rendezvényeivel éppen elég programot kínál az itt élőknek, nincs akkora szükség a helyi rendezvényekre még akkor sem, ha nyilván azok személyesebb jellegűek. A legfontosabb rendezvényeiket, feladataikat természetesen viszik tovább, de jelenleg nincs olyan ügy, mely a hétköznapi szintnél jobban szükségessé tenné a lakók erősebb közösségi összefogását.

A **települési kapcsolatok** szervezeti és egyéni szinteken is **jónak mondhatók**, bár a település rövid időn belüli hirtelen lakosságnövekedése itt is okoz feszültségeket. Infrastruktúrában úgy tűnik, hogy éppen sikerült utolérni a szükséges szintet, bővült az óvoda és az iskola is. A legtöbb feszültséget az utak túlterheltsége okozza, melyben a korábbi lakosok az újonnan érkezetteket hibáztatják. Ez ugyanakkor bőven kezelhető mértékű és az önkormányzat integrációra törekvő politikájának, az oktatási intézményekben kialakuló egyéni barátságoknak és ismeretségeknek köszönhetően interjúalanyaim szerint a lakóparkok lakói szép lassan betagozódnak a helyi társadalom vérkeringésébe.

2011-ben 110 lakásban 345-en éltek a fenyő lakóparkban. A 15 éves és idősebb korosztályon belül 51,5% rendelkezett diplomával. Ingatlanjaik értékére utaló adat, hogy 2018-ban 65 és 85 millió Ft között találtam itt meghirdetett házakat.



12. kép: Fenyő és Alagliget lakóparkok elhelyezkedése

### Alagliget

<b>Zártság</b>	nyitott, de a település periferiáján helyezkedik el
<b>Klubjavak</b>	játszótér
<b>Szervezeti forma</b>	gyengülő közösségépítés és érdekvédelem
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális

A 12. térképen látható módon, Alagliget lakópark szintén Dunakeszi városhoz tartozik, így az észak-keleti agglomerációs övezetben található. A 2008-tól benépesülő beruházást lakóparknak nevezik az ott élők és önkormányzati interjúalanyaim is, de körbe kerítve nincs és a belépést sem kontrollálja senki. Egyedül elhelyezkedéséből és kialakításából adódóan jellemző rá egyfajta elszigeteltség a település többi részétől. Közös tulajdon és szolgáltatások nincsenek és így közösségi önigazgatásra sincs szükség. A közterületek, ahogy a település többi részén is, önkormányzati fenntartásúak. Különlegessége, hogy ez az egyik legtöbb lakóval rendelkező, dominánsan **társasházasházakból** álló lakóövezet a vizsgálat lakóparkok csoportjában. 2011-es KSH adatok **szerint 956 lakásban 2357 bejelentkezett** lakó él itt, átlagosan 2,4 fős háztartásokban, mely a legkisebb szám a

vizsgált lakóparkokon belül. Végzettség tekintetében itt többségben vannak a középfokú végzettséggel rendelkező lakók, a 15 éves idősebb alagiak **42%-a érettségizett**, de diplomát már nem szerzett, 13%-uk rendelkezik középfokú végzettséggel érettségi nélkül és 39,4%-uk diplomával, amely bár még mindig igen magas arány az országos adatokhoz képest, elmarad a legtöbb fentebb bemutatott lakóövezet hasonló adataitól. 2018-as árakon 20 és 45 millió forint között árulnak itt lakásokat.

Hasonlóan a szomszédos, ám családi házak uralta Fenyő lakóparktól, itt is működik egy lakók által alapított civil szervezet, **Alag Lakóparkért Egyesület** néven. Itt azonban az egyesület elnöke és a terület önkormányzati képviselőjének beszámolója szerint is elsősorban **érdekvédelmi cél** dominált 2009-ben, amikor a közelükben lévő zöld területekre tervezett önkormányzati beruházás megakadályozására alapították. Ebben sikerrel is jártak. Ekkor a 12-15 ös tagság mellett kb. 500 fő támogatta tevékenységüket, ennyien írták alá az önkormányzatnak szóló tiltakozást. Az érdekvédelmi siker után ők is **a terület fejlesztése és a közösségépítés** felé fordultak, bár továbbra is aktívan képviselték érdekeiket az önkormányzati üléseken, sőt önkormányzati interjúalanyaim szerint kifejezetten politikai céljaik voltak egy időben. A **szervezet jelenlegi elnöke** egy ciklusban az egyesület színeiben indult az önkormányzati választásokon, volt független **képviselő**, jelenleg pedig pártlistáról jutott be, Annak ellenére, hogy nem egy politikai csoportosulás tagjai, a lakóparkok érdekeinek képviseletében jól együtt tudnak működni a terület önkormányzati képviselőjével, aki, ahogy korábban említettem, egyben a szomszédos Fenyő Egyesület elnöke. Alagligeti interjúalanyom elismeri a munkáját és kiemeli, hogy nélküle nem valósulhatott volna meg Alagliget külön buszmegállója, amely az utóbbi évek nagy küzdelme volt. 2010 ugyancsak az önkormányzat segítségével épült játszótér a területen.

A szervezet közösségi tevékenységeikhez tartozik az évenkénti szemétszedési akció, gyereknap rendezvények, rendszeres garázsvásárok, illetve egy online baba-mama kör fenntartása, amely a legnagyobb közösségi erővel rendelkező csoportosulás Alagligeten. Interjúalanyom szerint Alagliget tipikus agglomerációs **„alvó” városrész**, a legtöbben Budapestre ingáznak napi szinten, de a kisgyermekes anyák otthon vannak, így ők a motorjai a helyi közösségnek. Mivel a lakóövezet nagyon nagy, igazán összetartó közösségről itt nem beszélhetünk. Ezt nehezíti az a tény is, hogy a zömmel kis alapterületű lakásokban élő vegyes lakosság fluktuációja magas, sokak számára csak átmeneti otthon jelent ez a lakópark.

Az egyesületnek, habár az elnök a jelenlegi működést nem tartja túl aktívan, vannak még területfejlesztési tervei, amiket az önkormányzati is támogat, így talán van rá esély, hogy a bürokratikus akadályok leküzdése után lesz még egy közpark és sétáló rész a játszótér közelében.

Mindez alátámasztja önkormányzati interjúalanyom beszámolóját, mely szerint a dunakeszi önkormányzat szívesen támogatja a lakóközösségek kezdeményezéseit és fel is karolja azokat, akik maguk is hajlandóak tenni a környezetük szépítéséért. Prioritást élvez ugyanis a városvezetés számára a vegyes összetételű és megnövekedett számú lakosság integrálása, közösségé formálása, amelyben az alagligeti és fenyő lakparki egyesületekhez hasonló szervezetek együttműködésére is számítanak.

### **Füzesliget lakópark**

<b>Zártság</b>	nyitott, de a település szélén helyezkedik el
<b>Klubjavak</b>	park, játszótér
<b>Szervezeti funkció</b>	területfejlesztés, közösségépítés, integráció
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	minimális, együttműködve az önkormányzattal

A 2011-ben **147 lakott lakással és benne 464 lakóval** rendelkező Füzesliget lakópark a déli agglomerációs övezetben, Nagytarcsán található. 15 éves és idősebb lakói körében legtöbben **középfokú végzettséggel** rendelkeznek (40,4% érettségivel, 13,9% középfok érettségi nélkül), de magas, 32,1% a diplomával rendelkezők aránya is. Csupán általános iskolai végzettség 13,6%-ukat jellemzi.





13. kép: Füzesliget lakópark elhelyezkedése

Ahogy a 13. térképen is látszik, a **település szélén**, attól területileg valamennyire elkülönülten elhelyezkedő, ám mindenki számára nyitott, nem körbekerített lakóövezet. Közös javai és szolgáltatásai csak a bemutatásra kerülő egyesület révén jött létre, eredetileg nem volt része a területfejlesztési terveknek. Az új parcellázású zöldmezős beruházás közös használatú területei és fenntartása a terület kialakítása után az önkormányzat gondozásába kerültek. Az egyesületalapítás motivációi összecsengenek több korábban ismertetett példával, mivel az itt lakók alapvető problémája is a hiányos infrastruktúra. Egy 2004-ben írt Népszabadság cikk<sup>27</sup> így ír a területről:

*„A Füzesliget lakóparkot lágyan körbeöleli a búzamező. A szántóföldből kihasított építési telkek között földes út visz, az üres portákon gaz nő, az alig befejezett házak egy részén "eladó" tábla fityeg. A Cinkota és Nagytarcsa között félúton terebélyesedő telep a hazai lakóparképítés torzszüleménye.”*

Mivel a cikkben említett helyzet egyik fő okozója ebben az esetben is a befektető volt, aki nem teljesítette a szerződésben szereplő utakat, így a lakók egy része, lényegében négy család 2006-ban megalapította a **Füzesliget Lakópark Fejlesztéséért Közhasznú Egyesületet**, területfejlesztési céllal. Közösség már korábban is kialakult az itt élők között, a 2009-ben készült interjúban is elhangzott, hogy egymásra kezdetektől odafigyeltek az emberek, de a **területfejlesztési szándék** már formális szervezetet kívánt.

<sup>27</sup> <http://www.nol.hu/archivum/archiv-322588>



Úgy gondolták, hogy így sokkal több lehetőségük van az **érdekvédelemre**, illetve a fejlesztéshez szükséges források megteremtésére. Így sikerült önerőből leaszfaltozni az utakat, amely 20 millió forintba került, valamint elkezdték fásítani a területet. Az utak elkészülte szinte meglepő módon fokozta a közösségi életet, rengetegen kijártak, főként a gyerekek, illetve utcabál jellegű közösségi alkalmakat is szerveztek. Igyekeztek más **szervezetekkel is együttműködni**, például a helyi szlovák nemzetiség szervezetével együtt pályáztak, de sajnos soha nem jártak sikerrel. A 2009-es interjú idején az Egyesület akkori elnöke nagyon kiábrándult volt az egész pályázati rendszerrel kapcsolatban, szerinte az egyesületi forma nem a megfelelő a lakóparkok számára, nem hatékony és a pályázatok sikere politikai kapcsolatokon múlik, amibe ők nem akartak belemenni. Képviselőjelöltségre is többen bíztatták őt személy szerint, de ilyen ambíciói sosem voltak és a szervezet sem akart semmilyen módon politizálni.

Másik nagy céljuk már ekkor a **falu felé való nyitás** volt, mivel úgy érezték a falu zárt tót közössége nagyon nehezen fogadja be őket. Az önkormányzattal felszínesen kialakult egy jó viszony, a polgármestert mindig elhívták rendezvényeikre, de törekvéseik mögé ekkor a testület sosem állt. Azt viszont sikerült elérni, hogy a falu lakói megismerték őket és már ekkor kezdett kialakulni egy jobb kapcsolat.

Az alapításkor segítő ügyvéd tanácsára, csupán a törvényi előírásnak megfelelő minimum 10 fős tagsággal rendelkeznek ekkoriban. Ezt az ügyvéd a könnyebb döntéshozatal miatt javasolta, véleményem szerint elég megkérdőjelezhető módon, hiszen akár ez is lehetett az oka annak, hogy 2009-re már haldoklott a szervezet, akkoriban tulajdonképpen már csak a hivatalos iratok bíróságra való eljuttatása volta hátra a megszűnéshez.

Első interjúm után aztán nem sokkal éles fordulat állt be a szervezet életében. Az ügyekben az 2016-os interjúalanyom szerint is joggal belefáradt korábbi egyesületi elnök átadta a vezetést egy új csapatnak, akik újult erővel láttak neki a feladatoknak. Elsődleges céljuk a terület közepén elhelyezkedő kéthektáros, volt honvédségi terület parkosítása volt. Ez a terület az önkormányzat tulajdona, de mivel nem kezdett vele semmit, a lakók álltak elő tervekkel.

*„Embermagasságú volt a fű, amikor 2011-ben átvettük ezt a területet és megcsináltattunk egy tervet egy játszótérre, lezárattuk az utakat, hogy nem menjenek ott át. Lett futókör, hinta, csúszda vár, parkosítottuk stb. Ezt az egyesület a saját erejéből csinálta.”*

Mivel az ideköltözők zöme **kisgyerekes** család, de a lakóparkban ekkoriban semmilyen szabadtéri lehetőség volt helyben, közös volt a cél, hogy alakítsanak ki játszótérrel,

közösségi helyeket. Forrást ehhez a kibővült tagság tagdíjai és rendezvények bevételei adták, illetve az időközben közhasznú státuszt elnyert szervezet szja 1% gyűjtésére is jogosult lett. Az elkészült közösségi javakat aztán átadják az önkormányzatnak gondozásra, aki segíti a fenntartást, de ők maguk is folyamatosan részt vállalnak a feladatokból és az újabb és újabb fejlesztésekből. A **rendezvényeik** kezdettől fogva **nyitottak**, a falu, sőt más települések lakói is ellátogatnak hozzájuk. Ahogy a szervezet jelenlegi elnöke fogalmaz:

*„Minden rendezvény (gyereknap, Liget fesztivál), mindegyiknek az a célja, hogy az emberek barátkozzanak. Ezeknek a rendezvényeknek a célja a közösségépítés, az adománygyűjtés, de támogatunk a bevételből másokat is, például a polgárőrséget a falun belül.”*

Szintén az utóbbi évek nagy eredménye, hogy elkészült a lakóparkot a **településsel összekötő híd, közvilágítással rendelkező gyalogút és bicikliút**, amelynek köszönhetően megélénkültek a települési kapcsolatok is, a gyerekek gyalog járhatnak iskolába és még a helyi *„iskolásokat is ide hozzák játszani a faluból.”* Mindehhez az is kellett, hogy olyan testület van az **önkormányzat élén, akikkel baráti az együttműködés**. Az önkormányzat csináltatott fedett buszmegállót, amely máshol oly sok konfliktust generál, itt megvalósult, szóval úgy érzik, hogy habár a település költségvetése szűkös, így nincs mindenre pénz, közös együttműködéssel van lehetőség a folyamatos, mindkét fél számára hasznos fejlődésre. Tervek és problémák pedig mindig vannak. Szeretnék tovább szépíteni a parkot és megoldani a régóta nagy gondjukat, a rossz vízminőséget. Erre azonban önkormányzattal közös pályázaton sem sikerült pénzt nyerniük egyelőre. Szintén problémásak a szomszédságukban lévő zajos és porkeltó sóder bányák, és ipari park, de ez utóbbi ellen valószínűleg nem tudnak mit tenni: *„Korábban az utak porossága volt a gond, ezt megoldottuk. Most jön az iparterület. Próbáltunk ez ellen is fellépni, de a polgármester sem akar ellene tenni, mert ez hoz pénzt a fejlesztésekre, ez ellen nem lehet tenni.”* fogalmaz az elnök asszony.

Rendezvényeik azonban egyre sikeresebbek: *„Habár kicsik vagyunk, de mindig van valami, legalább minden második hónapban valami nagyobb volumenű dolog: szemszedés, eszközjavítás, virágültetés, gyereknap, augusztusban Liget Fesztivál, októberben Tök fesztivál, szóval mindig van valami. 1000 fős rendezvény szokott ez lenni, sokan jönnek a faluból és máshonnan is.”*

Mindezek alapján úgy tűnik, hogy itt az integrációval sincs probléma, de aztán kiderül, hogy itt sem megy ez könnyen. Interjúalanyom is, annyi más beszélgetéshez hasonlóan magától használja a „gyütt-ment” szót önmagukra. Szerinte 10 évnek kellett eltelnie, hogy javuljon a helyzet, szülessenek igazi kapcsolatok, barátságok a település más részeiben élőkkel, bár most is elsősorban a település különböző részein élő, de frissen beköltözöttek között. A tőzsgyökeres nagytarcsai lakossággal nehezebben találják a hangot, bár többek között az egyesület tevékenységének köszönhetően érezhetően javulóban van velük is a kapcsolat. Korábban inkább teherként élték meg a régi lakók az újak érkezését: *„Érezhető gond volt, hogy nem volt elég óvoda és iskola. Ilyet is kaptunk: minek költöztünk ide, idáig elég volt az iskola! Szóval ilyenek is vannak.”*

Habár ahogy már említettem, a KSH adatai kevesebb ingatlanról számoltak be, az elnökszöveg beszámolója szerint kb. 200 ház található Füzesligeten, de ez a szám folyamatosan növekszik, gomba módra szaporodnak a házak, melynek egyik oka az ingatlanpiac jelenlegi felfutása mellett valószínűleg az egyesület által létrehozott helyi közjavak vonzó ereje, melyek e lakópark melletti érvként szólhatnak az ingatlanvásárlók számára, és ugyanakkor példái a közösségi összefogás erejének. Az ingatlanok értéke 2018-ban tipikusan 30 és 80 millió forint között szóródnak, bár árulnak 130 millió forintért is családi házat.

7. táblázat: Az inkább nyílt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok

Kategória	INKÁBB NYÍLT LAKÓPARKOK				
Név	PÉTERHEGYI- RÓKAHEGYI LAKÓPARK	TÜKÖRHEGY	FENYŐ LAKÓPAR	FÜZESLIGET	ALAGLIGET
Aggl. övezet	Észak-nyugat	Észak-nyugat	Észak-kelet	Észak-kelet	Észak-kelet
Település	Üröm	Törökbálint	Dunakeszi	Nagytarcsa	Dunakeszi
Típusa	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas	társasházak
Lakott lakás (2011)	359	n.a.	110	147	956
15 éves és idősebb lakók isk.végzettsége	67,1% diploma, 22,8% érettségi	n.a.	51,5% diploma, 24,2% érettségi	32,45 diploma, 40,4% érettségi	39,4% diploma, 42% érettségi
Háztartásnagyság	2,9 fő	n.a.	3,1 fő	3,1 fő	2,4 fő
Szervezet alapítás	2004	2000	2011	2006	2009
Alapító	lakók	lakók	lakók	lakók	lakók
Fő motivációja	érdekvédelem	érdekvédelem	közösségépítés	területfejlesztés	érdekvédelem
Szervezeti forma	egyesület	egyesület	egyesület	egyesület	egyesület
Funkciók	érdekvédelem, közösségépítés	érdekvédelem, közösségépítés	közösségépítés, képviselet	területfejlesztés, közösségépítés, érdekvédelem	területfejlesztés, közösségépítés, érdekvédelem
Eredmények	érdeksérelem megakadályozása, közösségi programok, lakók közti együttműködés	érdeksérelem megakadályozása, képviselet a helyi önkormányzatban	rengeteg közösségi program, biztonsági rendszer kiépítése	elmaradt utak és más közösségi területek kialakítása, jó közösség,	érdeksérelem elkerülése, közösségi programok, aktív baba-mama kör
Nehézségek	korábban lakókörnyezet került veszélybe, jelenleg az inaktivitás	korábban lakókörnyezet került veszélybe, jelenleg az inaktivitás	korosztályos problémák, inaktivitás	befektető okozta hiányosságok, konfliktusok	inaktivitás
Kapcsolat a helyi önkormányzattal	konfliktusos	konfliktusos	együttműködő, van képviseletük	együttműködő, támogatást is kapnak	van képviseletük, , mégis felemás viszony
Kapcsolatok a helyi közösségekkel	erős cél az integráció, nyitott programokat szerveznek	minimális	minimális	nyitott rendezvényeikkel támogatják az integrációt	minimális

### 6.1.5 Teljesen nyílt lakóparkok és civil szervezeteik

A teljesen nyílt lakóparkok területileg egyáltalán nem különülnek el a településtől, amelyhez tartoznak. Természetesen ebben vannak különbségek az egyes beruházások között, de lényegében azt mondhatjuk, hogy ezek a lakóparkok területileg szerves részei épített környezetüknek. Közös területeik a helyi önkormányzat tulajdonát képezik, így a helyi közös szolgáltatásokat (utak fenntartása, világítás stb.) is az önkormányzat biztosítja számukra. Közösségi javaik és szolgáltatásaik jellemzően nincsenek. Egyesületeik tipikusan valamilyen közös fejlesztés, például egy játszótér létesítésére vagy közösség-szervezési céllal alakultak. A három ide sorolt lakóparki szervezet közül lényegében csak egy mutat fel tényleges működést, melynek tevékenysége nem különbözik egy hagyományos szabadidő és sportegyesülettől. Települési hatókörben dolgozik, mindössze alapítói és tagjai révén kötődik a település egy új építésű, lakóparknak nevezett részéhez. Önigazgatás, magán-önigazgatás igénye egyik ide sorolt esetben sem merül fel. Éppen a településtől való nehéz lehatárolás miatt hivatalos statisztikai adatokkal sem rendelkezem róluk, csupán az interjúk alapján tudható, hogy az előzőeknél zömében alacsonyabb végzettségű, kisgyermekes, vagy gyermekvállalás előtt álló családok lakhelyei.

#### Zöld-Sziget lakópark

<b>Zártság</b>	nyitott, nem különül el a település többi részétől
<b>Klubjavak</b>	nincs
<b>Szervezeti funkció</b>	területfejlesztés lett volna, de nem valósult meg
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	nincs önigazgatás

Biatorbágyon, vagyis az észak-nyugati agglomerációs övezet déli peremén található az ún. Zöld-Sziget lakópark. Ez a lakóövezet valójában **csak nevében lakópark**, jellegét tekintve sokkal inkább egy új parcellázású, frissen beépített terület mindenféle közös tulajdon vagy közösségi szolgáltatás nélkül. Elkerítve nincs, területét az **önkormányzat tartja fenn** és olyannyira egybe épült a településsel, hogy a lehatárolási nehézségek miatt külön a területre vonatkozó népszámlálási adatok sem állnak rendelkezésre. Családi

házakat 2018-ban 45 és 60 millió ft-os áron hirdetnek itt, bár előfordul 100 milliós ingatlan is.



14. kép: Zöld-Sziget lakópark elhelyezkedése

Vizsgálatomba azért került, mert egyrészt nevében lakóparkról van szó, másrészt itt is működik, vagy inkább működött egy lakók által kezdeményezett civil szervezet, az „AMOENITAS Biatorbágyi Zöld-Sziget Lakópark Szépítő, Fejlesztő, Környezetvédő és Szabadidő Sport Egyesület”. Alapításának konkrét célja egy játszótér kialakítása volt, melyhez önkormányzati támogatást reméltek. A **kezdeti cél nem járt sikerrel**, a szervezet vezetője szerint az önkormányzat hibájából, amelynek munkájával több szempontból sincs megelégedve. Szerinte a lakóövezet infrastrukturális ellátottsága erősen hiányos, a legfontosabb közlekedési csomópont életveszélyes, aminek fejlesztéséért nem tesz a vezetés semmit. A polgármester azonban úgy látja, hogy nem volt meg a kellő mértékű összefogás a lakók között, melynek oka szerinte a terület nagyon **vegyes lakossága** és a lakók közti erős **fluktuáció**. Ő úgy látta, hogy a kezdeményezés csupán néhány személyhez kötődött és így nem látta bennük az ott élő lakosság valódi képviselőjét, ezért nem támogatta a kezdeményezést.

Az önkormányzati interjúból kiderül, hogy hasonlóan más agglomerációs településhez, Biatorbágy is küzd az újonnan érkező nagyszámú lakosság infrastrukturális ellátásának

biztosításával. Kevés óvodai, iskolai férőhely és úgy látja, hogy az önkormányzatokra vonatkozó kormányzati intézkedések is tovább nehezítik a helyzetüket. A hazai lakópark építésekkel kapcsolatban a polgármester sarkos véleményt fogalmaz meg, melyen érezni, hogy itt egy szemléletváltás következett be az önkormányzati testület összetételének változásával. Általában a lakópark építésekkel kapcsolatban így fogalmaz:

*„nem igazán egy sikertörténet. Nem tudom, hogy egyáltalán van-e olyan település Magyarországon, ahol ez sikertörténetként könyvelték el. Nagyon kevés helyen volt így. Itt is nyilvánvalóan az ingatlan biznisz volt ennek a mozgatórugója. Nyilvánvalóan voltak helyi ingatlantulajdonosok, akiknek az volt az érdeke, hogy az akkor még mezőgazdasági területeket lakóterületként lehessen eladni.”*

Az előző ciklusok hibáját abban látja, hogy szerintem nem képviselték a település érdekeit: *„azokat a feltételeket nem követelte meg az eladáskor, amelyek aztán az önkormányzatra hárulnak. Ezek konkrétan a humán infrastruktúra: bölcsőde, védőnői szolgálat, óvoda, iskola.” ... „Mert ugye két út állt minden önkormányzat előtt: vagy maga végzi a fejlesztést, vagy befektetők, de ez utóbbi esetben feltételeket kellett volna állítani, ami itt nem történt meg.”*

Mindezek persze feszültségeket szülnek régi és új lakók között, és ahogy több esetben is láttuk, hosszú évekre nehezítik meg egy település életét.

### Torony lakópark

<b>Zártság</b>	nyitott
<b>Klubjavak</b>	játszótér
<b>Szervezeti forma</b>	területfejlesztés és kudarcba fulladt érdekvédelem
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	nincs

Az észak-keleti agglomerációs övezethez tartozik, a kistarcsai Torony lakópark. Ahogy a térképen is látszik, a településtől egyáltalán **nem különül el** ez az újonnan épült lakóövezet. Elzárva, körülkerítve nincs, **önkormányzati fenntartású**, így önigazgatással sem rendelkezik. Kutatásom során azért kerestem fel ezt a lakóparkot, mivel itt is működött egy lakók által létrehozott civil szervezet. Hasonlóan sok más lakóparkhoz, egy **játszótér közösségi erővel** történő megvalósítása volt az induló céljuk, melyet akkor még példás összefogással meg is valósítottak. Ennek sikerén fellelkesülve az egyesület elnöke

[illegible]

## Nádor lakópark

<b>Zártság</b>	nyitott
<b>Klubjavarak</b>	nincs
<b>Szervezeti funkció</b>	közösségépítés, integráció
<b>Önigazgatás kiterjedtsége</b>	nincs

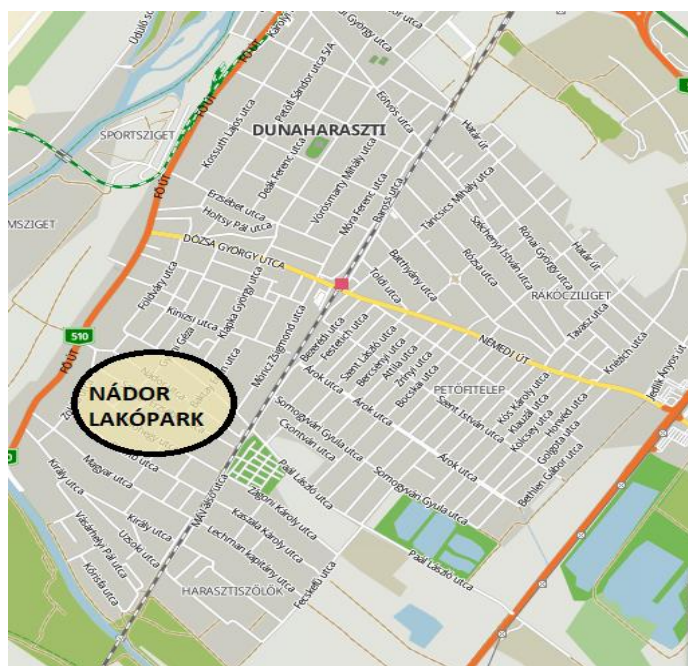


A déli agglomerációs övezetbe tartozik a dunaharaszti Nádor lakópark, melynek lakóparki jellege az interjúk során is megkérdőjeleződik, sem lakóparki, sem önkormányzati interjúalanyom **nem** tartja **valódi lakóparknak**. Ahogy a térképen is látszik, szerves része a településnek, melyben csak új építése ad némileg eltérő jelleget. Körülkerítve nincs, közös javak és szolgáltatások és így saját öngazgatás híján van a terület, amelynek **fenntartója** itt is **az önkormányzat**. Önkormányzati interjúalanyom szerint Haraszti nem azoknak a társadalmi csoportoknak a célpontja, amelyek zárt, extra szolgáltatásokkal rendelkező lakóparkokban szeretnének élni, illetve akik ilyet megfizetni tudnának. Szerinte a „középosztály, ha van még ilyen” érkezik hozzájuk előszeretettel. A településen elhelyezkedő, zöldmezős beruházásokként megvalósult építkezésekhez itt az önkormányzat biztosította a szükséges infrastruktúrát is, ám ezért cserébe a földtulajdonosoktól és az ingatlanfejlesztőktől is hozzájárulást fizettettek, ami még így is bőven megérte nekik. Ennek és a tudatos tervezésnek köszönhetően egyelőre biztonsággal el tudja látni a település a megnövekedett lakosságszámmal járó többlet terheket, ám figyelnek arra, hogy egy határon túl ne folytatódjon a növekedés. A biztos anyagi háttérrel a kiterjedt ipari park révén keletkező források is segítik. Így tud a Dunaharaszti önkormányzat nem csak fenntartani, hanem beruházni is a településen.

Dunaharaszti új lakóövezetei közül a Nádor Lakópark az, amelyhez kötődően lakóparki civil szervezet működik, „Dunaharaszti Nádor Lakóövezetért Közhasznú Egyesület” néven. Hivatalos nevükben nem szerepel a lakópark kifejezés, ám az interjúk során következetesen „Nádor lakóparkért Egyesület”-nek nevezik alanyaikat. Ám a szervezet elnöke is kiemeli, hogy csak annyit jelez ez, hogy a szervezet alapítói itt élnek, ehhez a városrészhez kötődnek, de tevékenységük az egész településre kiterjed. Mint mondja, 2008-ig informális beszélgetések, programok zajlottak a lakóparki utcákon, és az alakuló közösségben fokozatosan érett meg a helyzet egy bejegyzett szervezet alapítására, melynek azóta a legfontosabb funkciója a **közösségépítés**, immár nem csak az alapítók szűkebb, hanem a tágabb lakóhelyén is. Legfontosabb tevékenységeik a rendszeres családi napok, közös szabadidős programok, szegény gyermekek táboroztatása, illetve más civil szervezetekkel együttműködve nagyszabású futóversenyek és egyéb sportesemények szervezése. **A települési önkormányzattal kimagaslóan jó és együttműködő a viszony**, melyet önkormányzati interjúalanyom is megerősít. Mint mondja, „csak jókat tudok róluk mondani”. Összeségében ő úgy látja, hogy „*nagyon sokan vannak az ideköltözők között nagyon értékes emberek, akik megcsinálják ezeket a*

*civil szervezeteket és nagyon jó kezdeményezéseik vannak*”. Ezt a helyi önkormányzat szívesen támogatja. Összeeseng ezzel az egyesületi elnök véleménye, aki saját szervezetük kapcsán azt tapasztalta, hogy sokan, sokféle szakmai, civil és egyéb háttérrel kapcsolódtak be az egyesületi munkába és nagyon sok igazán jó ötletük van, amit meg is tudnak valósítani.

Természetesen ettől még nem zökkenőmentes az egy tömbben élő új lakosság integrálása. Mint az önkormányzati interjúalanyom fogalmaz: *„sok-sok évnek el kell telni ahhoz, hogy valahogy beilleszkedjenek a város szövetébe”*, de szerinte zajlik ez a folyamat, amit az önkormányzat is igyekszik segíteni, többek között azzal is, hogy elegendő férőhelyet igyekszik biztosítani a bölcsődékben, óvodákban, iskolákban, mely utóbbiak ugyan már a tankerület fenntartásában vannak, mégis a település is támogatja őket. Illetve az olyan civil szervezetek szerepét is fontosnak tartja ebben, mint amilyen a Nádor Lakóparkért Egyesület, mely tulajdonképpen nem egy tipikus lakóparki szervezet, sokkal inkább az új lakók által alapított, de lényegében települési hatókörű sport, illetve szabadidős egyesület.



16. kép: Nádor lakópark elhelyezkedése

8. táblázat: A teljesen nyílt lakóparkokra vonatkozó legfontosabb adatok

Kategória	TELJESEN NYÍLT		
Név	ZÖLD SZIGET LAKÓPARK	TORONY LAKÓPARK	NÁDOR LAKÓPARK
Aggl. övezet	Észak-nyugat	Észak-kelet	Dél
Település	Biatorbágy	Kistarcsa	Dunaharaszti
Típusa	családi házas	társasházak	családi házas
Lakott lakás (2011)	n.a.	n.a.	n.a.
15 éves és idősebb lakók iskolai végzettsége	n.a.	n.a.	n.a.
Háztartásnagyság	n.a.	n.a.	n.a.
Szervezet alapítás	2013 (megszűnőben)	2014 (megszűnőben)	2011
Alapító	lakók	lakók	lakók
Fő motivációja	területfejlesztés	közösségépítés	közösségépítés
Szervezeti forma	egyesület	egyesület	egyesület
Funkciók	játszóteret szerettek volna, de nem sikerült	közösségépítés, érdekvédelem	közösségépítés, integráció
Eredmények	nincs	nincs	az egész településre kiterjedő nagyszabású közösségi programok
Nehézségek	nem sikerült bevonni a lakókat	tagok közti konfliktusok	nincs
Kapcsolat a helyi önkormányzattal	konfliktusos	konfliktusos	kifejezetten együttműködő, partneri, támogatást is kapnak
Kapcsolatok a helyi közösségekkel	nincs	nincs	aktív

## 6.2 A kvantitatív kutatási fázis tanulságai

A lakóparkok és magán-önkormányzataik kvalitatív vizsgálatának kiegészítésére, – ahogy a módszertani fejezetben már említésre került –, kvantitatív adatfelvételt is végeztem az érintett lakóparkok lakóinak körében. A mellékletben megtalálható kérdőív online formátumának kitöltésére kértem a célcsoportot. Ez a kutatási fázis azonban az alacsony válaszadói hajlandóság miatt sikertelennek bizonyult. Az adatfelvételt nehezítette, hogy pontos adatbázis nem állt rendelkezésre az alapsokaságot illetően, csupán a jól körülhatárolható lakóparkok esetében kaptam lakásokra és lakókra vonatkozó adatokat a KSH 2011. évi népszámlálási adataiból. Ez azonban eleve több okból sem biztos forrás, hiszen a népszámlálás és az adatfelvétel ideje között öt év telt el, amennyi idő alatt nyilvánvalóan változhatott a folyamatosan épülő lakóparkok lakott lakásállománya és a lakók köz is történt fluktuáció. Mind e mellett pedig a bejelentkezett lakókra vonatkozó népszámlálási adatok azért sem lehetnek pontosak, mert, ahogy a kvalitatív adatfelvétel során kiderült, az agglomerációs lakóparkok tipikusan olyan lakóhelyek, ahol a lakók egy része nem rendelkezik állandó lakcímmel. Interjúalanyaim rendre magasabb lakás lakószámról számoltak be annál, mint ami a kikért népszámlálási adatokban szerepelt. Így tehát az alapsokaságról sem voltak biztos adataim. Tovább csökkentette a kvantitatívan nyert adatok megbízhatóságát, hogy egyrészt nem minden lakóparkba sikerült eljuttatni a kérdőívet és ahova sikerült, ott a lakóparki civil szervezeten keresztül szólítottam meg az ott élőket, mely szintén csökkentette bizonyos lakócsoportok mintába kerülésének esélyét. Az eleve igen elfoglalt, bezárkózásra hajlamos lakossági csoport válaszadói hajlandósága is igen alacsony volt. Az adatfelvétel elején három lakóparkban megkíséreltem postai úton is eljuttatni a kutatásban való részvételre felkérő üzenetemet, ezzel is növelve annak esélyét, hogy mindenkihez eljut a felkérés, ám e módszer nem hozott annyival több kitöltőt, mint amennyi időt és anyagi ráfordítást követelt. Így végül ezt a módszert elvettem.

Kérdőívemre végül 12 lakóparkból összesen 162 fő adott érvényes választ, mely a 2011-es népszámlálás háztartási adatait alapul véve kb. 6,5%-os válaszadói hajlandóságot jelentett a vizsgált csoportban. Ha a társasházak, magas lakásszámmal rendelkező Alagliget néhány válaszadóját nem tekintem, akkor a kvantitatív kutatási fázisban részt vevő maradék 11 lakópark 159 kitöltött kérdőíve pedig megközelítőleg 10%-os részvételt jelzett. Habár ez utóbbi szám már valamivel kedvezőbb, a fentebb említett okokból a

kérdőív eredményei nem tekinthetők reprezentatívnak. Mindezek ellenére néhány tanulsággal így is szolgálnak, melyeket a következőkben szeretnék ismertetni.

Az *első fontos megállapítás*, amit tehetünk, hogy ahogy az adatfelvételre vonatkozó ismeretekből várható volt, a kérdőívre adott válaszok is visszaigazolták, hogy a válaszadói csoport a lakók egy speciális, a lakóparki és tágabb közössági életben is aktívabb lakók köréből került ki. Kiemelkedő ugyanis a kérdezettek között a lakóparki civil szervezetben aktívak csoportja, akik a válaszadók csaknem egyharmadát tették ki. Mivel az interjúk és a szervezetekre vonatkozó adatokból (pl. tagság létszáma) tudható, hogy a lakóparkok teljes lakosságából ennél az aránynál lényegesen kevesebben vesznek részt a civil szervezetek életében, a kérdezettek között valóban felülreprezentált volt a lakóparkok közösségileg aktívabb része. Ők azok, akik a kutatásban való részvételben is aktívabbnak bizonyultak, és a válaszaikból megtudott ismertségi, barátsági kapcsolatok is valószínűleg gyakoribbak körükben, mint a lakók közösségileg passzívabb csoportján belül.

Második észrvetélel az, hogy a lakók körén belüli speciális tulajdonságaik ellenére demográfiai szempontból nagyrészt megfeleltek a szakirodalom és a hazai statisztikák alapján vártaknak, mely szerint a lakóparkok tipikus lakói magas iskolai végzettségűek, vezető beosztásban dolgoznak és általában szellemi foglalkozásúak, akik többnyire kisgyermekes családjukkal érkeznek új lakóhelyükre. Nemi összetételük nagyjából megegyezett az országos arányokkal, életkorukat tekintve többségük 40-50 közötti. Átlag életkoruk a 2009-es előző, szintén nem reprezentatív adatfelvételhez képest éppen annyiival több, mint ahány év azóta eltelt. A kitöltők többsége a 2000-es években a lakóparkokba kiköltöző 30-40 év közötti kisgyermekes családokhoz tartozik, akiknek azóta kiskamasz és kamasz gyermekei lettek és körülbelül 40-es éveikben járnak. Az interjúalanyaim is többször említik ezt az életkori csoportot, melynek gyermekei nagyobbak lettek, karrierjük miatt elfoglaltak és ezáltal több szervezet életében is egyfajta generációváltás okoz problémát.

Válaszadóim többsége Budapestről költözött jelenlegi lakhelyére és főként a korábbi lakhelyéhez legközelebb eső agglomerációs övezetet választotta. Legnagyobb részük területének megfelelő irányban hagyta el, de csak lakóhely szempontjából a fővárost, amelyhez többségük életvitel szerűen jelenleg is kötődik. A naponta ingázók átlagosan kb. 90 percet utaznak, döntő többségben gépkocsijukat használva. A kvalitatív adatok alapján a vártnál némileg magasabb azon válaszadók száma, akik helyben dolgoznak,

csaknem hatoduk adta ezt a választ. Talán éppen ez segít nekik abban, hogy aktívabbak tudnak lenni a helyi közösségben.

Habár ez a teljes lakóparki lakosságra nézve nem reprezentatív adat, de a válaszadók 95%-a saját tulajdonú ingatlanban él, mely adat megerősíteni látszik azt a feltételezést, hogy a szuburbanizációs lakóparkokban kevésbé jellemzőek a bérlemények, mint a fővárosi társasházak lakóparkokban.

A lakóparkokba való költözés motivációit keresve azt találtam, hogy habár a zárt lakóparkok elméleti fejezetben ismertetett definíciójának leginkább megfelelő lakóparkokban megjelenik a biztonság, mint szempont, a vizsgálati körben nem ez az elsődleges motiváció. Sokkal inkább a szép természeti környezet, az interjúkban is elhangzott „kertvárosi álom” keresése hajtja a kiköltözőket, akiknek anyagi lehetőségei itt engedik meg ennek az álomnak a megvalósítását. Ezt igazolja, hogy kitöltők körében a telkek ára is fontos szempontként jelent meg a lakóhely kiválasztásánál.

*Megállapítható volt az is* a kérdőíves adatfelvétel alapján, hogy az alapjaiban visszaigazolta az interjúkon elhangzottakat. Az egyes lakóparkok esetében mindazok a jellemzők, problémák, konfliktusok, illetve pozitívumok, amelyekről az előző fejezetben az egyes lakóparkok esetében beszámoltam, a kérdőívekre adott válaszokban is megjelentek a településsel, a lakóparkokkal, a szervezetekkel kapcsolatos elégedettségi mutatókban és a nyitott kérdésekre adott válaszokban is. Olyannyira együtt mozogtak a kérdőívre adott válaszok a kvalitatív eredményekkel, hogy például Magdolna-völgy esetében még a válság itteni erősebb hatása is megfigyelhető volt. Feltűnő ugyanis, hogy a magdolna-völgyi válaszadók között, akik legmagasabb arányban képviseltetik magukat a válaszadók között, jóval több a 2009 és 2013 között a lakóparkba érkezett lakók száma, mint a többi lakóparkban, ahova a túlnyomó többség a lakóparkok létesítésének idején 2001 és 2008 között érkezett. Annak ellenére így van ez, hogy az építkezések itt is, mint mindenhol megálltak ebben az időszakban, tehát nem a tömegesen épült új házak lakói ezek a válaszadók. Először nem értettem ennek az okát, hogy itt miért volt nagyobb a fluktuáció ebben az időszakban, mint máshol, mígnem újra áttekintettem az interjúkon elhangzottakat. A beszámolók alapján kiderült, hogy Magdolna-völgyben a többi lakóparkhoz képest többen voltak a hitelválsággal sújtott családok. Ennek egyik oka interjúalanyom szerint az, hogy itt a válság előtt az egyik lakó hitelek intézésével foglalkozott és a lakók körében sokakat rábeszél svájci frank alapú hitelek felvételére. Ebből aztán később sokaknak származott pénzügyi problémája és kénytelenek voltak eladni

ingatlanukat. Az ő helyükre érkezettek új lakók az említett időszakban, akik így a kérőívet kitöltők közt is megjelentek. Ez természetesen egy szélsőséges példa, de ugyanígy szinte mindenben összhangot fedeztem fel a kvalitatív és kvantitatív adatfelvétel adatai között.

Végezetül figyelemre méltó eredménynek tekintem azt is, hogy a lakóparkon belüli és kívüli kapcsolatokat, közösségi aktivitást mérő kérdéseimre adott válaszok azt mutatták, hogy a lakóparkon belül aktívabb lakók kifelé, a befogadó település felé is aktívabbnak bizonyultak lakótársaiknál. Ez arra enged következtetni, hogy a lakóparkokon belül kialakuló társas kapcsolatok, az itt létrejövő társadalmi tőke, nem tette befelé fordulóvá az éritetteket, sőt. Azok a lakók, akik elzárkózásra hajlamosak, azok lakóparkon belül és kívül egyaránt így viselkednek, míg a lakóparki közösségben aktív szereplők nagyobb eséllyel vesznek részt a tágabb környezetük társadalmi életében, illetve vállalnak közfeladatokat a tágabb településen is. Mindemelett meg kell jegyezni, hogy összességében a települési kapcsolatok a válaszadók körében is igen alacsony szintűek.

Annak ellenére, hogy válaszadóim valószínűleg a lakóparkon belüli legaktívabb lakossági csoportból kerültek ki, akik nagy része a vizsgált civil szervezetek életében is részt vesz, nagyon sokan nem voltak tisztában lakóparkjuk civil szervezetének pontos nevével, illetve szervezeti formájában. Ugyanakkor elvárásaik ezek felé a szervezetek felé igazodtak az egyes lakóparki típusokban domináns funkciókhoz, illetve a szervezetek történetéhez. Míg például a zártabb lakóparkok lakóinak természetes elvárása volt a lakópark fenntartásához köthető feladatok ellátása, az önkormányzatok által fenntartott lakóövezetek válaszadói körében ez nem jelent meg. Ugyanakkor a például érdekvédelmi indíttatású szervezetek esetében a lakók elvárásai között dominánsan jelentek meg az érdekvédelmi feladatok, az alapvetően közösségi programok megvalósításának keretét adó egyesületek esetében a közösségépítéshez kapcsolódó elvárások.

Összegzésként: ebben a fejezetben tehát részletesen bemutatásra kerültek a budapesti agglomeráció civil/nonprofit szervezettel rendelkező lakóparkjai, azok története, szervezetei és települési kapcsolataik egy szelete is. Az esetleírások sok hasonló és több különböző vonást tártak fel a vizsgálati körön belül. Közös ezekben a lakóparknak nevezett ingatlan csoportokban, hogy zömében a bevezetőben is említett első hazai lakópark építési „boom” idején, 2000 és 2006 között jöttek létre, illetve kezdtek beépülni, jellemzően zöldmezős beruházásként olyan új lakóövezeti telkeken, melyeket az érintett

települések nem sokkal korábban minősítettek át belterületté. Éppen emiatt lakóik hirtelen és egy tömbben kerültek be a lakóparkot befogadó település épített környezetébe és társadalmába, melyből ingatlanjaik és életstílusok révén is erősen „kilógnak”. Az eltelt évek alatt is csak laza szállal kötődtek ide, sajátos, ingázó életmódjuk továbbra is jórészt a fővároshoz köti őket. Az is egyértelműen látszott, hogy az ilyen módon megépült lakóparkok nagy infrastrukturális és társadalmi kihívásokat jelentettek az érintett önkormányzatok számára. A vizsgált lakóparkok további közös tulajdonsága, hogy a mintául szolgáló „klasszikus” amerikai lakóparkokhoz képest jóval kevesebb szolgáltatással rendelkeznek és habár lakókörnyezetük minősége kitűnik a környezetből, egyéb infrastrukturális ellátottságuk minimális: a lakóparkokon belül nincs lehetőség élelmiszervásárlásra, elvétve találunk üzleteket és egyéb kiszolgáló egységeket, melyek igénybevételéhez a lakóknak általában „kocsiba kell ülni”. Lakóik összetételét tekintve azonban esetükben is igazolódni látszik az a külföldi tapasztalat, miszerint a lakóparkok lakói homogén társadalmi közeget alkotnak és elsősorban az átlagnál magasabban végzett, jobb módú állampolgárok közül kerülnek ki.

Ez utóbbi szemponttal azonban már el is érkeztünk a vizsgált lakóparkok között tapasztalható, sokszor jelentős különbségekhez is. Habár a vizsgált lakóparkokban előkről jövedelmi adatok nem állnak rendelkezésre, vagyoni helyzetükről, legalábbis ami lakóingatlanjaik értékét illeti, az adott lakóparki ingatlanok árfekvése alapján képet kaphatunk. Az agglomeráción belüli elhelyezkedésből adódó hatások ellenére a tendencia azt mutatja, hogy a zárt-tól a nyílt lakópark kategóriák felé csökken az ingatlanok értéke. Más szempontokból is erős különbségek figyelhetők meg aszerint, hogy az adott lakópark hol helyezkedik el a bemutatott lakóparki skálán. Ilyen különbségek a településtől való fizikai elkülönülés mértéke, a kínált klubjavak köre, a lakóparki szervezet funkciói, magán-önkormányzatiságának kiterjedtsége, melyek erős összefüggést mutatnak az adott lakópark és lakói települési kapcsolataival is. Annak ellenére így van ez, hogy az egyedi történetekben a résztvevők viselkedése és más egyedi adottságok is erős hatást gyakorolt ezekre a kapcsolatokra. Gondolok itt a befektetés átgondoltságára, az önkormányzati stratégiák tudatosságára vagy éppen az adott település oktatási intézményeinek integráló erejére. Éppen ezért úgy gondolom, hogy az ebben a fejezetben bemutatott lakópark-kategóriák kellően megalapozottak ahhoz, hogy a következő fejezetben foglalt elemzés során felhasználhatók legyenek.



## 7 EREDMÉNYEK AZ ELMÉLETEK TÜKRÉBEN

Ahogy a nemzetközi elméletek és kutatási előzmények bemutatásánál hangsúlyoztam, a lakóparkok létrejötte és működése mögött kereshetünk általános okokat, de mindig meghatározza őket az a gazdasági társadalmi környezet is, amelyben létre jöttek. Éppen ezért elemzésem első alfejezetében kutatásom eredményei alapján próbálom meg számba venni azokat a hazai sajátosságokat, amelyek a budapesti agglomerációban a lakóparkok létrejöttére hatottak, illetve szervezeti és működési módjaikat számba véve kísérelem meg elhelyezni őket a lakóparki magán-önkormányzatok típusain belül egyrészt szervezeti és működési mód, másrészt funkcióik szerint. Ezt követően térek rá annak az elméleti keretnek a meghatározására, melyet a hazai lakóparkokra leinkább érvényesnek látszik. Annak ellenére, hogy már itt megjelenik a továbbiakban külön alfejezetet is szentelek a lakóparkok társadalmi tőkéjének, mely sorosan kapcsolódik az utolsó alfejezet központi témáját képező települési kapcsolatokhoz is. Ez utóbbi alfejezet elsősorban az önkormányzatok szemszögéből mutatja be vizsgált lakóparkok és magán-önkormányzataik szerepét az adott település életében.

### 7.1 A vizsgált lakóparkok és szervezeteik létrejöttének körülményei és működésének jellemzői

*Hazánkban a lakóparki életforma lehetőségét elsősorban a rendszerváltás és az azt követő piaci-gazdasági folyamatok teremtették meg.* Ide tartozik a Glasze (2005) által is említett körülmények közül a korábbi állapotokhoz képesti liberalizáció és a privatizáció, amely a 90-es évek diskurzusát uralta. Cséfalvay Zoltán és Chris Webster 2012-ben publikált kutatásával összhangban elmondható, hogy Magyarország valóban relatíve alacsonyabb gazdasági fejlettségű országgént kapcsolódott be ezekbe a folyamatokba, a sűrűn lakott városi területekről elvándoroltak az emberek, ekkoriban kezdtek egyre nagyobbak lenni a társadalmi különbségek és kevés volt a helyi adó ahhoz, hogy a helyi kormányzatok a magasabb igényeknek megfelelő közjavakat tudjanak biztosítani. Így tehát az általam vizsgált lakóparki civil/nonprofit szervezetek valóban az *újraelosztás korrekcióiként* jöttek létre, ugyanakkor *nem helyettesítik, csak kiegészítik a közkormányzatok munkáját*, hiszen az önkormányzati feladatok szűk körét tudják csak biztosítani. Érdekessége a hazai körülményeknek az a tény, hogy habár önkormányzati források tekintetében (egyre inkább) centralizált országnak számítunk, mely az említett kutatás eredményei szerint ugyancsak a lakóparkok létrejöttének kedvez, a

folyamatokban mégis nagy szerepet játszott az 1990 évi önkormányzatokról szóló LXV. törvény, mely a korábbi állapotokhoz képest decentralizációt hozva helyezett nagyobb szabadságot és nagyobb felelősséget is a helyi önkormányzatok kezébe. Ezzel pedig utat nyitott lakóparkok számára is kedvező lakóterületbe vonásoknak és parcellázásoknak. Vagyis hazánkban a centralizációs és decentralizációs tendenciák egyszerre érvényesültek.

A 90-es évektől tehát ezek mellett a körülmények mellett gyorsult fel a Budapest-környéki **szuburbanizáció**, egyre többen költöztek a fővárosközeli településekre. A 2000-es évek elején erre a dinamikára erősítettek rá az új lakástámogatási politikák és az akkori ingatlanpiaci helyzet, mely, mint a jelenlegi állapotok is mutatják, erős hatással bír a lakóparkok piacára. ***Mindez hozzájárult ahhoz, hogy a lakóparkok létrehozásának három fő szereplője, a beruházók, az önkormányzatok és az ingatlan vásárlók is érdekeltté váljanak ennek az új lakhatási formának a meghonosításában.***

Az általam vizsgált esetekben úgy találtam, hogy a stakeholderek hármass csoportján belül a beruházók nálunk is nyilvánvalóan **haszonmaximalizálási célból** döntöttek a lakóparki jellegű beruházások mellett, melyek marketing értékére alapozva relatíve magas áron tudták értékesíteni az általuk olcsón megvásárolt új parcellázású telkeket. Sok esetben e céljukat különösebb külső kontroll nélkül tudták érvényesíteni, ezért fordulhatott elő olyan gyakran, hogy a haszonszerzési cél előtérbe került a minőség rovására. A társasház-szerű, nyílt lakóparkok esetében sorozatos probléma volt a lakásátadások jelentős késése, a rossz minőségű kivitelezés, zárt, családi házas lakóparkok esetében az ígért fejlesztések és szolgáltatások elmaradása, a befektetők „eltűnése” vagy csődje. Ez is az egyik oka annak, hogy a lakópark kifejezés devalválódásával más hasonló, de jobban csengő nevek is egyre jobban terjednek a lakáspiacon úgy, mint például „lakókert”, „villapark”.

Az önkormányzatok, mint második érdekelt fél, adták a területet a beruházásokhoz, belterületbe vonva és felparcellázva újabb és újabb telkeket. Részükről szintén gyakori hiba, hogy a szakirodalomból (Szabó, 2003) ismert típusok közül a „***laissez faire***” stratégiát követték, vagyis hosszabb távú koncepció nélkül, a pillanatnyi bevételek által motiválva engedtek a befektetői lobbinak, akiktől szintén több esetben nem követelték meg az infrastruktúrához való kellő mértékű hozzájárulást. A vizsgálatba került települések töredékénél találkoztam csak tudatos tervezéssel ezen a téren (Pl. Budajenő, Mogyoród és Dunaharaszti vezetése tűnt tudatosabbnak az interjúk alapján). A stratégia hiánya hosszabb távon is súlyos terheket ró az érintett településekre, melyek

infrastruktúrája nehezen tudta követni a népesség hirtelen gyarapodását, ezzel okozva anyagi nehézségeket, az ott élők mindennapjait nehezítő körülményeket, valamint társadalmi és politikai konfliktusokat.

Így a szép természeti környezetre vágyó, „*kertvárosi álmot*” kereső új lakóparki lakók könnyen találhatták magukat nehéz helyzetekben az új lakóhelyükön. Ráadásul az említett hármasból ők az egyedüli állandó szereplők, hiszen a befektetők könnyen eltűnhetnek, nem vállalva felelősséget mulasztásaikért, az önkormányzati testületek pedig szintén váltják egymást. A különböző ciklusok képviselői akár gyökeresen más politikát is képviselhetnek az új lakossággal szemben. A lakókat, akik tehát a harmadik érdekelt félként a keresletet biztosítják az újonnan épült lakóparkokra, a természeti környezet mellett a kertvároshoz képest kedvezőbb ingatlan-árak, a természetközeli magas színvonalú lakókörnyezet, és főként a zárt lakóparkok esetében a biztonságos lakóhely iránti vágy is motiválta. Ennek során közjavak iránti igényüket anyagi lehetőségeikkel összehangolva választottak az agglomeráció különböző övezetiben új otthont kínáló különböző színvonalú lakóparkok között.

## 7.2 Magánönkormányzás a vizsgált lakóparkokban

A megépült lakóparkok színvonala és a kínált helyi közjavak köre, ahogy láttuk meghatározta azt is, hogy az adott lakópark működéséhez mennyiben van szükség magán-önkormányzati elemekre. A budapesti agglomeráció településeire kiterjedő vizsgálatom során azt találtam, hogy a *magán-önkormányzati működés leginkább a nemzetközi definíciónak is megfelelő, valódi, zárt lakóparkokban figyelhető meg*. Ahogy láttuk, minden, a vizsgálati helyszínen talált zárt lakóparkban működött ilyen jellegű öngazgatási szervezet. A lakóparkok zárt-nyílt skáláján a nyílt lakóparkok csoportja felé haladva egyre kisebb arányban találunk bejegyzett, lakóparkhoz kötődő szervezeteket, ugyanakkor szintén a nyílt lakóparkok szervezetei felé haladva egyre gyengül a lakóparki szervezetek magán-önkormányzati jellege. Ez éppen ellentétben áll az egyes típusba sorolható lakóparkok számával, hiszen összességében az agglomerációban a nyílt lakóparkok vannak többségben, ahol ennél jóval kevesebben zártan minősíthető lakóövezet és csak hat zártan mondható lakópark található.

Azok a lakóparki szervezetek, amelyek felmutatnak bizonyos **szintű magán-önkormányzati** működést (jellemzően a zárt és közepesen zárt lakóparkokban), mind a

Mckenzie (2006) által „családi házas”, Glasze (2005) elnevezése alapján „vállalat- szerű” működési elven működő magán-önkormányzatok közé tartoznak. Ahogy a magán-önkormányzatokat bemutató fejezetben olvasható, ez azt jelenti, hogy a lakók tulajdonában vannak a saját ingatlanjaik (lakás, ház, kert), míg a közös területek, nyíltabb lakóparkoknál a közös javak egy szűkebb köre a lakók által működtetett szervezet tulajdonát képezi. A közös ügyekben így minden ingatlan-tulajdonosnak beleszólása van<sup>28</sup>. Szervezeti formájukat tekintve az általam vizsgált lakóparki szervezetek mindegyike nonprofit formában működik, korábbi célkitűzésem ellenére nem találtam más szervezeti formát az agglomerációban. A civil/nonprofit szervezeti formák közül többségben vannak az egyesületek, néhány alapítványt találtam, illetve a négy legzártabb lakópark esetében az egyesület mellett nonprofit kft. látta el az üzemeltetési feladatokat.

A nonprofit szervezeti forma választása több szempontból is kézenfekvő megoldásnak bizonyult az alapítók számára. Egyrészt ezek alapításához kevesebb feltétel teljesülésére és kisebb tőkebefektetésre van szükség, mint például egy forprofit szervezet esetében. Különösen erős indoknak bizonyult ez a lakók által alapított egyesületek esetében, melyek alapítása és fenntartása még a nonprofit kft.-nél is könnyebb és költségkímélőbb. Másrészt a lakók közössége által birtokolt és irányított szervezetek számára ez a forma megadta a javak visszaforgatására való szabadságot is, mely tovább erősíti sajátos közhasznúságukat. Ahogy az elméleti keret bemutatása során már említésre került, a nonprofit szervezetekre mindig jellemző egyfajta közhasznúság. A lakóparki szervezetek közhasznúságának kiterjedtsége azonban a nyílt-zárt lakópark skálán a zárt lakóparkok felé haladva egyre inkább csökken. Míg a teljesen nyílt lakóparkok szervezetei esetében ez egy tágabb, települési hatókört jelent, az inkább nyílt, közepesen nyílt lakóparkok szervezetei esetében egyre inkább, az inkább zárt és zárt lakóparkok esetében pedig

---

<sup>28</sup> Mivel hazánkban nincs a lakóparkokra vonatkozó külön jogszabály, bizonyos problémás esetekben lehet ehhez képest eltérés. Például a vizsgálati körben van olyan zárt lakópark, ahol az egyesület tulajdonában vannak a közös területek és a lakóparkot üzemeltető nonprofit kft., mindenkinek kell(ene) közösköltséget fizetni, mégsem minden lakó tagja az önkéntes tagságon alapuló egyesületnek! Olyan esettel is találkoztam, ahol egy, a lakóktól független működtető cég (nonprofit kft.) birtokolja és gondozza a közös területeket. A lakóparkba költözéskor ezzel a céggel köt üzemeltetési szerződést minden lakó: a lakók fizetik a közösköltséget, a cég pedig ellátja a szerzősében foglalt feladatokat. A vizsgált esetben ezzel nem volt elégedett a lakók egy csoportja, akik külön egyesületet voltak kénytelenek alapítani a probléma megoldására.

kizárólagosan a lakópark lakosságára terjed ki. Mindez azonban jogi szempontból nem eredményez különbségeket a szervezetek között, hiszen a nyíltabb és zártabb lakóparkok között egyaránt előfordulnak közhasznú státusszal rendelkező lakóparki szervezetek, melyek szja 1% felajánlások fogadására is jogosultak.

A lehetséges magán-önkormányzati funkciók, – öngazgatás, érdekvédelem, közösségépítés, integráció –, más-más hangsúllyal fordulnak elő az egyes lakóparki típusokban. Zárt lakóparkok esetében az öngazgatási, területfenntartási funkciók dominálnak. Klubjavaik fenntartása az, ami miatt minden zárt lakóparkban működik bejegyzett civil/nonprofit szervezet. A zárt lakóparkok többségében az öngazgatási feladatok ellátására külön nonprofit kft.-t is létrehoztak. A lakóparki egyesületeket többségét érdekvédelmi céllal alapították, de előfordul a közösség-szervezés, mint szervezet-alapítási motiváció. Ez utóbbi leginkább a teljesen nyílt lakóparkok szervezeteinél jellemző. A kezdeti célok mellé később másik funkciók is társulnak. Az ennek megfelelően felvállalt feladatok szervezetenként különböznek és nagyban függenek az adott lakópark zártságától, egyéni történetétől, lakóinak és az adott szervezet vezetőinek preferenciáitól, összességében azonban az látszik, hogy idővel minden lakóparki típusban egyre fontosabbá válnak a közösségépítési feladatok. Habár ebben is vannak egyedi eltérések, mégis a nyílt-zárt lakóparki skálán a zárt lakóparkok felé haladva csökken a tágabb települési környezet felé irányuló integrációs funkció jelentősége és felvállalásának intenzitása.

### **7.3 A klubjavaktól a társadalmi tőkéig, avagy az általános elméletek érvényessége a vizsgált hazai lakóparkok esetében**

A vizsgálatba került lakóparkok létrejöttének hazai körülményei és működésük – a magánönkormányzatiság - sajátosságai után szót kell ejtenünk arról az elméleti keretről, mely tágabb értelemben magyarázza létüket és működésüket. Ez pedig a gazdaság-szociológiai elméletekben megfogalmazott közjavak iránti kereslet, amelynek kielégítésére a lakóparkok klub-szerű működése hatékony megoldásnak bizonyul. Ezzel kapcsolatos fontos megállapítás, hogy *a vizsgálatba került lakóparkok a nyílt-zárt lakóparki skálán a zárt lakóparkok felé haladva egyre inkább megfeleltek a Buchanan (1965) által leírt klubok ismérveinek, hiszen* a lakópark típusától függő mértékben, de helyi közjavakat hoznak létre és működtetnek. Nálunk tipikusan a közös javak közé tartoznak az utak, parkok, közvilágítás, játszótér, sportpályák, porta, kerítés, sorompó, kamera rendszer, esetenként közösségi terek, rendezvényekhez szükséges közös

eszközök (padok, sátrak, színpadok stb.). A közös szolgáltatások köre ezekhez a javakhoz kapcsolódóan portaszolgálat, gondnok, szemétszállítás stb. A klubjavak köre a zárt lakóparkokban a legkiterjedtebb, a nyíltaknál a legszűkebb. Ezeknek a javaknak a közös biztosítására, hasonlóan a társasházakhoz, közösköltséget fizetnek a lakók. A zárt lakóparkok mindegyikénél van közösköltség, melyet a lakók a legtöbb esetben már az ingatlan vásárlásakor vállalnak. Felhasználásába a lakók szervezetén keresztül van beleszólásuk és ellenőrzési joguk, bár ahogy a lakóparkok bemutatásánál látszott, ez sem mindenhol problémamentes. A nem teljesen zárt lakóparkok esetében nincs kötelező közösköltség, csak azok járulnak hozzá a közös javak létrehozásához, akik ezt felvállalják, például azzal, hogy tagjai az adott egyesületnek és így tagdíjat fizetnek. Mivel az egyesületi tagság önkéntes, erre nem kötelezhető minden lakó. A klubokra általában jellemző az is, hogy képesek kizárni a helyi közjavak fogyasztásából a potyautasokat. Ahogy az előző pontban látszik, ez csak a valódi, zárt lakóparkokra igaz. Ezért is tud náluk szélesebb körű lenni a magánúton biztosított javak köre. Ugyanakkor a hazai zárt lakóparkok között is előfordul olyan (lásd. Magdolna-völgy), ahol komoly gondot okoznak a potyautasok, vagyis a közösköltséget nem fizetők. Ahogy a klubokra általában, az általam vizsgált zárt lakóparkokra is igaz, hogy az említett javak előállításában hatékonyabbnak és magasabb színvonalúnak bizonyulnak, mint az önkormányzatok. Mivel a közös területek minősége a közepesen zárt lakóparkok esetében is fontos szerepet játszott az ingatlanok értékesítésében, azokat ezekben az esetekben is az ingatlanberuházók biztosították, jóval magasabb színvonalon, mint ami a környező területeken jellemző. Ezek gondozása azonban később átment az önkormányzatok feladatai közé, így ezekben az esetekben a fenntartásban már nincs meg a közkormányzattal való versengés.

A klubok korlátozott taglétszáma az Európában szokásos kb. 300 háztartástól nálunk némileg elmarad és meglehetősen különbözik az egyes lakóparkokban. A jól működő, klubjavak legszélesebb körét biztosító zárt lakóparkokban (Fótliget, Szent Jakab Parkfalu, Magdolna-völgy) minimum 200 körül volt a háztartások száma. Nálunk úgy tűnik, hogy ekkora létszám szükséges az ismertetett színvonal fenntartásához. Ennél kevesebb létszám már akadályozza a fenttarthatóságot (lásd. Bogonhát Major, Naprózsa lakópark). A közepesen zárt lakóparkok körülbelül 100 háztartással rendelkeztek az általam vizsgált esetekben, míg a teljesen nyílt lakóparkok között előfordultak kifejezetten nagy létszámú ingatlancsoportok is (pl. Alagliget 1052 háztartással)

Mindegyik lakóparkra igazak a klubok azon ismérvei, miszerint önkéntes alapon szerveződött, a lakók maguk választották ki az adott ingatlan-beruházást, melyre az agglomeráción belüli elhelyezkedés és a lakópark nivója, stílusa volt hatással.

Az előző pontból kifolyólag és kutatásom eredményei alapján (helyszíni szemle, interjúk, kérdőívek) nálunk is társadalmilag meglehetősen homogén, közel azonos anyagi helyzetű és preferenciákkal rendelkező lakók laknak az egyes lakóparkokban, akik a lakópark skálán elfoglalt hellyel is összhangban sorolhatók bizonyos középosztályosnak tekinthető társadalmi csoportokhoz. Az ingatlanárak és a helyszíni szemle alapján a nyílt lakóparkoktól a zártabbak felé javul a lakók anyagi helyzete, sőt ahogy láttuk, végzettség tekintetében is látszik egy hasonló, bár nem kizárólagos tendencia. Ez utóbbi azonban erősebb összefüggést mutat az agglomeráción belüli elhelyezkedéssel, vagyis úgy látszik, hogy a szakirodalmak alapján is elitebbnek tartott észak—nyugati agglomerációs övezet lakóparki lakói rendelkeznek a legnagyobb arányban felsőfokú végzettséggel, míg ez az arány a déli agglomerációs övezetben tűnik a legalacsonyabbnak. Pontos adatok hiányában azonban ezt csak tendenciaként figyelhető meg a kapott adatok alapján.

***A lakóparkokra és magán-önkormányzataik létrejöttének és működésének mikéntjét tehát, – az általam vizsgált esetekben – a klubjavak elmélete magyarázza.*** A klubjavak azok, amik miatt ezekben a lakóparkokban a nonprofit formában működő magán-önkormányzatok szükségszerűen létrejönnek. A közgazdaságtani érvelésre visszautalva igaznak bizonyul, hogy ezzel kielégítik az ott élő társadalmi csoportok közjavak iránti magasabb igényeit, elősegítve a nagyobb fogyasztói szabadságot.

Ugyanakkor a zárt lakóparkok csoportjától a nyíltak felé haladva az említett módon csökken a kínált klubjavak köre, illetve ami van, az sem feltétlenül állt rendelkezésre a lakóparkok létesítésekor. Ilyen helyi közjószágra tipikus példának látszottak a játszóterek, melyek a lakók élethelyzetéből adódóan egy olyan közös célt jelentettek több nyíltabb lakópark esetén is, amelynek érdekében össze tudtak fogni. Ez az összefogás és így olyan klubjavak létrehozása, mint a játszóterek, vagy egy korábbi közös cselekvés (pl. érdekvédelem) okán kialakult társadalmi tőke révén tudtak megvalósulni, vagy pedig maguk jelentették azt a lakók által megvalósított közös cselekvést, melynek talaján a közösségen belül további közös cselekvéseket lehetővé tevő társadalmi tőke tudott kialakulni. Így tehát azokban a nyíltabb lakóparkokban, ahol a klubjavak fenntartása nem indukálta magától a magán-önkormányzati működést, a lakók között létrejött társadalmi tőke szolgál magyarázatul a lakóparkokban létrejött magán-önkormányzati működés

elemít is tartalmazó szeveződésekre. Ennek bővebb alátámasztása, illetve a társadalmi tőke elméletek alapján tett egyéb relevánsnak bizonyult megállapításai már a következő pont témáját képezik.

#### **7.4 A játszóterek ereje: a társadalmi tőke elméletek érvényesülése a vizsgált lakóparkokban<sup>29</sup>**

A vizsgált lakóparkok társadalmi tőkéjével kapcsolatos első fontos megállapítás a lakóik speciális társadalmi helyzetéből fakad. Habár lakópark típustól függően, de esetükben is igaznak bizonyult a lakóparkokra vonatkozó azon kitétel, miszerint ez a lakóforma jellemzően a magas, vagy relatíve magas társadalmi státuszú csoportok lakóhelye, mely jellemzően az átlagnál magasabb anyagi, kulturális és magas társadalmi tőkét is eredményez. Magas anyagi tőkére utal a lakóparkok nivója, az ingatlanok értéke (a zárt lakóparkoktól a nyíltak felé haladva csökkennek az ingatlan-árak) és a terepszemlén tapasztaltak (pl. a lakóparkokba behajtó gépkocsik árfekvése, a fogyasztási szokásokra utaló egyéb jelek), valamint az is, hogy a közhasznú státusszal rendelkező lakóparki szervezeteknek kimagasló az egy felajánlóra jutó SZJA 1%-os bevételük (Koltay 2010). Anyagi, de egyben kulturális tőkéjük magas szintjét jelzik az iskolai végzettségre és a foglalkozásra vonatkozó adatok, melyek 12 vizsgált lakópark esetében álltak rendelkezésre.

Ahogy az eredmények ismertetésénél már említésre került a 2011. évi népszámlás adatai alapján a 12 lakópark 15 évnél idősebb lakosságának 38,4%-a rendelkezik felsőfokú végzettséggel, 30,0%-a érettségivel, 9,8%-a szakmai középfokú végzettséggel és 13,4%-a általános, vagy annál kevesebb iskolai végzettséggel. Ugyanakkor a közepesen zárt, inkább zárt és zárt lakóparkok között több esetben is 50%-ot meghaladó a diplomával rendelkező, vezető beosztásban dolgozó, szellemi foglalkozásúak aránya.<sup>30</sup> A magas társadalmi státusz magasabb társadalmi tőkével jár együtt (Hajdu-Megyesi 2017:161). Ezért az interjúk és korábbi kutatásaim alapján azt feltételezem, hogy a vizsgált lakóparkok lakói magas társadalmi tőkével is rendelkező egyének.<sup>31</sup>

Bourdieu (1998) nyomán tudjuk, hogy az egyén társadalmi tőkéjének nagysága egyrészt függ kapcsolatainak kiterjedtségétől, másrészt azoknak a személyeknek az erőforrásaitól,

---

<sup>29</sup> Az itt bemutatott eredmények egy része korábbi publikációban is megjelent. (Gyorgyovichné 2018b)

<sup>30</sup> Az adatok a KSH által rendelkezésre bocsátott adatokon alapulnak.

<sup>31</sup> Ennek igazolásához azonban további kvantitatív adatok lennének szükségesek.



akikkel kapcsolatban áll. Ugyanez igaz az általam vizsgált civil/nonprofit szervezetekre, amelyeknek tőkéje függ egyrészt az általuk birtokolt hálózati tőke nagyságától, ugyanakkor a hálózatot alkotó személyek erőforrásaitól is. A lakókra vonatkozó, ismertetett adatok alapján feltételezem, hogy a lakóparkokban a különböző tőkefajták koncentráltan vannak jelen, így a potenciálisan rendelkezésre álló társadalmi tőke mértéke is igen magas. Ugyanakkor csak akkor válik valóban erőforrássá, ha az egyének kapcsolatba lépnek egymással és a szervezetek mozgósítani tudják a rendelkezésre álló társadalmi tőkét. Ahogy az alábbi idézetek is mutatják, ha erős a hálózati tőke, az jelentős erőforrást biztosíthat közös ügyeik intézéséhez, szervezetük működtetéséhez:

*„... odamentem emberekhez, akiről tudtam, hogy hozzáértők. HR-es voltam. Legyen könyvelő, jogász, férfi, aktivista, szervező, összeraktam egy csapatot stb. Akkor indult az egyik srác a helyi választásokon, és akkor őt kértük meg elnöknek, mert akkor ő viszi-hozza a híreket az önkormányzattól.”* Egy másik lakóparkban pedig *„Vannak olyan emberek, akikre mindig lehet számítani, pl. jogász, könyvelő, apéh ellenőr stb.”* vagy *”... egy tv-nél salesként dolgozó lakó 170 ezer Ft értékben gyűjtött össze adományokat a tombolához...”*

A lakók közti hálózati tőkére és annak milyenségére a lakóparkokban tapasztalt közösségi kapcsolatokból, illetve a szervezeteknek a környező társadalomban elfoglalt helyből következtettem. A különböző lakópark típusokban a közösségi kapcsolatok és a lakók szerveződésének más-más mintázatait figyeltem meg, melyek összefüggenek a szervezetek által betöltött, vagy a tőlük elvárt feladatokkal, funkciókkal, sőt magának a szervezetnek a létevel is.

*A különböző lakóparki szervezetek működésében ezek a közösségi funkciók más-más arányban vannak jelen:*

**Zárt lakóparkok** esetében a közös javak fenntartása és a biztosítása, mely az öngazgatási funkcióhoz kapcsolódik, ahogy láttuk feltételez valamilyen öngazgatási szervezetet, mely ugyanakkor az amerikai példákhoz hasonlóan elsősorban a javak védelmében és fejlesztésére jöttek létre, a lakók közötti kapcsolatok erősödését csak közvetve, maximum a közös ügyekben való részvétel erejéig fejlesztik. Ebben a lakópark típusban interjúalanyaim általános tapasztalata a közösségi kapcsolatok hiánya és a lakók közös ügyek iránti motiválatlansága.

*„Ez azért egy elég elzárt, elszigetelt lakópark és az itt élők éppen ezért választották ezt a helyet, nem annyira közösségi emberek, nincs igényük ilyesmire.”*

*„... sok mindent lehetne is csinálni, de nincs hozzá közösségi erő.”*

Ennek ellenére mind a négy zárt lakóparkban működik a lakók (egy aktívabb csoportja) által alapított és működtetett egyesület is. Ezek létrehozásának motiváció jellemzően valamilyen közös érdeksérelemhez, fenntartási problémához kötődik, ugyanakkor tevékenységükben megjelenik a közösségépítés szándéka, illetve esetenként eltérő mértékben, de a település életébe való a bekapcsolódás, a helyi önkormányzattal való kapcsolattartás is.

Az **inkább zárt lakóparkokban** bizonyos feladatokat az önkormányzat is elvégez, közös javaik gondozása mégis hivatalos jogi személy meglétét teszi szükségessé. Az ebbe a kategóriába sorolt két lakóövezetben egyesületek működnek. Elsődleges feladatuk a terület gondozása, fejlesztése és fenntartása, ezt egészítik ki a közösségi programok szervezése és adott esetben a lakóparki közösség érdekeinek képviselése. Mindkét lakóparkra jellemző bizonyos szintű közösségiség, illetve a szervezetek révén a település életébe is némileg bekapcsolódnak, de az interjúk alapján szoros kapcsolatokról sem a lakóparkon belül, sem kívül nem beszélhetünk.

A **közepesen zárt** és az **inkább nyílt**, valamint a **nyílt lakóparkok** esetében a fenntartást az önkormányzat végzi, közös területeik közterületek, akár csak a település többi része, éppen ezért külön öngazgatási, fenntartást végző szervezetre nincs szükség. Ez lehet az oka annak, hogy a budapesti agglomerációban talált, ezekbe a kategóriákba tartozó, lakóparknak nevezett legtöbb ingatlancsoport esetében bejegyzett civil szervezetet nem találtam. Amennyiben közös ügyeik megkívánják, az itt élők inkább online fórumon érintkeznek egymással, bár még ez sem mindenhol jellemző. Azokban a lakóparkokban, ahol mégis működik civil szervezet, és így bekerültek kutatásomba, a szervezetalapítás többféle motivációját találtam. Első és legerősebb motivációs tényezőnek valamilyen közös érdeksérelem bizonyult (pl. befektető eltűnése miatt kialakult tisztázatlan jogi helyzetek, közelbe tervezett nagyszabású beruházás elleni fellépés, rossz kivitelezői munka) Ezek olyan közös problémák, melyek a lakosságot gyors és hatékony összefogásra ösztönözték. Céljaik eléréséhez a leghatékonyabb módnak civil szervezet, legtöbb esetben egyesület alapítását találták.

*„Van egy forma, aminek a keretében felléphetünk, mert ha bármi volt, akkor mint egyesület nagyobb hangunk van, mint egyével.”*

Egy másik lehetséges és tipikus mozgatórugó – amely egyszerre is jelen lehet az előzővel – ahogy láttuk, valamilyen közös lakóparki fejlesztés létrehozása (pl. játszótér, park).

*„Itt nem volt járda a faluba’, itt nem lehetett semmit csinálni. Közös volt a cél, hogy legyen egy játszótér, hogy legyen mit ott csinálni.”*

Láttuk, hogy előfordul olyan szervezet is, amely eredendően a lakók közösségi életének szervezésére jött létre. Ez utóbbi azonban a legritkább eset. Azt tapasztaltam, hogy a közösségépítés és az integrációs funkciók, melyek a többi funkcióhoz képest közvetlenebbül kapcsolódnak a lakóközösség társadalmi tőkéjének mértékéhez, a szervezetek alapításakor még nincsenek annyira markánsan jelen, vagy csak mellékes tevékenységnek számítanak. Az idő előre haladtával és jobb esetben az alapítási cél elérésével egyre inkább előtérbe kerülnek.

A vizsgált esetek többségében a közösségépítést olyan tevékenységek szolgálják, mint a honlap és a levelezőrendszer működtetése vagy különböző közösségi programok szervezése (pl. közös szemétszedés, Mikulás és gyereknapi rendezvények).

Integrációs funkció alatt, mely a lakóparkok külső társadalmi tőkéjéhez kapcsolódik, azokat a tevékenységeket értem, melyek összekötik a lakópark lakóit és az anyatelepülést egymással. Ilyenek az önkormányzattal és más helyi civil szervezetekkel való kapcsolattartás, részvétel a települési programokon, civil akciókban, esetleg a település lakossága számára is nyitott programok szervezése. Ez utóbbi integrációs funkció – bár vannak egyedi esetek – a lakópark zártágnak függvényében változik. Minél nyitottabb egy lakópark, annál inkább nyit a lakossági szervezet tevékenysége is az adott település egésze felé. Míg a **zárt** és az **inkább zárt** lakóparkok esetében ez nem kifejezetten jellemző, inkább csak a szükséges jó kapcsolat megtartására irányul (ha van jó kapcsolat), addig a **közepesen zárt** lakóparkok már deklaráltan gondot fordítanak arra, hogy jó kapcsolatot ápoljanak a települési önkormányzattal és részt vegyenek a település életében. Ugyanakkor a lakópark elkülönülése, a saját lakóparki identitás megtartása ugyanilyen jelentőségű, belső közösségük sokkal erősebb, mint a zárt lakóparkoké.

*„Alapjáraton, én úgy gondolom, a célcsoportunk az mi vagyunk. (...) [Az egyik programon] voltak mások is, és a közösség érezte, hogy ez sok.”*

Az **inkább nyílt** és a **nyílt** lakóparkok szervezetei, -már amelyek szervezetek valódi működést tudnak felmutatni-, ezzel szemben tevékenységüket az egész településre kifejtik, közösségi programjaik a település minden lakosának szólnak, inkább csak fejlesztéseik koncentrálnak a lakópark területére.

Természetesen minden lakópark esetében igaz, hogy a települési kapcsolatok minősége az adott önkormányzatok hozzáállásán is múlnak:

*„... nem érdekli az önkormányzatot a lakóparkok helyzete (...) pont emiatt akart (...) leválni. De ők speciális helyzetben voltak, mert az akkori polgármester állandóan őket szívatva.”*

*„Vegyesek a kapcsolatok, mostanában nyitottabbak, ha kezdeményezünk valamit, jobban segítenek, kérnek véleményt.”*

*„Nagyon együttműködik az önkormányzat, támogatnak minket.”*

Összességében eredményeim azt mutatják, hogy a lakóparkok a társadalmi tőke koncentrálódásának potenciális helyszínei. A lakók közötti erős hálózati tőke így jelentős erőforrást biztosíthat közös ügyeik intézéséhez, szervezetük működtetéséhez. Ezt jól mutatja számos, a kvalitatív adatfelvétel során hallott példa: míg általában a civil szervezetek küzdenek azzal, hogy megfelelő szakmai háttérük legyen, fizetnek könyvelőt, informatikust, jogászt, addig a legtöbb lakóparki szervezetben a lakók között akadnak ilyen szakemberek, akik önkéntes munkában vállalják ezeket a feladatokat. Viszonylag könnyen találnak szponzorokat is. Ha ezt csupán saját javukra fordítják, akkor az összetartó („bonding”) típusú társadalmi tőke dominál, de ha az összekötő („bridging”) típusú társadalmi tőke is magas, ugyanígy erőforrást jelenthetnek a tágabb társadalmi közeg számára is, ahogy azt több település esetén tapasztaltam. Ez azonban függ a társadalmi környezet viselkedésétől is.

A lakóparki szervezetek léte azonban mindenképpen lehetőség a legtöbb esetben szegregáltan élő lakóparki lakók települési kapcsolatainak, vagyis az összekötő („bridging”) típusú társadalmi tőke fejlesztésére. Habár különböző mértékben, de minden általam vizsgált civil szervezet kapcsolódási lehetőséget jelentett a lakópark és az anyatelepülés között. A lakók megszólítása, települési ügyekbe való bevonása általuk sokkal egyszerűbbnek látszott, mint azokban a lakóparkokban, ahol a lakók nem rendelkeztek közösségi szervezettel. Ez az önkormányzatok képviselőivel készült interjúkban visszatérően elhangzott.

Mindez azt mutatja, hogy a lakóparkok nem feltétlenül a negatív, „összekötő” társadalmi tőke mintapéldái. Ahogy láttuk, a kép nálunk ennél sokkal árnyaltabb és attól függ, hogy a közösségen kívüli kapcsolatok milyen jellegűek.

A hálózati tőke létrejötte, illetve erőssége, intézményesültsége sem magától értetődő, hiszen ahogy bemutattam, a budapesti agglomeráció lakóparkjai között viszonylag kevés esetben találkozhatunk a közösségi összefogás jeleivel és szűk azon lakóparkok csoportja, ahol bejegyzett társadalmi szervezet működik. Az eredmények azt is megmutatták, hogy *ezen utóbbi esetekben is lényeges különbségek figyelhetők meg a lakóparkok között, mely különbségek az egyéni jellemzőkön túl szorosan kapcsolódnak az adott lakópark típusához.* Habár mind az öt lakóparki típus képviselői arról számoltak be, hogy alapvetően nehéz a lakók aktivizálása, leginkább csak személyes érintettség mentén szervezhető a lakosság, mégis ***a társadalmi tőke szerepe a közepesen zárt, inkább nyílt és teljesen nyílt lakóparkok esetében eltér a zárt és inkább zárt lakóparkokban tapasztaltaktól.*** Ez utóbbiaknak összetartó („bonding”) és összekötő („bridging”) típusú társadalmi tőkéjük egyaránt sokkal erősebb, mint a zárt lakóparkoknak. Ennek oka, hogy létük is magához a lakóparkban létrejövő hálózati tőkéhez köthető. Míg a zárt lakóparkok esetében a kezdettől fogva meglévő közös javak indokolják a szervezet alapítást, addig ezekben a típusú lakóparkokban nincs eleve szükség ilyen szerveződésekre. Ahol mégis létrejön a civil szervezet, ott mindenhol volt valami kiváltó ok, ami közös cselekvést tett szükségessé. Az ismétlődő kooperációs helyzetek erősítették a lakók közti kapcsolatokat, ami megteremtette az alapot az így létrejövő hálózati tőke intézményesüléséhez, vagyis a szervezetalapításhoz. Miután a kezdeti, többnyire érdekvédelmi vagy lakóparkfejlesztési céljaikat elérték, a szervezetek vagy elhaltak (korábbi vizsgálatomban erre is akadt példa), vagy az idő előrehaladtával egyre inkább a közösségépítési feladataik váltak dominánssá. Így Coleman nyomán tulajdonképpen „kisajátítható” társadalmi szervezetekként viselkednek, melyek a közösségépítő funkció révén fenntartják és növelik a lakóközösségben a korábbi közös ügy révén létrejött hálózati kapcsolatokat.

Lin (2001a pp. 193) azt mondja, hogy „a társadalomba beágyazott erőforrások akkor válnak társadalmi tőkévé, amikor valaki kapcsolatainak egy láncát aktivizálja, mobilizálja egy meghatározott cél elérése érdekében, például állásszerzés céljából”(Lin, 2001a pp. 193). Ugyanígy, *amikor a lakóparki civil szervezetek felhasználják a lakók közti hálózati tőkét, akkor válik az számukra valódi társadalmi tőkévé, mely lehetővé teszi újabb javak és közös cselekvések megvalósítását, jelentősen növelve az adott lakópark életminőségét.* Habár az egyes lakók eltérő mértékben vesznek részt ebben, az így létrejövő javak mégis klubjavaknak tekinthetők, hiszen olyan helyi közjóságok, melyek a klub, jelen esetben a lakópark minden lakója számára elérhetővé válnak. Például a rendszeres közös

szemétszedés, virágosítás, fejlesztés (játszótér, focipálya, padok stb.), egymásra figyelés eredménye tisztább, szebb, felszereltebb és biztonságosabb lakókörnyezet.

## **7.5 A társadalmi környezetbe való integráció és szegregáció jellegzetességei, települési és önkormányzati kapcsolatok**

Ahogy a korábbi fejezetből is kitűnik, a hazai lakóparkok létrejöttére nem tűnik magyarázó erejű megközelítésnek a nemzetközi, szociológiai és szociálpszichológiai megközelítésekben ismert elzárkózás iránti vágy, illetve az ide költözők tudatos szegregációra való törekvése. Ugyanakkor elsősorban nem okként, de következményként mindenképpen el kell ismerni, hogy a lakóparkok léte, különösen a zárt lakóövezetek esetében mégis egyfajta szegregációt eredményezett. Nyilvánvaló, hogy más, nem lakóparki jellegű településrészek esetében is kialakulnak nagyjából homogén lakóövezetek, már csak az ingatlanárak szabályozó hatása miatt is. Mégis a közepesen zárt, inkább zárt és zárt lakóparkok esetében ***a terület zártsága, illetve elkülönültsége, az ott élők életmódja is erősíti a szegregációs hatást***, hiszen ingázó életmódjuk során szinte nem is érintkeznek más társadalmi csoportokkal. Különösen a teljesen zárt lakóparkok esetében nem mutatkozik hajlandóság a kifelé való nyitásra, sőt, a lakók egymással való kapcsolatai is minimálisak, a közösségi élet igen gyenge. Közepesen zárt lakóparkok esetében már árnyaltabb a kép: az itt élők hajlamosabbnak tűnnek helyben munkát vállalni, helyben iskoláztatni gyermekeiket. Az oktatási intézmények integráló ereje különösen fontosnak bizonyult. Így azokon a településeken, ahol megfelelő az oktatási intézmények színvonala és főként kapacitása, ott a lakóparki lakók integrációja is könnyebbnek látszik. A teljesen nyílt lakóparkoknál a szegregáció enyhébb formában jelentkezik és a lakóparki jelleggel annyiban áll összefüggésben, hogy ez teszi lehetővé egyszerre, egy tömbben új lakók beköltözését a településekre. Habár ezek a lakóparkok szerves részei az adott településnek, attól kevésbé különülnek el, ez azért mégis nehezíti az újonnan érkezettek integrációját.

Az integráció és települési kapcsolatok természetesen nem csak a lakóparkokon és szervezeteiken múlnak, legalább ilyen fontos a helyi szereplők, főként *a helyi önkormányzatok viszonya az új építésű övezetekhez és lakóihoz*. A kapcsolatok alakulásában pedig döntőnek bizonyt az önkormányzat kezdettől fogva meghatározó szuburbanizációval kapcsolatos politikája. Azokon a településeken, ahol az új lakosság fogadása tervezetten és hosszabb távú településfejlesztési stratégia részeként történt, sokkal inkább alakulnak ki a magán-önkormányzatok és a helyi önkormányzatok közti

együttműködő kapcsolatok és a mindenképpen nehézkes integrációt nem terhelik tovább máshol gyakran tapasztalt konfliktusok. Az ilyent települések Dövényi és szerzőtársainak tanulmánya alapján (Dövényi, Kok és Kovács, 1998) az erősen vagy enyhén támogató önkormányzati hozzáállásához tartoznak. Ezekben az esetekben az önkormányzat meglátva a fejlődés lehetőségét, elébe megy a beköltözéseknek, legtöbbször saját tulajdonú földeket ad el a befektetőknek, akiktől a megfelelő infrastruktúra kialakítását és az ahhoz való anyagi hozzájárulást is megköveteli. Az interjúk alapján ilyen település Budajenő, Mogyoród, Dunabogdány és Dunaharaszti. Ezek a települések annyi új lakót engedtek és engednek be, amennyit a helyi infrastruktúra szűken, de elbír (Budajenőn például nagy gond az óvodabővítés kérdése, amelyre már régóta sikertelenül pályáznak), illetve olyan lakócsoportokat, akiknél számítani lehet rá, hogy nem helyben veszik igénybe a szolgáltatások nagy részét (így kalkulál például Mogyoród, ahonnan a legtöbb beköltöző továbbra is Budapestre ingázik). További jellemzőjük, hogy habár önkormányzati feladatnak tartják *a település közösségének alakítását, nem várnak el ezzel kapcsolatban irreális dolgokat a lakóparki lakóktól*. Tisztában vannak vele, hogy nehezen integrálhatók, így ezt nem teszik rövid távon céljá. Zárt lakóparkok esetén tiszteletben tartják az elzárkózási szándékot, cserébe elvárják, hogy az itt élők maguk intézzék saját ügyeiket, melyekért az önkormányzat – a magán jelleg miatt – nem vállal felelősséget. Nyílt lakóparkok esetében (lásd Dunaharaszti) pedig ugyanúgy a település szerves részének kezelik az új lakóövezeteket, mint a régebbieket és a megfelelő forrásokat megteremtve biztosítják a kötelező önkormányzati szolgáltatásokat.

Ilyen tudatosabban tervező települési vezetés azonban ritkább a vizsgált területen. Sokkal inkább jellemző *az enyhén támogató, közömbös, vagy akár a szuburbanizációs hatásokkal szembeni ellenséges* (Dövényi, Kok és Kovács, 1998) magatartás és a „laissez faire” stratégia (Szabó, 2003) találkozása. Ennek eredménye pedig a befektetői haszonmaximalizálási törekvéseknek engedő, a hosszabb távú következményekkel nem számoló döntéshozói hozzáállás, melynek eredménye az egymást követő önkormányzati ciklusok egymásra mutogatása, a település teljes lakosságát érintő infrastrukturális túlterheltség és az integrációt nehezítő konfliktusos helyzetek kialakulása. Mindez pedig kihat a lakóparki magán-önkormányzatokkal való kapcsolatra is, mely szervezetek ilyen helyzetben az önkormányzattal szembeni érdekérvényesítés eszközei lesznek a lakók közössége számára. Különösen éles konfliktusok esetén, -ahogy láttuk-, az önálló településsé válást is céljaik közé tűzhetik.

Az említett önkormányzati hozzáállástól és az önkormányzattal való viszony minőségétől függetlenül szinte minden önkormányzati interjúban elhangzottak a lakóparkokkal kapcsolatos nehézségek, észrevételek, aggodalmak. Ilyen például a régi és az új lakosság erős társadalmi, szocializációs és életvitelből fakadó különbségei, melyek nehezítik az integrációt és komoly hatással vannak a helyi politika alakulására is (új igények megjelenése, helyi politikai viszonyok ismeretének hiányában hozott választói döntések, melyek befolyásolják a település jövőjét). Felmerül a települési arculat elvesztésének félelme is, mivel úgy látják, hogy az új beköltözők nem kötődnek a településhez, csak aludni járnak haza.

Gyakran említésre kerülnek a nem megfelelően tervezett vagy kivitelezett új lakóövezetek okozta nehézségek is, melyek az önkormányzatot terhelik (pl. át kellene venni a területfenntartást, de nem szabványos a kialakítás, nem fér el pl. a kukásautó, vagy a kivitelező nem építette ki a vállalt infrastruktúrát és a lakók az önkormányzattól várják stb.)

*A lakóparki szervezetekkel kapcsolatban felemásak a vélemények.* Az önkormányzatok érzékelik a bennük rejlő lehetőséget arra, hogy a lakóparki lakók is könnyebben megszólíthatók, elérhetőek legyenek és bizonyos lakóparkok esetében a magán-önkormányzati szervezet részéről kifejezetten érezhető az integrációs szándék. Ugyanakkor úgy vélik, hogy ezek az öngazgatási szervezetek önálló szigeteket képeznek a település közösségén belül. Ráadásul vannak olyan lakóparki egyesületek, melyek kapcsán erősen kételkednek az önkormányzatok abban, hogy valóban a lakóparki lakók teljes közösségét képviselik. Sokkal inkább tűnik úgy, hogy bizonyos hangadó csoportok használják fel őket a helyi önkormányzattal szembeni érdekérvényesítésre.

A vizsgáltba került önkormányzatok hozzáállása a szuburbanizáció hatásaihoz és azon belül is a lakóparkok létesítéséhez ugyanakkor *jelentős változáson ment át a kétezres évek óta*. A jelenlegi önkormányzati testületek egyrészt a 2005. évi LXIV. számú Agglomerációs törvény 2011-es szigorítására<sup>32</sup>, az új adószabályozásra (mely nem hagyja

---

<sup>32</sup> A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény 2011. évi módosítása tovább szigorította az új lakóterületek kijelölésére vonatkozó szabályokon. Új építési területek kijelölése és beépítése ettől kezdve csak ott engedélyezett, ahol a terület közösségi közlekedéssel is megközelíthető, ahol biztosított (vagy a fejlesztéssel egyidejűleg biztosítható) a műszaki és a humán infrastruktúra-ellátás



helyben a szja-t) és a korábbi ciklusok elhibázott politikájára hivatkozva csak mérsékelten támogatják az újabb beköltözéseket. Úgy látják a települések alapvetően megteltek, az utak és egyéb infrastruktúra nem bír el több terhet és az új beköltözések nem jelentenek megfelelő forrást a fejlesztéshez. Kérdés csak az, hogy mennyire sikerül ellenállni a befektetői érdekeknek és a kitelepülni vágyók igényeinek, melyek – interjúalanyaim szerint a Családi Otthonteremtési Kedvezménynek is köszönhetően – már a 2017 elején elkészült interjúk idején erősödni látszottak.

---

valamennyi feltétele, illetve ahol a pihenést, rekreációt biztosító zöldterületek is rendelkezésre állnak, vagy kiépítésre kerülnek.

## 8 ÖSSZEGZÉS

A magán-önkormányzás és azon belül is a lakóparki magán-önkormányzatok elterjedése, mely a nyugati országokban a jóléti állam válságához köthető, Magyarországon a rendszerváltással megindult társadalmi-gazdasági folyamatok eredménye. A budapesti agglomeráció területén a 90-es években megélénkülő szuburbanizációs folyamatokat, melyek része a lakóparkok elterjedése is a térségben, számos tényező segítette: Törvényi feltételeit a decentralizációs törekvések teremtették meg azzal, hogy a korábbinál jóval nagyobb döntéshozói szabadságot, ugyanakkor erősebb forrásteremtési kényszert ruháztak a helyi önkormányzatokra. Társadalmi szempontból az egyes rétegek között egyre nyíló „társadalmi olló” hozta létre azokat a társadalmi csoportokat, amelyek a fővárosból való kiköltözés mellett döntöttek. Közülük a tehetősebbek számára állt nyitva a lehetőség arra, hogy a piaci igényekre reagáló befektetői csoportok által kínált lakóparkokat válasszák új lakóhelyüknek. A kiköltözések anyagi bázisát a 90’-es évek elején a lakásprivatizáció, majd az ezredfordulón bevezetett lakástámogatási rendszerek biztosították.

Ahogy láttuk, az agglomerációs települések új parcellázású területein így létrejövő, lakóparknak nevezett új ingatlancsoportok Magyarországon igen sokfélék lehetnek. Nincs egy meghatározott feltétele annak, hogy mely ingatlanberuházásokat lehet lakóparknak nevezni. Éppen ezért kutatásomban a lakóparkokat egy zárt-nyílt kontinuum mentén helyeztem el aszerint, hogy mennyire felelnek meg a lakóparkokra vonatkozó nemzetközi definícióban foglalt kritériumoknak. Az ennek alapján létrehozott zárt, közepesen zárt és nyílt lakópark-kategóriák az elemzés során relevánsnak bizonyultak. E kategóriák közül a zárt lakóparkok esetében találkozhatunk legmarkánsabban a magán-önkormányzás jelenségével, melynek szervezeti megnyilvánulásai a lakóparkok klubjait biztosító öngazgatási szervezetek. Ugyanakkor a zárt-nyílt lakóparki skálán a nyílt lakóparkok felé haladva csökken a bejegyzett lakóparki szervezetek száma és magán-önkormányzati jellege. Ezekben a lakóparkokban a klubjavak nem eleve adottak, így a magán-önkormányzásra sincs eleve szükség. Azokban a kevésbé zárt lakóparkokban jön létre mégis valamiféle magán-önkormányzás és magán-önkormányzati szervezet, amelyekben valamilyen közös ügy, jellemzően közös érdeksérelem összekovácsolja a lakókat. A közös cselekvés révén létrejövő társadalmi tőke teszi őket képessé lakóparki szervezet alapítására és így klubjavak létrehozására. Az így létrejött lakóparki szervezetek későbbi működésük során újra is termelik a lakók közti

társadalmi tőkét, mely így bizonyos értelemben számukra szintén helyi közjószággá válik.

A magán-önkormányzatok fő funkcióik minden lakóparki kategória esetében a klubjavakhoz köthetők, ugyanakkor az egyes funkciók jelenléte és jelentősége az egyes kategóriákba tartozó lakóparkok estében lényegesen különbözik egymástól. A klubjavak fenntartását biztosítja az öngazgatási funkció, melynek a zárt lakóparkok esetében van leginkább jelentősége. A klubjavak védelmét szolgálja az érdekvédelmi funkció, mely minden lakóparki kategóriában kiemelt egyesületi feladat. A közösségépítési funkció az, amely az előző gondolatmenet szerint a lakók közti társadalmi tőkét kvázi újratermeli. Habár minden lakóparki kategóriában hangsúlyozták fontosságát az interjúalanyok, mégis a közepesen nyílt és nyílt lakóparkok esetében van a klubjavak szempontjából is igazi jelentősége.

A vizsgált magán-önkormányzatok tehát a lakóparkok, mint Buchanan-i értelemben vett klubok, öngazgatási szervezeteiként értelmezhetők. Ugyanakkor a hazai lakóparkok (még a legzártabbak is) csak a javak viszonylag szűkebb körét biztosítják lakóiknak (pl. biztonsági szolgálat, utak, világítás, parkok stb.), így a helyi közjavak előállításában nem helyettesítői, csupán kiegészítői a helyi önkormányzatoknak.

Annak ellenére, hogy klubokként működnek, hazai sajátos jogi helyzetükből adódóan mégsem tudják teljes mértékben elkerülni a potyautas-problémát. Mivel nincs kifejezetten lakóparkokra vonatkozó törvény, mely lefektetné e lakóövezeti kategória pontos ismérveit, előírásait és működési szabályait, jogilag igen nehéz érvényesíteni követeléseiket azokkal a „klubtagokkal” szemben, akik nem fizetik a közösköltséget.

Szintén hazai sajátosság, hogy az általam vizsgált lakóparki magán-önkormányzatok mindegyike nonprofit szervezeti formában működik. Ennek okai egyrészt e szervezeti formára vonatkozó egyszerűbb jogi szabályozás, másrészt a javak visszaforgatásának szándéka. Több szervezet esetén nem elhanyagolható szempontként merültek fel a nonprofit formából adódó könnyebb forrásteremtési lehetőségek is, mint például a pályázati lehetőségek, vagy közhasznú státusz elérése esetén a személyi jövedelemadókból származó 1% bevételek.

A lakóparki klubok lakosságának összetétele több szempontból ugyanakkor nálunk is meglehetősen homogén. Elsősorban fiatal, magas végzettségű, vezető beosztásban dolgozó, gyermekes családok költöztek a vizsgált lakóparkokba a 2000-es évek elején. Anyagi helyzetükről pontos adatok nem állnak rendelkezésre, de az ingatlanok árfekvése

és a terepszemle alapján az látszik, hogy a nyílttól a zárt lakóparkok csoportja felé nő a lakóövezetek nivója és így feltételezhetően lakóik anyagi helyzete is hasonló tendenciát mutat.

Lakóhelyük kiválasztásában elsősorban annak környezete, a fővárostól való távolsága és árszínvonala motiválta őket, bár a zárt lakóparkok esetén a biztonságra törekvés és a lakópark nyújtotta szolgáltatások is ösztönzőkként jelennek meg. Elzárkózási vágy szintén csak a legzártabb lakóparkok esetében bukkan fel motivációs tényezőként. Így tehát a szegregációs törekvések és az „elit kivonulása” a társadalomból nem tekinthetők domináns oknak a lakóparkok létrejöttére, sokkal inkább következményei annak.

A magán-önkormányzatok működésének eredményeként is létrejövő lakóparki közösségek társadalmi tőkéje szintén összefüggést mutat az adott lakópark zártságával. A zárt lakóparkok esetében az összetartó („bonding”) és összekötő („binding”) társadalmi tőketípusok egyaránt gyengék, bár a lakóparkon belül gyakoribbak a kapcsolatok, mint a környező település lakosságával. A közepesen zárt lakóparkok csoportjában találtam leginkább összetartónak a lakóparki közösségeket, melyben meghatározó szerepe volt a lakóparki identitásnak, melyet a szeparáltság és a közös ügyek indikálta közös fellépés is megerősített a vizsgált esetekben. Ez a lakópark belső közössége felé való irányultság ugyanakkor nem zárta ki a települési kapcsolatok gyakori jelenlétét, mely ebben a lakóparki csoportban szintén élénkebb, mint a zárt lakóparkokban élők esetén. Érdekes módon a nyílt lakóparkok között sem találok erős társadalmi tőkével, csupán a lakók egy szűk köre összetartó. A nyílt lakóparkok ugyanakkor a többi típushoz képest jobban keresik a kapcsolatot társadalmi környezetükkel.

Mindhárom lakóparki típusban nehéz a lakók aktivizálása, csak egy viszonylag szűkebb csoport nevezhető közösségileg aktívnak. Fontos megállapítás ugyanakkor, hogy azok, akik a lakóparkon belül aktívabbak, azok bizonyultak a tágabb társadalmi közeg felé is nyitottabbnak.

Így tehát a vizsgált esetekben az a vád, mely szerint a lakóparkon belüli erősebb kapcsolatok az összekötő („bonding”) jellegű társadalmi tőkét erősítenék, nem állta meg a helyét. Sokkal inkább tűnik úgy, hogy azok a zárt lakóparki szervezetek, amelyek csupán a javak fenntartására és bővítésére jöttek létre, gyengítik a küldő kapcsolatokat. A lakóparki magán-önkormányzatok azonban – a legzártabb lakópark szervezetének kivételével – minden esetben felvállaltak még egy kiegészítő funkciót/feladatot, ez pedig a helyi település életébe való bekapcsolódás segítése, vagyis az integrációs funkció. A

lakóparki skálán a nyílt lakóparkok felé haladva erősödött ennek a funkciónak az intenzitása, de a célok között a legzártabb lakópark kivételével mindenhol szerepelt. A nonprofit szervezeti formában működő lakóparki magán-önkormányzatok léte az érintett önkormányzatok szerint is megkönnyítette a lakóparki lakók bekapcsolódását a helyi ügyekbe.

Habár az integráció elősegítése valamelyes erősíti e szervezetek közhasznúságát, ez mégis – hivatalos közhasznú státuszuktól függetlenül – szűk hatókörű és elsősorban az adott lakópark lakosságára terjed ki. A zárt-nyílt skálán a nyílt lakóparkok felé haladva e tekintetben is megfigyelhető egyfajta fokozatosság, vagyis a közhasznúság egyre tágabb körre irányulása. Az egyetlen, valódi működést felmutató teljesen nyílt lakóparkban működő egyesület közhasznúsága például már az egész településre kiterjedt.

Kérdéses ugyanakkor a zárt lakóparkok közhasznúsága, különösen közhasznú jogi státusza: Mennyiben nevezhető közhasznúnak egy olyan zárt lakópark közhasznú státusszal rendelkező szervezete, melynek közhasznú tevékenységébe a lakópark őrzése és így a köz előli szeparálása is beletartozik? Különösen is érdekes kérdés ez akkor, amikor közhasznú státusza révén szja 1% gyűjtésére is jogosult, ezáltal a magas jövedelmű lakók személyi jövedelemadójuk 1%-t saját javukra tudják visszaforgatni!

További vádként szerepelt a lakóparki magán-önkormányzással kapcsolatban, mely szintén megkérdőjelezi közhasznúságukat, hogy hajlamosak felmondani az újraleosztásban rejlő társadalmi konzenzust akkor, ha a kettős adóztatásra hivatkozva (helyi adók + közösköltség) önálló településsé akarnak válni. A kutatás korábbi, 2009-es fázisában a legzártabb lakóparkok esetében tapasztaltam ilyen jellegű törekvéseket, melyek azonban az azóta megváltozott jogi környezetben értelmüket veszítették.

Mindezek alapján látszik, hogy a lakóparkok nyílt-zárt lakóparki skálán való elhelyezkedése nagyban összefügg tulajdonságaikkal és a társadalmi környezettel való kapcsolatukkal. Ezeket pedig a helyi döntéshozásban és települési stratégiákban érdemes figyelembe venni. Azt találtam, hogy a későbbi konfliktusok jelentős része tudatos önkormányzati hozzáállás esetén elkerülhetőek lettek volna. Nyilvánvaló, hogy a szuburbanizációs folyamatokat bizonyos szempontból az önkormányzatok nem tudják befolyásolni, hiszen vannak a településeknek olyan sajátosságai, melyek adottak. Ilyenek például a kiköltözőket vonzó természeti adottságok, a fővárostól való távolság és az ingázás közlekedési feltételei. Ezek erősen befolyásolják egy adott település iránti

keresletet és azt is, hogy a kereslet révén milyen anyagi helyzetű csoportok célpontjává válik egy adott település. Az azonban már az önkormányzat és a település saját döntése, hogy mennyire enged teret az újonnan érkezőknek és őket milyen feltételekkel fogadja. Ezek közé a feltételek közé tartozik a megfelelő infrastruktúra, mely hosszú távon is biztosítja egy adott esetben növekvő létszámú település lakosságának ellátását. Ugyancsak fontos a lakóparkok egyes típusainak fentebb ismertetett tulajdonságaival tisztában lenni és ez alapján tudatosan tervezni azt, hogy mely társadalmi csoportok számára szeretnék vonzóvá tenni a települést és ezáltal milyen települési arculatváltozást engednek meg. Ha például egy valódi, zárt lakópark építésére adnak engedélyt, akkor valószínűleg magas bevételekkel és magas jövedelmű csoportok érkezésével számolhatnak, ugyanakkor nem szerepelhet rövid távú célként a lakók integrációja. Konfliktusok ugyanis általában abból adódnak, ha egyrészt tudatos tervezés hiányában infrastrukturális nehézségek adódnak, másrészt, ha a települések mást várnak el az újonnan érkező lakosságtól, mint ami a lakóparki típus alapján várható tőlük. Munkám így reményeim szerint hasznos lesz a kutatás során tapasztalt települési stratégiák tudatosabbá tételében.

Kutatásom további gyakorlati haszna, hogy a központi döntéshozás számára rávilágít arra, hogy a hazai lakóparkok helyzete jogilag erősen szabályozatlan terület. Ezt a hiányosságot, különösen a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben, mikor a lakóparknak nevezett beruházások ismét gombamódra szaporodnak, érdemes lenne minél előbb pótolni.

Ugyancsak a központi jogalkotás feladata lenne elgondolkodni a civil szervezetek közhasznúságának tartalmán és azon, hogy mely szervezeti tevékenységeket milyen módon kívánja támogatni. Így nem hangozhatna el az egyik interjú során hallott mondat, mely szerint a „közhasznúság csak papírmunka kérdése”.

Ez utóbbi javaslat természetesen már messzire vezet és azokhoz a lehetséges további kutatási irányokhoz tartozik, melyek vizsgálatom során felmerültek, de terjedelmi és egyéb korlátok miatt tárgyalásra már nem kerültek. Meglátásom szerint ilyen, további vizsgálatra érdemes témakör egyrészt a lakóparkokba érkező új lakók és a lakóparki magán-önkormányzat helyi politikára gyakorolt hatása. Másrészt érdemes lenne a település társadalmába való integrációt elősegítő tényezőket részletesebben is vizsgálni, különös tekintettel a helyi oktatási intézmények jelentőségére az új lakók integrálásában.

Szintén önálló kutatási fókusz lehet, véleményem szerint, a lakóparki társadalmi tőke kérdése, melynek alaposabb, akár a kapcsolathálózati megközelítést felhasználó vizsgálata világosabbá tehetné a lakóparkokon belüli és kívüli hálózatok dinamikáját és az azokat befolyásoló tényezőket, valamint a társadalmi tőke hatásait a lakóparki magán-önkormányzatok működésében.

Nem utolsó sorban pedig a jelenleg zajló ingatlanpiaci folyamatok (pl. a Családi Otthonteremtési Kedvezmény) azok, amelyek longitudinális vizsgálatom további időbeli kibővítését indokoltta tehetik.

## 9 FÜGGELÉK

### 9.1 Függelék I - Empirikus előzmények összefoglaló táblázata

9. táblázat: Empirikus előzmények összefoglaló táblázata

Szerző	Időpont	Helyszín	Módszerek	Eredmények
LaCour- LittlenadMalpezzi	1979- 1998	USA	Ingatlan eladási adatok összehasonlító elemzése egy adott városban, illetve a hozzá kapcsolódó övezetekben.	A lakóparkokban való lakás vélt vagy valós előnyei megjelennek az ingatlanok áraiban is, melyek kb. 26 %- al magasabbnak bizonyultak a zárt lakóvezetekben.
Dilger	1985-90, 1990	USA	Postai kérdőív lakóhelyi szervezetek vezetőinek és újságcikkek elemzése.	A szervezetek 78%-a hatékonyabban képes előállítani a javakat, mint a helyi önkormányzat, 70%-uk figyelemmel kíséri, véleményezi a helyi döntéshozók munkáját és próbálja befolyásolni azokat a döntéseket, ami rájuk is kihat. Nagy arányban jellemző rájuk a politikai lobbis és az, hogy a szervezetek tagjai szívesebben kapcsolódnak be a politikai döntéshozatalba, mint azelőtt, hogy a lakóhelyi egyesület révén rálátásuk lett volna a dolgokra.
Atlas, Le Blanc	1986-87; 1992-92	USA	A bűnözési statisztikák összehasonlítása egy olyan terület esetében, amely korábban nyitott	A betörések, lopások és autó feltörések száma csökkent a bekerítés után, a rablás és súlyos testi sértések száma változatlan maradt a körülkerített részen belül, ugyanakkor a környező területeken nőtt a számuk. A közösségi érzés nőtt a körülkerített területen és a



			volt, de aztán lezárásra került.	környék bűnözés szempontból való megítélése is javult. Negatív hatás a bekerített területen kívüli megnövekedett forgalom.
Barton - Silverman	1987	USA	Postán küldött kérdőív 1000 lakók vezette szervezetnek, 12 esettanulmány és szakemberekkel készült interjúk. (nem csak zárt lakóparkokat vizsgáltak)	Szegregációs szempontú vizsgálatuk eredménye szerint az 1000 lakóhelyi szerveződés több, mint felében minimum 5%-ban élnek kisebbségben lévő etnikai csoportok tagjai. A közösségiséggel kapcsolatos adat: a megkérdezett vezetők 27%-a mondta, hogy évente minimum egy közösségi rendezvényt szerveznek, melyen a lakók jellemzően 25%-a van jelen. A lakóparkok belső irányításával kapcsolatban azt találták, hogy nagyon kevesen vesznek részt benne a lakók, a szervezetek 23%-a küzdött azzal, hogy nem tudja betölteni a vezetői szerepeket és 19% esetében végezte az összes munkát mindössze egy ember. A lakóknak csupán 11%-a járult hozzá önkéntes munkával a közös szervezet működéséhez. (A kutatás gyengéje, hogy csak a vezetőket kérdezték). A lakók szervezeteinek mindegyike nyújtott valamilyen szolgáltatást (pl. parkrendezés, találkozási hely biztosítása, uszoda, utak stb.) Csupán 15%-uk alkalmazott őr.
Alexander	1991	USA	21 interjú 3 szuburbán lakópark lakóival.	A megkérdezettel egyharmada (7 válaszadó) mondta, hogy a lakóparkot fenntartó egyesületnek a közösség formálásaért is tennie kell. Ennek ellenére a megkérdezetteknek kevés információjuk volt a lakhelyüket működtető egyesületről és egyáltalán nem vesznek részt munkájában, lakóhelyük választásában sem befolyásolta őket, hogy működik ilyen szerveződés.

Blakely–Snyder	1991-1995	USA	Zárt és nem zárt lakóövezetek lakáseladási árainak összehasonlítása egy adott területi egységen (két mérföldes körzeten) belül	Nincs egységes kép az árakban, melynek egyik fontos oka, hogy a zárt lakóparkban elhelyezkedő ingatlanok igen sokféle típusba tartoztak.
Calvalho,M. – George, R. – Anthony, K.	1994	Dél-Amerika (Brazília)	Kérdőíves lekérdezés lakóparki lakók körben (350 válaszadó) és interjúk vezetőkkal, tervezőkkel, mérnökökkel, befektetőkkel.	A biztonság és a védelem volt a lakóparki lakók legfőbb motivációja lakóhelyük kiválasztásában. A lakók elégedettsége magas értékeket mutatott, elsősorban a házak kinézetével és minőségével a legelégedettebbek, a biztonság ugyanakkor nem kapott akkora elégedettségi mutatót, mint ahogy azt a kutatók várták volna. A közösségi élet és a szomszédok közti kapcsolatok elenyészőek voltak.
Blakely–Snyder	1995	USA	online adatgyűjtés, média-elemzés, főbb döntéshozókkal való kapcsolatfelvétel, helyszíni megfigyelés, fókuszcsoporthoz és egyéni interjúk, postán kiküldött kérdőív a lakóparki szervezeteknek	A biztonság és a bűnözéstől való félelem kiemelten fontos motiváció a lakóparkokba költözéshez, ugyanakkor az adott lakópark típusából adódó előnyök árnyalhatják a képet (pl. presztízs, elhelyezkedés, közlekedési szempontok is számíthatnak). A lakók elégedettségét növelő tényező a zártság, ugyanakkor a különböző típusú lakóparkok között különbségeket találtak az elégedettségi mutatókban. A közösségi életet gyengének, a lakók közti interakciókat elenyészőnek találták.

				A lakópark irányításában való részvétellel kapcsolatban azt találták, hogy a három amerikai lakópark típus között ilyen szempontból is különbségek mutatkoztak: a szabadidős és a védelemre koncentráló lakóparkokban viszonylag magasabb volt a lakók aktivitása, előbbinél a nyugdíjasok magasabb aránya, utóbbinál pedig a bűnözéssel kapcsolatos fenyegetettség érzés miatt, míg az ún. presztízs lakóparkok esetében igen sok konfliktus övezte a belső irányítást.
Low, S. M.	1995-1998	USA	két helyszínen 10-10 lakókkal készült interjú, résztvevő megfigyelés, eredmények kritikai elemzése	Elsősorban a biztonságra törekvés motiválta a megkérdezetteket lakóhelyük kiválasztásában. A megkérdezett háztartások egyike sem akar a jövőben lakóparkon kívüli (nem zárt) lakóhelyen élni.
Bible and Hsieh	1996.okt. – 1998. márc.	USA	284 ingatlan eladási adatait hasonlították össze, melyek 4 zárt és 2 nem zárt lakóövezethez tartoztak. Mindkét típus esetén alacsony bűnözési mutatójú területről volt szó és egyik övezetben sem voltak extra létesítmények. Nézték az ingatlanok korát,	Általánosságban azt tapasztalták, hogy a zártság emelt az árakon, kb. 6,07%-ot.

			méretét, az árusítás idejét is.	
Castell, B.	1997	London, Egyesült Királyság	Egy adott lakópark összes háztartásának kiküldött kérdőívek. Interjú a lakóparki lakosokkal és a környéken élőkkel. A helyi döntéshozók megkérdezése.	A lakópark létesítményei, felszeltsége és a biztonság volt a fő motivációs tényező, míg a közösség iránti vágy nem jelentett beköltözési motivációt. A kint és bent élők között jelentős különbségek mutatkoztak életkorban, előző lakhelyben és társadalmi hovatartozásban is. Nincs igazi kapcsolat a lakóparki lakosok és a közvetlen környezet között, sokan még egyáltalán nem jártak a környéken, maximum a bevásárlóközpontban, a bankban és a parkban. A lakók nagy értéket tulajdonítanak a biztonságnak és a különböző létesítményeknek, elégedetlenség csak a lakótársakkal szemben jellemző. Azt találta, hogy nem helyeznek hangsúlyt a közösségi szellem megteremtésére, a lakások egyharmada bérelt lakás és a válaszadók 38%-a azt tervezi, hogy két éven belül elköltözik. A lakóparkok létesítésének külső kontrollja szempontjából érdekes, hogy Castell ebben az esetben azt találta, hogy az adott lakópark tervezési folyamata annak ellenére simán ment, hogy nem felelt meg az eredeti terveknek.
Stark	1998	USA	Két önállósodott lakópark esettanulmánya.	A lakóparkok elszakadásának hatása a helyi költségvetésre és a lakópark, mint speciális adózási zóna.
Andel – Liebig	1998-1999	USA	Az intézményesülés folyamatának vizsgálata, médiaelemzés, interjúk a	Azt a folyamatot követték végig egy esettanulmányban, ahogy egy lakóparkból önálló város lesz. A folyamatot egy közeli repülőtér létesítése elleni cselekvés indította el. Az önálló város azóta arra

			résztevőkkel és a városi vezetés tagjaival.	költi az adóit, amire a lakóknak valóban szüksége van. (pl. iskolára nem, mivel az átlag életkor 77 év)
Jurgens-Gnad	1999 május- június	Észak-Afrika	Két lakóparkot vizsgáltak meg Johannesburgban: Kérdőíves adatfelvétel a lakóparki lakók körében és az összes háztartásra vonatkozó etnikai adatok összegyűjtése	Míg az egyik lakópark lakóinak 86%-a fehér, addig a másik lakópark lakóinak 80%-a nem fehér (68% fekete). A lakók beköltözésének motivációja mindkét esetben a védelem volt. A lakóparkokon belül pedig valóban alacsony bűnözési ráta jellemző.
Townshend	1999	Kanada	10 nyitott és 11 zárt lakóövezet összehasonlítása, melyben nyugdíjasok élnek. A háztartások teljes, kérdőíves lekérdezése.	Mindkét típusra jellemző az önszelekció és mindegyik környezet lehetőséget biztosít a lakók számára az önmegvalósításhoz.
Goodblar	1999	Anglia	Két tervezett beruházás engedélyezésének végigkövetése kiegészítve informális interjúkkal.	Nincs egységes nemzeti tervezési koncepció a lakóparkokra vonatkozóan. A helyi fejlesztési terveket fel lehet használni a lakóparkok ellenében, de lehetőség van arra is, hogy a helyi hatóságok úgy interpretálják a dolgokat, ahogyan akarják.
Wilson- Doenges	2000	USA	Két alacsony jövedelműek által kapott állami lakásprojekt és	A magas jövedelmű zárt és nyílt lakóövezetek esetében nem mutatkozott különbség a biztonságérzetben és a bűnözési mutatókban se, szignifikáns különbség csak a közösségi érzés

			<p>két, magas jövedelműek által lakott elővárosi fejlesztés összehasonlítása 200 random kiválasztott lakó megkérdezése és a helyi bűnözési statisztikák alapján. Mindkét típuson (alacsony és magas jövedelműek által lakott helyszín) belül 1 zárt és egy nyílt lakóövezet került a mintába. Fő elemzési szempontok: közösségi érzés, biztonságérzet és bűnözési statisztikák összevetése.</p>	<p>esetében volt tapasztalható, mely a nyitott lakóövezet esetében erősebbnek bizonyult. A zárt lakóparkok lakója nem kap alacsonyabb bűnözést „nettó” haszonként a magasabb áráért cserébe.</p> <p>Az alacsony jövedelműek esetében nem mutatkozott szignifikáns különbség a zárt és nyitott területek között.</p>
Burke and Sebalý	2001	Ausztrália	<p>Utazási szokásokról naplók kérése, környezettel kapcsolatos viselkedés 2 zárt és 2 nyitott lakóövezetben, utcai aktivitás mérése.</p>	<p>Legfontosabb eredmény, hogy úgy tűnik, a lakóparkok csökkentik az utcai aktivitást, ami negatív hatással lehet a gyerekek szocializációjára és az idősök rekreációjára is.</p> <p>Az utcai élet lényegesen visszafogottabb volt a lakóparkban a környező, nem elkerített övezetekhez képest, ahol főként a gyerekek játéka pezsdítette fel az utcai életet. A lakóparkokra e nem volt jellemző.</p>

Jurgens- Gnad	2001	Észak-Afrika	A helyi önkormányzat hatáskörének feltérképezése a tervezési folyamat során.	A már létező szomszédságok útjainak lezárása csak később legalizálható. A lakóparkok építésére engedélyt a helyi döntéshozók adhatnak, de az ezzel kapcsolatos gyakorlatok eltérőek.
Damstra	2001	USA	A fennálló kapcsolódó jogi szabályozások elemzése.	A helyi önkormányzatoknak Amerikában megvan a hatalma arra, hogy megakadályozzák a lakóparkok létesítését.
Lister-Blandy	2001-2002	Egyesült Királyság	Egy adott lakópark új beköltözőinek kérdőíves lekérdezése.	Elsődleges prioritást itt is a biztonság iránti vágy jelentett. A lakók elégedettek új lakhelyükkel.
Blandy	2001. ok. – 2002. márc.	Egyesült Királyság	Ingatlan árak adatai a helyi újsághirdetések, weboldalak és helyi ingatlanközvetítő cégek adatai alapján.	A lakóparki ingatlanok értéke magasabb, mint a környező szomszédságoké, vagy akár az általában Angliában és Walesben jellemző ingatlanárak.
Blandy - Parsons	2002	Anglia	Interjúk a fejlesztőkkel és a hivatali szereplőkkel.	A helyi hatóságok nem tudják meggátolni a lakóparkok létesítését ott, ahol az utak magánkézből vannak. A tervezés elsősorban az esztétikai szempontokra koncentrál, nem annyira a társadalmi hatásokra.
Royal Institute of Chartered Surveyors/LiveStrategy 2002	2002. okt. 31. – nov. 5.	Nagy-Britannia	Véletlenszerű telefonos megkeresés, 1001 válaszadó	A válaszadók fele jó dolognak tartja a lakóparkokat, ugyanakkor 61%-uk számára mégsem vonzó ott élni.
Vámos Dominika	2003	Magyarország	építészeti szempontú esettanulmány egy	Modern, a megrendelő igényeihez illeszkedő építészeti szemléletet tapasztal, mely nem foglalkozik a lakóközösség későbbi életével

			lakásépítéssel foglalkozó magyar tulajdonú vállalkozásról	vagy ökológiai szempontokkal. Az egy beköltözővel készült interjú pedig azt mutatta, hogy a pillanatnyi élethelyzetnek megfelelő, kompromisszumos megoldás volt az adott lakásvásárlás, melyre erősen hatottak a kulcsrakész átadás a kínált szolgáltatások
Bislev	2004	USA	San Diego lakóparkjainak esettanulmánya	A lakóparkok a biztonságos életmód megtestesítői, illetve megtestesítenek egy új kormányzati technológiát, mely megfelelhethet a mai „kockázattársadalom” kihívásainak.
Salcedo - Torres	2004	Chile	A lakóparkok társadalmi hatásainak vizsgálata egy esettanulmányban. Egy konkrét, korábban szegény lakóövezet és az ott létesült lakópark története, interjú a „bent” és „kint” élőkkel.	Az eredmények azt mutatták, hogy az egymás melletti szegény, illetve lakóparki övezetben élők esetében ugyanolyan alacsony a közösségiség, a szomszédokkal való kapcsolatok száma. A lakópark jelenléte nem rontott, sőt javított a szegény környék lakóinak életén, mivel így ők is részesedtek a környék megújulásából (pl . jobb utak, világítás). Érdekes eredményként tapasztalták, hogy a szegényebb és gazdagabb övezet lakóinak egymásról jobb véleménye volt, mint a saját csoportjuk tagjairól.
Manzi-Bowers	2005	Nagy-Britannia	Két lakópark esettanulmánya, melynek során a résztvevő megfigyelés mellett összesen 20 interjú készült a lakóparkok lakóival, vezetőivel, a helyi	A lakóparkokat érő kritikákat túl egyoldalúnak találják, és kutatásukban igazolva látják a klubjavak elméletét, vagyis a lakóparkok valóban hatékonyabban állítanak elő szolgáltatásokat, mint a közkormányzat. A lakók életének megfigyeléséből pedig azt a következtetést vonják le, hogy a szegregációs vád részben igaz csak: olyan helyen voltak a vizsgált beruházások, melyek előtte is szegregált környékek voltak és e mellett a zártság lehetőséget teremtett arra, hogy a lakóparkon belül valódi



			döntéshozókkal és szolgáltatókkal.	közösség alakuljon ki és az emberek kapcsolatba kerüljenek egymással.
Roitman	2005	Argentína	Két lakópark esettanulmánya, melynek során összesen 94 interjú készült a lakóparkok lakóival, az ott dolgozókkal, a lakópark környékén élőkkel és az érintett helyi döntéshozókkal, fejlesztőkkel, kutatókkal.	Alapvetően szegregációs szempontú elemzés, melynek eredménye azt mutatta, hogy a bent élők is szegregálva érzik magukat és a kintiek is. A beköltözés fő motivációja a lakók részéről a biztonság iránti vágy volt. Főként a biztonság miatt költöznek oda. A lakóparkok létesítésének hatásaként a környező területeken még jobban koncentrálódik a bűnözés.
Glasze	2005	Németország	esettanulmányok	Csoportosítja és tipizálja a lakóparkokat, összefoglalja a jelenséggel kapcsolatos tudnivalókat. Kutatásának fő tanulsága, hogy attól még hogy köz vagy magán-kormányzás formájában irányítanak egy közösséget, önmagában nem sokat mond el az adott berendezkedésről. Mindig az adott szituációt kell megvizsgálni ahhoz, hogy értékelni lehessen a helyzetet. Tény, hogy a lakóparkok magánönkormányzatai hatékonyabbak a javak előállításában, mint a közkormányzat, ugyanakkor mégis a szerző kritikát fogalmaz meg: káros a társadalomra nézve, ha homogén csoportokban él és hasonlít ez a helyzet ahhoz, amikor még census alapján járt a választójog.
Roming	2005	USA	táj elemzés (lakóparkok elhelyezkedése,	Főbb megállapítások között szerepel a bizalom elvesztése - szomszédokban, közintézményekben -, mint a beköltözés

			színvonala, adottságai stb. egy adott város esetében),kérdőíves adatfelvételek másodelemzése, interjú a lakók egy csoportjával	motivációja. Kulturális okok, divat, neoliberalizmus, mint magyarázat a lakóparkok terjedésére.
Sanchez – Lang - Dhavale	2005	USA	2001-es Amerikai Háztartás Kutatás adatainak másodelemzése	Azt találták, hogy nem csak a köztudatban élő, gazdag fehérek által lakott lakópark létezik, hanem vannak alacsonyabb jövedelmű, kisebbség által bérelt ingatlanokból álló lakóparkok is. Bemutatják a különbségeket a presztízs és a biztonságra való törekvés két különböző motiváció okozta beköltözések között, illetve a zárt és nyitottabb, saját tulajdonú és bérelt lakóparkok között. A félelem, mint motivációt nem találták általános érvényű magyarázatnak, szerintük csak azokban az esetekben érvényesül, amikor az adott térségben kimagaslóan nagy a bűnözés.
Giglia	2008	Mexikó	Kvalitatív kutatás 4 különböző típusú lakóparkban: egy középosztályos, egy elit lakóparkban és két, középosztályos zárt lakóövezetben.	Fő szempontok a szegregáció és a közterek átalakulása. Azt találta, hogy nem csak bűnözéstől való félelem a lakóparkokba való költözés motivációja, hanem a kaotikus városból való menekülés is. Lényeg szerint az volt a lakók számára, hogy lakóhelyük különbözzön a „kintitől”, de ezt másként valósítják meg az egyes esetekben. Közös identitást is ad számukra az elzárttság, illetve a hasonló ízlés, ami alapján lakóhelyüket választották. A lakóparkokat nézhetjük úgy is, mint a területi dezintegráció, vagy a nyilvános szféra széthullása. Ebből a szempontból a szerző szerint

				megszületett egy új életforma és a város egy új módon való értelmezése.
Cséfalvay	2008	Magyarország	Ingatlanfejlesztők adatainak összesítése, elemzése, helyszíni megfigyelés	A Budapesti lakóparkok legfontosabb jellemzőit írja le, illetve azt a folyamatot, ami elősegítette léterjöttüket.
Csizmady	2008	Magyarország	Kérdőíves adatfelvétel, kvalitatív interjúk	A vizsgálatba bekerült lakóparkok alapján tipizál, leríja a jellemző lakásösszetételt, méretet, szolgáltatásokat, a befektetések városszerkezeti helyét és a potenciális lakók jellemzőit. A szerző véleménye szerint a lakópark 15 év múlva átkerül a lakótelep kategóriába és a helyét másféle beruházások veszik át.
Durington	2009	Észak-Afrika	Etnográfiai kutatás a lakók és az őrző-védő cégek képviselőivel.	A kutatás elsősorban arra koncentrál, hogy a bűnözéssel kapcsolatos dialógus hogyan hat a lakóparkok terjedésére. A mai Észak-Afrikában a lakóparkok az apartheid időszakára emlékeztetnek sokakat. A lakóparkok fejlesztőinek és lakóinak azonban a racionális válasz a bűnözéstől való félelem érzetre, amit a média és a saját tapasztalataik is generálnak. Sok kormányzati képviselő, várostervező és polgár számára viszont a lakóparkok megjelenítik az ország pénzügyi, infrastrukturális és polgári fejlődéssel kapcsolatos problémáit.
Nelson	2009	USA		Fő kérdés, hogy mik a magán irányítású közösségek azon előnyei, amik ellensúlyozzák a kettős adóztatást. Ilyen előny, hogy az új fejlesztésű területeken a szomszédsági szintű kormányzatnak kialakításának alacsonyak a tranzakciós költségei, valamint rugalmasabb és így könnyebben megfelel a lakók igényeinek.

Hirt– Petrovic	2010	Belgrád	Kérdőíves adatfelvétel	A lakóparkok nyugati mintát követő terjedése illeszkedik abba a folyamatba mellyel Belgrád visszatért a Nyugathoz. „Hogy ez jó vagy se, az attól függ, hogy melyik oldalán áll az ember a kapuknak.”
Kenna	2010	Ausztrália	kérdőív, interjú, dokumentum elemzés	<p>Az új ausztrál jogszabályok támogatják a magán lakóközösségek és magán irányítás létrehozását, megengedi a parcellázást olyan ingatlan beruházásoknak, melyek közös tulajdonlason alapulnak. A kutatásnak két alap kérdése volt: tényleg a biztonságra való motiválja az embereket a lakóparkokba költözésre? Miután beköltöztek, mik a tapasztalataik ezzel kapcsolatban?</p> <p>A lakóhely kiválasztásánál a szolgáltatások és biztonság voltak a legfőbb szempontok. Előző lakhelye a legtöbb ott lakónak nem volt biztonságos, naponta érték inzultusok. Fontos szempontként merült fel, hogy míg az előző lakhely hamar leromlott, itt őrzi az értékét az ingatlan.</p> <p>De a tapasztalat azt mutatja, hogy a lakóparkon belül is van bűnözés, lopás. A befektető a vizsgált esetekben is előre, szerződésben meghatároz rengeteg mindent, nagyon sok itt is a korlátozás, de a lakók örülnek ennek, mert ez biztosítja a színvonalat és a befektetett pénzük így őrzi az értékét.</p> <p>A fizikai védelemnél itt valami mélyebbről van szó. A magán irányítás és a korlátozó záradék a szerződésekben az, ami lehetővé tesz egy sokkal átfogóbb védelmet . A rend és stabilitást fenyegető veszélyek kontrollálását.</p>

Le Goix– Callen	2010	Franciaország és USA	terepkutatás, adatelemzés, interjúk	Lakóparkokkal kapcsolatos irodalom összefoglalása, történeti előzmények gyűjtése. Vizsgáltuk konklúziója: A lakóparkok világszinten terjedő jelensége mögött nem feltétlenül nemzetközi befektetők állnak, hanem helyi aktorok, akik kihasználják a piaci rést, vagyis azokat a helyi adottságokat, amik elősegítik a lakóparkok létrejöttét.
Cséfalvay	2010	Budapest	Budapesti lakóparkokra vonatkozó adatgyűjtés alapján teszteli a lakóparkok terjedésére szolgáló lehetséges magyarázatokat.	Legfontosabb konklúzió: a lakóparkok terjedésének magyarázatakor lényeg a kormányzás különbségében keresendő a helyi önkormányzatokhoz és a magán irányítás között. Azt találta, hogy akkor nő a lakóparkok jelentősége, mikor a központosított állam nem hagy teret a helyi önkormányzatoknak, ami így képtelen biztosítani a javakat az egyéneknek. Az egyén számára kilépési lehetőség a lakóparkba költözés. Magyarországon még erős a társadalmi státusz mutatójának vágya, amit a korábbi rendszerben el kellett nyomni. Budapesten a felső-középosztály kormányzat elleni támadása lett a lakópark.
Csanádi (et al.)	2010	Magyarország	empirikus adatok másodelemzése és saját adatgyűjtés	Áttekintik, hogy a rendszerváltás óta hogyan alakult át a főváros térbeni-társadalmi szerkezete, mi történt a belvárosi leromló területekkel, a lakótelepekkel és lakóparkokkal. Másrészt azt vizsgálják, hogy a várostervezésnek milyen szerepe volt a századfordulón, a szocializmus idején, és milyen hatása van manapság a főváros térbeni-társadalmi szerkezetének alakításában. A lakóparkok kérdésköre érintőlegesen szerepel.

Lara	2011	Brazília	A lakóparkok terjedésének vizsgálata több brazil nagyvárosban és egy esettanulmány készítése.	A kutatás fő kérdése, hogy vajon Brazíliában az urbanizációs problémák megoldására a jövőben is a lakóparkoknak kell szolgálnia? Azt találta, hogy a modernitás magával hozta Brazíliába a lakóparkokat, mint az észak-amerikai életérzés megtestesítőit. A jómódú brazilok álmotthonának az amerikai minta az alapja és ez egyelőre nem változik.
Hegedüs	2011	Magyarország	Társadalom-földrajzi megközelítésű kutatás kvalitatív és kvantitatív eszközökkel, esettanulmányok	Legfontosabb megállapításai: a hazai és nemzetközi ilyen típusú ingatlanfejlesztések lényegi vonásaikban megegyeznek egymással; a lakóparkok létrehozása többnyire az ingatlanfejlesztők által befolyásolt és meghatározott, elsősorban kínálat-, és nem keresletvezérelt folyamat; hazánkban a lakóparkba költözésében a biztonság a szakirodalom alapján vártnál jelentősebb szerepet játszik. Ezen kívül foglalkozik a lakóparkokat érintő külső-belső konfliktusokkal is.
Schneller	2012	Magyarország	építészeti adatgyűjtés	Számba veszi és bemutatja a Budapesten található lakóparkokat, azok típusait, felszereltségét és építészeti jellegzetességeit.
Polanska	2013	Lengyelország	interjúk, kérdőíves adatfelvétel, diskurzuselemzés, hivatalos jelentések, adatok és jogszabályok elemzése	Faktorokat állít fel a lakóparkok népszerűségének magyarázatára, melynek során az intézményi, kulturális és gazdasági okokat együtt vizsgálta. Legfontosabb eredménye, hogy a magán és a köz közötti szakadék egyaránt levezethető a múlt és a jelen ideológiáiból és nagy szerepet játszik a lakóparkok terjedésében, valamint a városi terek megváltozásában.
Morgan	2013	USA	Korábbi irodalmak és adatok feldolgozása,	A szerző szerint a kormányzati politika az okozója a lakóparkok számának növekedésének. A szegregációs és a lakóparkokban élők

			újrértelmezése, friss lakóparki adatok elemzése	csoportjai csak visszatükrözik a társadalomban amúgy is meglévő különbségeket.
Csurgó Bernadett	2013	Magyarország	Korábbi irodalmak feldolgozása. Esettanulmány öt település bevonásával, kvalitatív módszertannal	A szerző vizsgálatának tárgya: hogyan járul hozzá a városból vidékre vándorlás a vidék térbeli-társadalmi átalakulásához, és arra keresi a választ, hogy a városból vidékre költözők milyen hatást gyakorolnak a térbeli-társadalmi viszonyok átalakulására, a vidékreprezentációra és ezen keresztül a mindennapi élet megváltozására, és hogy erre milyen válaszokat ad a helyi társadalom. A lakóparkokkal kapcsolatban úgy találja, hogy „a város környéki vidék társadalmilag és területileg is fragmentált, amely egyrészt azt jelenti, hogy egymás mellett él az alacsonyabb státuszú öslakosság és a magasabb státuszú városiak, valamint az eltérő igényű és viselkedésű kiköltözők csoportjai, másrészt a térben együtt van jelen a lakóparkok világa és a hagyományos falukép.”
Brabec, Tomas; Machala, Branislav	2015	Csehország, Prága	Adatbázis létrehozás Csehország összes lakóparkjáról. Interjúk a lakóparkberuházókkal, a helyi hatóságok képviselőivel, a prágai ingatlanpiac szakértőivel és lakóparki lakosokkal.	A vizsgálat eredménye, hogy a lakók általában nem igényelnek többet önmagánál a lakópark zárt mivoltánál, illetve a biztonsági szolgálat jelenléténél. Ugyanakkor az elsődleges indíték nem elsősorban a bűnözéstől való félelem, hanem a jobb környezeti és társadalmi miliő, és a privát szféra megfelelő biztosítása. A kutatás egyik eredménye, hogy ezt főleg a kisebb, éppen ezért rugalmasabb beruházók tudják elérni.

## 9.2 Függelék II - A budapesti agglomeráció lakóparkjainak adatbázisa

10. táblázat: A budapesti agglomeráció lakóparkjai (saját adatbázis, melyben kék szín jelöli az online közösségekkel és narancs sárga a bejegyzett szervezettel rendelkező lakóparkokat)

	LAKÓPARK NEVE	TELEPÜLÉS
1	Majorszegi lakópark	Csömör
2	Akácós Lakóliget	Csomád
3	Napsugár utcai lakópark	Csomád
4	Levente utcai lakópark	Csomád
5	Zöld Sziget lakópark.	Biatorbágy
6	Viadukt lakópark	Biatorbágy
7	Bia Villapark	Biatorbágy
8	Tópark lakópark	Biatorbágy
9	Hilltop I-II.	Budajenő
10	Tópart lakópark.	Budakalász
11	Hajnal lakópark	Budakalász
12	Kálvária lakókert	Budakalász
13	Tanító utcai lakópark	Budakalász
14	Kék-Tó lakópark	Délegyháza
15	Robinson Park	Délegyháza
16	Galla Lakópark	Délegyháza
17	Diósdliget	Diósd
18	Árpádház lakópark	Diósd
19	Bogonhádi major	Dunabogdány
20	Bezerédi Gyöngye lakópark	Dunaharaszti
21	Nádor lakópark.	Dunaharaszti
22	Pillangó lakópark	Dunaharaszti
23	Golgota lakópark	Dunaharaszti
24	Pitypang lakópark	Dunaharaszti
25	Fenyő lakópark	Dunakeszi
26	Duna Garden lakópark.	Dunakeszi
27	Alagliget lakópark	Dunakeszi
28	Toldi - Dombliget lakópark	Dunakeszi
29	Malomárok lakópark	Dunakeszi
30	Madách lakópark.	Dunakeszi
31	Forrás lakópark	Dunavarsány
32	Naprózsa lakópark	Dunavarsány
33	Sun-Residence	Dunavarsány



34	Nyugati lakópark	Dunavarsány
35	Kálvária lakópark	Ecser
36	Ágoston lakópark	Érd
37	Ligetszépe lakópark	Érd
38	Fűrészelő utca	Érd
39	Pára lakópark	Érd
40	Felsőpakonyi lakópark	Felsőpakony
41	Vasút utcai lakópark.	Felsőpakony
42	Fótliget	Fót
43	Oázis lakópark	Göd
44	Termál lakópark	Göd
45	Orgonaház lakópark.	Göd
46	Gödliget lakópark	Göd
47	Szeder utcai lakópark	Göd
48	Máriabesnyő lakópark	Gödöllő
49	Liget lakópark	Gyömrő
50	Kastélydomb lakópark.	Gyömrő
51	Mandala Garden	Gyömrő
52	Gyömrő Tópark	Gyömrő
53	Hermína lakópark	Halásztelek
54	Hajnal Garden	Halásztelek
55	Kék Duna Lakópark	Halásztelek
56	Vitalis Lakópark	Herceghalom
57	Panoráma lakópark	Kerepes
58	Szilasliget lakópark.	Kerepes
59	Wéber Ede lakópark	Kerepes
60	Torony lakópark	Kistarcsa
61	Móraliget lakópark	Kistarcsa
62	Harmónia lakópark	Kistarcsa
63	Tó lakópark	Majosháza
64	Forrás lakópark	Maglód
65	Szent Jakab Parkfalu	Mogyoród
66	Lake Forest lakópark	Mogyoród
67	Hill-Side lakópark	Nagykovácsi
68	Füzesliget lakópark	Nagytarcsa
69	Felsőrét lakópark	Nagytarcsa
70	Jókai lakópark	Nagytarcsa
71	Lovas lakópark	Órbottyán
72	Páty Zsámbéki- Kanyar lakópark	Páty
73	Páty-Orgona lakópark.	Páty

74	Levendula- lakópark	Páty
75	Kisperbál lakópark	Perbál
76	Tópart lakókert	Pécel
77	Kelő lakópark	Pécel
78	Levendulás lakópark	Pécel
79	Kastály lakópark	Pécel
80	Panoráma lakópark	Pécel
81	Napsugár lakópark	Pilisborosjenő
82	Malomdűlő lakópark	Pilisborosjenő
83	Magdolna-völgy lakópark	Piliscsaba
84	Garancstető lakópark	Piliscsaba
85	Álomvölgy lakópark	Piliscsaba
86	Fényesliget lakópark	Piliscsaba
87	Csabagyöngye lakópark	Piliscsaba
88	Sólyomvölgyi lakópark	Pilisjászfalu
89	Kőhegy Lakókert	Pomáz
90	Paradiso lakópark	Pomáz
91	Pilis kapuja lakókert	Pomáz
92	Szelistye lakópark	Pomáz
93	Dera lakópark	Pomáz
94	Pax lakópark	Sóskút
95	Panoráma Villapark	Sóskút
96	Szőlőhegy lakókert	Szada
97	Szent István Park	Százhalombatta
98	Matta-kert lakópark.	Százhalombatta
99	Csónakos lakópark	Százhalombatta
100	Pergolás lakópark	Százhalombatta
101	Panoráma lakópark	Szentendre
102	Duna Korzó lakópark	Szentendre
103	Sztaradova lakópark	Szentendre
104	Bükkös lakópark	Szentendre
105	Kis-Duna lakópark	Szigethalom
106	Lakihegyi lakópark	Szigetszentmiklós
107	Szigetszépe lakópark	Szigetszentmiklós
108	Tihanyi lakópark	Szigetszentmiklós
109	Familia liget	Sződ
110	Duna lakópark	Sződliget
111	Kilátó-rét lakópark	Sződ
112	Hattyú liget	Sződliget
113	Sződliget lakópark	Sződ

114	Tóparti lakópark	Taksony
115	Anasztazia liget	Tárnok
116	Becco/telki lakópark	Telki
117	Legelődomb/öreghegyi villapark	Telki
118	Királyvölgy	Tinnye
119	Mediterrán völgy	Tinnye
120	Tópark lakópark	Törökbálint
121	Garden Villa Tükörhegy	Törökbálint
122	Dávid lakópark	Üllő
123	Sportliget lakópark	Üllő
124	Táborföld lakópark	Üröm
125	Panoráma liget	Üröm
126	Ezüsthegy lakópark	Üröm
127	Péterhegy lakópark	Üröm
128	Rókahegy lakópark	Üröm
129	Tücsök lakópark	Üröm
130	Royal Garden	Üröm
131	Primavera lakópark	Üröm
132	Völgyliget lakópark	Üröm
133	Falimily Fox lakópark	Üröm
134	Csendesrét Lakókert	Vác
135	Gesztenyés lakópark	Vác
136	Négy évszak lakópark	Vác
137	Déli lakópark	Vác
138	Arborétum lakópark.	Vácrátót
139	Szent István parkfalu	Vácrátót
140	Újvilág lakópark	Vecsés
141	Kispatak lakópark	Vecsés
142	Katica lakópark	Vecsés
143	Liget lakópark	Veresegyház
144	Csiki-berek lakópark	Veresegyház
145	Kútő lakópark	Veresegyház
146	Angyalárok lakópark	Zsámbék
147	Kristály lakópark	Alsónémedi
148	Holdfény lakópark	Budaörs
149	Domb lakópark	Budaörs
150	Tükörhegy	Törökbálint

### 9.3 Függelék III – Interjúvázlat

Először egy rövid bevezető a kutatásról: budapesti agglomeráció lakóparkjait vizsgálom és főként azok civil szervezeteit, hogy miként zajlik a közösségi összefogás, milyen nehézségek, problémák adódnak és hogyan működnek ezek a szervezetek.

0. Meséljen egy kicsit általában a lakóparkról!  
Mikor jött létre? Mekkora? Milyen jellemzői vannak? Hányan élnek ott kb.?  
Mióta lakik Ön ott?

#### 1) A szervezet általános jellemzői

1. Mikor alapították a szervezetet?
2. Kik voltak az alapító? (pl. a lakók vagy a beruházók vagy mindketten?)
3. Mi indokolta a szervezetalapítást?
4. Melyek voltak a szervezet kezdeti céljai? Mennyiben és hogyan és miért változtak a célok az óta?
5. Miért pont az adott szervezeti formát választották? Előnyösnek tartja ezt a formát? Miért?
6. Hogy zajlott az alapítás? Meséljen a körülményekről?
7. Miként választották meg a vezetőséget?
8. Tagsági szervezet esetén, hány tagja volt kezdetben a szervezetnek?  
Jelenleg mi jellemzi a szervezetet? Mekkora volt a fluktuáció a tagok között?
9. A szervezet működéséről beszéljen egy kicsit!
  - a. Hogyan zajlik egy döntéshozatal?
  - b. Milyen módon jut el a vezetéshez a lakók véleménye, észrevétele?
  - c. Melyek a közösségi döntések?
10. Hogy látja, mi a szervezet szerepe a lakópark/lakók élete szempontjából?

#### 2) A magán-önkormányzásról/önigazgatásról- ha olyan a szitu, hanyagolható kérdés

*A lakóparkokról szóló külföldi írásokat olvasva találkoztam a magán-önkormányzás fogalmával, melyet az Önökhöz hasonló lakóparki szervezetekre használtak.*

11. Ön hogy definiálná ezt a fogalmat, mit jelent Ön szerint?
12. Tekinthető az Önök szervezete is magánönkormányzatnak? Mennyiben igen és mennyiben nem? Miért? Mi ebben a helyi önkormányzat korlátozó vagy előrevívő szerepe/tevékenysége?

### **3) Kapcsolat az önkormányzattal, lakókönyezettel**

13. Milyen a kapcsolat az önkormányzattal?
  - Miben tudnak együttműködni és miben nem?
  - Ha van valamilyen probléma az együttműködésben, miben látja ennek okát?
  - Ön szerint mit tudnak önök tenni a faluért?A falu önökért?
14. Szerveznek programokat a lakóparkon kívül is?
15. Illeszkedik a lakópark lakossága a helyi társadalmi közegbe? (Ha igenlő a válasz: Miben nyilvánul ez meg? Ha nemleges: Mutatkozik rá igény a falu vagy a közösség részéről?)
16. Tartják a kapcsolatot más civil szervezetekkel? (civil szervezet esetén) Esetleg más lakóparkok szervezeteivel? (ha igen, akkor elérhetőségüket jó lenne elkérni!)
17. Szükség lenne-e Ön szerint a szorosabb együttműködésre a lakóparkok között?
18. Hogyan látja a lakóparkok helyzetét a mai Magyarországon? Milyen problémákat észlel és ezekre Ön szerint mi lehetne a megoldás?

### **4) Ingatlanpiaci válság - Bankhiteles válság hatásai**

19. Milyen hatásai voltak az elmúlt évek ingatlan-piaci változásainak?
  - a. Érintette-e a szervezetet illetve a lakókat a bankhiteles válság?
  - b. Ennek milyen konkrét esetei voltak?
  - c. Okozott –e ez gazdálkodási nehézségeket?
20. Ezzel kapcsolatosan mennyire fluktuálódott a lakópark népessége? Az elköltözés mennyire jellemző? Vagy inkább növekszik a létszám? Vannak új beköltözők?

### **5) Jövőkép**

21. Mik a jövőbeni tervek? Milyen lehetőségeket lát a közeli és távolabbi jövőben a lakópark és a szervezet számára?
22. Hogyan látja a magán-önkormányzás jövőjét?

## 9.4 Függelék IV – Interjúvázlat (longitudinális vizsgálathoz)

### 1) A szervezet általános jellemzői-változásai (2010-2015/16)

2010-ben, amikor utoljára találkoztunk...

1. Mielőtt beszélénk az azóta történt eseményekről, kérem, ismertesse még egyszer a szervezet működését!
  - a. Amikor létrejött a szervezet, akkor a ... szervezeti formát választották. Előnyösnek tartja ezt a formát? Miért?
  - b. A szervezet működéséről beszéljen egy kicsit! Hogyan zajlik egy döntéshozatal? Milyen módon jut el a vezetéshez a lakók véleménye, észrevétele? Melyek a közösségi döntések?
2. Mi történt 2010 óta? Mik azok a legfontosabb dolgok, amik azóta a szervezet életben történtek?
  - a. Vezetésben történt változások?
  - b. Szervezet működésében, esetleg szervezeti formában?
  - c. Mi valósult meg az akkori tervekben és mi nem?
  - d. Milyen változások történtek az anyatelepülésen, ami befolyásolta a lakópark életét?
  - e. Mi történt a társadalomban azóta, ami befolyásolta a lakópark életét és miként? (Ingatlanpiaci válság)
3. Hogy látja, mi a szervezet szerepe a lakópark/lakók élete szempontjából?

### 2) A magán-önkormányzásról/önigazgatásról

*A lakóparkokról szóló külföldi írásokat olvasva találkoztam a magán-önkormányzás fogalmával, melyet az Önökhöz hasonló lakóparki szervezetekre használtak.*

4. Ön hogyan definiálná ezt a fogalmat, mit jelent Ön szerint?
5. Tekinthető az Önök szervezete is magánönkormányzatnak? Mennyiben igen és mennyiben nem? Miért? Mi ebben a helyi önkormányzat korlátozó vagy előrevívő szerepe/tevékenysége?

### 3) Kapcsolat az önkormányzattal, lakókörnyezettel

6. Milyen a kapcsolat az önkormányzattal?
  - Miben tudnak együttműködni és miben nem?
  - Ha van valamilyen probléma az együttműködésben, miben látja ennek okát?

- Ön szerint mit tudnak önök tenni a településért? A település önökért?
- 7. Szerveznek programokat a lakóparkon kívül is?
- 8. Illeszkedik a lakópark lakossága a helyi társadalmi közegbe? (Ha igenlő a válasz: Miben nyilvánul ez meg? Ha nemleges: Mutatkozik rá igény a falu vagy a közösség részéről?)
- 9. Tartják a kapcsolatot más civil szervezetekkel? (civil szervezet esetén) Esetleg más lakóparkok szervezeteivel?
- 10. Szükség lenne-e Ön szerint a szorosabb együttműködésre a lakóparkok között?
- 11. Hogyan látja a lakóparkok helyzetét a mai Magyarországon? Milyen problémákat észlel és ezekre Ön szerint mi lehetne a megoldás?

#### **4) Ingatlanpiaci válság - Bankhiteles válság hatásai**

- 12. Milyen hatásai voltak az elmúlt évek ingatlan-piaci változásainak?
  - d. Érintette-e a szervezetet, illetve a lakókat a bankhiteles válság?
  - e. Ennek milyen konkrét esetei voltak?
  - f. Okozott –e ez gazdálkodási nehézségeket?
- 13. Ezzel kapcsolatosan mennyire fluktuálódott a lakópark népessége? Az elköltözés mennyire jellemző? Vagy inkább növekszik a létszám? Vannak új beköltözők?

#### **5) Jövőkép**

- 14. Mik a jövőbeni tervek? Milyen lehetőségeket lát a közeli és távolabbi jövőben a lakópark és a szervezet számára?
- 15. Hogyan látja a magán-önkormányzás jövőjét?

## 9.5 Függelék V – Interjúvázlat az önkormányzati interjúhoz

1. Hány lakópark található a településen és ezeknek mik a legfőbb jellemzőik?
2. Hogyan létesültek ezek a lakóparkok? Mi az itteni lakóparkok története és ebben mi volt az önkormányzat szerepe?
3. Mi a véleménye a lakóparkok létesítéséről? Ön szerint helyes döntés volt a létrehozásuk?
4. Van személyes érintettsége a lakóparkokkal kapcsolatban? Mennyit fordul meg lakóparkokban?
5. Jelenleg mit jelent a település számára és mit az önkormányzat számára a lakóparkok léte?
6. Mit vár az önkormányzat a lakóparkok lakóitól, és mi az, amit nyújtani tud az újonnan beköltözőknek? Miért érdemes valakinek ezen a településen lakóparkot választania lakóhelyül?
7. Illeszkedik a lakópark lakossága a helyi társadalmi közegbe? Miben nyilvánul ez meg?
8. Hogy látja a lakóparki lakosok integrációját a település életébe? Mit tud tenni ezért az “öslakosság”, az önkormányzat, illetve maguk a beköltözők?
9. Hogyan látja a lakóparkokban működő civil szervezet/tek szerepét? Mi a funkciójuk a lakóparki lakók szempontjából és mi az önkormányzat szempontjából? Milyen az önkormányzat kapcsolata velük? Miben tudnak együttműködni és miben lehetne még javítani az együttműködést?
10. Ha probléma van, akkor hogyan lehetne javítani?
11. Ön mit várna ezektől a szervezetektől?
12. A lakóparkokról szóló külföldi írásokat olvasva találkoztam a magán-önkormányzás fogalmával.... Ön hogyan definiálná ezt a fogalmat, mit jelent Ön szerint?
13. Ön szerint megfelelnek az itteni szervezetek ennek a fogalomnak? Mennyiben igen és mennyiben nem? Miért?
14. Mi ebben a helyi önkormányzat korlátozó vagy előrevivő szerepe/tevékenysége?
15. Az önkormányzat szempontjából előnyös lenne, ha több önkormányzati feladatot vállalnának át?
16. Hogy látja a lakóparkok és lakosaik jövőjét a település életében?
17. Támogatná további lakóparkok létesítését?
18. Hogyan látja általában a lakóparkok helyzetét a mai Magyarországon? Milyen problémákat észlel és ezekre Ön szerint mi lehetne a megoldás?
19. Mit jelentett a település és az itteni lakóparkok számára az ingatlanpiaci válság?

Lakóparkok és önszerveződéseik



## 9.6 Függelék VI – Kérdőív a lakók számára

*Tisztelt Válaszadó! A következőkben az Ön lakóparkjával és az ott működő közösségi szervezettel kapcsolatos kérdésekre kérem válaszait, amelyeket a hazai lakóparkok szociológiai vizsgálatával foglalkozó doktori dolgozatomhoz szeretnék felhasználni. A kérdőív kitöltése önkéntes és névtelen, a válaszokat összesítve kezelem. Ráfordított idejét előre is nagyon köszönöm!*

### 1. Kérem, hogy adja meg lakóhelyének főbb adatait!

A település neve:

A lakópark neve:

### 2. Melyik településről költözött a lakóparkba, ahol jelenleg él? (Budapest esetén kérem, hogy adja meg a kerület számát is!)

### 3. Mikor költözött a lakóparkba? (Évszámok a legördülő menüben)

### 4. Miért ezt a lakóhelyet választotta? (Kérem, hogy legfeljebb a legfontosabb hármat jelölje meg!)

1. A település adottságai miatt (infrastruktúra, közlekedési lehetőségek stb.).
2. A természeti környezet szépsége miatt.
3. A lakópark rendezettsége miatt.
4. A lakópark nyújtotta biztonság miatt.
5. A lakópark nyújtotta szolgáltatások miatt.
6. Az ingatlan kedvező ára miatt.
7. A lakópark Budapesthez való közelsége miatt.
8. Egyéb okból, és pedig.....

**5. Kérem, értékelje a lakóparkot, amelyben él, az alábbi szempontok szerint!** (Jelölje elégedettségét az alábbi skálán 1-től 5-ig, ahol az 1 jelentése, hogy „egyáltalán nem elégedett”, az 5 jelentése, hogy „teljes mértékben elégedett”)

	1	2	3	4	5	NT/NV
Természeti környezet						
Épített környezet						
Biztonság						
Lakóközösség						
Közlekedés						
Ingatlan értékállósága						
Település infrastruktúrája, amelyhez a lakópark tartozik						
Település összességében, amelyhez a lakópark tartozik						

**6. Milyen a viszonya a lakópark többi lakóihoz? (több válasz is lehetséges)**

1. Szinte senkit nem ismerek.
2. Néhány ismeretséget ápolok.
3. Ismerem a lakók többségét.
4. Barátaim vannak a lakóparkon belül.
5. Sok barátom él ebben a lakóparkban.
6. Bekapcsolódok a lakóparki civil szervezet életébe.

**7. Milyen a viszonya a lakóparkot környező település lakóival? (több válasz is lehetséges)**

1. Szinte senkit nem ismerek a település lakóparkon kívüli részéből.
2. Néhány ismerősöm a település lakóparkon kívüli részén él.
3. Sok ismerősöm van a település lakóparkon kívüli részén.
4. Baráti kapcsolataim vannak a település lakóparkon kívüli részén.
5. Sok barátom él a település lakóparkon kívüli részén.
6. Munkahelyi kapcsolataim vannak a településen.
7. Bekapcsolódok a településen működő civil vagy egyházi szervezet/szervezetek életébe.
8. Részt veszek a helyi közösségi rendezvényeken.

**8. Mi jellemző az Ön lakóparkhoz kötődő, közösségi részvételére? Kérem, jelölje részvételének intenzitását az alábbi skálán!**

1	2	3	4	5
Egyáltalán nem veszek részt a lakópark közösségi életében.	Csak kis mértékben veszek részt a lakópark közösségi életében.	Átlagos aktivitás jellemez a közösségi életet illetően.	Aktív tagja vagyok a lakópark közösségi életének.	Kifejezetten aktív tagja vagyok a lakópark közösségi életének.

**9. Mi jellemzi a tágabb lakókörnyezetéhez, a településhez kötődő közösségi részvételét? Kérem, jelölje részvételének intenzitását az alábbi skálán!**

1	2	3	4	5
Egyáltalán nem veszek részt a helyi közösségi életben.	Kis mértékben részt veszek a helyi közösség életében.	Közepes aktivitás jellemez a közösségi életet illetően.	Aktív tagja vagyok a helyi közösségi életnek.	Kifejezetten aktív tagja vagyok a helyi közösségi életnek.

**10. Véleménye szerint milyen a közösségi élet az Önök lakóparkjában?**

1. Nagyon aktív a közösségi élet a lakóparkon belül.
2. Viszonylag aktív a közösségi élet a lakóparkban.
3. Gyenge a közösségi élet a lakóparkban.
4. Egyáltalán nincs közösségi élet a lakóparkban.
9. Nem tudom.
99. Nem válaszolok.

HA 10 = 1, 2, 3:

**11.a Milyen jellegű közösségi programokról, eseményekről tud az Önök lakóparkjában? Kérem, jelölje be részvételének intenzitását is!**

	Nem veszek rész benne.	Részt veszek benne.	Alakítója, szervezője vagyok	Nem tudok ilyen jellegű programról a mi lakóparkunkban.
Egész lakóközösséget megszólító rendezvények (pl. majális, közös karácsony, húsvét...)				
Szemétszedés				
Baba-mama kör				
Kertbarát-kör				
Közös sportolás				
Nagyobb baráti társaságok találkozói				
Egyéb, éspedig:				

Ha 10= 4:

**11.b Miben látja a közösségi élet hiányának okát? (több válasz is lehetséges)**

1. Nincs rá igény.
3. Igény lenne rá, de az embereknek nincs rá idejük és energiájuk.
4. Nincs vezető személyiség, aki elindítaná a dolgokat.
2. Kevés időt töltenek az emberek a lakóparkban, szinte csak aludni járnak haza.
5. Egyéb, éspedig:

Ha 10=4:

**11.c Ön mit tenne a lakóparki közösség élet elindításáért?**

1. Semmit, mert nincs értelme.
2. Semmit, mert nincs rá időm.
3. Ha valaki elindítaná, akkor segítenék neki.
4. Van ötletem, de még nem kezdtem hozzá a megvalósításába.
5. Már folyamatban van a szervezés, és ennek a részese vagyok.
6. Egyéb, éspedig:

*Mielőtt rátérnénk az Önök lakóparkjában található közösségi szervezettel/szervezetekkel kapcsolatos kérdésekre, arra kérem, hogy válaszoljon néhány Önre vonatkozó demográfiai kérdésre!*

**12. Neme:**                      1. férfi                      2. nő

**13. Születési éve:**

**14. Legmagasabb iskolai végzettsége:**

1. 8 ált. alatt
2. 8 általános
3. szakmunkás
4. középfokú végzettség
5. felsőfokú / érettségi utáni szakképzés (okj)
6. főiskola/egyetem
7. PhD
8. egyéb, éspedig: ...

**15. Az Ön jelenlegi foglalkozása: ...**

**16. Az Ön családi állapota:**

1. házas
2. élettársi kapcsolatban él
3. nőtlen, hajadon
4. elvált
5. özvegy
6. egyéb

**17. Gyermekének a száma:**

**18. Gyermekei életkora (többet is bejelölhet):**

- 0-2 éves
- 3-6 éves
- 7-14 éves
- 14 -18 éves
- 18 év feletti

**19. Az otthonában együtt élő családtagok száma (Önnel együtt):**

**20. Jelölje meg, hogy mennyi az Ön háztartásának havi összes nettó jövedelme:**

- 100 ezer Ft vagy kevesebb
- 101-200 ezer Ft között
- 201-300 ezer Ft között
- 301-500 ezer Ft között
- 501 ezer - 1 millió Ft között
- 1 millió Ft felett
- Nem tudom.
- Nem válaszolok.

**21. Megítélése szerint Önök anyagilag**

- gond nélkül élnek
- beosztással, de jól kijönnek
- szűken, de kijönnek a jövedelmükből
- hónapról hónapra gondokkal küszködnek
- nélkülözések között élnek
- Nem tudom
- Nem válaszolok

**22. Hol található a munkahelye?**

1. helyben (az adott településen, ahol él)
2. Budapesten
3. más településen, éspedig: ...

**23. Szokott Ön ingázni a munkahelye és lakóhelye között?**

1. Igen, naponta.
2. Igen, hetente többször.
3. Igen, hetente
4. Igen, ritkábban
5. Nem.

**24. Mennyi időt fordít egy átlagos napon utazásra? (oda-vissza)**

... .. perc

**25. Jellemzően milyen járművel utazik?**

1. gépkocsi
2. autóbusz
3. vonat
4. kerékpár
5. egyéb, éspedig: ...

*Az Ön lakóparkjában működő közösségi szervezetekre vonatkozó kérdések:*

**26. Van tudomása lakóparkjukban működő egyesületről?**

1. Igen.
2. Nem.

HA 26 = 1

**27. Kérem, adja meg az egyesület nevét:**

.....

HA 26 = 1

**28. Ön szerint mennyire fontos az egyesület léte, működése?**

1. 2. 3. 4. 5.  
egyáltalán nem  
fontos \_\_\_\_\_ nélkülözhetetlen

**29. Ön szerint mi ennek a szervezetnek a feladata? Kérem, jelölje be, hogy mennyire tartja az egyesület fontos feladatának az alábbiakat!**

Lehetséges feladatok	1 – egyáltalán nem célja	2	3	4	5 – teljes mértékben célja	NT/NV
A lakópark infrastruktúrájának fenntartása, öngazgatás						
A közösségépítés						
A lakók érdekeinek védelme						
Összekötő kapocs a lakópark lakói és a tágabb település között						
Egyéb, éspedig:						

**30. Kérem, értékelje az egyesület eddigi tevékenységét, munkáját az alábbi szempontok szerint!**

Szempontok	1 – egyáltalán nem vagyok elégedett	2	3	4	5 – teljes mértékben elégedett vagyok	nem feladata	NT/NV
Infrastruktúra fenntartása							
Területfejlesztés							
Közösségépítés							
A lakók érdekeinek védelme							
Működés átláthatósága							
Kommunikáció a lakókkal							
Kommunikáció a lakóparkon kívül							
Egyéb, éspedig:							

**31. Milyennek értékeli az egyesület és a helyi önkormányzat kapcsolatát? (Kérem, értékelje az alábbi skálán!)**

1. 2. 3. 4. 5.  
konfliktusos \_\_\_\_\_ együttműködő

**32. Részt vesz Ön bármilyen formában az egyesület munkájában?**

1. Igen
2. Nem

Ha 32 = 1:

**33.a Milyen módon kapcsolódik be az egyesület munkájába? (többet is megjelölhet)**

1. a szervezet vezetője vagyok
2. a vezetőség tagja vagyok
3. a szervezet tagja vagyok
4. a szervezet alkalmazottja vagyok
5. a szervezet rendszeres önkéntese vagyok
6. a szervezet alkalmi önkéntese vagyok
7. a szervezet rendszeres anyagi támogatója vagyok
8. a szervezet alkalmi anyagi támogatója vagyok
9. egyéb módon:



Ha 32 = 2

**33.b Miért nem vesz részt az egyesület munkájában?**

1. Nem értek egyet a céljaival.
2. Nincs rá időm.
3. Nem tudom, hogyan lehetne bekapcsolódni.
4. Nincs szükség a részvételemre.
5. Egyéb, éspedig:

**34. Mit gondol az egyesület jövőjéről? (Milyen kilátások, kihívások, lehetőségek vannak?)**

1. Rövid és hosszú távon is nagy jövője van.
2. Rövid távon van jövője, de hosszabb távon el fog halni.
3. Már most is „haldoklik”.
4. Más szervezeti formára lesz szüksége feladatai elvégzéséhez.
5. Nem foglalkoztat az egyesület jövője.
6. Egyéb, éspedig:

**35. Van tudomása az Önök lakóparkjában működő alapítványról?**

1. Igen.
2. Nem.

Ha 35 = 1

36. Kérem, adja meg az alapítvány nevét:

.....

**37. Ön szerint mennyire fontos az alapítvány léte, működése?**

1. 2. 3. 4. 5.  
egyáltalán nem  
fontos \_\_\_\_\_ nélkülözhetetlen

**38. Ön szerint mi az alapítvány feladata? Kérem, jelölje be, hogy mennyire tartja az alapítvány fontos feladatának az alábbiakat!**

Lehetséges feladatok	1 – egyáltalán nem célja	2	3	4	5 – teljes mértékben célja	NT/NV
Lakópark infrastruktúrájának fejlesztése						
Forrásteremtés						
A lakóközösség közös vagyonának a kezelése						
Egyéb, éspedig:						

**39. Kérem, értékelje az alapítvány eddigi tevékenységeit, munkáját aszerint, hogy mennyire elégedett vele!**

1. 2. 3. 4. 5.  
elégedetlen vagyok a működésével \_\_\_\_\_ teljes mértékben megfelel az  
elvárásaimnak

**40. Részt vesz Ön valamilyen formában az alapítvány munkájában?**

1. Igen, éspedig: .....
2. Nem.

**41. Mit gondol az alapítvány jövőjéről? (Milyen kilátások, kihívások, lehetőségek vannak?)**

1. Rövid és hosszú távon is nagy jövője van.
2. Rövid távon van jövője, de hosszabb távon el fog halni.
3. Már most is „haldoklik”.
4. Más szervezeti formára lesz szüksége feladatai elvégzéséhez.
5. Nem foglalkoztat a kérdés.
6. Egyéb, éspedig:

**42. Van-e tudomása az Önök lakóparkjában működő gazdasági társaságról, mely a lakópark fenntartásáért felelős?**

1. Igen.
2. Nem.

Ha 42 = 1

**43. Kérem adja meg a gazdasági társaság nevét:**

.....

**44. Ön szerint mennyire fontos a szervezet léte, működése?**

1. 2. 3. 4. 5.  
egyáltalán nem  
fontos \_\_\_\_\_ nélkülözhetetlen

**45. Ön szerint mi ennek a gazdasági társaságnak a feladata? Kérem, jelölje be, hogy mennyire tartja a szervezet fontos feladatának az alábbiakat!**

Lehetséges feladatok	1 – egyáltalán nem célja	2	3	4	5 – teljes mértékben célja	NT/NV
A lakópark infrastruktúrájának fenntartása, öngazgatás						
A lakópark infrastruktúrájának a fejlesztése						
A lakókörnyezet szépítése						
Forrásteremtés						
Egyéb, éspedig:						

**46. Kérem, értékelje a szervezet eddigi tevékenységeit, munkáját az alábbi szempontok szerint!**

Szempontok	1 – egyáltalán nem vagyok elégedett	2	3	4	5 – teljes mértékben elégedett vagyok	nem feladata	NT/NV
A lakópark infrastruktúrájának fenntartása, öngazgatás							
A lakópark infrastruktúrájának fejlesztése							
A lakókörnyezet szépítése							
Forrásteremtés							
Hatékony gazdálkodás							
Átlátható működés							
Egyéb, éspedig:							

**47. Részt vesz-e Ön bármilyen formában a szervezet munkájában?**

1. Igen, éspedig:.....

2. Nem

**48. Mit gondol a szervezet jövőjéről? (Milyen kilátások, kihívások, lehetőségek vannak?)**

1. Rövid és hosszú távon is nagy jövője van.
2. Rövid távon van jövője, de hosszabb távon el fog halni.
3. Már most is „halódik”.
4. Más szervezeti formára lesz szüksége feladatai elvégzéséhez.
5. Nem foglalkoztat a kérdés.
6. Egyéb, spedig:.....

**48. Van-e tudomása az Önök lakóparkjában működő részönkormányzatról?**

1. Van.
2. Nincs.

HA 48 = 1

**49. Ön szerint mennyire fontos a részönkormányzat léte, működése?**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

egyáltalán nem

fontos \_\_\_\_\_ nélkülözhetetlen

**50. Ön szerint mi a részönkormányzat feladata? Kérem, jelölje be, hogy mennyire tartja feladatának az alábbiakat!**

Lehetséges feladatok	1 – egyáltalán nem feladata	2	3	4	5 – teljes mértékben feladata	NT/NV
A lakópark infrastruktúrájának fenntartása, önigazgatás						
A közösségi élet megszervezése						
A lakók érdekeinek védelme						
Összekötő kapocs a lakópark lakói és a tágabb település között						
Egyéb, és pedig:						

**51. Kérem, értékelje a részönkormányzat eddigi tevékenységét, munkáját az alábbi szempontok szerint!**

Szempontok	1 – egyáltalán nem vagyok elégedett	2	3	4	5 – teljes mértékben elégedett vagyok	nem feladata	NT/NV
Infrastruktúra fenntartása							
Területfejlesztés							
Közösségépítés							
Lakók érdekeinek védelme							
Működés átláthatósága							
Kommunikáció a lakókkal							
Kommunikáció a lakóparkon kívüliekkel							
Egyéb, éspedig:							

**52. Milyennek értékeli a lakóparki részönkormányzat és a települési önkormányzat kapcsolatát?**

1. 2. 3. 4. 5.  
konfliktusos \_\_\_\_\_ együttműködő

**53. Részt vesz-e Ön bármilyen formában a lakóparki részönkormányzat munkájában?**

1. Igen.
2. Nem.

Ha 53 = 1

**54.a Milyen módon kapcsolódik be a részönkormányzat munkájába? (több választ is jelölhet)**

1. a részönkormányzat vezetője vagyok
2. a vezetőség tagja vagyok
3. a részönkormányzat tagja vagyok
4. a részönkormányzat alkalmazottja vagyok
5. egyéb módon.....

Ha 53 = 2

**54.b Miért nem vesz részt a részönkormányzat munkájában?**

1. Nincs rá időm
2. Nem tudom, hogyan lehetne bekapcsolódni
3. Nincs szüksége a részvételemre
4. Egyéb, és pedig:.....

**55. Mit gondol a részönkormányzat jövőjéről? (Milyen kilátások, kihívások, lehetőségek vannak?)**

1. Rövid és hosszú távon is nagy jövője van.
2. Rövid távon van jövője, de hosszabb távon el fog halni.
3. Már most is „halódik”.
4. Más szervezeti formára lesz szüksége feladatai elvégzéséhez.
5. Nem foglalkoztat a kérdés.
6. Egyéb, és pedig: .....

**56. Milyen javaslatai, ötletei vannak**

**a) a lakóparki élet javítására?**

.....

**b) a tágabb település életének a javítására?**

.....

**55. Ha lehetősége lenne rá, személyesen Ön mit tenne, hogy ezek a javaslatok megvalósuljanak?**

.....

**56. Mit gondol általában a magyarországi lakóparkok jövőjéről?**

.....

**57. Amennyiben egyéb észrevétele, hozzáfűznivalója van a kérdőívvel vagy a kutatással kapcsolatban, kérem, ossza meg velem!**

.....

*Válaszait és a kitöltésre fordított idejét KÖSZÖNÖM! Az Ön válaszai nélkül munkám nem valósulhatna meg!*

## 10 HIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE

1990. évi C. törvény a helyi adókról, 2017.06.15.-én hatályos változat,  
[https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99000100.TV](https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99000100.TV) (Letöltve: 2017.06.15.)
2005. évi LXIV. törvényt a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről,  
[https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=A0500064.TV](https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0500064.TV) (Letöltve: 2017.06.11.)
2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól,  
[https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy\\_doc.cgi?docid=99000100.TV](https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99000100.TV) (Letöltve: 2017.06.11.)
- ABBOTT, K. W. and SNIDAL, D. (2009). The Governance Triangle: Regulatory Standards Institutions and the Shadow of the Law. In: MATTLI, W. – WOODS, N. szerk. *The Politics of Global Regulation*. 46-57. doi: <https://doi.org/10.1515/9781400830732.44>
- ANHEIER, H. (2004). *Civil Society: Measurement evaluation, Policy*. London: Earthscan.
- ANGELUSZ R. (2010). Tőke vagy erőforrás? Adalékok a társadalmi tőke elméletéhez. *Szociológiai Szemle*, 20 (3). pp. 147-166.
- ATKINSON, R. and BLANDY, S. (2005). International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*. 20. (2), 177-186. doi: <https://doi.org/10.1080/0267303042000331718>
- AULD, G., BERNSTEIN, S. and CASHORE, B. (2008). The New Corporate of Social Responsibility. *Annual Review of Environment and Resources*. 33. pp. 413-435. doi: <http://dio.org/10.1146/annurev.enviro.32.05006.141106>
- BAJMÓCZY P. (2014). A szuburbanizáció két évtizede Magyarországon. *Észak-magyarországi Stratégiai Füzetek*, 11 (2). pp. 6-17.
- BANERJEE, T. (2007). The Public Inc. and the Conscience of Planning. In: VERMA, N. szerk. *Institutions and Planning. Current Research in Urban and Regional Studies*. Oxford: Elsevier, 107-128.
- BARTAL A. M. (2005). *Nonprofit elméletek, modellek, trendek*. Budapest: Századvég Kiadó
- BASS L. (2016). *Piliscsaba szociális térképe*. Budapest: ELTE Társadalomtudományi Kar. [http://piliscsaba.hu/oldalanyagok/szocialis\\_terkep.pdf](http://piliscsaba.hu/oldalanyagok/szocialis_terkep.pdf) (Letöltve: 2017.08.20.)
- BECK, U. (1992). *Risk Society: Towards a New Modernity*. SAGE Publications
- BÉRES J. (2002). *A lakáspiac feltörekvő szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten*. Kézirat. Budapest: ELTE, Társadalom-és Gazdaságföldrajzi Tanszék
- BERG, L. van den. – Drewett, R. – Klaassen, L. H. – Rossi, A. – Vijverberg, C. H. T. (1982). *A Study of Growth and Decline. Urban Europe*. New York: Pergamon Press. pp. 77-104. doi: <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-023156-3.50013-9>
- BISHOP, B. (2008). *The Big Sort: Why the Clustering of Like-Minded America Is Tearing Us Apart*. Boston: Houghton Mifflin
- BISLEV, S. (2004). Privatisation of Security as Governance Problem: Gated Communities in San Diego Region, *Alternatives* 29 (5). pp. 599-618. doi: <https://doi.org/10.1177/030437540402900507>

- BLAKELY, E. J. – Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press
- BLANDY, S., LISTER, D. – ATKINSON, R. and FLINT, J. (2003). *Gated communities: A Systematic Review of the Research Evidence*. CNR Paper 12, ESRC Centre for Neighbourhood Research, University of Bristol – University of Glasgow.
- BODA Zs. (2006). *A kormányzás jelentésváltozása a globalizáció korában: a governance-koncepció*. A XII. Politológus Vándorgyűlésen elhangzott előadás, Noszvaj.
- BODNÁR J. és MOLNÁR V. (2010). Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest. *Urban Studies*. 47. (2), 789-812. doi: <https://doi.org/10.1177/0042098009351188>
- BODOR Á. (2013). A társadalmi tőke szerepe a területi tőke kutatásában. In: RECHNITZER J, SOMLYÓDYNÉ P. E. és KOVÁCS G., szerk. (2013). *A hely szelleme – a területi fejlesztések lokális dimenziói: A Fiatal Regionalisták VIII. Konferenciáján elhangzott előadások*. Győr: Széchenyi István Egyetem Regionális- és Gazdaságtudományi Doktori Iskola, 2013. pp. 39-46.
- BOURDIEU, P. (1998/1983). Gazdasági tőke, kulturális tőke, társadalmi tőke. In: LENGYEL Gy., SZÁNTÓ Z., szerk. (1998). *Tőkefajták: A társadalmi és kulturális erőforrások szociológiája*. Budapest, 1998, AULA Kiadó.
- BUCHANAN, J. M. (1965) An Economic theory of clubs. *Economia, New Series*. 32. (125), 1-14. doi: <https://doi.org/10.2307/2552442>
- BURKE, M. – SEBALY, C. (2001). „Looking in the Predestian?” The privatized Streets of Gated Communities. *World Transportation Policy and Practice* 7. 4. pp. 67-74.
- BUZSIK K. (2014). A szuburbanizáció és a rekreációs funkciók hatása két dunakanyari kisváros belső szerkezetére. *Területfejlesztés és innováció*, 8. (2)
- CALVALHO, M., GEORGE, V. and ANTHONY, K. (1997). Residential satisfaction in condominiums exclusivos (gated – guarded neighbourhoods) in Brasil. *Environment and Behavior* 29. pp.734 -768. doi: <https://doi.org/10.1177/0013916597296002>
- CHAMBERS, S. and KOPSTEIN, J. (2001). Bad Civil Society. *Political Theory*. 29. (6). 837-865. doi: <https://doi.org/10.1177/0090591701029006008>
- COLEMAN, J. S. (1998/1988) A társadalmi tőke az emberi tőke termelésében. In: LENGYEL Gy., SZÁNTÓ Z. szerk. *Tőkefajták: A társadalmi és kulturális erőforrások szociológiája*. Budapest: AULA Kiadó.
- COLEMAN, J.S. (1994/1990): Társadalmi tőke. In: LENGYEL Gy. – SZÁNTÓ Z. szerk. 1994. *A gazdasági élet szociológiája*. Budapest: AULA Kiadó.
- CSANÁDI G., CSIZMADY A., KOCSIS J. B., KÖSZEGHY L. és TOMAY K. (2010). *Város Tervező Társadalom*. Budapest: Sík Kiadó
- CSANÁDI G., CSIZMADY A. (2002). Szuburbanizáció és társadalom. *Tér és Társadalom*, 16. (3), 27-55. doi: <https://doi.org/10.17649/tet.16.3.1978>
- CSÉFALVAY Z. – WEBSTER, CH. (2012). Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities. *Regional Studies*, 46 (3). pp. 293-308.
- CSÉFALVAY Z. (2008). *Kapuk, falak, sorompók: A lakóparkok világa*. Budapest: Gondolat-Marina Part



- CSÉFALVAY Z. (2010b). Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest. *International Journal of Urban and Regional Research*. 35. (4), 735-752. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00996.x>
- CSÉFALVAY Z. (2010a). Searching for Economic Rationale behind Gated Communities: A Public Choice Approach. *Urban Studies* 48 (4). pp. 749-764.
- CSIZMADIA Z. (2004). Társadalmi kapcsolatok – struktúra – rétegződés: a szerkezet és az egyenlőtlenség kérdése a társadalmi tőkeelméletekben. In: Némédi D. és Szabadi V., szerk. *Kötő-Jelek*. Budapest: ELTE Szociológiai Doktori Iskola, pp. 119-145.
- CSIZMADIA Z. (2008). Kapcsolathálózatok és társadalmi 'tőkék'. A társadalmi viszonyok felértékelődése a szociológia legújabb szakaszában. In: NÉMEDI D., szerk. (2008). *Modern szociológiai paradigmák*. Budapest: Napvilág Kiadó.
- CSIZMADY A. (2008). *A lakóteleptől a lakóparkig*. Budapest: Új Mandátum Kiadó
- DEBERTIN, D. L. – GOETZ, S. J. (2013). *Social Capital Formation in Rural, Urban and Suburban Communities*. University of Kentucky Staff Paper 474 doi: <https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/159102/2/s474%20Social%20Capital%20Debertin%20complete.pdf> (Letöltve: 2017.11.13.)
- DÖVÉNYI Z., KOK, H. és KOVÁCS Z. (1998). A szuburbanizáció, a lokális társadalom és a helyi önkormányzati politika összefüggései a budapesti agglomerációban. In: Illés S. és Tóth P.P. szerk. *Migráció*. Tanulmánygyűjtemény I. kötet. Budapest. KSH Népeségstudományi Kutató Intézet. 229-237.
- DÖVÉNYI Z. és KOVÁCS Z. (1999). A szuburbanizáció térbeni - társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*. 48. (1-2), 33-57.
- DUPUIS, A. – THORNS, D. (2008). Gated Communities as Exemplars of 'Forting Up' Practices in a Risk Society. *Urban Policy and Research*, 26 (2). pp. 145-157. doi: <https://doi.org/10.1080/08111140802026800>
- DURINGTON, M. (2009). Suburban fear, media and gated communities in Durban, South Africa. *Home cultures*. 6. (1), 71-88. doi: <https://doi.org/10.2752/174063109x380026>
- EGYEDNÉ G. J. (2014). *Az önkormányzatok lehetőségei a szuburbanizációs folyamatok alakításában*. PhD. Budapesti Corvinus Egyetem. doi: <https://doi.org/10.14267/phd.2015013>
- ENYEDI Gy. (2012). *Városi Világ*. Budapest: Akadémiai Kiadó
- ESSER, H. (2008). The two Meanings of Social Capital. In: Castiglione, D., Van Deth, J. W. and Wolleb, G. szerk. *The Handbook of Social Capital*. Oxford: Oxford University Press. 22-49.
- FISHMAN, R. (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Basic Books.
- FOLDVARY, F. E. (2006). The economic case for private residential government. In: GLASZE, G., WEBSTER, C. and FRANTZ, K. szerk. *Private Cities, Global and local perspectives*. London and New York: Routledge. 29-43.
- FUKUYAMA, F. (1997/1995). *Bizalom. A társadalmi erények és a jólét megteremtése*. Budapest: Európa Könyvkiadó

- FUKUYAMA, F. (1999). *Social Capital and Civil Society*. IMF Working Papers, 00/74,1. [www.imf.org/external/pubs/ft/1999/reforms/fukuyama.html](http://www.imf.org/external/pubs/ft/1999/reforms/fukuyama.html) (Letöltve: 2017.11.04.) [doi: https://doi.org/10.5089/9781451849585.001](https://doi.org/10.5089/9781451849585.001)
- FUKUYAMA, F. (2000/1999). *A nagy szétbomlás. Az emberi természet és a társadalmi rend újjátervezése*. Budapest: Európa Könyvkiadó
- GALBRAITH, C. S., RODRIGUEZ, C. L. and STILES, C. H. (2007). „Social capital as a club good: the case of ethnic communities and entrepreneurship”, *Journal of Enterprising Communities: People and Places in the Global Economy*, 1. (1). 38-53. [doi: https://doi.org/10.1108/17506200710736258](https://doi.org/10.1108/17506200710736258)
- GANS, H. (1968). *People and plans: Essays on Urban Problems and Solutions*. New York: Basic Books.
- GERGELY J. (2008). A beilleszkedési törekvések hiánya és annak következményei a budapesti agglomerációban. In: *Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Philosophica*, konferencia különszám. 199–215.
- GERGELY J. (2014a). Településvezetés és szuburbanizáció. *Tér és Társadalom*. 28. (4), 138-155. [doi: https://doi.org/10.17649/tet.28.4.2627](https://doi.org/10.17649/tet.28.4.2627)
- GERGELY J. (2014b). *Az önkormányzatok lehetőségei a szuburbanizációs folyamatok alakításában: A szuburbanizációs hatások térbeli megjelenése és a különbségek mögötti lehetséges okok vizsgálata a Budapesti Agglomeráció példáján*. PhD. Budapesti Corvinus Egyetem. [doi: https://doi.org/10.14267/phd.2015013](https://doi.org/10.14267/phd.2015013)
- GIGLIA, A. (2008). Gated Communities in Mexico City. *Home Cultures*. 5. (1), 65-84. [doi: https://doi.org/10.2752/174063108x287355](https://doi.org/10.2752/174063108x287355)
- GLASZE, G. (2003). Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon. *Opladen, Leske Budrich, Stadtforschung aktuell*. pp.294.
- GLASZE, G. (2005). Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. *Housing Studies*, 20. (2), 221-233. [doi: https://doi.org/10.1080/026730303042000331745](https://doi.org/10.1080/026730303042000331745)
- GLATZ Zs. és KOMLÓSI B. (2014). *Közösségben élni – kóperatívok és szövetkezesek* <http://epiteszforum.hu/kozossegeben-elni-koperativok-es-szovetkezesek> (Letöltve: 2018.02.06)
- GRANOVETTER, M. (1973). The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78. (6), 1360-1380. [doi: https://doi.org/10.1086/225469](https://doi.org/10.1086/225469)
- GRANOVETTER, M. (1975). Getting a Job: A Study of Contacts and Careers. *Contemporary Sociology*, 4. (3), 264. [doi: https://doi.org/10.2307/2063210](https://doi.org/10.2307/2063210)
- GRANOVETTER, M. (1988). A gyenge kötések ereje. A hálózatelemzés felülvizsgálata. In: ANGELUSZ R. és TARDOS R., szerk. (1988). *Válogatás a kapcsolathálózati elemzés irodalmából*. Szociológiai Figyelő.
- GYORGYOVICHNÉ K. E. (2017). Kényszer szülte civilség. *Civil Szemle* 14. (2).21-37.
- GYORGYOVICHNÉ K. E. (2018a). Társadalmi tőke a lakóparkok közösségeiben. *socio.hu* 2018/3.42-61.
- GYORGYOVICHNÉ K. E. (2018b). Egy település, öt lakópark, Esettanulmány a szuburbanizáció hatásairól egy agglomerációs településen. *Tér és Társadalom* 32. (2). 111-127. <https://doi.org/10.17649/TET.32.2.2998>

HANIFAN, L. J. (1916). The Rural School Community Center. *Annals of the American Academy of Political and Social Science* 67.

doi: <https://doi.org/10.1177/000271621606700118>

HANIFAN, L. J. (1920). *The Community Center*. Boston: Silver Burdett

HEGEDÜS G. (2007). A lakóparkokban élők és környezetük szociálgeográfiai kapcsolatai. In: OROSZ Z. és FAZEKAS I., szerk. (2007). *Települési környezet: a 2007. november 8-10-én a Debreceni Egyetem Tájvédelmi és Környezetföldrajzi Tanszéke szervezésében megrendezett Települési Környezet Konferencia előadásai*. 299 p.

HEGEDÜS G. (2011). *A lakóparkok földrajzi vizsgálata és településfejlesztési kihívásai Magyarországon*. PhD. Szegedi Tudományegyetem doi: <https://doi.org/10.14232/phd.752>

HEGEDÜS, J. (2013). „Unorthodox” housing policy in Hungary: Is There a Way Back to Public Housing? In: CHEN, J., STEPHENS, M. and MAN, Y. szerk. (2013). *The Future of Public Housing: Trends in the East and the West*. Berlin: Springer-Verlag GmbH, doi: [https://doi.org/10.1007/978-3-642-41622-4\\_16](https://doi.org/10.1007/978-3-642-41622-4_16)

HEGEDÜS J., HORVÁTH V. és SOMOGYI E. (2016). A magánbérlet-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásvállalatok koncepciója. *Esély* 2016/2., pp. 29-60.

HELSLEY, R. W. and STRANGE, W. C. (1998). Private government, *Journal of Public Economics*. 69. (2), 281-304. doi: [https://doi.org/10.1016/s0047-2727\(98\)00030-9](https://doi.org/10.1016/s0047-2727(98)00030-9)

HILBER, C. A. L. (2015). The Economic Implications of House Price Capitalization: A Synthesis. *Real Estate Economics*, 45. (2), 301-339. doi: <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12129>

HIRSCHMAN, A. O. (1970). *Kivonulás, tiltakozás, hűség: hogyan reagálnak vállalatok, szervezetek és államok hanyatlására az érintettek?* Budapest: Osiris Kiadó, 1995.

HIRT, S. and PETROVIC, M. (2010). The Gated of Belgrade, Safety, Privacy and New Housing Patterns in the Post-Communist City. *Problems of Post-Communism*, 57. (5), 3-19.

HOBBS, G. (2000). *What is social capital? A brief literature overview*. Elérhető: [www.caledonia.org.uk/hobbs.pdf](http://www.caledonia.org.uk/hobbs.pdf) (Letöltve: 2017. dec. 01.)

doi: <https://doi.org/10.1002/0470020784.ch1>

HUGHES, E. Ch. (1971). Bastard Institutions. In: HUGHES, E. Ch. (1971). *The Sociological Eye: Selected Papers*. Originally published: Chicago: Aldine – Atherton.

IZSÁK É. (2003). *A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői: Budapest és környéke*. Budapest: Napvilág Kiadó.

JACOBS, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random

JAILLET, M. (2004) L'Espace périurbain: Un univers pour les classes moyennes. *Esprit*, Mars–Avril, pp. 40–64.

JAMES, E. (1987). A nonprofit szektor elmélete nemzetközi összehasonlítások tükrében. In: KUTI Éva és MARSHALL M. szerk. *A harmadik szektor*. Budapest: Nonprofit Kutatócsoport, 1991. pp. 45–56.

JANKÓ F. és KOMORNOKI M. (2008). Szuburbanizáció és választási földrajz: átalakuló pártválasztás Budapest térségében. *Tér és Társadalom*. 22.(4) 115–134. doi: 10.17649/TET.22.4.1202.

JESSOP, B. (1995). The regulation approach, governance and post-Fordism: alternative perspectives on economic and political change? *Economy and Society*. 24. (3), 307-333 doi: <https://doi.org/10.1080/030851495000000013>

JÜRGENS, U. and GNAD, M. (2002). Gated communities in South Africa – Experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B: Planning and Design*. 29. 337-353 doi: <https://doi.org/10.1068/b2756>

KAUL, I. (2003). *Re-defining Public Goods: why, how and to what effect*. Paper for the conference: Regional Integration and Public Goods. Organized by UNU-CRIS, Bruges, Belgium.

KENNA, T. (2010). Fortress Australia? (In)security and private governance in a gated residential estate. *Australian Geographer*. 41. (4), 431- 446. doi: <https://doi.org/10.1080/00049182.2010.519693>

KISFALUSI D. (2013). Kapcsolati és hálózati tőke. Vázlat a társadalmi tőke kettős természetéről. *Szociológiai Szemle* 23.(3), 84-101.

KISS G. (2005). Budapest és agglomerációjának kapcsolatrendszere a hulladékgazdálkodásban. In: *Környezeti Nézőpontok, Tanulmányok a Környezetgazdaságtani és Technológiai Tanszék 15 éves fennállása alkalmából*, pp. 115–123.

KOCSIS J. B. (2000). A szuburbanizáció jelenségének főbb elméleti megközelítései a városszociológiai és más rokon tudományterületek irodalmában. *Tér és Társadalom*. 14. (2–3.), 311–321.. doi: <https://doi.org/10.17649/tet.14.2-3.599>

KOCSIS J. B. (2007): Városok válsága és reneszánsza az ezredfordulón. *Szociológiai Szemle* 2007/3-4, 183,198.

KOLTAY E. (2010). *Lakóparki civil/nonprofit szervezetek a budapesti agglomerációban*. MA. Pázmány Péter Katolikus Egyetem

KOVÁCS, K. (1999). Szuburbanizációs folyamatok a fővárosban és a budapesti agglomerációban. In: Barta G., Beluszky P. szerk. *Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban*. Budapest. Regionális Kutatási Alapítvány. 91–114.

KOVÁCS Z. (1999). A szuburbanizáció jellemzői a budapesti agglomerációban. *Földrajzi Értesítő* 48.(1–2), 93–125.

KOZEL, V. and Parker, B. (1998). *Poverty in Rural India: The Contribution of Qualitative Research in Poverty Analysis*. Washington, The World Bank

KSH (2006). *Lakásstatistikai Évkönyv*. Melléklet: Módszertan. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal

<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakasevk06m.pdf> (Letöltés ideje: 2018.11.18.)

KSH (2007). *Budapesti Agglomeráció, Társadalmi gazdasági jellemzők*. Területi, Tájékoztatási Főosztály

KSH (2011). *Módszertani megjegyzések, fogalmak – népszámlálás 2011*. <http://www.ksh.hu/nepszamlalas/docs/modszertan.pdf> (Letöltve: 2016.09.28.

- KSH (2013). 2011. évi Népszámlálás. Területi adatok, Pest megye [http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz\\_03\\_14\\_2011.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_03_14_2011.pdf) (Letöltve: 2017. 10.16.)
- KSH (2014). *Migráció és lakáspiac budapesti agglomerációban* (Megjelent: 2014 november)
- KSH (2014). *Területi statisztikai évkönyv*
- KSH (2016). *Statisztikai Tükör, Népmozgalom 2016*
- KSH (2018). Több használatba vett lakás, kevesebb építési engedély. *GYORSTÁJÉKOZTATÓ, Lakásépítések, építési engedélyek, 2018. I–III. negyedév* [online]. Elérhető: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak1809.html> [Letöltve: 2018.11.18.]
- LANDMAN, K. (2006). Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood enclosures. *Geo Journal*. 66. 133-146. doi: <https://doi.org/10.1007/s10708-006-9020-5>
- LANG, R. E. – DANIELSON, K. A. (1997). Gated Communities in America: Walling out the world? *Housing Policy Debate*. 8 (4), 867-899.  
doi: <https://doi.org/10.1080/10511482.1997.9521281>
- LARA, F. L. (2011). New (Sub)Urbanism and Old Inequalities in Brazilian Gated Communities. *Journal of Urban Design*, 16. (3), 369–380.  
doi: <https://doi.org/10.1080/13574809.2011.571160>
- LASCH, C. (1995). *The Revolt of the Elites and the Betrayal of Democracy*. London: W. W. Norton & Company.
- LAURY, G. (1977). A Dynamic Theory of Racial Income Differences. In: WALLACE, P. A. and LeMund, A., szerk. (1977). *Women, Minorities, and Employment Discrimination*. Massachusetts: Lexington Books, 1977: Chapter 8.
- LE GOIX, R., CALLEN, D. (2010). Production and Social Sustainability of Private Enclaves in Suburban Landscapes: French and US Long-Term Emergence of Gated Communities and Private Streets. In: UDUKU, O., BAGAEEN, S. szerk., *Gated Communities: Social sustainability in contemporary and historical gated developments*. London: Earthscan. 93-114.
- LEISCH, H. (2002). Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19. (5), 341-350. doi: [https://doi.org/10.1016/s0264-2751\(02\)00042-2](https://doi.org/10.1016/s0264-2751(02)00042-2)
- LIN, N., COOK, K. and BURT, R. S. szerk. (2001). *Social Capital: Theory and Research*. New York: Aldine de Gruyter.
- LIN, N. – ENSEL, W. – VAUGHN, J. C. (1981). Social Resources and Strength of Ties: Structural Factors in Occupational Status Attainment. *American Sociological Review*, 46 (4), pp. 393–405. doi: <https://doi.org/10.2307/2095260>
- LIN, N. (2001a).: Building a Network Theory of Social Capital. In Lin, N. – Cook, K. – Burt, R. S., szerk. (2001). *Social Capital: Theory and Research*. New York: Aldine de Gruyter, pp. 3-29.
- LIN, N. (2001b). *Social Capital: A Theory of Social Structure and Action*. Cambridge: Cambridge University Press.



- LIN, N. (2008). A network Theory of Social Capital. In: Castiglione, D., Van Deth, J. W. and Wolleb G. szerk. *The Handbook of Social Capital*. Oxford University Press
- LOW, S. M. (2003). *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge. doi: <https://doi.org/10.4324/9780203491256>
- MANSKI, C. F. (2000). Economic Analysis of Social Interactions. *Journal of Economic Perspectives*, 14 (3). 115–136. doi: <https://doi.org/10.1257/jep.14.3.115>
- MANZI, T. and SMITH-BOWERS, B. (2005). Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion? *Housing Studies*. 20. (2), 345–359. doi: <https://doi.org/10.1080/0267303042000331817>
- MARHALL, A. (2000). *How Cities Work: Suburb, Sprawl, and the Roads Not Taken*. Austin: University of Texas
- MCKENZIE, E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven, Conn.: Yale University Press.
- MCKENZIE, E. (2003). Common interest housing in the communities of tomorrow, Security versus Status? *Housing Policy Debate*. 14 (1/2), 203-234. doi: <https://doi.org/10.1080/10511482.2003.9521473>
- MCKENZIE, E. (2006). The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA. In: Glasze, G., Webster, Ch. and Frantz, K. szerk. *Private Cities, Global and local perspectives*. Routledge London and New York. 9-29.
- MEGYESI B. (2015). A társadalmi tőke negatív hatásai. *Századvég* 78. 107-128.
- Menedzsment Fórum (2017). *Itt a toplista: 60 nagyobb lakópark-építés zajlik most Magyarországon* [online] Elérhető: [https://mfor.hu/cikkek/vallalatok/Itt a toplist 60 nagyobb lakopark epites zajlik m ost Magyarorszagon.html?mobileLayoutSelected=0](https://mfor.hu/cikkek/vallalatok/Itt_a_toplist_60_nagyobb_lakopark_epites_zajlik_most_Magyarorszagon.html?mobileLayoutSelected=0) [Letöltve: 2018.11.18.]
- MOLLENKOPF, J. H. (1994). *A Phoenix in The Ashes*. Princeton, New Jersey: Princeton University Press.
- MORGAN, L. J. (2013). Gated Communities: Institutionalizing Social Stratification. *The Geographical Bulletin*. 54. 24-36.
- NELSON, R. H. (2009). The Puzzle of Local Double Taxation: Why Do Private Community Associations Exist?. *The Independent Review*. 13. (3), 345–365.
- ORBÁN A. és SZÁNTÓ Z. (2005). Társadalmi tőke. *Erdélyi Társadalom*, 3. (2), 55-71.
- ORBÁN A. (2003). „Community action for collective goods” *An interdisciplinary approach to the internal and external solutions to collective action problems*. The case of Hungarian condominiums. PH.D. Submitted to the Political Science Department of the Central European University in partial fulfillment of the requirement for the degree of Doctor of Philosophy
- OSTROM, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press
- PERPÉK É. (2011). *Önkéntesség és közösségfejlesztés*, PH.D. Budapesti Corvinus Egyetem, doi: <https://doi.org/10.14267/phd.2013011>
- POLANSKA, D. V. (2013). Gated Housing as a Reflection of Public-Private Divide: on the Popularity of Gated Communities in Poland, *Polish Sociological Review* 1/2013.

- PORTES, A. (1998). Social Capital: Its Origins and Applications in Modern Sociology. *Annual Review of Sociology*, 24(1). pp. 1–24. doi: <https://doi.org/10.1146/annurev.soc.24.1.1>
- PORTES, A. (2010). *Economic Sociology: A Systematic Inquiry*. Princeton, NJ: Princeton University Press. doi: <https://doi.org/10.5860/choice.48-1783>
- PUSKÁS H. (2002). *Ipari parkok és lakóparkok, mint modern települési elemek megjelenése Kecskeméten*. Kézirat. Szeged: SZTE Gazdaság-és Társadalomföldrajz Tanszék
- PUTNAM, R. D. (1993). *Making Democracy Work: Civil Tradition in Modern Italy*. Princeton, Princeton University Press, doi: <https://doi.org/10.2307/2151707>
- PUTNAM, R. D. (2000). *Bowling Alone. The Collapse and revival of American community*. New York: Simon and Schuster. doi: <https://doi.org/10.5860/choice.38-2454>
- PUTNAM, R. D., szerk. (2002). *Democracies in Flux: The Evolution of Social Capital in Contemporary Societies*. New York: Oxford University Press
- REICH, R. B. (1991). Secession of the succesful. *New York Times Magazine*. 20. January 1991:42.
- ROBERTS, T. M. (2011). Innovation in Governance.: A functional typology of private governance institutions. *Duke Environmental Law and Policy Forum*. 22. 67-144.
- ROITMAN, S. (2005). Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*. 2. (2), 303–321.  
doi: <https://doi.org/10.1080/026730303042000331790>
- ROMING, K. (2005). The Upper Sonoran Lifestyle: Gated Communities in Scottsdale, Arizona. *City & Community*. 4. (1), 67-86.  
<https://doi.org/10.1111/j.1535-6841.2005.00103.x>
- ROSENAU, J. N. – CZEMPIEL, E.O. (1992). *Governance Without Government: Order and Change in World Politics*. Cambridge University Press.  
doi: <https://doi.org/10.1017/cbo9780511521775>
- RUEF, M. – KWON, S. (2016). Neighborhood Associations and Social Capital. *Social Forces* 95 (1). 159-189. doi: <https://doi.org/10.1093/sf/sow053>
- SALCEDO, R. and TORRES, A. (2004). Gated Communities in Santiago: Wall or Fronter? *International Journal of Urban and Regional Research*. 28.(1),  
doi: <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00501.x>
- SANCHEZ, T. W., LANG, R. E., and DHAVALE, D. M. (2005). Security versus Status? A First Look at the Census' Gated Community Data. *Journal of Planning Education and Research*. 24. (3). 281-291. doi: <https://doi.org/10.1177/0739456x04270127>
- SAVANYA P. (2013). A társadalmi tőke jelentősége a gazdaságban, szerepe az innovációk társadalmi megformálásában. In. BAJMÓCZY Z. és ELEKES Z., szerk. (2013) *Innováció: a vállalati stratégiától a társadalmi stratégiáig*. Szeged: JATEPress, , pp. 140-159.
- SCHNELLER I. (2012). szerk. *Budapesti lakóparkok*. Budapest: Terc Kiadó
- SCHUCHMANN J. (2013). *Lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban*. PhD. Széchenyi István Egyetem

SCHUCHMANN J. (2015) Költözési szándék és lakóhelyi szuburbanizáció a budapesti agglomerációban. In: Hervainé Sz. Gy. szerk., *A 21. századi államiság kérdőjelei*. Székesfehérvár: Kodolányi János Főiskola, 319- 334.

SCOTT, S. (1994). The homes association: will 'private government' serve the public interest?. In: BARTON, S. E., and SILVERMAN, C. J. szerk. *Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*. Berkeley: Institute of Governmental Studies Press. 19-30.

SEBESTÉNY I. (2001). *A nonprofit szektor funkcionális megközelítése – a nonprofit prizma*. <http://docplayer.hu/233200-Sebesteny-istvan-a-nonprofit-szektor-funkcionalis-megkozelitese-a-nonprofit-prizma.html> (Letöltve ideje: 2017. 06.11.)

SEIBEL, W. (1992). *Funktionaler Dilettantismus: erfolgreich scheiternde Organisationen im „Dritten Sektor“ zwischen Markt und Staat*. Baden-Baden. Nomos Verlagsgesellschaft.

SIK E. (2006). Tőke-e a kapcsolati tőke, s ha igen, mennyiben nem? *Szociológiai Szemle*, 16 (2). pp. 72–95.

SIK E. (2012). *A kapcsolati tőke szociológiája*. Budapest: ELTE TÁTK

SOBEL, J. (2002). Can We Trust Social Capital? *Journal of Economic Literature*, 40 (1). pp. 139–154. doi: <https://doi.org/10.1257/jel.40.1.139>

SOMLYÓDYNÉ P. E. (2011). Az agglomerációk jelentőségének változása az államszervezés és a városi kormányzás szempontjából. *Tér és Társadalom*. 25. (3), 27–59.  
doi: <https://doi.org/10.17649/tet.25.3.1876>

STEEN, M., TWIST, M. and KARRÉ, P. M. (2000). When Citizens Take Matters into Their Own Hands, How Privately managed Communities Challenge Government. *Public Integrity* 13.(4), 319-331. doi: <https://doi.org/10.2753/pin1099-9922130402>

STEINBERG, J., POUSSOU, J. B., DEZERT, A. and METTON, C. R. (1992). *La périurbanisation en France*. In: *Annales de démographie historique*, 1992. La démographie de l'Union Soviétique. pp. 364-365.

SZABÓ J. (2003). Települési stratégiák a budapesti agglomerációban. *Tér és Társadalom*. 17.(4) 101-116. doi: <https://doi.org/10.17649/tet.17.4.918>

SZIRMAI V. (2011a). A nagyváros szélén: A városi terjeszkedés térbeli társadalmi problémái. *Tér és Társadalom* 25. (1), 20–41.. doi: <https://doi.org/10.17649/tet.25.1.1771>

SZIRMAI V., szerk. (2011). *Urban Sprawl in Europe Similarities or differences*, Aula Kiadó, Budapest

SZRETER, S. and WOOLCOCK, M. (2004). Health by association? Social capital, social theory, and the political economy of public health. *International Journal of Epidemiology*. 33. 650–667. . doi: <https://doi.org/10.1093/ije/dyh013>

TÍMÁR, J (1999). Elméleti kérdések a szuburbanizációról. *Földrajzi Értesítő*. 48.(1–2.), 7–31

TREESE, C. J. (1999). *Community Associations Factbook*. Alexandria: VA. Community Associations Institute.

VÁMOS Dominika. (2003) Fogyasztás és lakásépítés: a lakóparkok világa. A lakásépítés strukturális változásai a rendszerváltás utáni Magyarországon. *Architectura Hungariae*.



2. [http://arch.et.bme.hu/arch\\_old/korabbi\\_folyam/18/18vamosd.html](http://arch.et.bme.hu/arch_old/korabbi_folyam/18/18vamosd.html) (Letöltve: 2017.09.26.)

WEBSTER, CH. (2001). Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review*, 72 (2). pp. 149-170. doi: <https://doi.org/10.3828/tpr.2001.72.2.149>

WILSON, P. A. (1997). Building Social Capital: A Learning Agenda for the Twenty-first Century. *Urban Studies*. 34 (5-6), 745-760. doi: <https://doi.org/10.1080/0042098975808>

WOOLCOCK, M. (1998). Social capital and economic development: Toward a theoretical synthesis and policy framework. *Teory and Society*. 27. 151–208.

WOOLCOCK, M. and NARAYAN, D. (2000). Social Capital: Implications for Development Theory. *Research, and Policy*. 15. (2), 225–249. <https://doi.org/10.1093/wbro/15.2.225> (Utolsó letöltés: 2018.01.16.)

# 11 AZONOS TÁRGYKÖRBE TARTOZÓ PUBLIKÁCIÓK JEGYZÉKE

## Folyóiratcikkek

- Gyorgyovichné K. E. (2018). Társadalmi tőke a lakóparkok közösségeiben. *socio.hu*. 3, 42-61.
- Gyorgyovichné K. E. (2018). Egy település, öt lakópark, Esettanulmány a szuburbanizáció hatásairól egy agglomerációs településen. *Tér és Társadalom*. 32. (2),. 111-127.
- Gyorgyovichné K. E. (2017). Kényszer szülte civilség. *Civil Szemle*. 14. (2), 21-37.
- Koltay. E. (2010). Lakóparkokban működő civil/nonprofit szervezetek a budapesti agglomerációban. *Civil Szemle*. 7. (3), 46-59.

## Könyvfejezetek

- Gyorgyovichné K. E (2013). Magán-önkormányzás Magyarországon: A magán-önkormányzás vizsgálata a hazai lakóparkok példáján keresztül. In: Koncz I. és Szova I. szerk. „Együtt a biztosabb tudományos karrierért, a jövőtervezésért”: PEME VII. Ph.D. konferencia. Professzorok az Európai Magyarországért Egyesület. 238-251.
- Gyorgyovichné K. E (2013). Gated Communities and their Nonprofit organisations in Hungary. In: Földváry K. szerk. *Conference Proceedings Graduate Students' Conference*. Organised by Pázmány Péter Catholic University, Piliscsaba. 130-135.
- Gyorgyovichné K. E (2013). Lakóparkok és önkormányzatok, Esettanulmány a lakóparki civil szervezetek magán-önkormányzati működésének és helyi társadalomban betöltött szerepének bemutatására. In: *Tavaszi Szél Konferenciakötet*, Budapest: Doktoranduszok Országos Szövetsége. 506- 512.
- Gyorgyovichné K. E (2012). Lakóparkokban működő civil-nonprofit szervezetek a budapesti agglomerációban, In: *Tudomány – felsőfokon, Válogatás kiváló diplomamunkákból, szakdolgozatokból*. Budapest: Új Tudós Kiadó 2012/3; 105 – 127.
- Gyorgyovichné K. E (2012). Lakóparki civil/nonprofit szervezetek, In: Dr. Koncz I. – Nagy E. szerk. *Nemzedékek együttműködése a tudományban című nemzetközi tudományos Ph.D. - konferencia előadásai*; PEME (elektronikus könyv) 83-96.