



**Szociológia Doktori  
Iskola**

## **TÉZISGYŰJTEMÉNY**

**Gyorgyovichné Koltay Elvira**

**Magánönkormányzás Magyarországon**

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

című Ph.D. értekezéséhez

**Témavezetők:**

**Dr. Bartal Anna Mária Ph.D**

**Dr. Tóth Lilla Ph.D**

egyetemi tanár

Budapest, 2019

**Szociológia és Társadalompolitika Intézet**

## **TÉZISGYŰJTEMÉNY**

**Gyorgyovichné Koltay Elvira**

**Magánönkormányzás Magyarországon**

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

című Ph.D. értekezéséhez

**Témavezetők:**

**Dr. Bartal Anna Mária Ph.D**

**Dr. Tóth Lilla Ph.D**

egyetemi tanár

© Gyorgyovichné Koltay Elvira

## Tartalomjegyzék

1	Kutatási előzmények, a téma indoklása .....	3
2	A kutatás módszerei.....	7
2.1	A kutatás menete.....	7
2.2	A vizsgálati kör lehatárolása.....	8
2.3	Mérés .....	8
3	A disszertáció legfontosabb eredményei .....	10
4	Főbb hivatkozások.....	21
5	Publikációs jegyzék .....	23

# 1 Kutatási előzmények, a téma indoklása

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 állítja

---

<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 szakcikknek beszámolóí 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)

párhuzamba a lakóparkokat és a nemzetközi kutatásokra alapozva emeli ki szegregációs szerepüket. Habár a lakóparkok családi házas formáit is megemlíti, munkája elsősorban a fővárosi, társasházias 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 kérdéssé vált, hogy a hazánkban épített lakóparkok mennyiben felelnek meg jellemzőikben és működésükben 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 öngazgatás 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.*

*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.*

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.

---

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

E célok elérésének érdekében feltáró jellegű kutatást végeztem, melynek 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 együtt járó változások nyomon követhetők.

## 2 A kutatás módszerei

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

### 2.1 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 egyeduralgok – 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.

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 társasház) is megjelenítő

---

<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).



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 (Koltay, 2010).

## **2.2 A vizsgálati kör lehatárolása**

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>5</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.

## **2.3 Mérés**

A mérés során kvalitatív és kvantitatív módszereket is felhasználtam, melyeket a 2011. évi népszámlálás, önkormányzati dokumentumok és egyéb online fórumok vonatkozó adataival egészítettem ki.

Az adatfelvétel kvalitatív fázisban strukturált interjúkat készítettem a vizsgálatba került lakóparki szervezetek vezetőivel, illetve az érintett önkormányzatok képviselőivel. Mivel

---

<sup>5</sup> Forrás: önkormányzatoktól kapott adatok, önkormányzati jegyzőkönyvek, interjúk, internetes hirdetések.

az önkormányzatok közül négy nem vett részt az adatfelvételben, a 18 szervezeti mellett 11 önkormányzati interjú készült el. Ezen kívül két esetben, 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.

Az adatfelvétel kvantitatív fázisában a lakók körében végeztem kérdőíves adatfelvételt. A mellékletben megtalálható kérdőív online formátumának kitöltésére kértem a célcsoportot. A kérdőív linkje a [www.lakoparkkutas.hu](http://www.lakoparkkutas.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 eljuttattam a lakópark összes háztartásába, de mivel ez a módszer elhanyagolható számú további kitöltést hozott a kutatáshoz, a módszert a többi lakópark esetében nem ismételt 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 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 hirdetések és fórumok áttekintése voltak.

### 3 A disszertáció legfontosabb eredményei

A feltett kutatási kérdésekre választ keresve, az ismertett módszerek segítségével a következő legfontosabb megállapításokra jutottam:

3.1. A budapesti agglomerációs lakóparkok egy zárt-nyílt elnevezéssel illetett lakóparki skálán helyezkednek el aszerint, hogy mennyire felelnek meg a zárt lakóparkokra vonatkozó nemzetközi kritériumrendszernek. Ez a skála kategorizálhatóvá teszi őket, megkönnyítve a cizellált elemzést és lehetővé téve e kategóriarendszer felhasználását a települési stratégiák kialakítása során.

Kutatásom eredményei tehát azt mutatták, hogy a különböző lakóparkok osztályozhatók aszerint, hogy mennyire felelnek meg a nemzetközi lakópark definíciónak (Cséfalvay, 2008 pp. 13), melynek kritériumai a következők: a **lakópark zártsága**, a **lakóparkban előállított klubjavak köre és jellemzői**, valamint a **lakóparki civil/nonprofit szervezet funkcióinak és magán-önkormányzati jellegének vizsgálata**. Az ennek való megfelelésük alapján én egy zárt-nyílt lakóparki skálán helyeztem el a vizsgált szervezeteket. Természetesen a zártság itt nem önmagában 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.

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.

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 **közepesen zárt lakóparkok** csoportjába azon beruházások kerültek, melyek területileg elkülönülnek a településtől, ahová tartoznak és általában valamilyen módon, jellemzően térfelügyelő 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.

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 kevéssé mutat fel magán-önkormányzati jegyeket.

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 öngazgatás igényével.

3.2. A vizsgált hazai lakóparkok létrejöttére és működésére erős magyarázó erővel bír a klubjavak elmélete.

Ezt az állítást támasztja alá, 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 (Cséfalvay, 2008. pp. 130), melyet a következő ismérvek támasztanak alá.

*Helyi közjavakat hoznak létre és működtetnek.* Esetükben 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

- *A közjavak finanszírozása és használata a tagok között megosztott*, amit a közös költség biztosít. A vizsgált esetek közül 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 csak azok járulnak hozzá a közös javak létrehozásához, akik ezt felvállalják, például azzal, hogy tagjai a lakók egyesületének és ebben 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*. Ez azonban 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, 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 valóban minimum 200 körül volt a háztartások száma, ugyanakkor a közepesen zárt lakóparkok között általában ennél kevesebb, az inkább nyílt, főként társasházias jellegű beruházásoknál ez a szám jóval magasabb volt.
- 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 laktak az egyes lakóparkokban, akik a lakópark skálán elfoglalt hellyel is összhangban sorolhatók bizonyos középosztályosnak tekinthető társadalmi csoportokhoz.

3.3. Habár a vizsgált lakóparki szervezetek léte a klubjavak elméletével magyarázható, mégis sajátos magyar viszonyok között jöttek létre, mely meghatározta szervezeti jellemzőiket, működési módjukat és funkcióikat.

Hazánkban a lakóparki életforma lehetőségét elsősorban a rendszerváltás és az azt követő piaci-gazdasági folyamatok teremtették meg. Ide tartozik a korábbi állapotokhoz képesti liberalizáció és a privatizáció (Glasze, 2005), 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 az irányításban 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 erősítették 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 a céljukat különösebb külső kontroll nélkül tudták érvényesíteni, ezért fordulhatott elő olyan gyakran, hogy a haszonszerzési cél előtérbe került a minőség rovására. 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 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. A lakókat, akik harmadik érdekelt félként a keresletet biztosítják az újonnan épült lakóparkokra, a természeti környezet mellett a kertvároshoz képest kedvezőbb ingatlanárak, 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.

3.4. A budapesti agglomeráció lakóparki szervezetei egyben a vizsgált lakóparkok magánönkormányzataiként értelmezhetők. Ez a fajta működésmód a zárt – nyílt lakóparki skálán a zárt lakóparkok felé haladva egyre inkább erősödik.

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**. Minden, a vizsgálati helyszínen talált zárt lakóparkban működött ilyen jellegű öngazgatási szervezet. 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. 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 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 közösségszervezés, mint szervezetalapítási 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.

3.5.A lakóparki beépítési forma és életstílus szegregációs hatásokkal jár, melynek mértéke erősen függ az adott beruházás típusától. Ugyanakkor az adott lakópark létrejöttének körülményei, valamint a települési stratégiák pozitív és negatív irányban is hatással lehetnek az elzárkózás mértékére.

A hazai lakóparkok létrejöttére önmagában nem tűnik magyarázó erejű megközelítésnek a nemzetközi, szociológiai és szociálpszichológiai megközelítésekből 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. 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 lakóikhoz. A kapcsolatok alakulásában pedig döntőnek bizonyult 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 ilyen 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. 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 céllá. 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 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.

3.6.A társadalmi tőke sajátos szerepet tölt be a vizsgálatba került lakóparkok és magán-önkormányzataik életében.

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. 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 láttuk, 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. Összetartó („*bonding*”) és összekötő („*bridging*”) típusú társadalmi tőkék 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 elháltak (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. (Coleman, 1998)

Lin 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.

Dolgozatom legfontosabb tudományos újdonságainak a tesztelt lakópark kategóriákat és a hazai lakóparki magánönkormányzás esettanulmányokon keresztül történő részletes megismerését és funkcionális elemzését tartom, mely segítségére lehet a későbbi tudományos munkáknak csakúgy, mint a gyakorlati stratégiai tervezésnek.

## 4 Főbb hivatkozások

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) (Utolsó letöltés: 2017.06.15.)
- BAJMÓCZY P. (2014). A szuburbanizáció két évtizede Magyarországon. *Észak-magyarországi Stratégiai Füzetek*, 11. (2.) 6-17.
- BÉRES J. (2002). *A lakáspiac feltörekvő szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten*. Kézirat. Budapest: ELTE, Társadalom-és Gazdaságföldrajzi Tanszék.
- BUCHANAN, J. M. (1965) An Economic theory of clubs. *Economia, New Series*. 32. (125), 1-14.
- 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
- CSANÁDI G., CSIZMADY A., KOCSIS J. B., KŐSZEGHY L. és TOMAY K. (2010). *Város Tervező Társadalom*. Budapest: Sík Kiadó.
- CSÉFALVAY Z. and WEBSTER, C. (2012). Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities. *Regional Studies*, 46. (3), 293-308.
- CSÉFALVAY Z. (2008). *Kapuk, falak, sorompók: A lakóparkok világa*. Budapest: Gondolat-Marina Part
- CSIZMADY A. (2008). *A lakóteleptől a lakóparkig*. Budapest: Új Mandátum Kiadó
- 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 Népeségtudományi Kutató Intézet. 229-237.
- 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
- GLASZE, G. (2005). Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. *Housing Studies*, 20. (2), 221-233.
- HEGEDŰS G. (2011). *A lakóparkok földrajzi vizsgálata és településfejlesztési kihívásai Magyarországon*. PhD. Szegedi Tudományegyetem

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

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) (Utolsó letöltés: 2017. 10.16.)

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.]

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

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.

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\\_most\\_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.]

PUSKÁS H. (2002). *Ipari parkok és lakóparkok, mint modern települési elemek megjelenése Kecskeméten*. Kézirat. Szeged: SZTE Gazdaság-és Társadalomföldrajz Tanszék

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.

SZABÓ J. (2003). Települési stratégiák a budapesti agglomerációban. *Tér és Társadalom*. 17.(4) 101-116.

## 5 Publikációs jegyzék

### 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 Magyarorszáért 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.