

CIVIL VÁROS

LAKATLAN INGATLANOK A KÖZÖSSÉGEK SZOLGÁLATÁBAN



[LKT]

CIVIL VÁROS

LAKATLAN INGATLANOK A KÖZÖSSÉGEK SZOLGÁLATÁBAN

Civil város: Lakatlan ingatlanok a közösségek szolgálatában

Felelős kiadó:

KÉK – Kortárs Építészeti Központ Alapítvány

Szerkesztő:

Oravecz Júlia, Polyák Levente és Schanz Judit

Grafika:

Várhidi Bence

Korrektúra:

Reményi Édua Vénusz

ISBN: 978-615-80406-0-0
Budapest, 2016

A Civil város: Lakatlan ingatlanok a közösségek szolgálatában program a Norvég Civil Támogatási Alap támogatásával valósult meg.

EGT és **NORVÉG CIVIL**
Támogatási Alap

The logo for Norway Grants, featuring a stylized blue and red 'N' above the text 'norway grants' in a lowercase sans-serif font.

The logo for EEA Grants, featuring a stylized blue and red 'E' above the text 'eea grants' in a lowercase sans-serif font. Above the 'E' is the text 'ICELAND LIECHTENSTEIN NORWAY' in a smaller font.

Bevezető 7

Civil város: Lakatlan ingatlanok a közösségek szolgálatában I
Oravecz Júlia, Polyák Levente és Schanz Judit

Szolgáltató város 17

- Közösségi Kertek I interjú Kertész Monikával 19
- HellóAnyu! I interjú Lipták Orsival 25
- Művelődési Szint – Müszi I interjú Bársony Júliával 35
- Auróra I interjú Horváth Judittal és Schönberger Ádámmal 45
- Átrium Film-Színház I interjú Kudron Annával 53
- Jurányi Ház I interjú Kulcsár Viktóriával 65
- Eleven Blokk I interjú Mátyási Péterrel 79
- Keleti Blokk I interjú Menyhárt Leóval és Molnár Zsuzskával 85

Civil gazdaság 97

- Kockacsoki I interjú Dénesné Spitzer Évával 99
- Cargonomia I interjú Erős Leventével és Vincent Liegey-vel 105
- Filantropia Adománybolt I interjú Mester Zsuzsával és Vörös Júliával 115
- SUFNICSEPEL I interjú Gutjahr Zsuzsannával 125
- Nyitva! Fesztivál I interjú az egyik ingatlantulajdonossal 131
- Technika #1 I interjú Pozsár Péterrel 137

A támogató közsféra 143

- TÉR_KÖZ és Rögtön jövők! I interjú Finta Sándorral 145
- Önkormányzati ingatlangazdálkodás a jogász-vagyonkezelő nézőpontjából I interjú Dr. Tas Krisztiánnal 151
- Önkormányzati eszközök az üres ingatlanok közösségi hasznosításához I a Lakatlan összefoglalója 157
- Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok közösségi hasznosításának alapvető jogi keretei I Dr. Kalota Ágnes összefoglalója 161

Új pénzügyi modellek

- A közösségi terek új pénzügyi modelljei Európában I Polyák Levente 171

A Lakatlan program

- A Lakatlan előzményei és története 179
- A csapat 185
- A Lakatlan program partnerségében megnyitott helyek 187

English summary / Angol összefoglaló

- Civic City: Vacant properties in the service of communities 191

Oravecz Júlia, Polyák Levente és Schanz Judit

CIVIL VÁROS: LAKATLAN INGATLANOK A KÖZÖSSÉGEK SZOLGÁLATÁBAN

Az üres ingatlan mint a városi közösségek erőforrása

Városi ingatlanok vagy ingatlantípusok nagyszámú üressé válása koronként és helyszínenként más-más okra, de legtöbbször okok összetett, egymásra épülő rendszerére vezethető vissza: a rendszerváltás utáni Lipcsében az egykori nyugat-német városokba költöző munkaerő kivándorlása miatt a belváros régi, gyakran műemlék lakóépületei tömegével váltak üressé. Detroit a dezindusztrializáció hatására kivonuló ipar, a lakosság kivándorlása és a közbiztonság leromlása folytán kiüresedő városok leghírhedtebb példája. Gazdasági, politikai átalakulások, természeti katasztrófák, háborúk és konfliktusok nyomán ma is teljes városok vagy városrészek válnak lakatlanná – akár egyik napról a másikra.

Minden ingatlanrendszer fontos eleme az „üresen álló” ingatlan, különben lehetetlen volna kiadó lakásokat, üzleteket, irodákat találni. Ugyanakkor egy bizonyos arány felett ez a pazarlás mindenki számára káros. A tulajdonos kiadatlan üzlete, lakása, irodája után is fizeti a közterheket és közüzemi díjakat, a használatlan ingatlan állapota romlik, és ez a folyamat csökkenti az értékét. Egy városnegyed kereskedelmét lassan degradálják a hosszú távon üres ingatlanok, amelyek nem generálnak forgalmat, így a szomszédos üzleteket is megfosztják a potenciális vásárlóktól. Egy környék közbiztonságát rontják a bedeszkázott lakóházak és lehúzott redőnyű boltok, ahol senki sem látja azt, ami az utcán történik.

Ha az üresen álló ingatlant kihasználatlan erőforrásként értelmezzük, akkor az a köztes, ideiglenes használat által újrahasznosul, újra értelmet nyer és új értéke lesz. Az üresen állás, lebontás, szanalás helyett hasznosan átalakul, új lehetőségeket és értékeket teremt. Az így létrejött érték nemcsak gazdasági, de társadalmi és kulturális haszon is. Egy város élhető voltát nagyban meghatározza, hogy használói, közösségei milyen mértékben férnek hozzá tereihez: a város fejlődését alakítani kívánó, aktív polgárság önszerveződésének és érdekérvényesítésének alapfeltétele, hogy legyenek helyek, ahol tevékenységüket végezhetik, megszólíthatják közösségüket, ahol beágyazódhatnak a város szövetébe.

Ezek a jellemzően non-profit, bevételeiket társadalmi, kulturális értékteremtésre fordító civil csoportok ritkán képesek kigazdálkodni egy, a piacon keresett és vonzó ingatlan bérleti díját. Számukra ezért izgalmasak a város azon újrahasznosítható terei, amelyek éppen átalakulásban vannak - üresek, új funkciót keresnek, értékük pedig átmenetileg vagy hosszú távon lecsökkent. Egy beépítésre váró telek, egy fejlesztés előtt álló, üres iskolaépület, egy használaton kívüli, de megőrzendő műemlék értékóvó, felértékelő, de legalábbis az ürességgel járó kiadásokat csökkentő ideiglenes (köztes) hasznosítása önmagában érték egy önkormányzati, állami vagy magántulajdonosnak – és a városnak is. Az elmúlt évtizedben ezen ingatlanok fenntartásához, felújításához, sőt bizonyos esetekben – túllépve a köztes használaton – megvételéhez szükséges erőforrások és tőke előteremtésére Európa-szerte több kísérlet született a civil, kulturális és társadalmi vállalkozási szektorban, új, innovatív forrásteremtési módokat vezetve be a közösségi alapú városfejlesztésben. (Lásd írásunkat A közösségi terek új pénzügyi modelljeiről).

Strukturált válaszok keresése: közvetítő szervezetek Nyugat-Európában

Európa számos nagyvárosában a 2000-es évektől kezdődően – az alternatív kulturális hasznosítások és a házfoglaló mozgalmak megszilárdulása mellett – megjelentek az üres ingatlanok közösségi hasznosításának társadalmi-gazdasági hatását kutató, illetve gyakorlatát strukturáló, kanonizáló programok. Az ideiglenes vagy közösségi ingatlanhasználat városfejlesztési eszközként való alkalmazása finom beavatkozás, amelynek alapja a tulajdonosok és potenciális használók közötti kommunikáció

megteremtése, a hálózatépítés, az erőforrások és információk felkutatása és tárolása, közvagyon esetén a bérleti jogviszonyok nyilvánossága.

A strukturált, fenntartható válasz nélkülözhetetlen elemei azok a szervezetek, amelyek a különböző szereplők egymásra találása, az érdekek összehangolása, a kedvező jogi körülmények elősegítése érdekében végeznek közvetítői és érdekérvényesítő tevékenységet. Az ilyen szervezetek adatbázist és kapcsolatrendszert építenek, kompetens szereplőket vonnak be és kötnek össze, feladatokat delegálnak és biztosítják az információ folyamatos áramlását. Ezek a kezdeményezések hol egy adott város vezetésének oldaláról, hol pedig a civil szektorból, jellemzően az urbanisztika, építészet, geográfia és kulturális menedzsment köréből indultak.

A nyugat-európai közvetítőszervezetek közül a leghatékonyabbnak azok bizonyultak, amelyek munkáját vagy az üres ingatlanok köztes hasznosítását ösztönző adórendszer segíti (mint például Angliában a három hónapnál tovább üresen álló ingatlanok tulajdonosait sújtó adóteher), vagy a helyi önkormányzat szakmai és politikai támogatása. Minden esetben fontos, hogy a szervezet a városvezetéstől függetlenül, de azzal szoros kooperációban működjön – így nem lassítja a bürokratikus intézményrendszer nehézsége, de tanulságai idővel beépíthetők a jogszabályi környezetbe.

Közösségi ingatlanhasznosítás Budapesten

Az elmúlt évtized Magyarországon az előregedő társadalom, a fiatal lakosság vidéki térségekből városokba költözésének, a kereskedelmi szokások átlakulásának hosszú távú, illetve a 2008-as gazdasági világválság hirtelen és drasztikus tendenciái hagyták e téren a legerősebb nyomot – üres iskolák, irodaházak, kórházak, kulturális intézmények, üres üzlethelyiségek formájában.

Budapesten sokáig csak művészek és kulturális szerveződések mozdultak meg igazán annak érdekében, hogy – gyakran bármiféle engedély nélkül, máskor átverekedve magukat a hivatali bürokrácia útvesztőin – kihasználják az üres ingatlanokban rejlő lehetőségeket. Elhagyott gyárépületek, szervizépületek, üzletházak és a városban szerteszét található üres kirakatok több művészgeneráció kiállításainak, performanszainak, koncertjeinek szolgáltak helyszínül. Az elmúlt

évtizedben számtalan, jellemzően nem tőkeerős, alulról szerveződő kezdeményezés jutott – sokszor átmeneti, nem kiszámítható feltételek mellett – önálló ingatlanhoz, ami tevékenységének új dimenziót adott: teret a munkához, hasonló szellemiségű alkotók, mikrovállalkozások „összeköltözése” révén kialakuló szinergiákat, személyes kapcsolatot növekvő közönségükkel, nagyobb láthatóságot.

Azok az önkormányzatok, amelyek – leggyakrabban kedvezményes bérleti díj fejében – átengedtek egy-egy ingatlant innovatív kezdeményezéseknek, általában sikertörténeteket hoztak létre: a Jurányi Produkciós Közösségi Inkubátorház a Főváros egyik üres iskolaépületében, a Paloma-ház designer bemutatótermei egy V. kerületi épület belső udvarában, a HellóAnyu! családbarát közösségi tér egy egy évtizede kiadatlan VII. kerületi üzletben, vagy az Eleven Blokk műtermei, a Kockacsoki autista fiatalokat foglalkoztató műhelye, valamint a KÉK galériája a XI. kerület üres helyiségeiben mind új tereket nyitottak a kreatív ipar és a társadalmi vállalkozások számára. Strukturált válasz azonban máig nem született az üres ingatlanok problémájának közösségi alapú megoldására, sem a közszféra, sem a magánszektor részéről.

Kísérlet egy civil ingatlanközvetítő létrehozására Magyarországon

Budapesten egy hasonló közvetítő szervezet létrejöttének közvetlen előzménye volt, amikor a KÉK – Kortárs Építészeti Központ Lakatlan címen elindította előadás- és beszélgetés sorozatát a Művelődési Szinten, ahol a téma európai és magyar képviselői találkozhattak és oszthatták meg tudásukat a közönséggel. A Közösségi Kertek mozgalom hazai meghonosításával, az első mintakertek létrehozásával a KÉK már korábban is komoly szakmai érdekérvényesítő tevékenységgel ösztönözte egy, a közösségi ingatlanhasználatokat segítő jogi környezet létrejöttét. A 2008 után egyre nagyobb méreteket öltő városi üresedés, a globális urbanisztikai trendek, gyakorlatok, az építészeti szerepkör átalakulása egy holisztikus szemléletű, moderátori irányba, illetve a KÉK saját helykeresésének tapasztalatai a Lakatlan program egyértelmű irányaként és megkerülhetetlen feladatoként jelölte ki a Nyugat-Európában gyakorlattá vált közvetítői szerepkör ellátását Budapesten. Szakmai döntésünk volt, hogy ezzel a tevékenységgel elsősorban a civil szektort

szeretnénk új lehetőségekhez juttatni a nem lakáscélú ingatlanokhoz való hozzáférés terén.

A tudásmegosztás, az egyedi, elszórt esetek tanulságainak összegzése, nyilvánossá tétele, a külföldi példákkal való közvetlen összevetés, a külföldi gyakorlatok budapesti helyzetekre vetítése, döntéshozókkal való megismertetése végig fontos eszközünk maradt. Amit az első előadássorozat idején, illetve a Lakatlan közösségi térkép létrehozásakor még nem láttunk pontosan, az az a kérdés volt, hogy a civil szektor mely csoportjai keresnek a mai Budapesten fizikai helyszínt, munka-, és eseménytereket, illetve hogy hol található a kínálat ezen csoportok igényeivel és lehetőségeivel.

Pályázatot írtunk ki, ahol olyan fontos társadalmi és kulturális tevékenységet végző csoportok és szervezetek jelentkezését vártuk, amelyek hatékony működésükhöz, célcsoportjaik eléréséhez iroda, műhely, galéria, kávézó, edzőterem, előadóterem vagy ezek kombinációjának kialakítására alkalmas teret kerestek. Annak érdekében, hogy minél nagyobb esélye legyen egy kedvezményes, ideiglenes használat hosszú távú, minél függetlenebb működéssé alakításának, elsősorban olyan csoportokat kerestünk, amelyek társadalmi vállalkozási tevékenységet végeznek, így bevételeik nem csak a szűkülő pályázati rendszerre építenek. Általános tapasztalatunk volt, hogy a fontos társadalmi munkát végző projektek igénylik a hosszú távú bérbevétel nyújtotta stabilitást. A köztes használat átmenetisége, sokszor nehezen megjósolható időtávja több szempontból is bizonytalanságot visz a működésbe: rizikót jelent a beköltözésbe, felújításba fektetett pénz és energia megtérülése, a közönségkapcsolatra épülő tevékenységek esetében a sűrű lokációváltás is.

Kockázatot jelent az ingatlan vagy környékének felértékelődése is. A tulajdonos egyik gyakori motivációja ingatlanja kedvezményes, köztes használatba adásakor a beköltöző civil, kulturális tevékenységtől várt felértékelődés, ami az ingatlant – nagy volumenű projektek esetén akár egy egész környéket – a jövőben könnyebben, magasabb áron értékesíthetővé tesz a piaci szereplők felé. Minél előrehaladottabb a felértékelődés, annál nagyobb a veszélye annak, hogy érkezik egy piaci szereplő, aki magasabb árat kínál a használatért. Egy vállalkozói szemlélettel és tevékenységgel bíró, társadalmi célú vállalkozás érdekérvényesítő képessége jóval erősebb lehet egy ilyen helyzetben

is. A civil szektor emellett jól átgondolt bérleti, kivételesen ideális esetben lízingszerződéssel tud hosszú távon is részese maradni a már felértékelődésnek indult környéknek, együtt fejlődni vele.

A pályázatra beérkezett több mint 400 jelentkezőből mintegy 30 kezdeményezéssel kezdtünk el dolgozni: közösen meghatározni ingatlanigényüket, mérlegelni a fenntartás, üzemeltetés kihívásait, és megoldásokat keresni azokra, mindezt anélkül, hogy egységes, budapesti vagy állami ösztönzőrendszerek, jogi szabályozók segítettek volna a magántulajdonú, illetve önkormányzati vagy állami ingatlanokhoz való kedvezményes, akár ideiglenes hozzáférést.

A legtöbb kerületi önkormányzat rendelkezik olyan mechanizmussal, amely civil, illetve társadalmi-közösségi célú kezdeményezések számára kedvezményt nyújt az önkormányzati ingatlanok bérleti díjából, ezek a mechanizmusok általában rendkívül nehézkesek, felőrlik a kezdeményezések energiáját. Egyik alapvető – nem csak a civil szektort érintő – probléma a 23 budapesti önkormányzat, 23 eltérő szabályozás és eljárásrend kérdése. Ezen túlmenően sok olyan tényező van, ami a civilek számára megnehezíti az ingatlan bérbérvételt, a legjellemzőbbek: nem átlátható a kedvezmény megítélésének szempontrendszere, a bérbérvételi eljárás időigényes, kimenetele bizonytalan, csakúgy, mint a felújítás lelakhatósága, illetve az, hogy a vállalkozási tevékenységet is végző civil szervezetnek megítélik-e a kedvezményt. Ezt tetézi egyfajta általános bizalmatlanság, ami a jogszabályok gyakori változásaira, a szakmai megalapozottságot nélkülöző politikai döntésekre vonatkozik, és ellehetetleníti a tervezhetőséget. Ezen mechanizmusok átlátása fontos feladatunkká vált közvetítő szervezetként, lényegi változást politikai támogatás hiányában azonban nem sikerült elérnünk.

A Fővárosi Önkormányzaton belül 2012-ben indult Rögtön jövők! program célja épp a kerületi önkormányzatok üres üzlethelyiség-állományának átláthatóvá tétele, és egy központi, egységes, érthető és egyszerű pályázati rendszer létrehozása volt, amelyben tanácsadó szakmai partnerként mi is szerepet vállaltunk. A Rögtön jövők! újdonsága, jelesül, hogy egy önkormányzaton belül elindult innovatív megközelítés volt, egyúttal komoly hátránynak is bizonyult. A különböző önkormányzati szintek közötti együttműködés hiánya, a korrupciós veszély miatt túlszigorított, rugalmatlan vagyrendeletek, valamint a programot

működtető iroda önkormányzati választások utáni megszüntetése nem tette lehetővé, hogy megvalósuljon a kitűzött hosszú távú cél: hogy létrejöjjön az önkormányzati ingatlanok átlátható, felhasználóbarát bérbevételi rendszere, ami a civil és társadalmi innovációs szektor számára is egységes kedvezményeket biztosít.

A magántulajdonú üres ingatlanok hozzáférhetőségének strukturált kezelésére tettünk kísérletet a 2014-ben először megszervezett Nyitva! Fesztivállal. A Lakatlan csapata által indított fesztivál keretében értékteremtő kezdő vállalkozások költöztek be egy hónapra üres budapesti üzlethelyiségekbe, tulajdonosok és beköltözők nagyobb kockázatok nélkül működhetnek együtt, hogy azt követően megalapozott döntést hozhassanak a folytatásról.

A fesztivál több ponton is újítást jelent az általános ingatlanközvetítői gyakorlathoz képest. Elsősorban ugyanis nem ingatlanportfóliót kínál, hanem bérlőket és ötleteket keres, olyanokat, akik kreatív választ adnak a földszinti üzletek hasznosítására, és értéket teremtenek, akiknek víziójuk van, változtatni, újítani, vállalkozni szeretnének. Ezen ötletek legjobbjait egy szakmai zsűri válogatja ki, majd a fesztivál szervezői interaktív találkozót szerveznek a nyitott, fesztiválra jelentkező tulajdonosok és a jelentkező projektek között. A végső döntést a tulajdonos hozza meg, így valójában mecénási szerepbe kerül: a kiválasztott projekteket egy hónapos, bérleti díjmentes helyiséghasználattal támogatja. Cserébe lehetséges jövőbeli bérlőket ismerhet meg, üzlete az egy hónap alatt nyitva tart, látogatható és kiadásának esélye növekszik. A tesztidőszak meghosszabbítható, ha pedig egy beköltöző végül nem kíván hosszú távon elköteleződni, abban az esetben is nyilvánosságot, életreszóló élményt, tudást és új szakmai kapcsolatokat szerzett.

2014-ben kilenc üzlet nyílt meg városszerte és tizenhárom kezdeményezés próbálhatta ki magát, köztük tudományos kutatólabor, egészséges nassolda, grafikai stúdió és múzeumi szatellit-helyszín. Egy esetben hosszú távú bérleti szerződés született, öt esetben a használók tovább bérelték a helyiségeket az átmeneti konstrukcióban. A projekteket 2016-ban már szakértők és mentorok, illetve az előző fesztivál résztvevői készítik fel a rájuk váró feladatra, hogy még könnyebben vehessék az akadályokat.

A Civil város jövője

Ma, a gazdaság – és egyúttal az ingatlanpiac – fokozatos talpraállásának időszakában több fontos kérdést kell figyelembe vennünk. Egyrészt az elmúlt években, évtizedekben kialakult munka- és alkotóterek fenntarthatóságának – a köztes használatba vett ingatlanok hosszú távú, kiszámítható használatának, valamint a sokszor több évtizede elmaradt felújítások finanszírozásának, elvégzésének – kérdését. Másrészt a tapasztalatok feldolgozásának jelentőségét, amelyek segítségével a hasonló kihívásokra gyorsabban, strukturáltabban és a hosszú távú hatások figyelembevételével tud reagálni mind a városvezetés, mind a civil és társadalmi innovációs szektor. Ehhez a köz- és a magánszféra ingatlangazdálkodásának nagyobb transzparenciájára, többszereplős párbeszédre és konstruktív együttműködési formátumok kialakítására van szükség. Ezek mind szükséges, de nem elégséges feltételei a hatékony ingatlangazdálkodásnak. Ami az üres ingatlanok társadalmilag, gazdaságilag – és politikailag – hasznos újrahasznosítását lehetővé teszi, az elsősorban nem a jó várospolitikák és a szakértelmek megléte, hanem a városok különböző szereplőinek fejlett együttműködési kultúrája és pragmatikus kíváncsisága, tanulni vágyása.

Ez a könyv ebben a folyamatban vállal szerepet: célja egyrészt összegezni a Lakatlan program folyamatát, felvázolni azokat a gondolatokat, ötleteket, koncepciókat, valamint tapasztalatokat, sikereket és kudarokat vázolja fel, amelyek végigkísérték a program közel 4 évét. Másrészt egy pillanatkép Budapestről is: válogatást mutat be azokból a közösségi helyszínekből, kezdeményezésekből, szereplőkből, akiktől tanultunk, akikkel együtt dolgoztunk, és akiknek segítettük a munkáját a megfelelő ingatlan megtalálásában.

SZOLGÁLTATÓ VÁROS

A gazdasági válsággal küszködő Európa számos országában megfigyelhető volt az elmúlt évtizedben az államok és az önkormányzatok fokozatos kivonulása a közösségi szolgáltatások finanszírozásából. Ez a folyamat, különösen a gyenge szociális hálóval rendelkező nagyvárosokban, komoly űrt hagyott maga után. Ezt az űrt betöltendő, egyes városokban kísérletek születtek bizonyos közszolgáltatások helyi közösségeknek való szerződéses kiszervezésére, egy „megosztott adminisztráció” kialakítására, mint például Bolognában, illetve számos angol és holland városban. Más városokban, főként Dél-Európában, elindult egy párhuzamos jóléti infrastruktúra kiépítése: civil szervezetek és aktivista csoportok vették át a közösségükből eltűnő szolgáltatások megszervezését – elég Athén önkéntes üzemeltetésű kórházaira, Róma foglalt házakban működő tornatermeire vagy Madrid közösségi fenntartású köztereire gondolni.

Az állami és önkormányzati jóléti költségvetések zsugorodása Budapesten is számos szervezetet késztetett arra, hogy hagyományosan közfeladatnak számító felelősségeket vegyen át a közszférától. A KÉK közösségi kertjei, a HellóAnyu! családbarát tere, a Müszi szociális hálója, az Auróra civil irodái, az Átrium, a Jurányi Inkubátorház és a Keleti Blokk kulturális-alkotó központjai, vagy az Eleven Blokk műtermei mind erről a feladatátvételről tanúskodnak. A velük készült interjúkban szó esik e helyek megnyitásáról, felújításáról, üzemeltetéséről, üzleti modelljéről, adminisztratív nehézségiről, illetve sikertörténeteiről.



„Legfontosabbnak
a kertek közösségteremtő
erejét tartom.”

A KÉK - Kortárs Építészeti Központ 2009 óta foglalkozik a világszerte több évtizedes hagyományra visszatekintő közösségi kertek magyarországi meghonosításával és elterjesztésével. A KÉK saját mintakertek alapítása mellett (Lecsós Kert 2012-2014, Leonardo Kert 2012-, Csárdás 2014-, Kékvirág 2015-, Kerthatár 2015-) sokrétű - a kertalapítás és a városi kertészkedés technikáit egyaránt felölelő - tudástár létrehozásával támogatja a mozgalmat és további, önszerveződő kertek alapítását. Kertész Monikával, a KÉK Közösségi Kertek programjának szervezőjével 2015. augusztusában interjútunk.

KOZOSSEGIKERTEK.HU

A Lecsós Kertet 2012-ben nyitotta meg a KÉK, de már 2009 óta foglalkozik közösségi és városi kertészettel. Mi történt ebben a három évben?

A célunk a kezdetektől az volt, hogy egy-két mintakert megvalósításán keresztül kidolgozzuk a közösségi kertészet magyarországi jogi hátterét, tudásbázisát, megvalósíthatóságát. Az első évek főként a tájékoztatásról, toborzásról szóltak, mind lakossági, mind önkormányzati szinten. Nem volt itthon jogi precedens arra, hogy milyen jogcímen lehet egy területet akár ideiglenesen, jelképes összegért használatba adni, illetve a köztudatban sem volt még benne a közösségi kertészkedés fogalma, így sokszor értetlenségbe és bizalmatlanságba ütköztünk – ez utóbbi volt az alapvető akadály az első hasznosítani kívánt, belső-erzsébetvárosi terület, a Dob utca 15-ös tömb esetében is.

A lobbitevékenység mellett ingatlant kerestünk: önkéntesekkel bicikliztünk be városrészeket, listákat írtunk, önkormányzathoz jártunk, hogy az első mintakerthez találjunk egy megfelelő területet.

2010-ben kezdtünk el a TriGránit Zrt.-vel egyeztetni a Ferdinánd-hídnál lévő, a WestEnd II-nek szánt területről, amit Fügés Kertnek kereszteltünk az ott álló fügefafa miatt, de sajnos a tulajdonos végül visszalépett. Még ezelőtt megrendeltünk a Corvinus Egyetem bio tangazdaságából 1200 paradicsom és paprika palántát. Még javában kerestünk új helyszínt, szakmai programokat szerveztünk, amikor szólt az egyetem, hogy megérkeztek a palánták.

A Millenárison ekkor rendezték meg a Fenntarthatósági Napot, amelynek apropóján beültettünk egy kis területet a palántákkal, a többit elárvereztük újrahasznosított ládákból – ezeknek később lehetett a sorsát követni, így egy valóságos zöld háló alakult ki Budapesten. Az akció annyira jól sikerült, hogy a Millenárisal megállapodtunk a Lecsós Kert megnyitásáról. Mire megnyitottuk a főváros első közösségi kertjét, már több ezren követték a tevékenységünket, és mikor toborozni kezdtünk az első kertművelőket, négy és félszeres túljelentkezéssel szembesültünk.

Az első mintakert létrehozása óta történt érzékelhető szemléletváltás a lakosság, önkormányzatok és piaci szereplők részéről?

A Lecsós Kert megalakulása utáni első évben négy kert jött létre Budapesten, amiből kettőt mi szerveztünk, a másik kettő a Rosta Gábor alapította kispesti önkormányzati tulajdonú kert, illetve a Grund Kert voltak. Emellett segítettünk és maig segítünk tanácsadással és lobbitevékenységgel más kertek kezdeményezőinek, mint például a székesfehérvári kert és a Zugkert esetében, a második évtől pedig a városi és közösségi kertészkedés oktatásba történő integrációján kezdtünk el dolgozni. Mára eljutottunk oda, hogy önkormányzatoktól és piaci szereplőktől is kapunk megrendeléseket.

Sok olyan ember van, aki úgy került valamelyik kertünkbe, hogy azt sem tudta, melyik végén kell megfogni a kapát. Később már volt otthon, a gangon ládikója. Egyikük mesélte, hogy mikor este hazaért, mindig nedves volt a föld – kiderült, hogy a szomszéd titokban locsolja a növényeit. Egy év múlva pedig már az egész gang tele volt virágládákkal. Ez nagyon finoman szemlélteti a mozgalom terjedésének dinamikáját.

Legfontosabbnak a kertek közösségteremtő erejét tartom. Amikor elkezdtük, nagyon nagy volt a bizalmatlanság a téma körül. Magyarországon nagyon alacsony szinten van a bizalom és támogató kapcsolatok, amire pedig nagyon nagy szükség lenne a valódi jól-léthez, élhető városok kialakulásához. Ezen a téren látom a fejlődést. A most nyíló kerteknél sokkal kevesebb „lelki problémával” kell megküzdeni.

Az ügyön az is nagyot lendített, amikor a főváros kiírta a TÉR_KÖZ pályázatot, aminek a szövegezésében szó szerint benne volt a közösségi kert mint revitalizációs és közösségfejlesztő eszköz.

Ennek ellenére elmondható az is, hogy nálunk még mindig gyerekcipőben jár a történet. Még mindig nem a korábban várt léptékben nyílnak a kertek, és mindegyik kert mögött van egy valaki, egy vagy több karizmatikus civil, aki kezdeményez, és akit lehet követni. Még nem működik az, hogy egy üres telek körül 20–40 lakó összefog, együtt bemennek az önkormányzathoz, és azt mondják, hogy mi itt ezt szeretnénk. Kivétel talán Kecskemét, ahol 15 kisgyermekes család összeállt, és valóban közösségi összefogással kezdték el megcsinálni a kertet.

Milyen határai vannak egy közösségi kert célú ingatlanhasznosításnak? Mennyire tud átmeneti lenni, mikortól éri meg a szereplőknek?

A Grund Kert példának okáért már a harmadik helyszínen van, a közösség magja évente vándorol, úgyhogy a műfaj képes bizonyos fokú flexibilitásra. Viszont kertszervezőként azt is látom, hogy három év alatti időszakra nem érdemes belevágni egy kert létrehozásába. Az adott terület gazdájának ez jelentős teherlevétel, de a folyamat elején a szervezők, használók és tulajdonos által befektetett pénznek és energiának meg is kell térülnie.



„... mindenhol erős
igényt láttam arra, hogy
gyerekekkel együtt, közösen
mozogjunk, a gyerekekkel
együtt társaságba menjünk.”

A HellóAnyu! családbarát kulturális közösségi tér és ökokávézó, amely egy hosszú ideig (12 évig) üresen álló helyiségben nyitott meg a VII. kerületi Csányi utcában. A HellóAnyu! egy hiánypótló hely a belvárosban, ahol babák, gyerekek és szülők is kényelmesen érezhetik magukat. Lipták Orsival, a HellóAnyu! alapítójával 2015 decemberében beszélgettünk a hely születéséről és működéséről.

WWW.FACEBOOK.COM/HELLOANYU

Hogyan jött létre a HellóAnyu! ötlete?

Sokakban fölmerült már, hogy kellene egy ilyen helyet csinálni. Észrevettem, hogy van egy ilyen igény saját magamon és a szűkebb környezetemben először, mikor gyerekem lett, hogy Budapest nem egy túl gyerekbarát város. Gyerekekkel együtt nagyon nehéz közösségi terekbe bejutni, nem csak közlekedni: a közösségi terekből kiszorulnak a kisgyerekesek és ennek nincs kultúrája, tere. Urbanisztikailag a város kisgyerekekkel elég nehezen élhető, pedig erre lenne igény, mert az embernek gyakorlatilag megáll az élete, ha gyereke lesz. Elkezdtem gyerekes közösségekbe járni, és mindenhol erős igényt láttam arra, hogy gyerekekkel együtt, közösen mozogjunk, a gyerekekkel együtt társaságba menjünk. Nyáron ezt valamennyire áthidalták a parkok és a játszóterek, de októbertől ápriliséig megállt az élet, megszakadtak a kapcsolatok, a közösségek megszűntek létezni.

Magyarországon nagyon hosszú a GYES, és eleve itt egészen más a kisgyerekes nőknek a közösségi, társadalmi elfogadottsága, mert nagyon hosszú az az idő, amit kötelezően otthon vannak. Kvázi kötelezően, mert most már vissza lehet menni dolgozni, de mondjuk 12 éve, amikor ez indult, még nem voltak erre ilyen támogatások. Másrészt meg a társadalom is annyira konzervatív, hogy hiába vannak erre lehetőségek, azért az attitűd még mindig az, hogy a gyerekeknek otthon a helye, az anya mellett. Ugyanakkor a mostani anyukákban már egyre nagyobb az igény arra, hogy gyerekekkel együtt is mozogjanak, kávézzanak, dolgozzanak, vállalkozzanak. Elkezdtem utánajárni, hogy miként lehetne erre Budapesten választ adni.

Milyen példák inspiráltak, és hogyan láttál neki a munkának?

Első körben szétnéztem Nyugat-Európában, hogy milyen megoldások születtek erre az igényre. Berlinben voltam egyetemi ösztöndíjjal, és ott nagyon sok jó modellt láttam: ott eleve sokkal jobban vannak a kisgyermekes családok a városi terekben. Öt évvel később, amikor már két gyerekem volt, elkezdtem erre így jobban ráállni és megnézni, hogy egyrészt Budapesten mire van igény, másrészt pedig, hogy hol lehetne ezt megcsinálni. Csináltam egy kérdőíves felmérést az én köreimben lévő kisgyermekes csoportokban, a játszótértől a ringatón át ovikban, bölcsikben, belvárosi kisgyermekes szülők körében. Az eredmények és az addigi tapasztalatok alapján több kisgyermekes anyukával együtt gondolkodva elkezdtem egy üzleti modellt kialakítani, másrészt pedig helyeket keresni a kialakult paraméterek alapján.

A Hajós utcában találtunk is egy helyet, ami 600 négyzetméter volt. Ott lett volna egy kávézó, egy elég nagy játszóház a kávézó mellett közvetlenül, és mellé épült volna egy hatalmas nagy, hat méteres belmagasságú, többszintes játszóház is. Volt egy harmadik, szolgáltató rész is gyerekfelügyelettel, nyelvtanfolyammal, kisteremmel, nagyteremmel, mindenféle. A magántulajdonossal sikerült is egy jó megállapodást kialakítani, de végül nem nyertük meg a támogatást, amit megpályáztunk. Elég hamar rájöttem, hogy piaci bérleményt nem tudnánk jól fenntartani, másrészt minél kisebből szerettem volna elindulni, hogy ne vállaljunk túl nagy kockázatot.

Akkor kezdtük el az önkormányzati ingatlanokat nézegetni, mert kiderült, hogy van pár olyan kedvezmény, ami a piacnál nincsen, és akkor a bérleti díj úgy csökkenthető, hogy a hely fenntarthatóbbá váljon. Végig fontos volt, hogy a hely piacilag fenntartható legyen, hogy ez egy társadalmi vállalkozás legyen, és ne egy pályázatoktól és egyéb fenntartóktól vagy támogatóktól függő projekt. Ugyanakkor nagyon sokat segítenek a szponzorok, támogatók, nélkülük nem tudnánk bizonyos programokat vagy fejlesztéseket megvalósítani.

Milyen helyet kerestetek?

A kérdőívek alapján kialakult egy paramétersor, hogy mik legyenek ennek a helynek a jellemzői. Ezeket vettük figyelembe a helyszín keresgélése során, persze tudva azt, hogy nem fogjuk megtalálni a tökéleteset, és muszáj lesz kompromisszumokat kötni, de azt is tudtuk, mi az, amiről nem szabad lemondani.

Sajnos, az világosan látszott, hogy ezek a helyiségek szinte kivétel nélkül nagyon rossz állapotban vannak, vagy ha nem, akkor szinte esélytelen, hogy kivehessük.

Hogyan kerestetek helyet?

Jártuk az utcákat a belvárosban, és mindent megnéztünk. Elkezdtük a vagyonkezelő oldalait nézni minden kerületben, de hamar kiderült, hogy azok nem naprakészek, és nem az van rajtuk, ami a valóság, mert nem frissítik az oldalakat. Általában az volt önkormányzati tulajdon, amire semmilyen információ nem volt kiírva. Kiválasztottunk néhány helyet, és bementünk az önkormányzatokba; kiderült, hogy sok ingatlan perben van, és azért nem kiadó, vagy már megvan rájuk a bérlő, csak még nem csinál semmit. Végül is a VII. kerülettel jutottunk el odáig, hogy elkezdtünk tárgyalni. Először egy Klauzál téri, 90-100 m²-es irodát néztünk meg, aminek volt egy lepadlózott különterme is, teljesen jó hely volt. Mire megállapodtunk és megnyertük a felújításhoz szükséges támogatásokat, addigra szóltak, hogy már beköltöztették oda a Vásárcsarnok felújítását felügyelő projektirodát. Elkezdtünk más helyet keresni a kerületben, a Vagyonkezelő adott egy listát, és elvittek a kiválasztott helyekre. Akkor találtuk meg a fotós boltot a Klauzál utcában, amit nem sikerült kibérelnünk, és még több helyet megnéztünk, de ezek már egytől egyik borzalmas állapotban voltak. Hosszas hezitálás után így vettük ki ezt a helyiséget.

Milyen szerződést kötöttetek az önkormányzattal?

Szociális szövetkezetként béreljük, a rendeletben meghatározott társadalmi célú kedvezménnyel, és még 20% válságkedvezmény is jött rá, mint minden önkormányzati ingatlanra akkoriban. Így egy elég kedvező, határozatlan idejű szerződést kötöttünk. A Vagyonkezelő részéről így is sokáig volt egy ellenállás, hogy társadalmi vállalkozási célra adnak ki egy belvárosi helyet.

Mi volt az, ami mégis meggyőzte őket?

Megértem, hogy nem volt könnyű dolguk, mert a cégformánk és a tevékenységünk is elég újszerű. Szociális szövetkezet, társadalmi vállalkozás, anyaközpont, kávézó... Úgy tűnt, magam se tudom igazán, mit is szeretnék, mintha egy káosz lenne a fejemben, merthogy nem egy elterjedt dologról volt szó. Persze biztos gyanús is volt ez az egész, aztán a sokadik körben, hosszas huzavona után még a NESsT igazgatóját is bevitettem az egyik tárgyalásra, hogy szavatolja a projekt érvényességét. Itt eljutottunk odáig, hogy a Vagyonkezelő végre beengedte a helyiségbérbevételi kérelmet a bizottsági ülésre szavazásra, és ott meg is szavazták.

Hogyan zajlott a beköltözés?

A helyiség sokkal jobban le volt pukkanva, mint gondoltuk. Először úgy látszott, hogy működik a fűtés és a gépészet rendben van. Aztán lassan kiderült, hogy a kazán és a radiátorok is szét vannak fagyva, mert a fűtésrendszer nem volt víztelenítve. Az egész elektromos rendszert is ki kellett cserélni, mert nem volt szabványos. Rájöttünk, hogy a pályázati pénzünk talán, ha a felújítási költségek 30%-át fedezi, és sokkal hosszabb lesz a beköltözés: a felújítás két hónap helyett egy évig tartott. Egy ponton megkértem az önkormányzatot, hogy segítsenek be a felújításba. A szerződésünkben benne volt, hogy ha értéknövelő beruházás történik a helyen, akkor azt utána a bérleti díjnak az 50%-áig lelakhatjuk, amíg az ki nem fut. Az önkormányzat így átvállalta az elektromos rendszert és a kéménybélelést, minden mást mi csináltattunk, és elég sokáig fogjuk lelakni.

Hogyan szedtetek össze ennyi pénzt?

Összesen 4,5 milliót kaptunk a Norvég Civil Alaptól és a NESsT-től. Emellett írtam cégeknek, a csaptelepeستől a cementesen át, hogy adjanak alapanyagot. Nem nagyon adtak. Anno az első Szimplába beszálltam pénzzel meg munkával is. Megkerestem őket, hogy bár reméltem, hogy erre nem lesz szükség, de most szeretnék én is egy kis pénzt kérni, mert most én nyitok éppen egy helyet. Adtak kölcsön egy milliót és rám bízta, hogy mikor adom vissza, és sok más mindenben is segítettek, például a pult megtervezésében, de bevontak nagyon sok kerületi megmozdulásba, civil kezdeményezésbe is. Emellett lett egy befektetőnk is. Ezenkívül a Magyar Fejlesztési Bank az utolsó pillanatban, tavaly decemberben küldött egy levelet, hogy pozitív elbírálásban részesítették a kérelmemet, ami nagyon jól jött a nyitás előtti hajrában. Tehát talpra állt a projekt, épp ki tudtunk nyitni. Azóta kaptunk egyéb támogatásokat is, főleg programokra, beruházásokra.

Hányan vizitek a helyet és milyen feladataitok vannak?

A szövetkezet teljesen elválk a csapattól. A szövetkezetben van két befektető, akik azért léptek be, hogy bele tudják tenni a pénzüket a szervezetbe, mert amúgy elég nehéz pénzeket becsatornázni. Emellett családtagok vannak benne meg két olyan ember, akik amúgy is napi szinten tevéleges munkát végeznek a szövetkezetben. És van a csapat, akik több-kevesebb állandósággal itt vannak, körülbelül tízen. Ebből van két szakács, két állandó pultos, és olyanok, akik alkalmanként jönnek. Ők szívvel-lélekkel formálják, alakítják a HellóAnyu!-t, nagyon klassz női közösség jött össze. Én viszem a menedzsmentet, és van egy pénzügyesünk meg egy koordinátorunk.

Hogyan áll össze az üzleti modelletek?

Az egyik fő pillére a bevételeknek a vendéglátás. Olyan értékeket képviselünk, amik behívna embereket akár csak enni is: fenntartható, termelői, szezonális, zömében „mentes” ételeket készítünk. Kommunikáljuk is, hogy a Szimpla piacról vásárolunk, meg termelőktől meg a YouTúktól,

és különböző ételek vannak allergiásoknak is. Elég sokan ezért találnak meg minket. A másik fő pillérünk a programok meg a foglalkozások, tehát a kulturális, közösségi, munkaerőpiaci visszailleszkedést segítő tevékenységek, és ebben is van egy minőségi szűrő: próbálok arra figyelni, hogy ne egy művház hangulatú hely legyen, hanem legyen hiteles, nívós, legyen presztízs bekerülni a HellóAnyu!-ba. Akartunk még boltot is, otthon dolgozó, kisgyermekes anyukák termékeit árulni. Ebbe teljesen belebuktunk, se kapacitásunk, se helyünk nincs hozzá. Szonyatos adminisztráció lenne minimális jutalékért.

Kikből áll a közönségetek?

Bejött az, amit a kérdőívek alapján is láttunk, belvárosi, vagy itt megforduló kisgyerekes anyukák, családok. Emellett turisták is, gyerekmentesek is bejönnek, és érkeznek az agglomerációból is. A programjaink keresztül is megtalálnak minket, különböző klubok is tartanak nálunk találkozót.

Miben kéne másnak lennie a rendeleteknek vagy a kerületi szabályoknak, hogy gyorsabban, zökkenőmentesebben menjen egy ilyen projekt?

Nagyon nagy nehézség, hogy sok osztályon megy át minden, és nagyon sokan nyúlnak bele. Nincs egy komplex, átfogó szerv, aki ezt végigviszi, hanem egy asztalon elakad, és ott nincs, aki lássa, hogy hol tart a folyamat, aki nyomon tudná követni, hanem nekünk kell. Tehát hogyha én nem vagyok résen, hogy most miért nem kaptam visszajelzést, simán lehet, hogy a kérvényem ott maradt egy asztalon. Senki nem követi nyomon. Pedig sokat segítene egy gyors és átlátható folyamat.

Ezenfelül meg kellene reformálni a helyiségbérlést, erre jó modellek vannak. Nagyon jól tudna működni, ha egy helyiséget pár hónapig ingyenesen ki lehetne venni, és nem kellene bérleti díjat fizetni a felújítás alatt. Ez kerületenként változik, itt például kell, és nonszensz, hogy egy évig fizettük a havi teljes bérleti díjat, amíg felújítottunk, tehát belement még több mint egy millió forint csak a bérleti díjakba. Biztosan csinálnék egy sávosan emelkedő konstrukciót, hogy egy év ingyen, aztán 25%, 50, 75, 100. Öt év alatt jussunk el a teljes bérleti díjhoz, ez még így is egy win-win helyzet, az önkormányzat is jobban jár, mert kiveszik a helyeket az emberek, és nem ő fizeti a közös költséget meg az állagmegóvó beruházásokat.



MŰVELŐDÉSI SZINT

„Közösségi teret akartunk csinálni, de nem pályázatokon keresztül, hanem önfenntartó gazdasági alapokra helyezve.”

A magántulajdonú Corvin Áruház évekig üresen álló, harmadik emeletére 2011 végén talált rá a későbbi Művelődési Szint stábjá. A szervezet az első hónapokban a mintegy 2800 m²-es területnek csak a rezsiköltségét fizette, később elérve a végleges bérleti díj szintjét. Ez a konstrukció segítette a Müszi működési modelljének fokozatos kialakításában: a Szinten helyet kapó üzleti funkciók (kávézó, rendezvények, műhelyek, irodák, szolgáltatások, co-working) támogatják a kulturális és művészeti tevékenységeket, miközben együttműködéseket is elősegítenek bérlők és látogatók között. A Müszi alapítójával, Bársony Júliával beszélgettünk 2015 januárjában.

MUSZI.ORG

Hogy találtad meg ezt a különleges helyet?

2011 telén bezárták Budapest összes alternatív kulturális intézményét, amelyek nem kizárólag a szórakoztatást szolgálták, hanem alkotásnak, kreatív munkának is helyet adtak. Ekkor kerültünk mi is az utcára. Előtte öt évig használtunk az Akácfa utcában egy épületet, a Romházat, ami egy zárt műhelyház volt. Közben dolgoztam a színházzal a Sirályban, és volt egy műhelyünk a Tűzraktérben: ezeket mind bezárták. Akkor a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemen is tanítottam, ahol egy féléves szeminárium végén, a decemberi műhelymunka és a januári bemutató előtt álltunk, de nem volt hová mennünk. Akkor találtuk ezt a szintet, ami akkor már hat éve üresen állt. A tulajdonos nem véletlenül nem akarta kiadni: nehéz volt infrastrukturálisan megoldania, hogy a 3. emeletet ellássa külön lépcsőházzal, főleg úgy, hogy az eggyel feljebb működő Corvin-tető gyakorlatilag az összes lépcsőházat lefoglalta. Megkerestem a tulajdonost, és mondtam, hogy nekünk kellene az emelet másfél hónapra egy munkához, de nincs egy fillérünk sem. A tulajdonos belement: azt mondta, hogy ha kitakarítjuk az emeletet, akkor odaadja. Beköltöztünk, három nap alatt kitakarítottuk, és elkezdtük a munkát úgy, hogy odavittünk mindent az előző, bezárt helyekről. A bemutató már elő volt készítve, amiben negyven diák, képzőművész és néhány professzor is részt vett az egyetemről.

Hogyan zajlott a tárgyalás a tulajdonossal?

A tulajdonos is eljött megnézni az előadást, amelyet öt napig játszottunk, több mint ezer néző előtt. Hirtelen mindenki tudta, hogy hol van a Corvin-áruház 3. emelete, mindenki érezte, hogy valami kezdődik itt. Odajött a tulajdonos, és mondta, hogy látja, hogy kreatívak vagyunk, és ha akarunk maradni, állapodjunk meg egy bérleti díjban. Az általa először javasolt összeg nem állt rendelkezésünkre. Hogyan lehetne megtermelni a bérleti díjat plusz a rezsit és a béreket? Osztottunk, szoroztunk, és úgy döntöttünk, hogy nincs mit vesztenünk. A tulajdonosnak felvetettük, hogy nem egyből fizetnék a bérleti díjat, hanem egy ideig ingyen kapnánk a teret, utána féláron, és csak utána fizetnék a teljes bérleti díjat. Először csak két évre állapodtunk meg vele, ezzel felkészülve arra, hogy ha ezt követően mennünk kell, akkor össze tudjunk pakolni. Minden, ami itt az emeleten van, az a Műszi tulajdona, mivel üresen kaptuk a területet. Az elején csináltunk üzleti tervet, és abban bízunk, hogy a négyzetmétereinkkel könnyen tudunk majd pénzt termelni, de közben rájöttünk, hogy pénz nélkül az építkezés sem tud megfelelő ütemben haladni, és hogy rengeteg humán erőforrás kell ahhoz, hogy elkezdjen bevételt termelni a hely. Mert ugye a helyszín volt a legfontosabb bevételi forrásunk.

Hogyan toboroztatok bérlőket?

Kiírtunk egy pályázatot még mielőtt belekezdünk volna a munkákba. Volt időnk gondolkozni, mivel az elején nem kellett fizetnünk. A pályázattal felmértük, hogy kiknek van szüksége stúdiókra, műhelyekre. Három szempontot adtunk meg: milyen tevékenységet végez, mennyire tud egy közösségben létezni, és mennyire fizetőképes a pályázó. Azért kezdtük a stúdiókkal, hogy azokat ki tudjuk adni, és bejöhessenek a fix bérleti pénzek. Elég hamar igény támadt nagyobb események befogadására is, amint rájöttek az emberek, hogy itt nagy tér van. Ez a folyamat 2012 áprilisában kezdődött el. Az első programok között volt argentin tangó, illetve a Kitchen Budapest technológiai előadása is. Ezekre még kívülről hoztunk székeket, de törmelék-kupacokon is ültek az emberek: hihetetlenül jól sikerültek ezek az események. A pályázatra több mint nyolcvan jelentkező. Egy kilencfős kuratórium segítségével választottuk ki a leendő bérlőket. Ebben a kuratóriumban egyaránt volt fiatal és idős, értelmiségi és építőmunkás, így könnyebb volt kiszűrni a részrehajlást. A jelentkezőkből 40 csapatot hallgattunk meg.

Közben már zajlott az építkezés?

Igen, közben elkezdjük az építkezést. A bezárt helyekről (Tűzraktér, Merlin, Sirály, Gödör, Kossuth Mozi) és egy kínai étteremből összeszedtük az összes alapanyagot. Ezzel párhuzamosan kiírtuk mindenhová, hogy a környéken kidobandó bútorokat szívesen elhozunk: ezzel is rengeteg bútort szereztünk. Harmadrészt itt volt a Harmadik Hang teljes díszlete, nyolc év munkája összegyűjtve. Negyedrészt volt egy álmennyezet a plafonon, 2800 négyzetméteren, egy igazi fából készült lécszerkezet. Ezeket bontottuk le, takarítottuk ki, és építettünk belőlük később falakat. Az első műhelylakók – akik azóta is itt vannak – segítettek önkéntesként építeni. Az építkezést a Csipáncsap (Gyenei Péter) kezdte el. Építéshallgatók is részt vettek benne, a Studio Nomad csapata, akik a januári előadásban is benne voltak: először meg kellett építeniük, hogy az adott anyagból az adott tér hogyan alakítható ki, és utána kellett lerajzolniuk. Úgy döntöttünk, hogy abból építkezünk, amink van. Nagyon sok önkéntes volt és rengeteg alapanyag, viszont fontos volt, hogy el is készüljenek a dolgok, és ehhez be kellett fogadnunk a különböző ötleteket, mi csak azt mondtuk meg, hogy mi hol legyen. Az egésznek a lényege az emberekkel való jó együttműködés. Amiért valószínűleg én lettem a Műszi motorja, az a színházban töltött húsz év tapasztalata, a díszletépítéstől a csapatmunkán keresztül a feladatok kiosztásáig. Mindezt a művészi ambíciók vezérelték, ahol a praktikum volt előtérben, és sosem a pénz.

Mennyire tudtátok megítélni az építkezés elején, hogy milyen terekre lesz szükség?

A Műszi épített struktúrája folyamatosan változott. Azt tudtuk, hogy minél több helyet kell műteremnek és irodának kialakítanunk. És minél kisebb helyeket, mert nagy tereket nem tudnak fizetni a mai civilek. Viszont szerettünk volna rendezvénytermeket is fenntartani: színháztermet, előadótermet, olyan teret, ahol táncolni lehet – mindenképpen mobil terekben gondolkoztunk. Az elején lett egy közösségi tér, amit már ki lehetett adni, utána kezdtük el építeni az első stúdiókat. Működött egy kis pult, egy asztalnyi bár, ami hideg árult, és fenn tudta tartani magát, hogy legalább a programokból ne kelljen beletenni pénzt. Az elején mindenki ingyen dolgozott. Szép lassan, ahogyan tudtunk haladni az építkezéssel, minden építőanyagot ingyen szereztünk, de legalább minden nap ettünk

közösen, illetve tudtunk csapatként külső munkákat vállalni, amikből volt némi bevételünk. Tűzrendészeti szempontból nagyon sokba került volna átminősíteni ezt az emeletet, az áruház volt bemutató szintjét, így alkalmazkodtunk ehhez a funkcióhoz, egy bemutatóterületet osztottunk részekre. Minden úgy épült, hogy ha végigmész, az egészet szét tudod szedni egy csavarbehajtóval, mert minden díszletként van beépítve. Semmi sem ér a plafonig, hogy ne kapjunk különálló légtérű területeket. Erre nagyon oda kellett figyelniük, hogy megfeleljünk a mindenképpen betartandó tűzrendészeti előírásoknak. A nagy építkezés közepette nagyon fontos volt, hogy bebiztosítsuk magunkat, mert hosszú távú lehetőségeket akartunk létrehozni, felelősséggel. Azért van például kaputelefonunk, mert így a hatóságnak is mindig be kell mutatkoznia a kaputelefonban. Az elejétől tudtuk, hogy nekünk független és biztonságos helyszínt kell létrehoznunk, amit hosszú távra tervezünk.

Hogyan alakítottátok ki a Müszi anyagi fenntarthatóságát?

Közösségi teret akartunk csinálni, de nem pályázatokon keresztül, hanem önfenntartó gazdasági alapokra helyezve. Ez is a művelődési házak újradefiniálásához tartozó fogalom, eljuttatni a közösség tagjai felé, hogy felelősek a hely léteért, a fenntartásáért és a fejlesztéséért, amely vagy önkéntes energiával váltható ki, vagy adománnyal. Mi elsősorban rezsizhosszajárulást kértünk, hogy annak az időnek a megfelelőjével, amit az emberek itt töltenek, és ami alatt nem otthon használják a fűtést, a vizet, járuljanak hozzá a Müszi működéséhez. Több lábra próbáltuk helyezni a Müszi működését és anyagi hátterét. A legtöbb program vagy terem-bérletet fizet, vagy fejenként két-háromszáz forint rezsizhosszajárulást kérünk, a társulatok pedig próbatermet fizetnek – ilyen-olyan módon elkérjük a hozzájárulást azoktól, akik használják a területet. Ez egy misszió, mert eddig el voltunk kényeztetve: negyven évig a művelődési házak ingyenesek voltak, az állam kifizette a néptáncgyűttesnek, hogy hetente kétszer fellépett.

A másik láb a kocsmá volt, de elhatárolódtunk attól, hogy az alkohol tartsa fenn a Müszit. Nem egy éjszakai szórakozóhelyet akartunk létrehozni, hanem kifejezetten a nappali aktivitásokra akartuk helyezni a hangsúlyt. A célunk az volt, hogy reggel 10 órakor kinyithassunk úgy, hogy itt kávézzanak és dolgozzanak az emberek. Ezt a célt elértük, vannak olyan napok, amikor a nappali forgalom nálunk megcsinálja azt, amit egy másik helyen éjszaka csinál meg. De fontos látni, hogy a büfé nagyon kis szegmense a Művelődési Szintnek, és tulajdonképpen színházi büféként írható le. Ez egy kiegészítő láb, nem tud eltartani egy 2800 négyzetméteres helyet, de nem is célja. A beengedésünk tűzrendészeti okokból 300 főre van limitálva, de ez nem is baj. Közben azért fejlesztettük is a büfét azzal, hogy milyen árakat kezdtünk el rendelni, hogy hogyan építettük ki, mikor került bele az első kávégép – a büfé arányosan növekedett azzal, ahogy az emberek használni kezdték a helyet.

A harmadik gazdasági lábunkat a stúdiók adják, amelyek a fix bázisát jelentik a Müszinek, hiszen egy meghatározott négyzetméter alapján fizetnek a bérlők, bőven a piaci ár alatt. Vannak naposabb és sötétebb oldalak, és ezek árnyalják az árat. Ez a fenntartás körülbelül 60%-át tudja fedezni. Van, aki három éve itt van ugyanabban a stúdióban. Ilyenkor azt érzi az ember, hogy tulajdonképpen maguknak csináltak valamit, és szívesen fizetik a bérleti díjat, mert szívesen hozzájárulnak egy ilyen környezethez.

Vannak emellett a rendezvénytermek mint gazdasági lábak. Négy rendezvénytermünk van: a nagyelőadó, ami körülbelül 120–180 ember befogadására képes, konferenciákra, vetítésekre, kulturális és civil programokra, workshopokra alkalmas. A stúdió kiállításokra van specializálva, de itt is vannak nappali programok. Van hátul egy nagy mozi terem, ami teljesen hangszigetelve van, itt főleg színházi és mozielőadások, hangos éjszakai koncertek szoktak lenni. Van egy workshop-termünk, ami a legkisebb, 63 négyzetméter, és amit nagyon szeretnek a 20–30 fős, zártabb, intimebb beszélgetésekhez bérelni. A gyerekszobát kiadjuk zsúrokra. És ezenkívül van a nagy kávézótér.

Ezekben a termekben egymás mellett, párhuzamosan tudnak menni az események, péntek-szombat délután például egyszerre van tele mindegyik. Ezeket mi közösségi tereknek nevezzük, ezekre is vannak fix bérleti díjak, de vannak egyéni megállapodásaink, amiken keresztül viszont támogatjuk a civileket. Aki többet tud fizetni, attól többet is elfogadunk, így gyakorlatilag minden egyes csapattal külön megállapodásunk van. Ez azért is fontos, mert így folyamatos, személyes kapcsolatunk van velük, és úgy érezzük, hogy együtt dolgozunk – például segítünk a sajtózásban is.

Ezek mellett van sok kicsi gazdasági lábunk is, például csináltunk egy Müszi shopot, ahol az itteni műtermekben vagy kézműves stúdiókban elkészült termékeket áruljuk, ezekhez kapcsolódnak piacok mint közösségi programok – ebből is van minimális bevételünk. Van egy co-working irodánk is, amiben asztalokat lehet bérelni. Sok apró kis tevékenységünk van, amik szintén hozzájárulnak a Müszi bevételéhez.

Mikor vált a hely öfenntartóvá?

A Müszi normális működésében benne van a bérleti díj, a rezszi, az itt dolgozók fizetése és az alkalmi felújítások. A felújításokat lépésről lépésre végezzük, mert nincs annyi tőkénk, hogy egyben fizessük ki akár a legfontosabb felújításokat is. Két és fél év alatt állt lábra a Müszi, és lett öfenntartó. Ezalatt sokakhoz eljutott a missziónk híre: egyre többen járnak hozzánk olyanok, akik eredetileg programokon keresztül jutottak ide, és most aktív időt töltenek itt, ide járnak dolgozni. Ezáltal egyre színesebbek a programok és egyre több lehetőségünk van arra is, hogy segítsük a civil programokat, mert könnyebb helyzetben vagyunk, mint évekkkel ezelőtt. Eljutottunk oda, hogy a befogadóképességünk 70% napi szinten megtöltjük. Ugyanakkor, amikor nő a hely, nőnek az igények és a költségeink is.

Mik a következő lépések a Müszi életében?

Van egy kiaknázatlan gazdasági lábunk: megalapítottuk a Müszipoliszt, és kiadtuk a saját pénzünket, a Müszi Lujzát. Szeretnénk kipróbálni egy pénz alapú, de nem gazdasági alapon működő kulturális cserekereskedelmet. Ehhez hozzátartozik, hogy a Müszi felosztottuk terekre és utcákra: azokat az utca- és térneveket, amiket 1989 és 2014 között lecseréltek, befogadtuk ide, például a Moszkva teret vagy a Felszabadulás teret. A Müszi belül már használjuk a Müszi Lujzát, lehet vele fizetni a shopban, a programoknál, a büfében, a bejáratnál, a különböző szolgáltatásoknál, stúdióbérlésben. A támogatási rendszer lényege az, hogy az 1000 és 5000 forint értékű címletek használatakor nem adunk vissza készpénzt, ezért ezzel lehet támogatni azt, akinek fizeted a szolgáltatását.

Az egyik új kezdeményezésünk, hogy a Müszinek önálló szociális hálót építünk. Nemcsak az itt bent található szolgáltatások feltérképezéséről szól, hanem arról is, hogy el tudjuk irányítani az embereket a megfelelő szolgáltatásokhoz, illetve hogy eljuttassuk a hajléktalanoknak a ruhákat, vagy hogy télen megszervezzük a meleg-teaosztást. A lényeg, hogy mindezt egy független szociális hálózat részeként képzeljük el, egy független valóság részeként.

Lehet, hogy tud tovább bővülni a Müszi, de ehhez sok munka kell. Látjuk, hogy van szükség több helyre, még nagyobb közösségi területekre: nem a stúdiók, hanem a közösségi terek vannak túlterhelve, de ezeket egyáltalán nem egyszerű önfenntartóvá tenni. Azért is további közösségi terekre van szükség, mert van olyan szerdánk, péntekünk, hogy nem tudunk befogadni további programokat. Tényleg igény van ma Budapest belvárosában egy művelődési házra, egy közösségi térre, ezt bizonyítja az, hogy gazdaságilag is lábra tudott állni a Müszi. A Müszi most félúton van, még nagyon sok lehetőség és fejleszteni való van benne. De a lényeg a modell, ami a Müszi-ben ki tudott fejlődni ennyi idő alatt – ez képviseli az igazi értéket.



„A legnagyobb bevételünk alapvetően az, hogy nagyon sok önkéntessel dolgozunk.”

A korábbi, Király utcai színháztermet és klubot magába foglaló háromszintes helyiségét 2011-ben elvesztő Marom Egyesület 2014-ben nyitotta meg új helyszínét a józsefvárosi Auróra utcában. A magántulajdonostól bérelt három szinten üzemeltetett épületben hat civil szervezet szobái, co-working tér, kiállítótér, kávézó, klub és egy kerthelyiség kapott helyet. Az Auróra alapítóival, Horváth Judittal és Schönberger Ádámmal beszélgettünk a hely létrehozásáról.

AURORAONLINE.HU

Hogyan kezdődött az Auróra története?

S. Á.: Az egész projekt akkor jött létre, mikor bezárták a Sirályt. Sokan, akik akkor ott aktívak voltak, úgy döntöttek, hogy szeretnének nyitni egy új helyet máshol. 2013-ban kezdtük el keresni, és 2014 novemberében találtuk meg az új helyet. Olyan helyet kerestünk, ami alkalmas arra, amit mi elképzeltünk: egy bázisdemokratikus alapú, közösségi fenntartású, tehát valamilyen módon a közösség által működtetett helyszínt, ahol megjelenik nemcsak a mi véleményünk, hanem megpróbálunk minél több civil szereplőt is bevonni, és együtt dolgozni magával a környezetünkkel, tehát valahogy bevonni magát a lakosságot. Egy közösségiház-szerű dolgot akartunk csinálni, ez volt az alapkonceptió. Közben kulturális programokat is akartunk csinálni, közösségi programokat szervezni, oktatást... Tehát egy nagyon komplex projekt volt, amihez kellett találni egy olyan épületet, ami minderre alkalmas. Hamar kiderült a keresés alatt, hogy nagyon sok olyan épület van, ami alkalmas erre, de nem hozzáférhető, ha meg hozzáférhető, akkor olyan magas a bérleti díj, hogy mégsem hozzáférhető.

Sok keresés után találtuk meg ezt az épületet. Először ki kellett deríteni, ki a tulajdonos. A volt bérlőtől, az Observertől megtudtuk, hogy a tulajdonost egy ingatlanos cég képviseli, a céggel megegyeztünk, a tulajdonos nagyon könnyen belement. Itt olyan bérleti díjban egyeztünk meg, ami fenntartható a projekt szempontjából, és a felújítási költségek is átláthatónak tűntek, és abból a pénzből megvalósíthatónak, ami a rendelkezésünkre állt. Vannak problémáink az épülettel, de azok igazából szabályozási, építészeti rendeletekkel kapcsolatos szabályozási problémák, amik nem feltétlenül érthetők számunkra. Például, hogy a más helyrajzi számon levő parkolóba nem tudjuk átnyitni ezt a helyiséget, mert alapvetően nem üzleti érdeke a tulajdonosnak, hogy összevonja a telkeket, ha hosszú távon számol vele. Emiatt nem tudunk olyan kerthelyiséget csinálni nyárra, ami összeköttetésben van a hellyel.

Milyen lépéseket tettetek, hogy elkerüljétek a szomszédokkal való konfliktusokat?

S. Á.: Nagyon-nagyon fontos szempont volt, hogy ha beköltözünk egy nagyon csöndes utcába, ne zavarjuk a szomszédokat. Ezért elég sok pénzt elköltöttünk a pince hermetikus beszigetelésére, ahol a természetes fényt is feláldoztuk a csend érdekében. Ezzel megoldottuk a velünk szemben lakó emberek problémáját. A belső udvarunkat is próbáltuk a lehető legjobban elszigetelni, az önkormányzatnál a zajjal foglalkozó kolléga nagyon segítőkész volt, és nagyon sokféle technikát mondott nekünk. De ezek vagy nagyon elcsúnyították volna az udvarunkat, vagy pedig 9–10 milliós beruházást jelentettek volna. Ezért döntöttünk egy félmegoldás mellett: felépítettünk egy csörlős szerkezetet, amit este, amikor buli van, akkor feltekerünk. Ez egy molino anyagba belecsoomagolt kőzetgyapot, ami ezt a falat valamennyivel meg tudja emelni. Emellett szerencsénk van a mellettünk lakókkal is, mert nem szoktak panaszkodni. Az önkormányzat fél attól, hogy itt is elindul az, ami a VII. kerületben. Viszont olyan szempontból meg örülnek nekünk, hogy nyílt egy hely, ami középosztálybeli fiatalokhoz hoz be a kerületbe, ahová egyébként mondjuk lehet, hogy nem járnának.

Amikor elkezdtetek tárgyalni a tulajdonossal, mennyire láttátok azt, hogy kik fognak beköltözni veletek együtt?

S. Á.: Két fontos alapötlet volt: hogy legyenek az emeleten civil szervezetek, és hogy kerüljünk valamely módon kapcsolatba. Amikor kiderült, hogy ez egy VIII. kerületi hely lesz, úgy kezdtük kialakítani az egészet, hogy biztos, hogy társadalmilag érzékeny módon reagáljon arra, hogy hol van.

H. J.: Az volt az alapkoncepció, hogy próbáljunk meg olyan szervezeteket idehívni, akiknek a tevékenysége fókuszában a társadalmi aktivizmus áll, és lehetőleg olyanok jöjjenek, akik az érintett csoportokat is bevonják a munkájukba. Ennek egy része teljesen tudatos tervezés volt, egy része pedig teljesen véletlenszerűen alakult. Udvarhelyi Tesszát és Dósa Mariannt, a Közélet Iskolája alapítóit mi kerestük meg. A Zöld Pókosokat már ők maguk szervezték be, mert egyikük sem használja a szobát

teljes munkaidőben, és ezért meg tudják osztani a költségeket. A Roma Sajtóközpontot ugyanezen logika alapján kerestük meg, mert számomra nagyon szimpatikus a tevékenységük. A Budapest Pride véletlenül került ide, a Mókusok (szerk.: Pneuma Szöv.) maguktól estek be. Az Alternatíva Alapítvánnyal egy szakmai konzultációra ültünk le, akkor még Kék Pont-osként voltak itt. Megkérdeztük, hogy mit gondolnak, a szerhasználókra tekintettel nyitva lehet-e hagyni a kaput. Azt mondták, hogy el lehet kezdeni kitalálni, hogy hogyan lehet kinyitni, de biztos, hogy úgy kell kezdeni, hogy zárva van. Nem sokkal később történt a Kék Pont szétválása, így költöztek hozzánk.

Milyen szervezeti formában és milyen üzleti modellel működtek?

H. J.: Van a Marom Egyesület, és a Marom Egyesület 100%-ban tulajdonol egy kft-t, és ez a kft. üzemelteti az egész ingatlant. A szervezet úgy néz ki, hogy különböző munkacsoportok vannak: kommunikáció, pénzügy, program, operatív, design, belső és külső közösség-szervezés. Most a legfontosabb operatív kérdés az építkezés. Ezek a munkacsoportok végzik el a különböző feladatokat, és ezekben dolgoznak azok az önkéntesek, akik különböző témákban önkéntes munkát szeretnének végezni. A munkacsoportok tehát az önkéntesekből és 1–2 koordinátorból állnak, minél több koordinátor van, annál jobb, ha esetleg valaki kihullna. A másik szint a plenáris, amiben mindenki benne van, aki aktívan részt vesz a ház életének alakításában, és ott születnek a nagyobb szervezeti működést érintő kérdések. A háromhetente szervezett plenárisban dőlnek el a fontosabb ideológiai kérdések, az operatív szint ennek a leképeződése, itt az operatív kérdések dőlnek el.

S. Á.: Az üzleti modell az, hogy az emeleten irodák vannak, és a bérleti díj egy részét megosztjuk azokkal az emberekkel, akik az emeleti szobákat használják. A másik bevételi forrásunk a kioszk (kávézó), ami a bevétel 80%-át adja. Ez arra elég, hogy fenntartsuk a helyet, de az infrastruktúra fejlesztéséhez nem elég. Időről időre, ahhoz, hogy ezt a hardvert betegyük, ahhoz mindenképpen kellene pályázati források. Mondjuk attól kezdve, hogy színpad vagy dobogó legyen a pincében, addig,

hogy akadálymentesítve legyen a bejutás. Ez egy ilyen jellegű háznál alap lenne, és még mindig nincsen kész. A felújításra is ugyanúgy pályázat kéne. Amikor minket kiraktak a Sirályból, a Marom mint zsidó egyesület elkezdett nagyon komolyan lobbizni itthon és külföldön is. Egyszeri támogatást kaptunk az UJA Federation-től, és az OSI-től, ezeket felújításra és szervezetfejlesztésre fordítottuk. Nekik is köszönhető, hogy van egy ilyen civil ház, amiben az irodák mellett körülbelül 70 azoknak a civil szervezeteknek a száma, amiknek programjuk, képzésük, workshopjuk van itt. De nem akarunk annyira külső támogatásokkal számolni, mert amikor azok elmúlnak, az sokkal nagyobb sokk, mint ha lépésről lépésre fejlesztünk. Emiatt a kiadásainkban mindig az infrastruktúra van előtérben, már csak amiatt is, mert remélhetőleg fejlettebb infrastruktúrával több bevételt is tudunk termelni.

A ház havi költségvetése körülbelül 6 millió forint. A költségeink felét a beszerzések jelentik, illetve a kioszkban lévő emberek. Utána vannak a rezsiköltségek, a fenntartási költségek. A bérköltségek két félmunkaidőben dolgozó alkalmazottat jelentenek. Ezenkívül igazából eseti kifizetések vannak, ami a takarítást, a programok technikai supportját jelentik, illetve a programköltségek. A legnagyobb bevételünk alapvetően szerintem emellett az, hogy nagyon sok önkéntessel dolgozunk. Nagyon nagy mennyiségű munkaóra, amit eltöltenek itt, és enélkül biztos nem állna meg a lábán a projekt. Ha nem lennének társadalmi céljai ennek az épületnek, akkor nem lenne itt senki, aki önkéntesen dolgozna, akkor ez egy forprofit vállalkozás lenne. Ami akkor meg úgy kellene, hogy megállja a helyét.

Emellett fontos a fundraising-tevékenységünk is, magánadományokat gyűjtünk. Egyelőre nincs még kialakítva tökéletesen a rendszer, de már elkezdjük kidolgozni a platformokat. Már volt kezdetleges fundraising eventünk, aminek volt pozitív lecsapódása is, magántámogatási szinten. Például kaptunk 250 ezer forintot egy volt sirályos önkéntes fiútól, aki kiment Angliába, sokat keres, és abból visszaadott egy kicsit. Ez visszaigazolja az önkéntes rendszerünk hasznát. Mert ha ki is csekkol valaki, akkor is lehet, hogy ez később megtérül. Fontos, hogy ezt felépítsük, mert ha

valaki nem tud részt venni az önkéntes munkában, de benne lenne ebben a csoportban, kitaláljuk, hogy hogyan tud anyagi támogatással részt venni, mert egyetért a munkánkkal, tetszik neki, azonosul vele és támogatná. Ha ezt jól fel tudjuk építeni, és keletkezik egy jelentősebb fundraising keret, amiből mondjuk évi kétmillió forint bejön, akkor majd tudunk nemcsak az infrastruktúrafejlesztésre, hanem a fenntarthatóságra és a működésre is számolni költségvetést. Abból már tudunk majd adott esetben fizetést emelni azoknál a státuszoknál, ahol elengedhetetlen, illetve jobban ki tudjuk majd bontani a koordinációs fizetéseket. Biztos, hogy ez a következő évek egyik fontos feladata, egy ilyen típusú intézmény bárhol a világon apellál a fundraisingból származó bevételekre. Magyarországon ez még kibontakozóban van.



„Az épületnek fontos szerepe van abban, hogy az Átrium újrainvitásának híre ilyen gyorsan, ilyen sok irányba eljutott.”

Az Átrium mozi egyike a Budapesten az 1990-es évek óta funkcióját elvesztő több tucat kulturális épületnek. A Deák téri Merlin Színházban működését 2011 decemberében beszüntetni kényszerülő Angol Nyelvű Színház csapata 2012 novemberében nyitotta meg új helyszínét Kozma Lajos 10 éve üresen álló Átrium Mozijában. A mintegy 50 millió forintos felújítás nemcsak a nagy jelentőségű modernista épületrész megóvását biztosította, hanem azt fontos kulturális helyszínként is újradefiniálta a városban: a 300 férőhelyes színház mára évi 60 ezer nézőt vonz kortárs előadásaira. Kudron Annával, az Átrium Film-Színház munkatársával 2015 decemberében beszélgettünk.

WWW.ATRIUMFILMSZINHAZ.HU

Hogyan jött létre az Átrium Film-Színház és te miként kezdted itt dolgozni?

Az Átrium Film-Színház nem egy szervezeti forma, nem egy konkrét céget vagy csoportot takar, hanem több szereplő együttműködését. A legalapvetőbb szereplő az Angol Nyelvű Színház Közhasznú Alapítvány, egy 1991 óta létező alapítvány, amit még Jordán Tamás alapított. Ez az alapítvány vitte végig a Merlin Színház háttérét, és nem szűnt meg a Merlin Színház bezárásával, hanem kis módosításokkal átköltözött egy új helyre, az Átriumba.

2010-ben lettem az Alapítvány munkatársa, először online kommunikációval foglalkoztam, akkor kezdtek el bejönni a közösségi médiumok a színházba: ekkor videókat készítettem, később a színházi programért feleltem. Amikor a Merlin Színház 2011 decemberében bezárt, felmerült a kérdés, hogy a csapatból ki akar részt venni egy új intézmény létrehozásában és annak minden nehézségében. 2011 végén lezárult a Merlin Színház és a Fővárosi Önkormányzat közötti bérleti szerződés, akkor nagyívű tervek voltak arra, hogy azt az épületet hogyan fogják hasznosítani. Ezért arra is voltak pontos előírások, hogy miként hagyjuk el az épületet, hogyan ürítsük ki teljesen, a kábelekkal együtt mindent szedjük le, ne maradjon az épületben semmi, hogy aztán lehessen hasznosítani. 2012 azzal telt, hogy a Merlin épületét ki kellett ürítenünk, és ez az új épület felújításával párhuzamosan történt. Hatalmas teher volt a csapaton: gyakorlatilag az egyik üres, fűtetlen épületből a másikba járkáltunk kulccsal a kezünkben. A Merlin épületét 2012 novemberében adtuk át, és az azóta ott áll üresen, egy kordonnal kiegészítve. 2011–12 egy sajátos időszak volt, amikor a Sirály bezárt, a Gödör köre megváltozott, sok ilyen intézkedés történt.

Hogyan találtak rá az Átrium épületére?

Magács László, az igazgatónk, nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy a Fővárosnak ne az legyen az érdeke, hogy teljesen elvágja ennek az alapítványnak a lehetőségeit, így felmerültek ötletek, hogy milyen épületbe tudna átköltözni az Alapítvány. Kettő fővárosi tulajdonú, de a Budapest Film által kezelt üres ingatlan ötlete merült fel, amelyekről a Főváros jelezte, hogy meg tudnák hirdetni egy nyílt ötletpályázat keretében, és akkor az Alapítványnak is lenne lehetősége pályázni rájuk. Az egyik a Vörösmarty Mozi, a másik pedig az Átrium Mozi épülete volt. Tekintettel arra, hogy a metróberuházás és a Kálvin téri építkezések biztos nem tettek volna jót a színháznak, utólag nagyon jó döntésnek tűnik, hogy nem a Vörösmartyt választottuk, pedig akkor nagyon frekventált környék volt. Az akkoriban üresen, koszosan álló Átrium mozi környéke teljesen halott volt, a Millenárison kívül nem volt itt semmi, a Jurányi is velünk egyidőben nyitott. Azt lehetett elérni a Fővárosnál, hogy az Átrium épületét meghirdessék eladásra egy nyitott pályázat keretében. 2012 elején hirdették meg a pályázatot, volt rá több érdeklődő is, de érvényes pályázatot csak az Alapítvány adott be. Az ingatlant úgy hirdették meg, hogy nem bármilyen funkcióval, csak kulturális programmal lehetett pályázni, és ehhez kellett letenni egy elég magas, 5–10%-os összegnyi foglalót is. A kulturális programot nem volt nehéz megírni, de az Alapítványnak nyilván nem volt ekkora tőkéje. Az ingatlant nagyságrendileg 110 millió forintra írták ki, ehhez kellett befektetőt keresni. Magács Lászlónak voltak információi, hogy az Átrium mozit befektetők korábban is meg akarták vásárolni, de azok a pályázatok sikertelenül zárultak le, így megkereste azokat a köröket, akik korábban érdeklődtek az épület iránt. Így ismerkedett össze Lakatos Péterrel, Faragó Balázssal, Gauder Milánnal, és ez a kör volt az, ami befektetőként be is szállt a pályázatba. Ők mind alapító tagjai a Vagyonkezelő Kft.-nek, akiknél – azon kívül, hogy az épület egyre értékesebb és egyre jobb állapotba kerül – más megtérülés nem jelentkezik. Az épületet 2012 nyarán vásárolták meg, akkor adták át a kulcsot az Alapítványnak.

Hogyan zajlott a költözés?

2012 augusztusában rendeztünk egy „Na söprés!” című akciót, egy nyitott napot, amikor mindenféle holmit el lehetett vinni, meg takarítani, és onnantól kezdve novemberig tartott a felújítási időszak, ez a négy hónap állt a rendelkezésünkre ahhoz, hogy valamennyire használható állapotba lehessen hozni az ingatlant. 2012-ben egy nagyon kis stáb dolgozott az Alapítványnál, miközben gyakorlatilag át kellett költöznünk: rengeteg költségünk volt és minimális bevételünk, néhány előadást, amiket még meg kellett csinálnunk, át kellett szerveznünk más helyszínekre. Ez egy teljesen átmeneti időszak volt, ami a 2012. novemberi nyitásig tartott, amikor el tudtunk kezdeni megint egy nagyobb stábot felvenni. Erre a négy hónapra, a felújításokra a befektetők egy további 50 milliót keretel különítettek el, ennyi ment el a felújításokra: a fűtésrendszer felújítása például rögtön egy tízmilliós tétel volt. Minél gyorsabban kellett használható állapotba hozni az épületet. Nagyon sok technikai eszközt a Merlinből hoztunk át, a Merlin más berendezéseit pedig eladtuk, például az építhető nézőteret, amit itt nem tudunk hasznosítani, a Jurányi vette meg. Az eladásokból volt még valamennyi tőkénk, illetve természetesen a különböző társulatokkal, együttműködésekkel való kapcsolatainkat is magunkkal hoztuk mint szellemi tőkét. Szóval nem egy teljesen légtüres térben nyitottunk meg.

Milyen szervezeti formát kellett létrehoznotok az Átrium működtetéséhez?

Az Átrium megalapításakor két cég jött létre kifejezetten azért, hogy ez a hely működhessen: az Átrium Film-Színház Üzemeltető Kft. és az Átrium Film-Színház Vagyonkezelő Kft. Az Üzemeltető Kft-t azért hozták létre az alapítók, hogy legyen egy olyan cég, amely képes ezt a helyszínt üzemeltetni, ha kell, gazdasági funkciókat ellátni, ha kell, bérbeadni – hogy minden olyan feladatot elvégezzen, amit egy közhasznú alapítvány kevésbé tud felvállalni, a Vagyonkezelőnek pedig nem dolga. Az Üzemeltető adja például bérbe a helyet a kávézónak, a KINO-nak. A második pedig a Vagyonkezelő Kft., amely azért jött létre, hogy megvásárolja az ingatlant. A Vagyonkezelő Kft. tulajdona az Átrium

mozi területe, ami az épület negyven-valahány százaléka, majdnem a fele. Az Alapítvány öt éves szerződésben van a Vagyonkezelővel, amelynek a keretében a Vagyonkezelő nulla forintért bérbe adja az Alapítványnak a helyszínt, cserébe az Alapítványnak kell vállalnia, hogy minden fenntartással, rezsivel kapcsolatos költséget ki kell fizetnie. Az Alapítvány elnöke, Magács László egy kis, jelképes összeggel beleszállt a Vagyonkezelő megalapításába is. Az Alapítvány és a Vagyonkezelő napi kapcsolatban vannak egymással, folyamatos a kommunikáció a tulajdonosi kör és az Alapítvány között.

Mennyi problémátok van az épülettel, mennyire sikerült felújítani?

Többször gondoltunk arra, hogy műemlékvédelmi felújításra pályáznánk, de ehhez elég bonyolult építészeti tervekkel kell előre leadni, ami komoly költséggel jár, így ezt még nem sikerült megoldanunk. Gyakorlatilag „évközbeni” felújítások vannak folyamatosan. Nagyon sok problémánk volt az épülettel: a csövekkel, az elektromos rendszerrel, volt olyan, hogy előadás közben elszállt a teljes elektromos rendszer. Többször felújítottuk a vezetékeket. Sok problémánk volt a tetővel is, néhány hónapja előadás közben ázott be a színházterem, illetve a színházterem hátsó részénél az egyik fal tíz év alatt annyira megkárosodott, hogy évad közben kellett újraállítani. Évad közben csak olyan felújításokat végzünk el, amelyek szükségesek. A hónapos nyári leállás alatt kell a jelentősebb felújításokat megcsinálni, például a légkondicionálást. Minden évben több százezer forintot költünk a felújításra.

Mennyire nehezítették a felújítást és a színházként való berendezkedést az építésügyi szabályok?

Ahhoz, hogy az épülettel lehessen bármit csinálni, a műemlékvédelemmel is kellett egyeztetni. Ott Lamperth Rózsa volt a felelőse és legjobb ismerője az Átriumnak. A lényeg az volt, hogy semmilyen főfal vagy komolyabb rész ne változzon meg. A legnagyobb feladat inkább az időközben rákerült elemek és kábelek visszaszítítása volt.

A legalapvetőbb kiindulópont az volt, hogy az eredeti Kozmanyagok figyelembe vételével történjen a tervezés, azokhoz hű legyen a megjelenés. A moziteremből az első – nem eredeti – széksorok kikerültek, és a teljes vászon lebontásra került, és oda egy mobil színpad került be, ami azt jelenti, hogy ha egyszer a színpadot lebontják, a teljes homlokzat és falrész megmarad. Komoly kérdés volt, hogy mit lehet csinálni a kárpittal, amely a színházterem teljes felületén rohadt: ez akusztikailag is akkora kihívás volt, hogy ezt a költséget azóta sem mertük bevállalni. A galérián az évek során elkezdték megemelni a széksorokat, és itt a székek összevissza magasságát kellett rendezni. Illetve olyan kiszolgáló tereket kellett létrehozni, amelyek megfelelők a színház működéséhez: a korábbi jegypénztárat lehetett visszaállítani jegypénztárrá, és az összes többi kis teremnek kellett iroda- vagy tároló funkciót találni, illetve egy korábbi üzemi helyiségben sikerült egy öltözőt berendezni. Minden mást kiszervezünk az épületből, például külső raktárunk van. A volt vetítőteremben egy gazdasági irodát rendeztünk be. A szomszéd épülettel való közelség miatt szigetelnünk kellett a színpad hátsó falát, és bele kellett törődnünk, hogy este 10 után nem tudunk hangos zenét játszani.

Mi volt a szerepe az épület karakterének és műemléki jellegének az Átrium sikerében?

Annak ellenére, hogy irreális nehézségekbe ütköztünk az épület állapota miatt, nagyon szeretjük az épületet. Eleve van egy olyan tér benne, ez az art deco előtér, amely sokkal nagyobb az átlagos színházak fogadóterénél: az a 300 ember, akiknek a befogadására engedélyünk van, bőven elfér az előtérben. És bár a színházterem akusztikája nem tökéletes, a terem hangulata sokak szerint nagyon nyugodt és meghitt.

Komoly probléma, hogy beépítették hátul az épületet, ezért az Átriumnak csak egyetlen bejárata van. Míg a legtöbb színháznak van gazdasági, műszaki és művész-bejárata, az Átriumnak nagyon meghatározó eleme az, hogy a színészek az előtérben tanulják a szövegüket, itt unikumoznak. Ezt az interakciót nagyon szeretik az emberek: azzal, hogy a kávézó és a pénztár nappal is nyitva van, könnyű volt meghonosítani azt, hogy reggeltől legyen mozgás. A kezdetektől fontos volt, hogy az Átrium ne legyen nappal szellemház és este színház, hanem hogyha lehet,

hétvégén is, de hétközben mindenképpen egész nap legyünk nyitva. Ezek mind a kozmai tervezéshez vezethetők vissza: hiszen ő egy nagyon illusztris, nagyon szellős teret képzelt el. Az emberek nagyon szeretik ezt a hangulatot, sokan retrónak érzik: a narancssárga csempét vagy a fekete-fehér köveket azért nem újítjuk fel, mert ezek eredetiek. Gyakran jönnek építész- és iskolai csoportok is. A befektetők pedig azért akarták megvásárolni ezt az ingatlant, mert az egyik legismertebb modernista épület Budapesten. A tulajdonosok Bauhaus- és modernizmus-támogatók és gyűjtők is: számukra ez nemcsak presztízskérdés, hanem egy komoly kultúratámogatási eszköz is. Biztos vagyok benne, hogy az épületnek fontos szerepe van abban, hogy az Átrium újrainvitálásának híre ilyen gyorsan, ilyen sok irányba eljutott.

Belső indítatásunk, hogy az építészettel is foglalkozunk. A színház egész arculata az épülethez van igazítva, a betűtípus, a fekete-fehér keretezés minden kiadványunkon és a honlapon is megjelenik. Amellett, hogy ezeket a „hagyományokat” megtartottuk, az előadások szöveges és vizuális része is progresszív, kortárs, de ez a két világ nagyon jól megfér egymás mellett. A Bauhaus-konferenciára, vagy egy-egy tárlatvezetésre érkezők között ugyanakkor sokan vannak, akik szeretik az épületet, de színházba nem jönnének el. Sok olyan közönségszereplőnk van, akik között nincs átfedés, de feladatunk, hogy ezeket átmozgassuk, és fix közönségbázist építsünk.

Hogyan épül fel az Átrium üzleti modellje?

Az Alapítványnak önfenntartónak kell lennie, nem kell bérleti díjat fizetnie. A Vagyonkezelőt nem érdekli, hogy az Alapítvány honnan szedi elő a pénzt, az a lényeg, hogy nem lehet hátraléka semmilyen téren. Ez is komoly kihívás: egy nap költsége, beleértve a rezsit és az alapstáb fizetését, 180 és 250 ezer forint között van. Az alapstáb körülbelül 10 fő, és mivel az előadóművészeti törvény és a színházakra vonatkozó törvények, illetve a közhasznúságra vonatkozó előírások egyaránt kötnek minket, bizonyos költségek alapvetően kikerülhetetlenek: például bejelentett főállású munkatársak vannak, és bizonyos pozíciókra kötelezően kell, hogy emberek legyenek, és mindezt egész évben teljesíteni kell. Kisebb

társulatoknál ez sok problémát tud okozni, ilyenkor általában összevont munkakörök jönnek létre, vagy ernyőszervezetekkel oldják meg ezeket a feladatokat. Az Átrium szerencsére nagyobb, és a 300 fős teremmel azért már jelentős jegybevételeket tudunk realizálni, ami visszaforgatható a működésbe és az új előadások létrehozásába.

Milyen bevételekkel számoltok?

A kávézó bérleti díja fix havi bevételt jelent a színháznak. Mióta az Odeon kiköltözött, más állandó, a helyszínből fakadó bevétel nincsen. A rendezvényekből van egy minimális bevételünk. A közhasznúsági funkciónk része az is, hogy sok partnerünknek ingyen adjuk ki a helyszínt, például jótékonyági vagy civil rendezvényeknek, gyűjtéseknek, filmbemutatóknak, gálaesteknek. A jegyeladás és az ezután realizálható TAO viszont komoly bevételeket jelent. Az Átriumnál most jutottunk el arra a pontra, hogy már nem nekünk kell cégekre vadásznunk, hanem ők is keresnek minket, hogy a TAO támogatás lehetőségével éljenek. Az előző években ez sokkal nehezebb volt, a cégek ódzkodtak ettől: annyira kezelhetetlen a gazdasági szektor számára egy non-profit, közhasznú alapítvány, félnek attól, hogy csődbe megyünk három hónap múlva. Nekik ez egy komoly rizikó, hogy megbíznak-e ezekben a kulturális szereplőkben. A köztudatban az él, hogy a költségvetésünk kiegyensúlyozatlan, hogy nem megbízhatók ezek a cégek, hogy hónapról hónapra tönkremennek. Viszont több olyan koprodukciónk van, ahol a partnereinket külső befektetők támogatják kedvező kamatú kölcsönrel vagy konkrét támogatással, ez bizalmat igényel a gazdasági szereplők részéről. Ez hosszú távú együttműködéssel tud létrejönni, amikor kialakul egy jó munkakapcsolat. Emellett, mivel független befogadó színházként működünk, nincs előre kiszámolható központi forrásunk, hanem pályázunk a befogadó színházak támogatására, illetve produkciós támogatásokra: évente mintegy 20 millió forint szokott összejönni támogatásokból, de az EU-s források kiaknázására nincs kapacitásunk.

Hogyan tud még a közsféra segíteni nektek?

Közhasznú alapítványként a Fővárosi önkormányzattal van közszolgáltatási szerződésünk elég régóta, ez 2014 végén lett meghosszabbítva újabb három évre. Ez a szerződés mindig egyéves támogatással jár, amit negyedéves részletekben kapunk. A közszolgáltatási szerződésnek az a lényege, hogy bizonyos kulturális feladatokat átvállalunk az önkormányzattól: csinálunk oktatási programokat, nemzetközi előadásokat. Ugyanakkor az önkormányzat nyitott az ötleteinkkel kapcsolatban is: az „Átrium nézőképző” programunkat, ami a teljes gimnáziumi korosztálynak szól öt különböző oktatási programmal, az önkormányzati fenntartású középiskolák színházba járásának segítségével keresztül támogatják. A középiskolákkal való kapcsolat erős bázist jelent a számunkra, különösen, hogy a KLIK-en keresztül nagyon nehéz ma elérni az iskolákat.

Hogy látod magatokat három év múlva?

Azt szokták mondani, hogy egy színháznál a megalakulás után körülbelül három évvel lehet látni, hogy merre fog menni. Ha ezt vesszük alapul, akkor a mostani állapothoz hasonló prognosztizálható. Ami javulhat, az az, hogy sokkal inkább előre tudunk tervezni az előadásokkal és a bemutatókkal. 2017-ben újra kell tárgyalnunk az épület szerződését, azt az eredményeink és az eddigi viszony fogja meghatározni. A környezet helyzete is változni fog a városban: miközben lassan befejezik a nagy felújításokat és építkezéseket, ideköltözött a Nemzeti Táncszínház, és a Jurányi is egy erős bázis lett, ezeknek köszönhetően egyre szívesebben látogatják az emberek ezt a környéket. Már nem hátrány, hogy nem Pesten vagyunk, sőt inkább pozitívum, ez három év alatt nagyon sokat változott.



JURÁNYI PRODUKCIÓS KÖZÖSSÉGI INKUBÁTORHÁZ

„Ez a fajta kurázsi még kevés szervezetben van meg, ami ezt tényleg mindenáron végig akarja vinni.”

Az utóbbi évtizedben megüresedő iskolák és a nehéz helyzetű független alkotótársulatok szempontjából is kiemelkedő siker a Jurányi Produkciós Közösségi Inkubátorház megnyitása a fővárosi tulajdonú iskolaépületben. Az ingatlant a FÜGE Egyesület közel 50 millió forintból hozta rendbe a beköltöző több mint ötven társulat és az új színházterek, irodák, próbatermek, kiállítóterek számára. Az Inkubátorház a kezdetektől fogva teljes kihasználtsággal működik, és nemcsak megfizethető bérleti díjaival, illetve adminisztratív szolgáltatásaival jelent segítséget a beköltöző társulatoknak, de lehetőséget teremt a kapcsolatépítésre, közös munkára is. Kulcsár Viktóriával, a Jurányi alapítójával 2015. decemberében beszélgettünk.

JURANYIHAZ.HU

Hogyan kezdte el a FÜGE-vel dolgozni, és mi a szerepe benne?

2010 körül nagy változások voltak a független színházi területen: életbe lépett a színházi törvény, ami a kőszínházaktól egészen a már nem informálisan működő alkotói műhelyekig mindenkinek próbálja szabályozni a finanszírozását, működését, állami támogatását, munkaviszonyát. Ez a független szférában azt jelentette, hogy elég gyorsan kialakult egy menedzsment réteg, ami korábban nem nagyon létezett. Korábban az alkotói csoportok inkább egy-egy alkotó körül jöttek létre. Ők azonban nem bírtak ezzel a sok bürokratikus papírmunkával, ami rengeteg terhet rótt rájuk, de meg kellett csinálni, hogy egyáltalán életben tudjanak maradni, és tudjanak továbbra is pályázni állami pénzekre. Anélkül nagyon nehéz előadásokat csinálni. Többen menedzserek összefogtunk a kezdeményezésemre, hogy csináljunk egy olyan ernyőszervezetet, ami részben próbál menedzsment háttérrel biztosítani a sok-sok önálló alkotói csoportnak, hogy jobban tudjanak koncentrálni a művészetre, mi pedig segítsük őket a bürokrácia terén és a pályázatok írásában. Cél volt az is, hogy a szervezetnek produkciós szerepe is legyen, hogy mi magunk is be tudjunk állni egy-egy művész mögé, ha ő esetleg nem tud pályázni, és lebonyolító szervezetként tudunk neki segíteni létrehozni nagyobb projekteket, pályázni, vagy egyéb forrásokat keresni. Így jött létre a FÜGE (Függetlenül Egymással), ami közhasznú egyesületi formában működik. Szinte percek alatt lehetett látni azt, hogy erre óriási igény volt.

Hogyan jött ehhez a saját tér igénye?

Eltelt közben egy-két év, és akkor már láttam, hogy nagyon jó lenne, ha ezt az egész működést valahogy szó szerint tető alá hoznánk, mert rengeteg dolog született a független előadóművészeti területen, de valahogy infrastrukturálisan nem voltak annyira jók a feltételek. Nem volt elég játszóhely, próbahely. Egyre több előadás született, ezért kevesebbet tudtunk próbálni egy-egy helyen – mondjuk akár a Trafóban –, és így nem éreztük olyan biztonságosan az előadásokat. Ekkor megszületett a gondolat, hogy legyen egy produkcióház-szerű háttér, ami nem volt akkora újdonság, hiszen Hudi Laci már csinált hasonlót a Flóriánban előttünk. Én oda sokat jártam próbálni, és nagyon szerettem azt a modellt, hogy van egy kiszolgáló háttér. Én valami olyasmit szerettem volna, ahol azzal a sok csapattal, akik a FÜGE szárnya alatt dolgoznak (ez akkor olyan 10-12 színházi és táncszervezetet jelentett), együtt lehet elindítani a közös munkát. Mindenkinek legyen saját külön próbaterme, irodája, legyen egy nagy közös raktár, esetleg egy olyan műhely, ahol díszleteket tudunk farigcsálni, esetleg olyan helyiség, ahol jelmezeket tudunk vasalgatni, vagy egyáltalán tárolni, egymástól kölcsönözni. Hogy egy irodaház vagy társasház mintájára kialakuljon a kortárs előadóművészet bázisa és otthona.

Hogyan láttál hozzá a megfelelő épület kereséséhez?

Eltelt egy-két év, amíg ezt fontolgattam magamban, és készítettem az üzleti modelleket, hogy miként is működne ez a bázis. Utána elindultam, hogy épületet keressek ehhez. Az biztos volt, hogy jó lenne, ha iskolaépület lenne. Erre jó példa a Tűzraktér, ami a Hegedű utcában volt jóval előttünk. Ők is egy iskolaépületet kezdtek el kulturális célra használni. Ott lehetett látni, hogy mennyire optimális, hogy például a tornatermet használhatjuk előadótérként, vagy az iskolai menzát kávézóként – az osztálytermek pedig ideális próbaterem méretűek. Így biztos volt, hogy iskolaépület kellene, amiből sajnos elég sok van Budapesten használaton kívül. Ám nekünk az is egy szempont volt, hogy Budán legyünk, azon belül viszont a belvárosban. Hiszen eddigre már kirajzolódott, hogy ez egy játszóhely is lenne, ahova nézőket is várunk, így semmiképpen sem lett volna

előnyös valamelyik külkerületben. Az volt a tapasztalatom, hogy oda sokkal nehezebb mozgatni a befogadókat. Így leszűkült a kör: az I., II. és XII. kerület jött szóba. A Fővárosi Önkormányzatnál kezdtem el kopogtatni, hogy adjanak egy listát arról, hogy milyen ingatlanokat szeretnének hasznosítani. Így lassan bezárult a kör, az épületek állapota, nagysága és helyzete miatt. Így esett a Jurányi utcai iskolára a választás, ami egy iszonyatosan nagy épület. Mi 1500 négyzetméterben gondolkodtunk, ahol 10-12 csoport viszonylag nagy helyen elhelyezkedhet, és vannak közösségi terek is, de a Jurányi 6700 négyzetméter. Két iskola is működött ebben az épületben, és 2009 óta állt üresen. Az állapota viszonylag jó volt, az egyik frontnak az ablakait éppen előtte pár évvel újítták teljesen fel, mielőtt bezárt. A radiátorok fenn voltak, ennek is örültünk, mivel elég sok olyan helyet láttunk, ahol ennél rosszabb körülmények vártak. Így elindult a kommunikáció a Fővárossal, mivel az épület a Fővárosi Önkormányzat ingatlana. Először megjedtem, hogy az épület túlságosan nagy, de nem volt nagyon más választásunk, és az épület azért nagyon magával ragadó. Innen született meg a mostani működési modell, ami túlmutat a modern, kortárs előadóművészeti funkción. Behívtünk más civil szervezeteket és alkotóművészeket is, mindenkit, aki valahogy a mi működésünkhöz, illetve ehhez a progresszív, innovatív kortárs művészeti funkcióhoz valahogy kapcsolódni tud.

Hogyan zajlott az egyeztetés a Fővárossal? Mit ajánlottak ők, mit kértetek ti, miben vitatkoztatok?

Nagyon alulról érkezünk. Először megkerestük az Építésügyi Osztályt, utána az Oktatási Osztályt, tőlük kaptuk a listákat is. Mikor kinéztünk egy konkrét épületet, a BFVK Zrt.-hez, a Főváros összes ingatlanjának kezelőjéhez irányítottak minket. Ott először a jogással beszélünk, elmondtuk a tervünket. Ő jó ötletnek tartotta, ám nem hitte, hogy ebből valaha bármi is lehet, mivel nem volt napirenden az ingatlan hasznosítása. Ezt akkor elengedtük, majd találkoztunk még valakivel, aki mindenféle rémpapírokkal állt elő, hogy mennyit kell előre befizetni, röpködtek a 10-20 milliók. Akkor ott éreztem, hogy ez nem az én projektem, így az egészet egy időre visszatettem az asztalfiókba.

Később elindult a kommunikáció egy másik vonalon, a Művészeti Főosztály felől. A kőszínházak működése pár évvel korábban változott meg: akkor nagy felháborodást keltett, hogy nekik is fizetniük kell a bérleményért, de cserébe támogatást kapnak. Ez a modell relevánsnak tűnt, mert bár mi nem vagyunk kőszínház, és nem kell, hogy eltartson az önkormányzat, de érdekesek lehetünk a számára, szembeállítva azzal, hogy milyen kiadásai vannak egy önkormányzatnak egy üres ingatlannal. Megpróbáltam onnan megvilágítani a dolgot, hogy miért lehet jó az önkormányzatnak. Kiszámoltam, hogy havi szinten fél és egymillió forint között költenek erre az épületre csak azért, hogy ott van egy porta, kifizetik a lifthasználatot, és jön a kéményseprő. Jöttek a számítások, kimutatások, egyre több találkozó a Művészeti Főosztály felől. Lassacskán becsorogtak a BFVK munkatársai is, akik már kedvesebben álltak a témához, hiszen mégiscsak a Főváros részéről jött egy kérdés. Nagyon sok egyeztetés volt arról, hogy milyen állapotban van az épület, mit tudnánk mi tenni, hogy akarjuk működtetni. Végül eljutottunk oda, hogy beadhattunk egy pályázatot, ugyanis a BFVK honlapján rengeteg üres ingatlan van, ami hasznosításra vár, és ha valaki tesz egy ajánlatot, akkor kiírnak rá egy pályázatot. Így is történt, mi elkezdtük kinyitni ezt a kiskaput, hogy legyen ebből pályázat. A részünkről először arról volt szó, hogy nekünk nem kell az egész, megijedtem a 6700 négyzetmétertől: bár már sok mindenkit behívtunk, de csak három szintben gondolkodtunk.

Amikor kiírták a pályázatot, azt hittük, hogy legalább ketten pályázunk, de végül egyedül csak mi pályáztunk. Ezután jött egy hosszadalmas bürokratikus elbírálási dolog, néhány hiánypótlás, ajánlattétel – hány évre, mennyi lenne a négyzetméter, mekkora felújítást vállalunk, már konkrét árajánlatokat is kellett csatolni. Végül mondták, hogy sikeres a pályázat, és megkaptuk azt a három szintet, amit akartunk. Közben már folyamatosan vittem oda művészeket, csapatokat, egyesületeket, napi hat-nyolc „tárlatvezetésem” volt az épületben. A portás már jobban ismert engem, mint bárkit az önkormányzatnál. Tehát elindult a folyamat, hogy kik is töltik meg ezt a három szintet. Mire megkaptuk a három szintre a pecsétes szerződést, addigra az egész ház megtelt. Így egy újabb ajánlattételt kellett elindítani az egész házra.

Ez nem jelentett problémát?

Ekkorra már elég jó viszony alakult ki a BFVK-val, megértették, hogy ezt mi tényleg nagyon toljuk. Többször mondták is, hogy biztos nem lenne még aláírva, hogy ha én nem vagyok ennyire makacs és erőszakos, nem járok ennyit a nyakukra. De ezt szerették is, mert legalább valami működött. Hamar megkaptuk a kulcsot, és el is kezdhettük a felújításokat úgy, hogy a legfelső szintre nem is volt még aláírt szerződésünk, de ezek párhuzamosan elindulhattak. 2012 júliusa elején, pont az esküvőnk előtti napon kaptuk meg a kulcsot, és el is kezdődött a felújítás. Ez egy pénteki nap volt. Hétfőn már ott is voltak a csapatok, akikkel már korábban leszerződtem. Október végén ki is nyitottunk úgy, hogy az egész házat – több mint 6000 négyzetmétert – teljesen felújítottuk: parkettázás, festés, egyáltalán az, hogy működni tudjon, legyen víz, fűtés. A vizesblokkok is nagyon rossz állapotban voltak. Végül is mi vállaltuk az egésznek a felújítását, ezért kaptunk egy kis kedvezményt a négyzetméterárból, és bérleti díjat sem fizettünk addig, amíg a tényleges működésünk el nem kezdődött.

Mennyit költöttetek a felújításra? Piacról szereztetek be mindent, cégektől, vagy ismerősöket vontatok be?

Három céggel beszéltünk az elején, mind a három valakinek a valakije volt, végül a legjobb árajánlatot és a legmegbízhatóbb csapatot választottuk. Ez egy fehérvári csapat volt, ami naponta jött, de még így is olcsóbb volt, mint bármelyik budapesti árajánlat. Az elején csináltunk egy számítást, hogy nekünk erre mennyi pénzünk van, és azt kellett tartani forintra és napra, semennyit sem lehetett csúszni, és ebben tényleg lehetett rájuk számítani. A felújítás körülbelül bruttó 50 millió forintba került.

És ezt hogy teremtették elő? Gondolom, nem volt ennyi készpénzetek...

Nem volt. Abból tudtunk tartalékot képezni, hogy előadóművészeti szervezatként akkor már kaptunk társasági adókedvezményes támogatást a jegybevételünk után. Persze próbáltunk pályázni is a felújításra, akkor éppen az OSI-nál is volt egy nyertes működési pályázatunk, illetve a MasterCard akkor már harmadik éve főtámogatónk volt, tőlük is azt kértük, hogy most ne produkciót támogassanak, hanem próbáljanak meg erre a komplexumra, bázisra koncentrálni, ezt támogatni. A Főváros támogatásának arányos részét is bele tudtuk forgatni a felújításba. Cégektől is vettünk fel kölcsönt, de nagyon kedvező kamattal; ezeket egy éven belül vissza is tudtuk fizetni, most már semmi ilyen kölcsönünk sincsen. Mindemellett volt egy magánmecenásunk is, aki igazából nem is konkrét támogatást adott, hanem ő volt az a biztos pont, aki miatt elkezdtem ezt az egészet. Ő azt mondta, hogy ha bárhol borul ez az egész, akkor ő ott van, és segít. Egyszer volt olyan, hogy nem érkezett be egy pályázati pénz, amire számítottunk, és akkor azt mondhattam neki, hogy nekem holnap ki kell fizetnem a csapatot, és nincsen semmi a számlán. Ekkor ő egyből utalt pénzt, ami igazából egy kamatmentes hitel volt. Visszafizettünk neki azóta már mindent, de nagyon jó érzés volt akkor, hogy ő ott van, és a mai napig ott áll mögöttünk, mint egy nagy árnyék.

Miként zajlott ez a folyamat az önkormányzattal való együttműködésben?

Az önkormányzattal nem volt az épülettel kapcsolatban konkrét szorosabb együttműködésünk, velük alapvetően kialakult egy minimális, de teljesen működőképes kapcsolat. A BFVK viszont örületesen lassan működik. Azt kellene, hogy lássák, hogy 2009 óta üresen állt egy ingatlan, nekik az volt az előrehaladási tervükben, hogy azt értékesíteni kell, mi ebben segítettünk, bekopogtattunk az ajtón a megoldással. Nagy segítség lenne, ha az üzemeltetésben, de még inkább az állagmegóvásban nagyobb szerepet vállalnának. Mi nagyon önállók vagyunk, és nem várjuk, hogy a sült galamb berepüljön az ablakon, de már nekünk is sok, amikor semmi nem történik, és nekünk kell az állagmegóvást biztosítanunk, ami pedig szerződés szerint is az ő feladatuk. Volt például nálunk

is egy hatalmas beázás. Utána mi hónapokat várunk, hogy valaki jöjjön és felmérje; nyilván addigra mi már rég megcsináltuk. Ilyenkor csak azt tudom nekik mondani, hogy mi nem tudunk várni, megcsináltuk, de nagyon szívesen továbbszámlázzuk nekik. Ez nyilván nem sikerült egyből, és az elején volt sok nézeteltérés.

Megtanultam nem túl sokat várni az önkormányzattól. Nekem az fontos, hogy szakmai partnerként tekintsenek rám, és elhiggyék, hogy amit én csinállok, azt én jobban tudom, mint ők. Arra várni, hogy ők akár kreatívan, akár humán erőforrásban vagy infrastrukturálisan segítsenek, az valahogy nem működik. Ha mindig időben rábólintanak a jó dolgokra, meg a helyes útra, az már egy óriási támogatás. Minden innováció és kezdeményezés tőlünk kell, hogy érkezzon, nekik pedig annyi a dolguk, hogy rábólintsanak, és hagyják, hogy csináljuk.

Volt arra érdeklődés, hogy a Jurányi modellje alapján újabb önkormányzati épületek kapjanak kulturális funkciót?

Igen, a Fővárosnál volt egy osztály, amik a városrehabilitációval urbanisztikai oldalról foglalkozott. Kiválasztottak három iskolaépületet azzal a tervvel, hogy egy éven belül megtalálják a potenciális projekteket – nem is a bérlőt, hanem magát a projektet. Tőlem azt kérték, hogy ha van erre energiám és időm, akkor mondjam el mindenkinek, hogy milyen ilyet csinálni, és hadd tehessenek fel kérdéseket. Volt pár ilyen találkozó, amin részt vettünk, volt egy ötletbörze, aztán egy workshop, ahol már mindenki megjelent, aki valaha is gondolt arra, hogy csinálna inkubátorházat. Itt most nem az előadóművészet volt a fontos, hanem az, hogy ha bármilyen ötlet volt akár a dizájn területén, vagy az újrahasznosítás, vagy a zene területén, akkor összegyűjtöttük ezeket az ötleteket, embereket, szervezeteket, és megpróbáltuk összeszedni, hogy tényleg kinek milyen igénye lenne akár térben, funkcióban, szolgáltatásban. De aztán ez a dolog megfeneklett, mert az osztály az önkormányzatnál megszűnt. Világosan kiderült, hogy ez felülről nem megy, tehát hiába szóltak pár okos embernek vagy nagyon jó zenészeknek, mert ők akkor mondták, hogy „nagyon jó”, aztán eltűntek. Nehéz olyan projekteket találni, amik mondjuk 5+5 évig életben is tartanak egy épületet.

Mennyire látod a modelleket ismételhetőnek?

Abszolút azt látom, hogy ismételhető, sőt azt is látom, hogy nagyon nagy az igény, amit mi már nem tudunk kiszolgálni. Van egy több százas várolistánk, amire már 2012 decembere óta gyűlnek, tehát nem biztos, hogy a mai napig várnak ránk összecsomagolt bőröndökkel a küszöbön. De közben folyamatosan jönnek – és nemcsak a művészeti oldalról, hanem filmesek, önálló alkotók, festőművészek, egy elég széles kör. Ez annak is köszönhető, hogy nagyon jó lett az üzenete a háznak, és beszippantó ereje van. Ha ilyen minőségben tudna valaki hasonlót csinálni, akkor biztos, hogy pillanatok alatt megtelne, és neki sem száradna meg a tinta a szerződésén, már tele lenne. De azt is látni, hogy ez egy örületes meló. Abban az egy évben, amíg kerestük a potenciális projekteket, azt tapasztaltam, hogy ötletek vannak, de az a fajta kurázi még kevés szervezetben és egyénben van benne, hogy ezt tényleg mindenáron végig akarja vinni.

Az épület maga mennyire determinálta, hogy mi tud benne működni, és mi nem?

Alapvetően determinálta, mert amennyire lehetett, nem akartunk falakat bontani – persze azért sok helyen bontottunk. Az egyik szinten például konkrétan összenyitottuk a folyosót a termekkel: egy csapat építész jött oda, akiknek elég konkrét elképzelésük volt arról, hogy hogyan szeretnének működni, és egy hatalmas nagy élettér alakult ki azon a folyosón, amit ugyan csak pár szervezet használ, de néha mi is szoktunk ott találkozókat szervezni. Ezenkívül inkább az adottsághoz rendeltük a funkciókat. Az elején nagyon sok olyan elképzelés volt, hogy például minden szinten bizonyos termeket közösségi konyhának alakítunk ki. De annyira nagy lett az igény a műtermekre, hogy ezekről folyamatosan lemondtunk. Az egyén valahogy felülemelkedett a közösségen. Rájöttünk viszont, hogy szélesek a folyosók, és ezért a folyosókon lettek kialakítva ezek a közösségi konyhaboksok, tehát alapvetően mindenre van megoldás. Először a térhez alkalmazkodtunk, de utána a teret igazítottuk az igényeinkhez. Alapvetően jó elosztású az iskola. Már az elején is néztem, hogy az a jó benne, hogy nagyon kétarcú tud lenni: ha bejössz az épületbe, és lefele méész, akkor az egy nagy közösségi tér, ott csak egy nagy kultúrközpont van, ahol van egy kávézó, jegypénztár,

színházterem, udvar, terasz. De ha felmész a lépcsőn, akkor ott meg társasház van, oda csak az megy fel, akinek ott konkrét tevékenysége van. Ez biztonságtechnikailag is fontos volt, konkrétan egy rácsos ajtó választja el a mindennap ott dolgozókat és a műteremtulajdonosokat a civil nézőktől.

Hogyan definiáltátok a bérleti díjakat, és miként áll össze a költségvetésetek?

Előzetesen felmértem a kiadásokat: csináltam egy kimutatást, hogy mennyi lehet ekkora épületben a rezsiköltség. Hasonló, működő iskolákból kértem be számadatokat, színházaktól, egyebektől, hogy mennyibe kerülhet a portaszolgálat, a napi takarítás. És volt a bérleti díj, amiről addigra tudtam, hogy a Főváros támogatása után csak a 30%-át kell kifizetnünk. Ezeket összeadtam, és elosztottam annyi négyzetméterrel, ami a hasznos kiadható tér. Így minden kis területnek meglett a maga ára. A másik fontos szempont az volt, hogy funkcióként más az ár. Nálunk a kiadások 80%-át a rezsiköltség teszi ki, ezért fontosnak tartottam, hogy a raktárért kevesebbet fizessen valaki, ha hetente egyszer felkapcsolja a villanyt, és betol egy bútort, mint például egy próbateremért, ahol színházi lámpákkal dolgoznak. Így három árkategória alakult ki: 1000 Ft a raktár, 1200 Ft az iroda, és 1500 Ft a próbaterem négyzetmétere. Ez már tartalmaz minden rezsiköltséget és internethasználatot is. Ez így elég kedvező négyzetméterár lett, és beszorzódik annyival, amekkora a terület.

Fontos volt, hogy az inkubátorház-lét költségei – beleértve a takarítást, az infrastruktúrát és a bérleti díjat –, illetve a másik oldalon a bérleti díjak egyenlege nullszaldós legyen. Ez volt az üzleti modell alapja. Nem engedhettük meg magunknak, hogy támogatók legyünk, tehát nem egészítjük ki, viszont nem is termelünk belőle profitot – ezzel támogatjuk a projektet. Tehát az a minimum, amit be kell fizetni, az annyi is legyen. Így kijött az, hogy nullszaldós legyen a Jurányi, amit a mai napig tudunk tartani, nyilván, ha a Főváros kicsit emel, akkor nekünk is kell. Tartjuk az árat, a megnyitás óta eltelt három évben csak 5%-ot nőtt a négyzetméterár. Ezen túl produkciós ház és közösségi tér is vagyunk, havi körülbelül 30 nyilvános programot szervezünk, ami nem kevés. Fontos, hogy legyen bevételünk ezekből a programokból, amit vissza tudunk fordítani a felújításokba, egyéb kiadásokba: ha például azt akarjuk, hogy legyenek plakátok a folyosókon, akkor meg tudjuk engedni magunknak,

hogyan veszünk plakáttartókat. Az itt folyó előadások jegybevételének egy bizonyos százaléka a miénk, viszont van egy 12 fős stábunk is, ami jelentős járulék- és bérkiadást jelent – ezt működési pályázatokból fedezzük. A teljes bevételünk 10%-a jön be állami támogatásból, miközben az infrastrukturális kiadásunk havi 6-7 millió forint. Mindent összeadva, az már a teljes működésünknek kicsit kevesebb mint a fele, mondjuk a bevétel 40%-a.

Hogyan látod a Jurányit úgy három-öt év múlva? Mennyire jelent nektek kockázatot, hogy nem vagytok tulajdonosok?

Pont közeledik egy ilyen mérföldkő, hiszen 5+5 évre szól a szerződésünk, és most vagyunk három évesek. Ősszel kell nyilatkoznunk arról, hogy a további öt évet kívánjuk-e tovább vinni. Ötvenmilliót nyilván nem fektet be senki egy épületbe, ha úgy érzi, hogy nincs is aláírt szerződése, és bármelyik pillanatban kirakhatják. Láttam már rossz példákat a környezetemben ilyen téren. Nekem fontos volt, hogy inkább sokat fizessünk, de ne lehessen minket kirakni. Ilyen szempontból nem érzem hátránynak, hogy nem vagyunk az épület tulajdonosai, inkább azt gondolom, hogy ebből a szempontból sok dolgot, például az állagmegóvást éppen a tulajdonosoknak kellene csinálni. Mindig az a nagy kérdés, hogy hova akarunk eljutni, és mi a következő fejlesztés. Ha valaki csinál egy ilyen intézményt, akkor tudja, hogy az a nagy terv, hogy ezt folytatni tudni kell: az éppen elég, ha ezt a szintet tudjuk tartani, néha rosszabb körülmények között is. Persze kisebb projektek mindig vannak. Szeretnénk nemzetközi kommunikációt magunk köré: keressük folyamatosan azokat az infrastruktúrákat, intézményi modelleket, amik hasonlóak, és amikkel tudnánk közös programban gondolkodni, azon, hogy mi az, ami mindkét szervezetnek vagy több szervezetnek, vagy akár az alkotóknak vagy műhelyeknek hasznos lehet. Azon is dolgozunk, hogy a közösségi funkciót erősítsük: részben házon belül, a sok szervezet között, részben kifelé, hogy a kívülről jövő civilek érezzék, hogy ez egy kortárs közösségi tér, egy új kortárs művház, új töltettel.



„A Kulturális Városközpont elképzelés szerintünk nagyon jó, de a lényege akkor valósul meg, ha az itt lakókhöz is közel kerül, kényelmesebbé, színesebbé teszi a mindennapjaikat.”

Az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány 2011 óta foglalkozik Újbuda belső részén a régóta üresen álló, döntően szuterén önkormányzati tulajdonú ingatlanok művészeti inkubációs térként történő hasznosításával. Mára hat műterem, műhely működik hálózatukban. Az itt alkotó művészeket az Eleven Blokk tanácsadással, hálózatosítással, munkalehetőségekkel is támogatja. Az Eleven Blokk Alapítvány társalapítójával, Mátyási Péterrel, 2015. júliusában interjútunk.

Hogyan indult az Eleven Blokk? Mi volt a probléma, amire választ kerestetek?

2009-ben végeztem a Képzőművészeti Egyetemen, és kezdtem el műtermet keresni: ebben az időszakban nagyon fontos, hogy legyen egyfajta kontinuitás az alkotómunkában, amely átvezeti az embert az egyetemi inkubátor-létből a valóságba. Ugyanebben az évben megkaptam az „Újbuda Mecénás” pályakezdő művészeti ösztöndíjat, elkezdtem tanítani egy kerületi rajziskolában – ezek nyilván mind számítottak, amikor megkerestem az önkormányzatot azzal, hogy az igazán nagy támogatás az lenne, ha segítenének műteremhez jutni. Miután több önkormányzati ingatlant – főleg szuteréneket – megnéztem, találtam egyet, amiben fantáziát láttam. A Kulturális Bizottságnál méltányossági bérleti díjhoz folyamodtam és meg is kaptam, így 2009-ben már be is költözhettem, és ma három másik festővel együtt dolgozunk itt.

2009 környékén az Újbudai Önkormányzat elindította a Kulturális Városközpont programját. Erre azért volt szükség, mert az Allee elszívta a vásárlókat a Bartók Béla útról, és arra lehetett számítani, hogy a 4-es metró megépülésével a maradék forgalom is a föld alá kerül. A jelenség hatására a környék kis boltjai tönkrementek, elköltöztek, vagy bezártak. Az Önkormányzat a folyamat elé akart menni a programmal: kedvezményes bérleti szerződést kínált olyan kulturális tevékenységet is végző vállalkozásoknak, amelyek egymást kiegészíthetik, és embereket vonzanak a környékre, megállítják a leépülést, arcukat adnak a Bartók Béla útnak. Ongjerth Dani ekkor került kapcsolatba a problémával és a területtel, aztán 2011-ben közösen kezdtünk gondolkodni azon, hogy hogyan lehetne az Önkormányzat problémájának megoldásában közreműködve az általunk felvetett gondokon is segíteni.

Sok embert ismertem a Képzőőről, és tudtam, mekkora problémát jelent pályakezdőként egy műterem megtalálása. Az önkormányzatnak pedig sok a kiadatlan szuterén helyisége, így 2011-ben Ongjerth Dániellel és Pap Lénárddal egy korábbi elkezdett közös projekt kezdett kikristályosodni

az Eleven Blokk létrehozásával. 2012-ben váltunk Alapítvánnyá. Egyik célunk az volt, hogy szervezeti szinten képviselhessünk fiatal alkotókat, és az alkotómunkájukhoz szükséges helyiséget biztosítsunk nekik kedvező feltételekkel. A név utal a XI. kerületre és arra, hogy a működésünk helyszíne egy kisebb, pár perc alatt bejárható terület.

Hamarosan kialakult egy térkép azokkal az ingatlanokkal, amikről azt gondoltuk, hogy megfelelhetnek műteremnek. Volt egy zászlóshajó projekt a Lágymányosi utca 6. szám alatti szuterén ingatlannal, melybe négy festő költözött. Mikor láttuk, hogy működik a dolog, akkor egy év után elkezdtünk további ingatlanokat nézni, három ütemben. Mára hat helyszínen működünk: a Lágymányosi utcában két műterem, a Kende utcában, a Bertalan Lajos utcában és a Vak Bottyán utcában egy-egy műterem van, és nemrég nyílt a MeetLab a Stoczek utcában.

Abban bízunk, hogy a tevékenységünkkel hosszabb távon a környék lakóit is elérjük. Ezért szorosan együttműködünk a környékbeli vendéglátósokkal, szolgáltatókkal és az önkormányzattal. A Kulturális Városközpont elképzelés szerintünk nagyon jó, de a lényege akkor valósul meg, ha az itt lakókhöz is közel kerül, kényelmesebbé, színesebbé teszi a mindennapjaikat.

Miben áll pontosan az együttműködések a helyiségek tulajdonosával, Újbuda Önkormányzatával?

Az Önkormányzat belátta, hogy fontos a tevékenységünk, ami egyébként nekik kapóra is jön, hiszen amúgy sok éve üresen álló ingatlanokat hasznosítunk. A munkánk fontosságát azzal fejezi ki a kerület, hogy nagyon kedvező áron adja bérbe az ingatlanokat. Fontos volt, hogy az önkormányzat is érezze, hogy a partnerségünk kétoldalú. Az Eleven Blokk kapcsolati hálójában elég kiterjedt, így ha van egy önkormányzati rendezvény, amihez alkotókat keresnek, akkor mi tudunk ajánlani nekik olyat, aki a legjobb az adott területen – ez a művészeknek is jó, hiszen munkához jutnak általa, és az önkormányzat válláról is leveszi a terhet. Ezek az apró gesztusok fontosak abban, hogy érezzék, mennyire értékeljük, hogy van terünk az alkotómunkánkhoz.

Mik a terveitek a jövőre nézve?

Anyagi háttérrel szeretnénk biztosítani a rengeteg adminisztrációs munkához. Területi növekedést hosszú távon inkább úgy tudok elképzelni, hogy idővel más kerületeket is felkeresünk a koncepcióval, és tárgyalunk velük az ottani lehetőségekről. Annak is örülünk, ha a tevékenységünk láttán itt Újbudán más kezdeményezések is elkezdnek együttműködni az önkormányzattal, és műtermeket, műhelyeket nyitni, ahogy erre már példákat is látni. És persze nagyon sok ötletünk van arra is, hogy az itt lakókat bevonjuk, hogy jobban értsék, lássák, mit csinál egy képzőművész. Szerveztünk már műteremsétákat, a Bertalan utca 24. alatti ingatlanban már több kulturális program (workshop, előadás, kiállítás) is zajlott minden korosztályt érintve. A Szövetség'39 csoporttal pedig már felmerült, hogy a rendszeres beton workshop keretében a belső udvarokba is készülhetnének betontárgyak. Hosszabb távon elképzelhető, hogy egyfajta művészeti ügynökségi feladatkört is ellátunk, megbízásokhoz juttatjuk az itt dolgozó művészeket, segítünk nekik a szakmai karrierjük építésében, bemutatjuk a portfóliójukat.

BLOKK



KONCERTEK

DJ-K A NAPPALIBAN

BLOKK

2013. október 2. **NYILVÁNOS DALSZÍNHÉZ**

EDVÉS PROGRAMOK

KERT

Logos: KERT, KIPA, TRUCKE, etc.



„Az emberek elkezdtek egymás szellemi és technikai erőforrásait használni. (...) Fantasztikus folyamatok indultak be.”

Az Ajtósi Dürer sor egykori ELTE BTK épületében 2008 óta működik a Keleti Blokk, egy nonprofit, közösségi alkotóhely, amelynek fő profilját zenekari próbatermek és hangstúdiók alkotják, de más kreatívok stúdiói is megtalálhatók itt. Menyhárt Leó alapítóval és Molnár Zsuzska koordinátorral beszélgettünk 2016 márciusában. Az interjú készítésekor a Keleti Blokk bezárás előtt áll, az ingatlan további sorsa még nem nyilvános, a Liget Projekthez kapcsolódó kormányzati-, illetve magánberuházás lehetősége egyaránt fennáll.

[FACEBOOK.COM/BLOKKALKOTOKOZPONT](https://www.facebook.com/blokkalkotokozpont)

Hogyan alakult meg a Keleti Blokk?

M. L.: A Keleti Blokk történetéhez meg kell érteni, hogy a 2000-es években, ha zenével foglalkoztál, mi volt a helyzet. Minden zenész arra vágyik, hogy legyen egy saját próbahelye, egy szentélye, ahol alkotómunkát lehet végezni. A 2000-es évek közepén erre két lehetőség volt: voltak a külvárosi, iszonyú állapotban lévő gyártelepek, ezek nagyon messze voltak, nagyon nehezen megközelíthető helyeken, iszonyatos infrastrukturális állapotban, de ez kifizethető volt és megtűrték. A másik lehetőség az volt, hogy bementél egy belvárosi, óradíjas próbaterembe, ahová futószalagon jött a következő zenekar. Ezek irtózatosan drágák voltak, és teljességgel ellentmondtak annak, amit az alkotómunkáról gondolunk: ha lejárt az idő, rádnyitották az ajtót, leszarták, hogy éppen a „nagy sláger” megírásában vagy. Én a zenéből jövök, és láttam ezt, hogy eközött a két véglet között vergődik mindenki. Innen jött az ötlet, hogy csináljunk jó helyen, a belvárosban egy nonprofit, közösségi próbatermet, aminek az a lényege, hogy alapvetően egy kollektíva működteti, nem piaci alapon működik. Mindenki belead valamilyen eszközt, amit használhatnak mások, és egy hozzájárulási költség van, hogy ki lehessen fizetni a bérleti díjat. Az volt a cél, hogy kivegyünk mindent ebből, ami rossz a másik két verzióban: tehát kivegyük belőle azt, hogy a halál faszán van és egy rettenetes hely, kivegyük belőle, hogy ez egy futószalag, profitorientált történet. Tehát volt egy hatalmas úr, egy igény több száz zenészben – csak akiket én ismertem személyesen – akik alkotásként akartak tekinteni a zenélésre, az együtt zenélésre és ehhez egy olyan közegre, helyre volt szükségük, ami ezt lehetővé teszi. Alkotóhely, ezt hívjuk így – és ez akkoriban egy nem létező fogalom volt.

2007-ben létrehoztuk két kis 15 négyzetméteres szobában ezt a nonprofit, hozzájárulásos alapon működő, közösségi próbatermet. Ez a Rottenbiller utca 33-ban volt, a volt túró rudi gyár területén, R33 néven (a Vágóhídon ma ismert R33-nak is ez az elődje – a szerk.), és nagyon betalált. Tehát amit megéreztünk, hogy itt van egy hatalmas, kézzelfogható úr, az valóban ott volt. Az R33-ból nagyjából félév leforgása alatt az egyik legnagyobb budapesti underground zenei központ lett, nagyjából 30-35 zenekarnak vált az alapvető munkahelyévé, bázisává és – amit megfigyeltünk egy idő után – szociális közegévé is. Egyre többször fordult elő, hogy péntek este nem kocsmákba mentek a zenekarok, hanem vásároltak 3 sört és feljöttek oda, jammek voltak, zenekarok alakultak... És akkor volt egy pont, hogy el kellett költözni: az ingatlan tulajdonosa úgy gondolta, hogy megkezd egy ingatlanberuházást, és egyik hónapról a másikra kirúgott minket. Az más kérdés, hogy pont akkor jött be a válság, kirúgta a bérlőket, kiszedte a nyílászárókat és azóta is úgy áll az épület.

Kényszerből költöztünk tehát 2008-ban át az ELTE épületébe, ami egy ugyanilyen köztes történet. Az épületet egy izraeli befektető csoport vásárolta meg az ELTE-től, az is azonnal bele akart vágni egy nagy ingatlanberuházásba, ami leállt a válság miatt. Ennek köszönhetően tudtuk a helyet megkaparintani, ami abból a szempontból volt jó, hogy itt tudtunk növekedni. Elég hamar elértük a 2000 négyzetméter bérelt területet, amiben a folyósók és egyebek nincsenek is benne, és ez a dolog tudott volna még a duplájára növekedni, de nem volt hová, mert közben megjelentek más bérlők, és elfogyott a hely. Amikor a Blokk elkezdett nagyban, 2000 négyzetméteren működni, az egészen mást igényelt, mint a kicsi, belátható kétszobás hely. Más rendszerben működtetsz egy olyan helyet, ahol – csak, hogy egy példát mondjak – 80 helyiség után kell időben beszédned a bérleti díjat.

Mivel járt a növekedés?

M. L.: Azt gondolom, hogy a Blokk megugrotta ezt is, ami piciben jó volt benne, azt át tudta vinni amennyire lehet nagyba. Az emberek elkezdték egymás szellemi és technikai erőforrásait használni. A világ legjobb hangstúdiói azért a legjobbak, mert bármilyen erősítőre, dobszettre van szükséged, az van nekik raktáron, és ez a Blokkban is megvolt.

Volt hatvanvalahány próbaterem és öt stúdió, és ezek a világon példátlan módon elkezdtek együtt dolgozni. Működött az, hogy egy zenekar odament az egyik stúdióba, és kellett nekik egy erősítő, és akkor a hangmérnök leslattyogott valamelyik próbaterembe és kölcsönkérte az erősítőt. Ehhez értelemszerűen kellett egy bizalmi helyzet, mert nagyon drága eszközökről van szó. Működött az, hogy a stúdiók – amik alaptól konkurenciaként működnek – elkezdtek egymás között munkákat leosztani, egymás véleményét kikérni, ami szintén példátlan. Fantasztikus folyamatok indultak be. A legjobb kihasználtságú stúdiók is csak 60%-os kihasználtsággal működnek, erre mi létrehoztunk egy olyan konstrukciót, hogy a Blokkban lévő zenekaroknak a maradék 40%-ban legyen lehetősége költségáron stúdiózni. Ez jó volt a zenekaroknak és jó volt a stúdióknak is. Rengeteg akkor fiatal, kezdő zenekar – amik ma már kezdenek ott lenni – ennek köszönhetően tudott felvenni lemezeket sokkal jobb körülmények között, mint amit meg tudtak volna fizetni. Volt egy időszak, amikor a Petőfi Rádió még úgy működött, ahogy annak kéne, s az ott elhangzó tíz számból nagyjából nyolc a Keleti Blokkban lett felvéve. Híres zenekarok is jártak hozzánk, olyanok amik nem lettek volna anyagilag rászorulva erre, a Lovasitól a Péterfy Boriig.

Ez egy nagyon vibráló, jó közeg volt, és volt egy pont, amikor a Blokk az akaratunkon kívül Budapest egyik legnépszerűbb illegális szórakozóhelyévé kezdett válni. Volt egy nappalink, benne egy becsületkasszás hűtőszekrény, és ez nagyon sok embernek elkezdett tetszeni, ezért kellett hoznunk egy döntést. Azt láttuk ugyanis, hogy rengeteg hely volt, ami úgy indult, mint mi: adott időben adott helyre nagy mennyiségű fiatal művész tömörült be, aminek van egy hype-ja, és akkor az egészből általában lesz egy kurva nagy kocsma. Ezt végignéztük, a Tűzraktértől a Szimpla Kertig gyakorlatilag minden ma jól menő kocsma így indult. Én nagyon büszke vagyok, hogy amikor ez elindult akkor hoztunk egy nagyon kemény döntést: azt mondtuk, hogy erre nincs szükség. Mindenki abban gondolkozott, hogy nincs elég hely, ahol a művész találkozhat a közönségével. Mi pedig rájöttünk, hogy ez nem igaz, ami nincs, az a zárt alkotóhely, ezért lezártuk a Blokkot. Volt egy pont, amikor azt mondtuk, hogy ez egy 24 órás alkotóhely, ide az jöjjön, aki dolgozni jön, és nem szórakozni. Ekkor teljes egészében megszüntettük a kifelé történő kommunikációt. Ez szerintem nagyon-nagyon különlegessé teszi a Blokkot, mert mindenki a másik utat választotta.

Hogyan épül fel a Keleti Blokk üzleti modellje?

M. L.: A Keleti Blokk egy piaci környezetben működő non-profit történet: soha nem kapott támogatást, soha nem kapott ingyen épületet. Volt egy időszak, amikor megnőtt, 2000 négyzetméteren 600 zenész alkotott, havi 4 lemez jött ki, és egyértelműen ez volt az egyetlen ténylegesen jól funkcionáló alkotóhely Budapesten. Akkor jött be a nagyon divatos inkubátorház-konceptió, ami olyan volt, mintha valaki eljött volna a Blokkba, és az alapján, amit itt látott, leírta volna. És akkor elkezdtünk pályázni, de soha nem nyertünk. Ennek nyilván rengeteg adminisztratív oka is volt, de azért nagyon sokat elmond a pályázati rendszerről. Effektíve inkubátorházakat akartak támogatni, de az egyetlen olyan dolgot, ami ténylegesen, dokumentáltan inkubátorházként működött, azt soha nem tudták támogatni. Amikor aztán a használt irodabútor-pályázaton is sajnálattal értesítettek minket, akkor eldurant az agyunk, és azt mondtuk, hogy minek is akarunk mi pályázni? 2000 négyzetméteren vagyunk, teljesen piaci alapon béreljük, soha nem kaptunk egy fillért sem, tisztán a stúdióbérelti díjakból fenntarthatóan működünk. Képesek voltunk egy olyan dolgot megcsinálni, ami mindenféle külső támogatás, kedvezmény nélkül piaci környezetben megállta a helyét.

M. Zs.: Mivel kezdetől cél volt, hogy a Blokk egy közösségi hely legyen, ezért van egy nagy közösségi tér – amit mi nappalinak neveztünk el – ennek a bérleti díja be van építve a stúdióbérelti díjakba csakúgy, mint a többi „közös költség”: a takarítás, a telefonszámla és az egy-két fős „stáb” fizetése. Ezeket a költségeket a bérelt alapterület arányában fizetik a bérlők, tehát egyfajta közösségi felelősségvállalás van, nem nézzük meg egyenként, hogy melyik stúdióban tartózkodnak többet, illetve hol nagyobb például az elektromos áram fogyasztás. Ami még fontos, hogy minél nagyobb területet bérelsz a Blokkban, annál nagyobb kedvezményed van, tehát, ha mondjuk grafikusként bérelsz egy stúdiót, de zenélsz is, és a zenekarodnak nálunk van próbaterme, akkor egy bizonyos négyzetméter felett kedvezményt kapsz, hiszen a közösség költségeiből is egyre nagyobb részt vállalsz. És hát érdemes egy kis laufot is beépíteni, mert 80 helyről valóban nem egyszerű beszédni a bérleti díjat. Ha valaki átmeneti pénzzavarban van – ami a zenészeknél azért előfordul, hiszen nagyon hektikusan, bizonytalanul alakulnak a kifizetések –, akkor ez a tartalék segítséget jelent a teljes bérleti díj kifizetésékor.

M. L.: A 2010-es évek elején kezdték el megvonni a támogatásokat a kulturális helyektől, színházaktól, és mindenki pánikban volt, de mi semmit nem vettünk észre, tőlünk nem lehetett mit elvenni. Ennek kapcsán rá kellett jönni egy alapigazságra: ha egy olyan ötleted van, ami csak külső támogatással tud megvalósulni, akkor nem elég jó az ötleted, és nem vagy elég elszánt. A pályázati támogatások arra jók, hogy, ha van egy projekt, amit amúgy is csinálsz, illetve amúgy is megcsinálnál, akkor bizonyos folyamatokat meggyorsít. Ez sokaknak fáj, én azonban azóta is tartom, és nem vágok bele olyanba, amit nem tudok saját erőből megcsinálni. Én ugyanis először piciben megcsinálni a dolgokat. Ha ugyanis egy külső, mesterséges dologra építesz fel valamit, akkor az csak addig lesz életképes, amíg az a külső, mesterséges dolog fennáll. Mi nagyon tudatosan – nyilván eleinte kényszerből, kudarcok hatására – elkezdtünk szakítani ezzel a hozzáállással, és egyfajta előnyt kovácsoltunk belőle, felépítettünk egy teljesen önálló, piaci alapokon megálló projektet.

Plusz erőforrást jelentett még az, hogy ha van egy jól működő dolog, amit az emberek magukénak akarnak érezni, akkor szívesen tesznek bele munkát azon a területen, amihez értenek. Mondjuk, ha szerveztünk egy fesztivált, akkor biztos, hogy volt házon belül egy grafikus, aki megcsinálta a plakátot ingyen. Én így is kezdtem egy idő után a Blokkra tekinteni, néztem azt a 600 embert, aki ott hetente megfordult, elképesztően különböző embereket, volt zenész, építész, hangmérnök, fotós, grafikus, képzőművész. Ha elkezdesz erre az elképesztő tudás- és eszközhalmazra építeni, ami gyakorlatilag egy multimilliárdos cég tudásával vetekszik, és tudsz olyan vezérfonalakat mutatni, amelyekhez az emberek szívesen csatlakoznak, akkor ez a tudás ott van és lehet használni, és gyakorlatilag nincs olyan projekt, amit ne lehetne létrehozni. Így tudtunk csinálni például néhány nagyon sikeres fesztivált.

Milyen volt a kapcsolatotok az ingatlan tulajdonosával? Hogyan ítélték meg a határozatlan idejű, köztes használat hatását a Blokkra?

M. L.: Egy véletlen folytán találtuk meg az ingatlant: én oda jártam egyetemre, elmentem mellette, és ki volt írva, hogy kiadó... Egy ekkora befektetőnél az ember persze nem a tulajdonossal tárgyal, de később az élet úgy hozta, hogy sikerült személyesen is megismernem a tulajdonos nézőpontját. Hajlamosak vagyunk az ingatlantulajdosokra távoli, nemtörődöm, nagyon gazdag emberekként tekinteni, akikből hiányzik a társadalmi felelősségvállalásnak és a fontos dolgok iránti elkötelezettségnek a szikrája is, és akik kizárólag a saját anyagi érdekeiket veszik figyelembe. A tulajdonos oldaláról is végighallgattam ezt az egész sztorit, és azt kell, hogy mondjam, hogy ez nem így működik. Az ő oldaláról ez úgy néz ki, hogy megvett egy ingatlant azzal, hogy egy ingatlanfejlesztést fog létrehozni, beütött a gazdasági válság, köztes hasznosítás... Nem tud olyan tevékenység történni, nem tudsz annyi bérleti díjat fizetni, ami az ő ingatlanfejlesztési terveihez képest meg tud jelenni mint tényező. Nyilván nem fog a köztes állapotban fejlesztést csinálni, nem fog egy fillért se költeni. Hagy, hogy ott legyél, de ez egy teljesen bizonytalan állapot, ugyanannyira bizonytalan számunkra is, mint számára. Ő hoppon ül, nézi a tőzsdehíreket és azt várja, hogy mikor kezdhet neki a tervei megvalósításának. Démonizáljuk ezeket a helyzeteket, de itt nincs rossz ember – és általában sincs rossz ember szerintem –, aki minket most az utcára tesz, csak párhuzamos történetek vannak. Az, hogy valaki egy köztes hasznosításban csinál valamit, az egy történet, az, hogy valaki megvesz egy ingatlant, mert tervei vannak vele, az egy másik történet. A két történetnek volt egy közös metszéspontja térben és időben, és most eljött az a pont, hogy ez már nem áll fent.

M. Zs.: Magának az ingatlannak a karbantartása viszont ezáltal elhanyagolódott egy idő után. Mert az igenis kell, hogy megbízhatóan legyen elektromos áramod, működjön a víz- és csatornahálózat, ha betörik az ablak, tudd pótolni. Ezek némelykor egészen apró amortizációt jelentettek, de sajnos rendszeresen előfordultak, és egy idő után a sok kis probléma összeadódik, és sokba kerül. És ez egy kardinális kérdés, mert ha a tulajdonos ezeket a dolgokat nem vállalja magára, akkor ez megint csak a közösséget terheli. Nálunk ez, úgy gondolom, hogy egy idő után problémát jelentett, hogy ebbe már nem tudtunk visszaforgatni, viszont a tulajdonos sem tudott. Szerintem nagyon jó, ha ilyenkor van még egy

kis félretett pénz vagy energia, hogy fejleszteni tudd a helyet bármilyen hozzáadott fizikai vagy szellemi értékkel. Egy ilyen nagy közösség életében van egy nagyon erős indulás, amikor mindenki sok energiát és időt rak bele, de utána amikor a lendület alábbhagy, akkor fontos, hogy akár apró ötletekkel, történésekkel ezt az energiát újra és újra fel tudjuk emelni, a közösséget újra össze tudjuk hozni. A Blokk életében ilyen volt a Magyar Dal Napja, amire mindig nagyon készültünk, ilyenkor meg lehetett mutatni kifelé, hogy milyen a Blokk. Ha bizonytalanság van és nehézségek vannak, akkor az ilyen energiák is fognak, ami visszahat a közösség életére is.

M. L.: Hozzátenném, hogy ez megint a bizonytalansági tényezőről szól, ha 15 évben tudsz gondolkodni, akár a tulajdonos tud 15 évben gondolkodni, akkor nyilván ezek az alapvető karbantartási problémák nincsenek. Az pedig már egy magyar sajátosság, hogy itt soha senki semmit nem tud előre tervezni, egy milliárdos ingatlanberuházó sem. És ez baromi nehézé teszi a dolgokat, ugyanis, ha az ember szeretne fenntarthatóan és jól csinálni valamit, akkor annak alapfeltétele a tervezhetőség. Ellenben, ha a tevékenységed szorosan kapcsolódik egy ingatlanhoz – például csinálsz egy művészeti központot –, amire egy határozatlan idejű szerződésed van három hónapos felmondási idővel, akkor se te, se a tulajonos nem fog fejleszteni, és támogatókat sem fogsz tudni szerezni. És itt jön be a Jurányi példája, ami egy zseniális win-win szituáció: felújították és használják az ingatlant, bérleti díjat fizetnek a Főváros részére, de a kulturális funkció miatt támogatásban is részesülnek, a hosszútávú szerződésre tekintettel maguk mellé tudtak állítani külső támogatót (lásd interjúmat Kulcsár Viktóriával – a szerk.). Én ezt látom a jövőnek. Ahhoz, hogy fenntarthatóan tudjál csinálni valamit, és azt növekedési pályára tudod állítani, ahhoz elengedhetetlen egy olyan szerződés, ami teret hagy neked arra, hogy fejlődjél, és van egy időtáv, amiben gondolkozhatsz – ma már azt gondolom, hogy ez alapfeltétel.

M. Zs.: A Jurányi példája azt is mutatja, hogy ha egy projekt hozzá tud jutni lépcsőzetesen csökkenő mértékű támogatásokhoz – és persze nem kizárólag ezekre épül, mert akkor tényleg fenntarthatatlannak mondható –, ezáltal fokozatosan kell anyagi értelemben önálló lábba állnia, mint egy gyereknek, az egy nagyon jó modell. Kezdő lökést kapsz, és van tanulási idő, mert egyetlen projekt sem úgy működik, hogy mindig szerencséd van, kezdettől mindent tudsz. De ha kapsz egy biztonsági hálót – nem minden kulturális projekt tud ugyanis kizárólag piaci alapon működni –, akkor a kezdeti tévedéseket van lehetőségod korrigálni, és az ebből levont tanulságokat bele tudod építeni a projektbe.

Hogyan látjátok a Blokk jövőjét?

M. L.: Egyrészt a magántulajdonú ingatlanoknak vége, most, hogy felmentek az ingatlanárak. Ez egy 6-8 év volt, amíg összeomlott az ingatlanpiac, oda tudott menni egy közösség, mint mi is, és ki tudott bérelni egy ingatlant alacsony piaci áron. Ennek vége, ilyen helyek magáningatlanokban nem lesznek egy jó ideig, így nyilván leszűkül a szóba jöhető ingatlanoknak a száma. Innentől kezdve maradnak – és most szándékosan nem állami tulajdonú ingatlanokat említek, hanem – az állampolgári tulajdonban lévő ingatlanok. Mert ezt mindig elfelejtjük, hogy ezek az ingatlanok, amikről úgy beszélünk, hogy önkormányzati ingatlan, meg fővárosi ingatlan, ezek a magyar állampolgárok tulajdonai. És mindamelllett, hogy én a személyes jövőmet nem látom a Blokkal kapcsolatban, mert már rég mással foglalkozom és más érdekel, de most már tudom, hogy mi kell egy ilyen dolognak a megcsinálásához, és ha lesz valaki fiatal, aki ott van és belerakná a szükséges energiát, akkor nagyon szívesen segítek neki. Tehát az egyetlen esélynek azt látom a Blokk újrakezdésére, ha egy olyan konstrukcióban jutnánk hozzá egy ingatlanhoz, ami lehetőséget ad a közép és hosszú távú gondolkodásra. És ez engem nem is azért érdekel, hogy könnyebb legyen, hanem mert megőrülök azoktól a dolgoktól, amik fejlődésképtelenné válnak. Amikor hatalmas terveid vannak, ott áll az a rengeteg ember és erőforrás, és mindenki menne előre, de nem tud jobbá válni a dolog. Nekem ma már ez határozza meg, hogy milyen dolgokkal foglalkozom, amikor azt látom, hogy a körülmények miatt képtelenek emberek és dolgok fejlődni, azokba már el sem kezdek energiát tenni.

M. Zs.: ...És van még egy nagyon tragikus dolog, amikor mindez elkezd visszafejlődni, mert hiába értél el eredményeket, már nem jönnek azok a fajta lehetőségek, amikkel ezt meg tudod tartani.

M. L.: Kell a fejlődés. Az elfekvőből a jó emberek elmenekülnek, az elfekvőben lábszag lesz. Az értékes alkotóknak kell a fejlődés, és éppen emiatt, ha egy kulturális dolgot hoz létre az ember, akkor annak muszáj fejlődési teret hagyni.

Miközben a legtöbb állami és önkormányzati szabályozás mereven szétválasztja a civil tevékenységeket a bevétellel rendelkező tevékenységektől, ez a határ egyre kevésbé valós. Léteznek Magyarországon olyan szervezeti formák, amelyek megengedik, hogy egy szervezet bevételeivel non-profit módon gazdálkodjon, tehát hasznát visszaforgassa a szervezet működésébe. Miközben a társadalmi vállalkozások és szövetkezetek egyre hangsúlyosabban vannak jelen Budapest szociális és kulturális térképén – hiánypótló szolgáltatásokat nyújtva, illetve esélyt adva hátrányos helyzetű csoportoknak – nekik is komoly munkába kerül és kockázatot jelent hozzájutni egy-egy megfizethető munkatérhez, üzlethez vagy műhelyhez.


Interjúink olyan szervezeteket mutatnak be, amelyek a Lakatlan program partnerségében jutottak helyhez. A Kockacsoki autista fiatalokat alkalmazó csokoládémanufaktúra, a Cargonomia teherbicikli műhely, illetve a Sufni és a Filantrópia újrahaznosító boltok történetei mind a kitartásról, az önkéntes munka jelentőségéről, a különböző tevékenységek egy helyen való koncentrálásáról, és az új gazdasági modellekkel való kísérletezésről szólnak. A KÉK Nyitva! Fesztiválja arra példa, hogy milyen eszközökkel lehet létrehozni egy „inkubációs időszakot”, ami kísérletezni enged egy térrel, a térből adódó láthatósággal és a rendelkezésre álló erőforrásokkal. Míg a Technika #1 a népszerű Hellowood csapatának közösségi műhely vállalkozása, ami a fával való munka örömét immáron széleskörben elérhetővé teszi.



1970

IRNTABI

„Szeretnénk, hogy az emberek, amikor meglátják és megkóstolják a csokoládéinkat, rácsodálkozzanak arra, hogy az autista emberek is képesek kiváló minőségű dolgokat előállítani.”



A Kockacsoki egy 2014 őszén életre hívott csokoládé manufaktúra, amely mellett, hogy minőségi csokoládét készít, autista fiatalok munkába állását is segíti. Dénesné Spitzer Évával, az Egyesület alapító tagjával és a Kockacsoki társtulajdonosával 2015 decemberében beszélgettünk.

WWW.KOCKACSOKEI.HU

Mesélj kérlek a Kockacsokiról!

A Kockacsoki egy társadalmi vállalkozás, egy vállalkozás és egy civil szervezet ötvözete, non-profit kft. formában működik. Van egy vállalkozási tevékenységünk: kézműves csokoládékat készítünk, csokoládékészítő foglalkozásokat, workshopokat tartunk gyerekeknek, felnőtteknek. Emellett van egy társadalmi része is a munkánknak: autista fiataloknak próbálunk segíteni, ezen belül is a leghangsúlyosabb a foglalkoztatást elősegítő programunk, ami három lépcsőből áll. Az első lépcsője egy önálló életviteli tanfolyam, itt a fiatalok egy ötnapos tréning során sajátítanak el olyan, főképp konyhai tudást, ami növeli önállóságukat. A második lépcső egy gyakornoki program, aminek során a fiatalok 2-3 hónapon keresztül heti több alkalommal szerezhetnek tapasztalatokat a munkahelyeken támasztott elvárásokról, illetve reális képet alkothatnak saját erősségeikről, gyengeségeikről. Ez sokban segíti, hogy később egyszerűbb legyen a munkábaállásuk. A harmadik lépcső a tényleges foglalkoztatás: Ákos (Dénes Ákos, társtulajdonos cukrászmester – a szerk.) munkáját ma két fiatal, Tomi és Viktor segíti állandó jelleggel, amit nemrégiben a Fogytékosságbarát Munkahely kitüntetéssel is elismertek.

Nagyon igényesek vagytok a minőségre...

Igen, magas minőségű kézműves csokoládékat készítünk, nagyon jó minőségű alapanyagokból. Kezdetől fontos szempont volt, az üzleti modellünk része, hogy szép és minőségi terméket tudjunk létrehozni. Szeretnénk, hogy az emberek, amikor meglátják és megkóstolják a csokoládéinkat, rácsodálkozzanak arra, hogy az autista emberek is képesek kiváló minőségű dolgokat előállítani, emellett a csokoládénak piacképesnek kell lennie, mert nem állami normatívákból tartjuk fenn magunkat, hanem az árbevétel a fő bevételi forrásunk, a vállalkozás fenntarthatósága ezen múlik.

Hogyan kapcsolódtok a Mozaik Egyesülethez?

A Mozaik Egyesület autista gyereket nevelő szülőkből alakult, akik annak idején egy hosszabb szülőképzésen vettünk részt, ami annyira jól sikerült, hogy barátságok alakultak, és egy jó csapat kovácsolódtott össze. Gyakorlatilag ebből jött létre a Mozaik Egyesület, ahol azt a célt tűztük ki, hogy autista gyereket nevelő családoknak nyújtunk segítséget. Ez információnyújtást, tanácsadást, szülőképzések kidolgozását, szervezését, szülőtalálkozókat jelent. Információs kiadványokat készítünk, az alapkiadványunk a diagnózis után segít a szülőknek. Van például fogászatos kiadványunk, ami abban segít, hogy hogyan készítsük fel az autista gyereket, ha fogorvoshoz kell mennünk vele. Mi a férjemmel, Ákossal, alapító tagok vagyunk a Mozaik Egyesületben, akikkel ma együtt szervezzük a programokat, és az egyesület részére természetesen ingyenesen biztosítjuk a hely használatát.

A Kockacsoki ötlete abból ered, hogy szerettünk volna valami olyannal is foglalkozni, ami nem a családokra fókuszál, hanem már kifejezetten az érintett fiatalokra, az autista emberekre. Nekünk is van egy autista gyerekünk, és nézzük, hogy mi lesz, ha nagy lesz. Jó lenne, ha majd lenne egy olyan hely, ahol tud dolgozni, a képességeinek, igényeinek megfelelő módon. Ákos cukrász képesítést szerzett, és beleszeretett a csokikészítésbe, én meg dolgoztam autizmus és foglalkozási rehabilitáció területén korábban, ezt a két területet gyűrtük össze.

Mi kellett ahhoz, hogy bele merjetez vágni a vállalkozásba?

Amikor megszületett az ötlet, nagyon jó lett volna tudni, hogy a gyakorlatban működőképes-e. Ekkor jelentkezünk a NESsT-Citi Társadalmi Vállalkozásfejlesztő programra, ahová bekerültünk, és a program részeként egy üzletiterv-készítő tanfolyamon vettünk részt. Így készült el az üzleti tervünk piackutatással, marketingtervvel. Ekkor döntöttünk el, hogy belevágunk: 2013 decemberében megalakítottuk a non-profit kft.-t. A cégalapítással egyidejűleg elkezdjük megkeresni a helyünket, ami nem volt zökkenőmentes.

Hogyan találtátok meg a műhelynek helyet adó ingatlant?

Ez egy kritikus pont volt, hogy hol, mennyiből tudunk majd működni. Egyaránt megnéztünk magán- és önkormányzati tulajdonú ingatlanokat is, több belvárosi kerületben. Az önkormányzati mellett döntöttünk, mert biztonságosabbnak ítéltük meg. Ugyan a szerződéskötés lassabb és bürokratikusabb, de talán kevésbé rakják ki az embert, illetve olcsóbb, mert kedvezményt kapunk az Újbudai Önkormányzattól. A bérbevett Budafoki úti ingatlant több másik megtekintése és egy sikertelen pályázat után tudtuk bérbevenni. A kerületi ügyintézők együttműködők voltak, a felújítás idejére, két hónapra egyáltalán nem fizettünk bérleti díjat. Örülünk ennek a helynek, jó beosztású, három önálló helyiséggel és sok kiszolgáló térrel megfelel a működésünk összetettségének, és a házzal is jó a kapcsolatunk.

2014 szeptemberében pedig végre megnyitottátok a műhelyt...

A megnyitó sikerét egy kommunikációs ügynökség segítette, így sikerült kezdettől jelentős nyilvánosságot kapnunk, ami megadta a kezdő lökést. Az első karácsonyi szezont már maximum kapacitáson dolgoztuk végig. A kézműves csokigyártás persze szezonális, két ünnep között vásárokra járunk, van pár viszonteladónk és egy webshopunk is. Ekkor jut bőven idő és hely az autizmussal kapcsolatos foglalkozásoknak is, mint a Maszat Nap, a rendkívül népszerű, élményterápiás csokoládé foglalkozásunk. Az Autizmus Világnapján díjat is alapítottunk, amit olyan emberek kaphatnak meg, akik sokat tesznek az autistákért, így 2015-ben Kulka János.

Milyen terveitek vannak a jövőre?

Jó lenne egy csokibolt, esetleg kis kávézó, ahol közvetlenül értékesíthetjük a Kockacsokit. Jelenleg egy műhelyünk van, ahol nincs nagyobb raktárkészlet, nem lehet bármikor bejönni, értékesíteni csak az interneten megrendelt árut tudjuk. Ennek a fenntarthatóságát még nem vizsgáltuk. A 2016-os Nyitva! Fesztiválra is ezért jelentkeztünk, hogy kísérletet tehessünk egy saját üzlet nyitására.



„... Miként hozható
létre egy alternatív
gazdasági rendszer,
amely bizalomra épülő
kisközösségekből áll?”

A Cargonomia eredetileg három, társadalmi és környezeti szempontból felelősen működő szervezet közti együttműködés. Ez a három, Budapesten vagy annak közelében tevékenykedő csapat a Cyclonomia „Csináld magad” kerékpárműhely, a fenntartható városi közlekedés elkötelezett híve, a Kantaa teherbiciklis futárszolgálat, valamint a bioöldségeket termelő és azt dobozrendszer segítségével elosztó Zsámboki Biokert. Mint a 2015 decemberében Vincent Liegey-vel (Cyclonomia) és Erős Leventével (Kantaa) készített interjúból kiderül, a hely folyamatosan alakítja ki újabb partnerekkel a további együttműködések.

CARGONOMIA.HU

Hogyan kerültetek kapcsolatba egymással, és hogyan született meg a Cargonomia ötlete?

E. L.: Néhány éve ismertük meg egymást, amikor Vincent kicsit elméletibb projekteken dolgozott, én pedig inkább gyakorlatiasabbakon. A beszélgetéseink alkalmával sok hasonlóságot találtunk az érdeklődési köreinkben. Vincent-nak szüksége volt olyan helyzetekre, amelyekben az elképzelései alkalmazhatók, én pedig olyan partnereket kerestem, akikkel úgy tudok együtt dolgozni, hogy a közös elképzelésünket megvalósíthassuk. Biciklis futár vállalat voltunk, leginkább teherbiciklikkel dolgoztunk, de még nem ismertük fel, hogy nem vagyunk szokványos vállalat, amennyiben nem annyira a profitért, mintsem a jó társaságért és a jó munkakörülményekért dolgozunk. A Vincent-nal való találkozás után kezdtünk el tudatosan dolgozni a fenntarthatóságunkon és a munkahelyi kultúránkon.

V. L.: Én akkoriban egy „nemnövekedési kutató és kísérleti központ” megvalósításán gondolkoztam, de az elméleti koncepció köré gyűjteni csoportokat és tevékenységeket túl ambiciózus lett volna, ezért inkább lépésről lépésre próbáltam haladni. Ekkor találkoztam Levivel és a Kantaa-val. Az ezidőtájt létrehozott Cyclonomiában a közösségi kerékpárszerelés elterjesztése mellett elkezdtünk teherbicikliket is gyártani és gondolkodni egy teherbicikli-központ létrehozásán. Később más szervezeteket és elképzeléseket is behoztunk az együttműködésbe, amelyek koherensebbé és gazdaságilag fenntarthatóbbá tették a projektünket. Én közben folytattam a kutatást a nemnövekedés témájában, és ez a teherbiciklis központ adott helyet a találkozóinknak, így ennek a tevékenységnek is ez a hely vált a központjává. Érdekes volt megtapasztalni, hogy a közös érdeklődések mentén hogyan tudunk közös célokat kialakítani, és ezekre alapozva diverzifikálni a tevékenységeinket. Mióta erre a helyre költöztünk, folyamatosan egyre több kollektívával kezdtünk együttműködni.

Mi a jelentősége a helynek ezekben az együttműködésekben?

E. L.: Korábban egy első emeleti lakásban dolgoztunk, de nehéz volt a bicikliket az emeletre felhordani, nehéz volt embereket felhívni, bemutatni egymásnak. Itt egy üres teret találtunk, amit könnyebb volt elsajátítani, és amit jobban magunkénak érzünk.

V. L.: Azt a lakást el kellett hagynunk, ezért szükségünk volt egy új helyre, új irodára. A Cyclonomia műhelyét is kezdtük kinőni, és kíváncsiak voltunk rá, hogy miként tudnánk kiterjeszteni a tevékenységeinket és a hálózatunkat. Ehhez nagyon fontos volt egy új hely, ahol találkozókat és eseményeket tudunk szervezni.

Milyen helyet kerestetek?

V. L.: Fontos volt, hogy elég hely legyen a biciklik és az események számára, legyen egy multifunkcionális tér, mindez a földszinten, elérhető áron és helyen. A nemnövekedés projekthez először néhány BME-s építésszel együtt kerestünk helyeket, főleg önkormányzati ingatlanokat néztünk, de egyik sem volt jó a számunkra.

E. L.: Végül örülünk, hogy nem vettünk egy önkormányzatot a nyakunkba: nagyon sok bürokráciával találoztunk, és szomorú volt látni, hogy miközben annyi kiadatlan üzlet és épület van a városban, az önkormányzatok nem igazán akarnak tárgyalni róluk, mintha nem érdekelné őket, hogy megoldják ezt a problémát.

V. L.: Sok kedves emberrel beszélünk, akik bár valamilyen módon támogatni szeretnék volna a projektünket, végül egyszerűen adtak egy űrlapot, hogy töltsük ki, de nem tudták, hogy utána mi fog történni, mi a procedúra. Mi nem vagyunk ennyire bürokratikusak és nem erőszakoskodtunk. Jobban szeretünk emberekkel tárgyalni, akikkel meg lehet egyezni valamiről.

Miben tudtak volna az önkormányzatok segítőkészebbek lenni?

V. L.: Nagyon hasznos lenne, ha volna egy jól definiált folyamat, hogy milyen lépések szükségesek egy helyiség kibérléséhez, hogy mindenki értse, pontosan mik a teendők. Nem elég, hogy ez a folyamat nem teljesen definiált, de ráadásul minden kerületben más és más. Sok olyan szabállyal találkoztunk, amelyek alkalmazhatatlanok, és a döntéseket nem is tudjuk, hogy végül kik hozzák, milyen kritériumok alapján. Ha arra gondolunk, hogy mennyi üres ingatlan van Budapesten és mennyi izgalmas kezdeményezés tudna ezekben működni, nyilvánvaló, hogy ezeket a folyamatokat centralizálni kellene, a helyeket pedig nyilvánosan meghirdetni.

Mi az, ami miatt a Dembinszky utcai helyiségre esett a választásotok?

E. L.: Ez egy elég nagy épület, 4-500 négyzetméter, ahol korábban egy autószerelő műhely működött. Miután tönkrementek, az épület tulajdonosa nem újította fel egyből az épületet, hanem bérlőkre várt, és velük együtt akarta elvégezni a felújításokat, és befektetni az épületbe. Először a Házikó catering cég érkezett ide, ami helyi alapanyagokból készít ételeket, és szállít házhoz vagy rendezvényekre. Nekünk tetszett a Házikó jelenléte, hasonlóképpen gondolkodunk a termelők és vásárlók összekapcsolásáról, fenntarthatóságról. Az is tetszett, hogy mellettük még voltak üres helyek, ahová további projektek is beköltözhetnek, újabb szinergiákat teremtve. A belső udvar is nagyon hasznos tud lenni.

Milyen a viszonyotok a tulajdonossal?

E. L.: Jó viszonyunk van, szereti a projektjeinket, ezt érezzük rajta, és pénzügyileg is előnyös a számára, hogy egymáshoz kapcsolódó szervezetek bérlik az épületet, mert így nincsenek viták a bérlők között. Szerettünk volna létrehozni egy kritikus tömeget a városnak egy olyan pontján, ahol még egyáltalán nem elterjedtek a hasonló szellemiségű projektek. Hajlandó volt együtt gondolkodni velünk a felújításról – bár azt nem akarta, hogy mi magunk újítsunk fel, gyorsan megegyeztünk, és csak a saját extráinkat kellett, hogy fizessük. Amikor idejöttünk, az épület nagy része elég rossz állapotban volt.

Hogyan tartjátok fenn a helyet?

V. L.: Kiszámoltuk, hogy mennyibe kerül a bérleti díj, és alapvetően úgy terveztük, hogy a Kanta a fizeti a bérlet egy részét, a többit pedig a lassanként a helyre beköltöző partnerek. Volt egy crowdfunding kampányunk is. A partnereinktől, például a Varronomiától vagy Zsámboktól hozzájárulást kérünk a hely költségeihez. Nyitott helyszínként, inkubátorként képzeljük el az épületet, sokféle tevékenységet befogadunk. Minden hónapban kiszámoljuk, hogy mennyi adományunk és mennyi bevételünk volt, ha hiányunk van, akkor kipótoljuk a crowdfundingből képzett alapból.

E. L.: Fontos volt, hogy miután megállapodtunk abban, hogy a Kanta a fizeti a bérlet 60-70%-át, Vincent felajánlotta, hogy amíg nincs más, addig fizeti ő a maradékot: ez nagy biztonságot adott a folytatáshoz. Azóta megvalósítottunk néhány ötletet, beindult a teherbicikli-bérlés, aminek a teljes bevétele a Cargonomia büdzsébe folyik be. Hamarosan elindítunk például egy új szolgáltatást: üres dobozokat szállítunk pakoláshoz a városban új helyre költözőknek; mivel ezt a tevékenységünket a szociális ágba soroltuk, ennek a bevétele is a Cargonomiába érkezik majd, nem pedig a Kantaaba.

V. L.: A Zsámboki Biokert zöldséges dobozainak kiszállításával egy jó alkalom nyílt a Kanta a számára, hogy új logisztikai szolgáltatásokat nyújtson, és ez is része a bevételnek. Minden tevékenységünk alacsony bevételt hoz, de reziliensek vagyunk, mert ha egy projekt kiesik, még

mindig marad sok, ami életben tartja a szervezetet. Ez hasonló ahhoz, ahogy itt van ez a nyitott tér, amit különböző emberek használnak, nagy szerződések és nagy pénzek nélkül. Viszont szeretnénk idővel képessé válni arra is, hogy befektessünk projektekbe, például az Energonomia nevű új projektünkbe, de még nem tartunk ott, nincs ennyi tőkénk.

Mi a szervezeti forma, ami a helyet bérlí?

E. L.: Hivatalosan most a Kantaa mint vállalkozás bérlí a helyet, de készülünk egy egyesület létrehozására. Emellett része vagyunk a Cyclonomia szociális szövetkezetnek is, ami biciklis szolgáltatásokkal foglalkozik. A szerződésben benne van, hogy a Kantaa bérlí a helyet és ingyen továbbadja a szociális szövetkezetnek – és mivel a Kantaa része a szövetkezetnek, így mi is dolgozhatunk itt és használhatjuk a helyet. Alapvetően minden közösségi tevékenységünk új szolgáltatásokat és bevételi forrásokat generálhat a vállalat számára, így járulnak hozzá a bérleti díjhoz.

V. L.: Magyarországon sokszor nem könnyű a törvények szerint eljárni, mert a mi tevékenységünk újszerű, nem profit-orientált, és nincs nagy legális mozgásterünk. Ezért hasznos, hogy van egy francia egyesületünk, amellyel, tisztelve a törvényeket, sokkal könnyebb támogatni a tevékenységeinket, mint egy magyar egyesülettel.

Mik a legfontosabb jogi akadályai a működésnek?

V. L.: Nem nagyon szeretünk a bürokráciával dolgozni, a munkánk a bizalmon alapul, és leginkább adományokkal, önkéntes munkával, újrahasznosított anyagokkal dolgozunk, ami nem igazán kapcsolódik a domináns gazdasági rendszer logikájához. Ez része a kutatásunknak: miként hozható létre egy alternatív gazdasági rendszer, amely bizalomra épülő kis közösségekből áll? Egy profit-orientáltabb logikában sok pénz kell befektetned, bürokráciát, adminisztrációt kell létrehoznod, és ezzel sok szabadságot vesztesz.

Hogyan vettétek használatba, hogyan laktátok be ezt a teret?

V. L.: Még mindig a belakás folyamatában vagyunk. Kapcsolatban vagyunk egy francia építész csoporttal, ami elkezdett tervezni egy jobban használható teret nekünk. Számomra, tekintve az időt és pénzt, ami a rendelkezésünkre állt, már az is csoda, hogy ennyien tudják használni a teret, hogy ennyi eseményt tudunk befogadni. Könnyen tudunk váltani egyes tevékenységek között, például amikor a Varronomia szervez eseményt, berakunk egy asztalt, és az emberek ott varrnak és kötnek. Minden csütörtökön a zöldség-, kenyér- és borszállítmányt osztjuk szét itt, illetve innen indul a házhozszállítás is. Utána összepakolunk, és valami más következik. A hétvégén a Nemnövekedés Konferencia előkészítő találkozóját tartjuk, de volt már nálunk Hackathon is, hackerek egy hetet töltöttek itt, és dolgoztak ki open source alkalmazásokat a konferencia számára.

E. L.: Nagyjából 40%-ban úgy működik a hely, ahogy terveztük. Irodaként és raktárként, a többi 60%-ban pedig kísérletezünk, különböző tevékenységekhez használjuk a teret, aztán ezek közül néhány stabilizálódik majd, és új helyet kell találnunk a kísérletezéshez. Eleinte azt hittük, hogy több tér kell majd a csomagoláshoz, de kiderült, hogy az étel, amit kiszállítunk, csak nagyon kevés időt tölt nálunk, maximum egy órát, és utána megint felszabadul a helye.

V. L.: Nem nagyon fektettünk pénzt a berendezésbe. Az első találkozókön kétségbeesetten kerestünk székeket, mert nem volt elég és nem akartunk vásárolni újakat. Ezért van több fajta székünk, és a különböző kollektívák, események is hoznak magukkal új bútorokat, a Varronomia például egy varrógépet fog hozni magával.

E. L.: Adományként kaptuk a legtöbb széket és asztalt, de amint beköltöztünk, egy bútorépítő workshopot is szerveztünk, ahol egész nap a belső udvarban dolgoztunk, asztalokat gyártottunk és közben egy közösség formálódott. Ezekből az asztalokból áll ma az irodánk.

Milyen szinergia van a különböző itt dolgozó csapatok között?

E. L.: A Cyclonomia teherbicikliket készít, de szüksége van azokra, akik használják ezeket a bicikliket, vagy akik termékeket akarnak szállítani. Itt jön be a képbe a Zsámboki Biofarm vagy a Pipacs Pékség termékekkel, amelyeket ki kell szállítani. A teherbicikli áll az egész folyamat középpontjában, és az a cél, hogy a hely különböző típusú termékek elosztó-központjaként is működjön, amelyeket innen kiindulva lehet eljuttatni a rendeltetési helyükre. Maga a Kantaa is sokféle embert hoz össze, van a csapatban villamosmérnök, tanár, formatervező, szociológus, antropológus, akik mind különböző gondolatokkal járulnak hozzá a munkánkhoz.

V. L.: A projekt középpontjában az a kihívás áll, hogy teljesen különböző kultúrájú embereket összehozzunk. Például amikor Hackathon volt nálunk, hackerekkel, akik délután kezdték a napjukat, és nagyon rossz ételeket ettek, egy idő után elkezdtek beszélgetni a biciklis futárokkal, és elkezdtek érdeklődni egymás projektjei iránt. Ugyanaznap osztottuk szét a zöldséges dobozokat is, ahová inkább családok, környékeliek, értelmiségiek jöttek, akik elkezdtek érdeklődni a számítógépek és a hackerek iránt. Ez maga egy nagy eredmény, ha nincs is konkrét együttműködésekben mérhető hatása, de segít megérteni, hogy kik vannak a különböző termékek, tevékenységek mögött. Például miután az emberek már elkezdtek személyesen is megismerni minket, egyre kevesebbszer fordult elő, hogy valaki nem jött el felvenni a zöldséges dobozát. Ugyanakkor ez a sokféleség a szervezésben is sokat segít: egy egyetemen vagy más intézményben sosem lehetne az utolsó pillanatban szervezni vagy improvizálni, mint itt, mert itt mindenre gyorsan megtaláljuk a szakértelmet.



FILANTRÓPIA ADOMÁNYBOLT

„Láthatóvá válik a munkánk,
ami nem egyszerű (...) Budapesten,
az Aradi és Szív utca sarkán,
elmesélni valakinek, hogy (...)
milyen fajta szegénység létezik
még az ő szegénységén kívül.”

Az adományboltok fontos láncszemet képeznek a fenntartható életmódhoz vezető körkörös gazdasági szemlélet széleskörű elterjesztésében: használt tárgyak tudatos lakossági újrahasznosításának színterei. A Filantrópia Adománybolt a kulturális antropológusok által alapított Profilantrop Egyesület 2015 őszén indult társadalmi vállalkozása. Mester Zsuzsa és Vörös Júlia egyesületi alapítótag boltvezetőkkel 2016 januárjában beszélgettünk a társadalmi vállalkozás beindításának háttéréről, kezdeti tapasztalataikról.

FILANTROPIABOLT.BLOGSPOT.HU

Mivel foglalkozik a Profilantrop Egyesület?

M. Zs.: A teljes nevén Profilantrop a Kultúrantropológia Társadalmi Hasznosításáért Egyesület idén már hivatalosan is 10 éve létezik. Nagyrészt hajdani kulturális antropológusok alapítottuk, azóta néhányan kiszálltak, és beszálltak mások, de hát ez így szokott lenni. A nevünk eléggé elmondja, hogy mi a célunk: alapvetően nagyon tudunk azonosulni ennek a tudománynak a holisztikus szemléletmódjával, a világról való gondolkodásával, interdiszciplináris voltával. Ugyanakkor egyikünk sem nagyon akart akadémikus tudós lenni, nem akartunk kutatógátni, írogatni egymásnak és a tudománynak. Mi inkább úgy gondoltuk, hogy ez egy nagyon hasznos tudás, aminek előnyeit a magyar társadalom nem látja, nem használja eléggé – ezt tavaly jól láthattuk a menekült-kérdésben is. Azt gondolom, hogy nagy szükség volna antropológusokra akár minden önkormányzatnál, iskolában, hogy például a társadalomismeret valóban úgy legyen oktatva, hogy a különböző kultúrák iránt érzékeny és befogadó társadalmat tudjunk létrehozni. Az, hogy ezt nem sikerült elérni – 25 éve van már oktatás – az valahol a tudomány kudarca is. Alapvető célunk, hogy az ember önmagával, környezetével, társadalmával harmóniában élhessen.

A 10 év alatt nagyon sokféle dolgot végeztünk, éppen a holisztikus látásmód miatt, illetve azért, mert a tagjaink nagyon sokfélék. A Profilantrop egy nyitott és befogadó egyesület: ha van egy lelkes fiatal tervvel, vágyakkal, de még nem talált ehhez formát, keretet, akkor ezt mi tudjuk biztosítani számára. Sokat foglalkoztunk ifjúsági munkával, küldtünk önkénteseket jellemzően egzotikusabb helyekre, van olyan önkéntesünk, aki mára egyesületi tag. Inkább a minőség a fontos, nem a mennyiség a projektjeinknél. Néhány éve a megfelelő technológiák felé fordult a figyelmünk: low tech megoldásokat keresünk, kutatunk jellemzően mélyszegénységben élő közösségeknek. A biobrikett, a rakétatűzhely, a hőoszlop mind kísérletek a technológiára és az azt

hasznosító közösségekre nézve egyaránt. Az Erste Alapítvány már 2 éve támogatja ezeknek a technológiáknak és eszközöknek felkutatását, kipróbálását, fejlesztését. Illetve benne vagyunk egy Norvég Civil Alapos nagy projektben a Védegylet partnereként, ahol magyarországi átalakuló közösségekkel foglalkozunk, és ebbe is a megfelelő technológiás tudást és az antropológiai tudást próbáljuk belevinni. Emellett az Egyesületnek van a kultúrák bemutatására, érzékenyítésre törekvő tevékenysége is, például tavaly volt a Néprajzi Múzeumban egy programunk, ahol két fiatalal beszélgettünk, akik keresztény, illetve muszlim világból jönnek, de ismerik egymás világait is, ezek a találkozási pontok is érdekelnek minket.

Hogyan született a társadalmi vállalkozás ötlete, és hogyan kezdtetek bele a megvalósításába?

M. Zs.: Az előző elnök Juli volt, most én vagyok, és egy ideje látom, hogy komoly finánciális gondok vannak, illetve egy kicsit elegem lett a pályázati rendszerből. Rengeteg ötletünket egyszerűen nem tudjuk megvalósítani. Megyünk a pályázati kiírások után és próbáljuk beléjük faragni az elképzeléseinket, egy csomó energiát beleteszünk, majd jellemzően nem nyerünk. Partnerségben szoktunk nyerni, önállóan nem, de végeredményben nem azt csináljuk, amit és ahogy igazából szeretnénk. Az energiáink nagy része nem arra megy el, hogy megvalósítsuk azt, amiben hiszünk, hanem arra, hogy beszámolókat írunk, meg egyéb adminisztratív dolgokat csinálunk. Ezért engem néhány éve már a társadalmi vállalkozás gondolata nagyon foglalkoztatott, elvégeztem képzéseket, hogy milyen jellegű társadalmi vállalkozások vannak, hogyan lehet ezt jól csinálni. Amivel mi foglalkozunk, az nehezen tehető termékké, gondolkoztam például tréningen, ami esetleg piacosítható. A megfelelő technológiáknak pont az a lényege, hogy könnyen hozzáférhető, „open source” tudások. Sokan próbálkoznak azzal, hogy biobrikettet árulnak, de annak nem az az értelme, erre alapozva nem lehet plusz gazdasági lábat növeszteni az Egyesületnek. Ökohostelt akartam nyitni már 5-6 éve, üzleti tervet is csináltam, viszont aztán észrevettem, hogy ezzel egyedül vagyok, senki mást nem motivál az Egyesületben ez a dolog, csak engem. Nyilván az ökohostelben is benne voltak a zöld megoldások, a fenntartható

életmód, a közösségszervezés, az önkéntesség, és rájöttem arra, hogy nem a társadalmi vállalkozást ötletével van a gond, hanem hogy pontosan mi az. Így elkezdtem azon gondolkodni, hogy vajon mi az, ami motiválná a többieket is. És akkor egyszer csak megvilágosodtam. Többen foglalkoztunk tárgyakkal, tárgyi rendszerekkel, hogy ezek hogyan keringenek a világban, Juli például lomizásból írta a szakdolgozatát. Rájöttem, hogy az adománybolt az, amiben ez az egész összeáll: mert hulladékcsökkentő, fenntartható, lehet bele vinni egy csomó újrahasznosítást, kreatív dolgokat, ami minket érdekel, illetve valószínűleg ez egy gazdaságilag is fenntartható dolog. Megkérdeztem Julit, hogy őt érdekli-e ez a dolog, ő meg azt mondta, hogy igen. Ekkor elvégeztünk egy képzést, az E-cherry Adományboltokat fenntartó KÖSZSZ (Közösségi Szociális Szövetkezet) tanfolyamát. Ők segítettek nekünk eligazodni abban a sok feltételben, aminek egy adományboltnak meg kell felelnie.

V. J.: 2008 óta különféle boltokban szereztem boltvezetői tapasztalatokat, de ez egy különleges képzés volt. Az adománybolt más gondolkodást igényel, mert van benne egy nagyon erős szociális szál. Nem lehet ugyanaz az árazástechnika, üzleti tervezés; meg hát nagyon sokféle és kiszámíthatatlan összetételű az áru. Sok területen kell még palléroznunk a tudásunkat, hogy jól fel tudjuk becsülni a bejövő áruk reális értékét, kiszúrjuk a régiségeket, egyáltalán, egy olyan árat tudjunk meghatározni, ami megfizethető a vevőinknek, de azért ne becsüljük alul se.

Mára Magyarországon is hagyománya van az adományboltoknak: országosan mintegy negyven bolt van, aminek fele budapesti – egyesületi, szövetkezeti, egyházi, de forprofit is van köztük. A Filantrópia az adományboltok klasszikus angolszász modellje szerint épül fel, ahol van egy cél, amit kitűzünk magunk elé, mint egy civil szervezet, és arra szeretnénk fordítani a hasznot. Idáig nagyon nehéz eljutni, hogy hasznot termeljünk, amivel – a mi esetünkben – már érdemben lehet dolgozni a terepen. Elképzelhető, hogy a gyakorlatban nekünk is alkalmazkodnunk kell majd a magyarországi gazdasági realitásokhoz, merthogy itthon inkább az jellemző, hogy a foglalkoztatáson keresztül tud szociális maradni az adománybolt. Mi jelenleg Zsuzsával ketten működtetjük a boltot, de a későbbiekben nyitottak vagyunk arra, hogy munkát adjunk akár az önkénteseinknek. És reménykedünk benne, hogy a későbbiekben azért lesz egy olyan összeg, amit kitermel a bolt, és már alkalmas arra, hogy a kísérleti terepeinken használjuk fel.

Milyen egyéb hozadéka van annak, hogy boltot üzemeltet az egyesületetek?

V. J.: Az is fontos, hogy a munkánk láthatóvá váljon. Ez a bolt tehát nemcsak arra jó, hogy termel egy kis pénzt, hanem, hogy láthatóvá válik a munkánk, ami nem egyszerű. Pláne nem Budapesten, az Aradi és Szív utca sarkán, elmesélni valakinek, hogy amúgy mi folyik Baranyában és Tolnában, és, hogy milyen fajta szegénység létezik még az ő szegénységén kívül, milyen mélysége van ennek, mit jelenthet valakinek, hogy például hozzájut egy jól tüzelő kályhához.

M. Zs.: A bolt által az egyesületünk sokkal láthatóbb lett, mint az elmúlt 10 évben. Az, hogy milyen réteget érsz el, az egy ilyen boltnál egészen más, és a betérők megkérdezik, hogy miért csináljuk, amit csinálunk. Olyan beszélgetésekbe lehet időnként keveredni, amibe máskor csak szakmai közegben, itt meg szomszédok kerülnek interakcióba egymással szemétről, hajléktalanokról, satöbbi, amiről normálisan nem szeretnek az emberek társalogni, mert nagyon hamar össze lehet veszni ezeken a témákon. Én az ilyen direkt érzékenyítést nagyon fontosnak tartom. A bejáratnál a plakátkiállítást is meg szoktuk mutatni, illetve a Facebookon is van 400 kedvelőnk, ami egy adománybolthoz képest ennyire rövid idő alatt nem egy rossz eredmény. Van olyan vevő, aki annyira lelkes, hogy idehozta egy haverját, aki filmet fog forgatni rólunk, és van olyan, aki itt a város közepén brikettálni akar, mert még életében nem hallott róla, és meg akarja tanulni. Akkor van, akiről kiderült, hogy búboskemencéket készít, és amúgy 4 éve munkanélküli, és nagyon érdeklődik a projektjeink iránt. Programokat, például filmvetítést szeretnének még ide. Érezhető az egyesület életében is, hogy van egy hely, ahová egyre gyakrabban bejönnek, időt töltenek itt, ami egy nagyon nagy előrelépés, mert korábban még soha nem volt irodánk. Tavaly itt a boltban volt az egyesületi karácsony, ott született az ötlet, hogy lehetne szervezni egy farsangi bulit, ahová innen be lehet öltözni.

Hogyan találtak rá a megfelelő üzlethelyiségre?

V. J.: Tudtuk, hogy szükségünk van minimum 60 m²-re, földszinten, közvetlen utcai bejáratra, lehetőleg olyan utcában, ahol jól lehet parkolni, kényelmes a gyalogos forgalom, és óránként 100 ember elhalad a bolt előtt, valamint van a boltnak raktározásra alkalmas (hátsó) helyisége, ami nálunk egyben egyesületi iroda is. Ez volt a misszió.

Az önkormányzatoknak jó áraik vannak a civilek számára, picivel a piaci alatt, de mindenhol volt valami buktató. A ferencvárosi önkormányzathoz adtunk be egy pályázatot, de mivel egyszerre hirdetik az ingatlanokat eladásra és kiadásra, és valaki épp megvette az üzletet, amire pályáztunk, ez az összes papírmunkát nullázta. Arról pedig egyáltalán nem tudnak tájékoztatást adni, hogy mikor lesz kiírva a következő bérbevételi pályázat, ami nagyon megnehezíti a dolgot. Amúgy ők – más, például az erzsébetvárosi önkormányzathoz mérten – viszonylag részletgazdag információkat osztanak meg az ingatlanról. Erzsébetvárosban kizárólag nagyon rossz állapotú ingatlanokat láttunk, arra pedig nekünk nem volt pénzünk, hogy egy komoly felújításba belemenjünk. Nem túl hatékony egyébként ez a munka számukra sem, mert a kezelő rászánt egy órát, hogy körbevezessen minket, de valójában, ha a telefonban elmondta volna, hogy van-e ablaka, milyen állapotú, sehol nincsen fűtés, akkor megúszhatta volna ő is, és nem raboltuk volna egymás idejét.

M. Zs.: Sok adminisztráció és bizonytalanság van a bérbevétellel is, és végülis egy idő után én úgy éreztem, hogy ők majd akármikor megemelik a bérleti díjat, vagy kitalálhatnak valamit, így igazából sokkal kockázatosabb, mint egy magánszeméllyel szerződést kötni. 3-4 hónap intenzív keresés után végül ezt tettük: az Aradi és Szív utca sarkán, egy 70 nm-es, két bejáratú helyiséget béreltünk ki magántulajdonostól, amivel nagyon elégedettek vagyunk.

Mit tudtok elárulni a bolt fenntarthatóságáról így, három hónappal a nyitás után?

V. J.: A bérleti díjat és a rezsit már ki tudjuk termelni, bérekre még nem jutott a bevételből. De az a tervünk, hogy nem dolgozunk ingyen, erre vannak terveink, és minden bizonnyal kicsit türelmesebbnek kell lenni. A képzésen azt tanultuk, hogy három hónap után látszani fog, jó helyet választottunk-e, elegendő felfedeztek-e minket, jól beágyazódtunk-e, ilyen téren megfelelők a számaink.

Milyen terveitek vannak a jövőre?

M. Zs.: Szeretnénk megfelelően motivált, pl. EVS önkéntest fogadni, és nyilván neki is lehetnek ötletei, és ha van lehetőség, arra is szeretnénk terepet biztosítani, hogy azt kiteljesíthesse. Itt nagyon fontos, hogy a bolt munkatársa motivált legyen, ahhoz, hogy átmenjen az üzenet. A közmunkával szakmailag nem értünk egyet, szívesebben dolgozunk önkéntesekkel.

V. J.: Egy idő után nem leszünk elegenden ketten, így váltásban, ahogy most vagyunk. Az áruválogatás, adminisztráció, eladás, a vevőkkel való foglalkozás, marketing mind idő.

Szeretnénk újrahasznosító workshopokat is, ami iránt a vevők már nagyon érdeklődnek. Ennek a koncepcióját még pontosítani kell, mert olyan termékeket szeretnénk így létrehozni, amik jól ki vannak találva, valóban hasznosak és tartósak.



„Az ökológiailag tudatos
életmódra nevelésre itt,
Csepelen, még sokkal
nagyobb szükség van.”

A közösségi szemléletű boltok egy másik arcát ismerhetjük meg Gutjahr Zsuzsannával, a SUFNICSEPEL Közösségi Bolt társalapítójával készített interjúnkból. A Harmónium Egyesület által működtetett csepeli bolt ún. polcbérleti rendszer formájában vonja be a helyi kézműveseket az árusításba. 2015. december, Budapest

WWW.SUFNICSEPEL.COM

**Eredetileg 2013-ban egy másik projekttervetekkel
jelentkeztetek a Lakatlan felhívására, mesélj nekünk
a Harmónium Ökokert és Kempingről!**

Régóta terveztük, hogy egy társadalmi vállalkozást indítsunk, ami mellett, hogy bevételt termel, teret ad a Harmónium Egyesület alaptevékenységének, az ökológiai gyakorlat átadásának, ifjúsági környezeti nevelési programjainknak – emellett pedig az EVS önkéntesi programunk keretében érkező külföldi fiataloknak is értelmes elfoglaltságot biztosít. Szerettük volna, ha ennek a vállalkozásnak a helyszíne közel esik Csepelhez, ahol élünk. Az ökokert és kerékpáros kemping egy komplex ökológiai oktatási központot, mintakertet és kerékpáros kempinget foglal magába. Egyelőre nem valósult meg, de nem is tettünk még le róla. Az ideális helyszínt is megtaláltuk: közel az EuroVelo6 nemzetközi kerékpáros úthoz, Csepelen, az Ív utcában. Ez egy, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő egykori iskola kertje, benne egy talán még nem teljesen menthetetlen állapotú régi üvegházzal. A Fővárosnál sok próbálkozással odáig jutottunk el, hogy igényeinkhez alkalmazkodva meghirdették a kertet önálló – az iskolaépülettől független – bérbeadásra is. Olyan induló áron pályáztatták a telket, aminek a kitermelésére egy ilyen társadalmi vállalkozás, főleg a kezdeti években biztosan nem képes, így nem indultunk a pályázaton, a kert és az iskola pedig azóta is üresek.

2015 szeptemberében SUFNICSEPEL néven közösségi boltot nyitottatok. Hogyan jutottatok idáig?

A bolttal lényegében kicsiben valósítjuk meg azokat a célokat, amelyek az ökokert és kemping ihletői is voltak: egy olyan teret hoztunk létre Csepelen, ami teret ad a közösségi szemlélet és a nyitottság terjesztésének, a tudatos életvezetés népszerűsítésének. A Norvég Civil Alap támogatásával nyitott üzletben – amellet, hogy adományboltként működik – egy hazánkban viszonylag új kereskedelmi modellel, a polcbérleti rendszerrel is kísérletezünk. A helyi kézművesek nem engedhetik meg maguknak, hogy boltot tartsanak fenn (sem tőkájük, sem elegendő árjuk nincsen hozzá), viszont a mi boltunkban polcot/polcokat tudnak árjuk számára bérelni. Így válik közösségivé a bolt, a környékbeliek bevételhez is juthatnak kézműves, gyakran újrahasznosított alapanyagokból készített termékeik, jó minőségű használt tárgyaik eladásából. A boltban foglalkozások és spontán beszélgetések formájában kerülünk közelebb a célok megvalósításához: a kreatív újrahasznosítás változatos praktikáinak átadását ökológiai szemléletformálással egészítjük ki.

Hogyan jutottatok hozzá az üzlethelyiséghez?

Eredetileg a Rögton Jövök! pályázata keretében meghirdetett egyik helyiségre pályáztunk. Az nagyobb méreténél fogva alkalmasabb lett volna a bolti működés és a foglalkozások párhuzamos szervezésére, de jelentős felújításra szorult. A kiírás nem tükrözte azt a szemléletet, amit a Rögton Jövök! program kommunikált, a kérdések főleg a klasszikus vállalkozói tevékenységre irányultak, társadalmi vállalkozást indító civil szervezetként nem éreztük, hogy a pályázatot nekünk írták volna ki. A bérlő által elvégzendő felújítás mértéke, lelakhatósága sem segítette a bérbevételt. A pályázaton nem nyertünk, de nem hirdettek rá nyertest, tudunkkal az üzlethelyiség azóta is gazdátlan.

A Csikó sétányon lévő, szintén önkormányzati helyiséget véletlenül találtuk. A szomszédos magántulajdonú helyiséget jöttünk megnézni, amikor megláttuk. A bérbevétel nyárra esett – ez, illetve, hogy volt pár pontja az önkormányzati típusszerződésnek, amin változtatni szerettünk volna, nagyon lelassította a folyamatot. Volt, hogy már azt hittük, le kell mondanunk a nyertes pályázatunk megvalósításáról üzlethelyiség hiányában. Ügyintézői szinten egyébként kedvesek voltak velünk, erre nem lehet panaszkodni. A bérbevehető ingatlanok egy átlátható, fényképpel, alaprajzzal is kiegészített listája, amit annak idején a Rögtön Jövők! program is megkísérelt létrehozni, biztosan sokkal egyszerűbbé tenné a kereslet és a kínálat összekapcsolását.

Három hónappal a nyitás után hogy látod, fenntartható tud lenni a SUFNICSEPEL?

Sajnos az önkormányzattól nem kaptunk semmilyen kedvezményt a bérleti díjra. Ezt ismét kérelmezni fogjuk, mert ez szükséges ahhoz, hogy hosszútávon folytatni tudjuk a tevékenységet. A bérek és a közüzemi díjak kitermelésén felül hosszútávon sem hiszem, hogy piaci bérleti díjat tud kitermelni a tevékenység itt Csepelen. Jelenleg a Norvég Civil Alap támogatása mellett üzemeltetjük a boltot.

Korábban a belvárosban volt irodátok, illetve befogadóhelyeken tartottátok programjaitokat. Mi változott azzal, hogy most Csepelen vagytok?

Úgy gondolom, hogy az ökológiailag tudatos életmódra nevelésre itt, Csepelen, még sokkal nagyobb szükség van, mint a belvárosban. Tehát nagyon hasznos, hogy itt vagyunk, de rengeteg nehézséggel is jár. Csepelen sokkal nehezebb megtalálni a céljainkra fogékony munkaerőt, itt sokkal többet kell tennünk azért, hogy a Józsefvárosban nagy létszámmal megtartott foglalkozásainkra megfelelő számban eljöjjenek az emberek. Ugyanakkor már látszik, hogy a polcbérlőink és látogatóink között egyre többen vannak, akik követik tevékenységünket és nyitottak programjainkra.

SZÍNTÉR
projekt

Nyitva!

ÜZLETEK
FESZTIVÁLJA

SZÍNTÉR
projekt

COK

borarti
szobon

Aki kapja, az



NYITVA! KIADÓ ÜZLETEK FESZTIVÁLJA

„... Fontos számunkra,
hogy értékcsere jöjjön
létre, az egységek
között szinergikus
hatás alakuljon ki.”

A KÉK által 2014-ben alapított Nyitva! Kiadó Üzletek Fesztiválja régóta üres budapesti üzlethelyiségek tulajdonosait köti össze helyet kereső, feltörekvő kezdeményezésekkel. A helyiségekben a résztvevők egy hónapig nagyobb elköteleződés nélkül kísérletezhetnek. Az ingatlanoknak egy hónapra lesz gazdája, ami növeli láthatóságukat és fedezi a fenntartási költségeket. A bérletdíj-mentes tesztidőszak után a résztvevők megállapodnak a folytatásról, így a helyiségek akár hosszú távra is megtalálhatják funkciójukat. Interjú a Nyitva! Fesztivál egyik ingatlantulajdonosával, 2015. július, Budapest.

NYITVAFESZTIVAL.HU

Üzlettulajdonosként néhány éve kísérleteztek a Kamer Mayer tér környékén lévő helyiségeitek rövid távú, vagy kezdeti kedvezményes kiadásával, új funkciók megtalálásával. Mi motivál ebben titeket? Az üzleti érdekek, vagy a hosszú távú értékteremtés dominál inkább a konkrét döntésekben?

Nekünk mindkettő fontos. A tőke vagy értékek nem heverhetnek folyamatosan parlagon, de emellett az is fontos, hogy valamilyen generális érték létrejöjjön, ami hosszú távon fenntarthatóvá teszi, amit csinálunk, azaz nem mindenáron ragaszkodunk a hozamhoz.

Az biztos, hogy a nonprofit és forprofit tevékenység között különbséget kell tenni, az előbbinél egy ügyet támogatunk, az utóbbit inkább üzleti alapon közelítjük meg, még akkor is, ha értéket teremt, mert ebben a viszonyban így kezelhető rendesen. Bármelyik esetről is legyen szó, az ingyenes vagy kedvezményes kiadásnál fontos, hogy tudatosuljon a használóban, mennyi a bérleti viszony piaci értéke. Ha a használó tudja, hogy valaki kvázi helyette fizeti a bérleti díjat és ezzel támogatja, amit csinál, az az alaphozzáállást és a megvalósítást is ösztönzi. Lévé, hogy már bizonyos funkciókkal jelen vagyunk, fontos számunkra, hogy értékcsera jöjjön létre, az egységek között szinergikus hatás alakuljon ki. Egy bútorbolt például az egy hónapos üzletét úgy alakította itt ki, hogy amikor épp zárva volt, akkor a helyi egyesület használhatta a térfelújításhoz kapcsolódó rendezvényei megtartására.

Hogyan választjátok ki a bérlőiteket?

Fontosnak tartjuk, hogy a kiválasztásnál ne az domináljon feltétlen, amit mi értéknek gondolunk, vagy ami a mi elképzelésünk a világról. Fontos a spontaneitás is. Volt olyan művészeti popup kiállító, akitől meg sem kérdeztem, hogy pontosan mi lesz a kirakatban. Amikor egy bérlő mellett döntünk, lényeges, hogy a funkció szűkebb, tágabb, vagy akár nemzetközi kontextusban is érdemezhető legyen.

Az alapvető koncepciónk az, hogy a bérlő megragadjon, integrálódjon, tehát nem kezdjük el egyből piaci alapú bérleti díjjal túlterhelni. Van egy időszak, amit arra adunk, hogy kiderüljön, életképes-e, fel tud-e futni, megismerje a lehetőségeket. Ha nem így tennénk, akkor valószínűleg sűrűn cserélődnének a bérlők, mert ahhoz még „lomha” a környék dinamikája, hogy ez az időszak rövid legyen, a tőke pedig általában kevés ahhoz, hogy áthidalják ezt az időszakot.

Amit a téren próbálunk létrehozni, azt nem magunknak építjük, szeretnénk, ha többszörösen túlélne bennünket, ha a létrehozott érték önjáróvá válna, beidegződne, és egy olyan rendszer jönne létre, ami akár ötven év múlva is működik majd.

Milyen szerepet tulajdonítasz ebben a folyamatban egy KÉK-hez hasonló közvetítőnek?

Elsősorban koncepcionális előszűrést végez, kialakít egy keretrendszert, sztenderdeket állít fel. Rengeteg ötlete van mindenkinek, nehéz megítélni, hogy mi az, ami életképes, mi az, ami értéket hoz létre, de ha ez mind ránk ömlne, akkor számunkra kezelhetetlen lenne.

Popup konstrukció esetén, hosszú távon úgy éri meg nekünk, ha valakivel leszerződünk egy meghatározott időre, aki felvállalja a könyvelési, pénzügyi, szerződéses feladatokat, és ő működteti a popup funkciókat. Ez az a modell, ami fele most ilyen jelentkező esetén megyünk, így van ez a most nyílt galéria esetében is – hosszú távra kiadtuk egy cégnek jelentősebb árengedménnyel, és ezzel addig nincs is különösebb dolgunk.

nyitva!
**KIADÓ ÜZLETEK
FESZTIVÁLJA**



„Ma teljesen magától értetődő, hogy egy ilyen, bármennyire is közösségi szándékú programnak önfenntartóvá kell válnia.”

A Technika #1 Budapest első, egyetemisták, asztalosok, laikusok és gyerekek számára is elérhető nyitott faipari műhelye, amit a Hello Wood alkotócsoport és a Közgazdasági Politechnikum hívott életre azzal a céllal, hogy bárki elmélyülhessen a barkácsolás rejtelmeiben és általános faipari ismereteket szerezhessen. Pozsár Péterrel, a Hello Wood és a Technika #1 alapítójával beszélgettünk az új hely küldetéséről 2015. novemberében.

WWW.TECHNIKAWORKSHOP.HU

Hogyan született meg a Technika #1 ötlete?

A Technika #1 a Hello Wood legújabb kezdeményezése, vagy a legnagyobb kedveskéje. Azt, hogy ezt a műhelyt létre tudtuk hozni, annak köszönhetjük, hogy beköltözhattünk a Közgazdasági Politechnikum egyik üresen álló, rossz állapotban lévő épületébe a IX. kerületi Vendel utcában. Két okból született meg ez a hely. Az egyik fontos szempont az volt, hogy a táborok és egyéb programszervezések kapcsán összegyűlt egy olyan infrastruktúránk, ami nagyon sokba került, és nagyon fájdalmas volt látni, hogy a táborok idején túl ezek hevernek valami raktárban és nincsenek kihasználva. Szerettük volna, hogy ezt az infrastruktúrát meg tudjuk osztani egy nagyobb közösséggel. A másik fontos elem az volt, hogy azt tapasztaltuk, hogy nagyon sokan, és egyre többen szeretnének részt venni olyan eseményekben, olyan programokban, amelyek valamilyen módon a kézzel építéshez, a „do it yourself” jelenséghez köthetők. Ezért találtuk ki azt, hogy hozzunk létre egy olyan nyitott műhelyt, ami mindenki számára elérhető, és bárki, aki valamilyen módon ehhez a barkácsoló mozgalomhoz szeretne kapcsolódni, az kapjon lehetőséget itt. Ez a Technika, ami egy nyitott faipari műhely, mindennap – a hétvégét is beleértve – nyitva van.

Ki a célközönségetek?

Bárki jöhet és dolgozhat, aki elvégez egy olyan alapképzést, ahol az alapvető géphasználatot és biztonságos jelenléte megtanulja. Három fő célcsoportot próbáltunk magunknak meghatározni. Az egyik az a közönség, amivel eleve dolgozunk: fiatal, kreatív építész, formatervező, dizájnér, tájépítész hallgató, illetve azok a fiatal szakemberek, akik már végeztek ezeken az egyetemeken, vagy a faipari szakiskolákban, de még nincs önálló műhelyük, nincs terük arra, hogy az első megrendeléseket vagy a prototípusokat legyártsák. A második célközönségünk az átlagember, az utca embere, aki nyitott arra, hogy valamilyen módon a saját kezével alakítsa környezetét. A harmadik pedig az iskolások. Nagyon érdekes látni, hogy ezek a szervezett, hétről-hétre összeállított workshopok – ahol dedikáltan madáretetőt, kutyaházat vagy karácsonyfa-talpat lehet csinálni – nagyon jól működnek, sok-sok hétre előre le vannak foglalva.

Hogyan tartjátok fenn a helyet?

Az nagyon fontos számunkra – és szerintem ma ez teljesen magától értetődő alapvetés –, hogy egy ilyen, bármennyire is közösségi szándékú programnak önfenntartóvá kell válnia. Ez most elsősorban a gazdasági részére vonatkozik, ami azt jelenti, hogy a helyszínválasztásban, a lépték kialakításánál fontos a növekedés lehetőségeit megvizsgálni. Nekünk az volt az első számú szempont, hogy egy akkora teret béreljünk, akkora térben induljunk, ahol már az elképzeléseinket megfelelő módon tudjuk – akár ilyen béta verzióban – modellezni, de még elég kicsi ahhoz, hogy ha mondjuk valami nem úgy sikerül, ahogy tervezzük, akkor a lehető legkisebb károkkal tudjunk kimozdulni ebből az állapotból és valami más megoldást keresni. Egyértelműen így építettük fel ezt a rendszert, bár nincs közgazdászunk vagy olyan fejlesztési stratégiánk, ami nagyon precízen meghatározná, hogy hogyan kell ezt a dolgot fejleszteni.

Elsősorban a vágyaink, a kialakult körülményeink azok, amik hajtanak minket egy-egy ilyen projektben. És az a tapasztalat, hogy elég sokszor olyan irányba sikerül elmozdulni, ami egy piaci igényt is eltalál. Ez igaz erre a Technika #1 nevű műhelyre is, ami, úgy tűnik, sikeresen szólít meg egy hatalmas közösséget: nem sak egy szakmai közösséget, hanem a „do it yourself” mozgalom erősödésével egy nagyon széles városi közösséget is elér. Velük azért persze nehezebb a helyzet, mint a szakmabeliekkel: ami most nálunk folyik ezekkel a szervező programokkal, az a kuncsaft-körünk felépítése, mert – bár nagyon sokan szeretnének otthon polcot vagy kiságyat építeni, vagy megjavítani a letört konyhaszekrénynek a sarkát – van azért egy tartás, félelem a gépektől, illetve ettől az egész rendszertől.

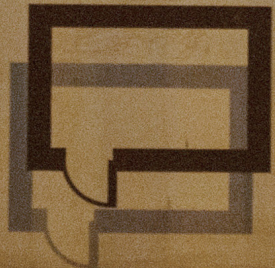
Mindenki járt már szerelvényboltban vagy szerszámboltban, és ismeri az a végtelen megsemmisítő és megalázó helyzetet, amikor valamit kér, és egy hatalmas ellenállásba ütközik, mert a boltos nem hajlandó megérteni, hogy csavar alatt mit értesz, mert nem mondd meg, hogy mekkora, milyen feje van, mit akarsz vele összezsavarozni, és egyikre sem tudod igazából a választ. Szóval ez a félelem, ez benne van a mi érdeklődőinkben is, és ezt a félelmet kell eloszlatni bennük a különböző szervezett programok segítségével, ahol gyakorlatilag pár óra alatt meg tudnak barátkozni a gépparkkal. Amikor megtanulták, hogy kell ebben a közegben mozogni, megfelelő jártasságot szereztek már, sokkal bátrabban térnek vissza, és sokkal jobban tudják az elképzeléseiket a valósághoz közelíteni. Emellett nekünk a Hello Woodon keresztül rengeteg olyan jól bejáratott partnerünk van, akik nagyon jó feltételekkel tudnak nekünk faanyagot, szerszámot, felületkezelő anyagokat biztosítani. Nemcsak a mi projektjeinkhez, hanem a mi tagjaink felhasználásához is nagyon jó feltételeket tudunk biztosítani.

A TÁMOGATÓ KÖZSFÉRA

A társadalmi és kulturális szolgáltatásokat működtető és finanszírozó civil szervezetek, társadalmi vállalkozások, illetve közösségek által keresett megfizethető ingatlanok külön körét képezik az állami és önkormányzati tulajdonú, tehát közvagyonot képező ingatlanok. Budapesten a legtöbb kerületi önkormányzat rendelkezik olyan mechanizmussal, amely civil, illetve társadalmi-közösségi célú kezdeményezések számára kedvezményt nyújt az önkormányzati ingatlanok bérleti díjából. Bizonyos adminisztratív támogatás nélkül azonban ez a lehetőség kiaknázatlan maradhat, ezzel rontva az ingatlanok kiadási esélyeit is.

Ilyen adminisztratív segítséget jelenthet az ingatlanok kereshető és okos online adatbázisának létrehozása, az elérhető kedvezmények közérthető kommunikációja, a kedvezmény megítélésének átlátható és akár 23 kerületben egységes szempontrendszere, a bérbevételi eljárás egyszerűsítése, a sokszor önkéntes munkával zajló, de értéknövelő felújítás lelakhatóvá tétele, illetve az üzemeltetés időszakában való gyors és rugalmas ügyintézés.

A Fővárosi Önkormányzat ebben a folyamatban több fronton is megkísérelte az átfogó moderációt: a „TÉR_KÖZ” pályázat kiemelt problémaként tekintett a kihasználatlan kerületi önkormányzati ingatlanokra, és támogatta azok közösségi funkcióra történő hasznosítását, a Rögtön jövök! Program pedig a földszinti üzlethelyiségekkel kapcsolatos információk átláthatóságára, illetve egy egységes kedvezményes pályázati mechanizmus létrehozására tett kísérletet. Finta Sándorral és Dr. Tas Krisztiánnal beszélgettünk egy közösségi ingatlanhasznosítást támogató magyar közigazgatási rendszer fontosságáról és lehetőségeiről. Dr. Kalota Ágnes, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok közösségi hasznosításának hatályos jogi kereteit foglalta össze.



KOSSUTH L.U. 14-16.

ADAPTÍV VÁROZÁS
Az öcsös ingatlanok
problémáinak
tárhelye
2013. január 10.
2013. február 10.

... az öcsös ingatlanok
problémáinak tárhelye
2013. január 10.
2013. február 10.

ADAPTÍV VÁROZÁS

ADAPTÍV VÁROZÁS
AZ ÖCSÖS INGATLANOK PROBLÉMÁINAK TÁRHELYE

AZ ÖCSÖS INGATLANOK PROBLÉMÁINAK TÁRHELYE
AZ ÖCSÖS INGATLANOK PROBLÉMÁINAK TÁRHELYE
2013. január 10. – 2013. február 10.



TÉR_KÖZ ÉS RÖGTÖN JÖVŐK!

„Felhívtuk az emberek
és a politikusok
figyelmét a használaton
kívüli ingatlanok
hasznosíthatóságára
és a közösségi terek
fontosságára.”

Finta Sándor építész, a sporaarchitects és a KÉK – Kortárs Építészeti Központ alapítója, 2012 és 2015 között Budapest főépítésze volt. Ebben a minőségében nagy szerepet adott a társadalmi részvételnek és az üres ingatlanok közösségi újrahasznosításának a városfejlesztésben.

Két programot is elindítottál, amelyek közvetlenül az üres ingatlanok problémájával foglalkoztak. Mi volt a TÉR_KÖZ és a Rögtön Jövök! programok célja?

A TÉR_KÖZ városrehabilitációs pályázatot a Főváros a kerületeinek azzal a céllal hirdette meg, hogy a városi élet minőségét javítsa, és hogy a használaton kívüli, rossz helyzetű területek étellel töltsdjenek meg. A pályázókkal szembeni legfontosabb elvárásunk az volt, hogy a kerületek a helyi magánszférával, a civil, az egyházi és egyéb non-profit szervezetekkel együttműködve találják ki a projektjeiket, és ezek a szereplők részt is vállaljanak a megvalósításban és a fenntartásban egyaránt. Ezt azért tartottuk fontosnak, mert így lehetőség nyílt a beruházások helyi igények szerint megvalósítására, és azáltal, hogy egy közösség a gazdájává válik egy területnek, a fenntartási problémák is a minimumra csökkennek. A TÉR_KÖZ pályázatok támogatására összesen 5 milliárd forintot fordított a Főváros, melyet a kerületi önkormányzatok és a magántőke önrésszel egészítettek ki, így összességében egy 10 milliárdot is meghaladó összköltségű, Budapest szintű köztér-megújítási program valósulhatott meg.

A Rögtön jövök! program is a Fővárosi Önkormányzat által életre hívott kezdeményezés, szakmai együttműködésben a KÉK – Kortárs Építészeti Központtal, amely azért jött létre, hogy a régóta üresen álló önkormányzati ingatlanok, elsősorban belvárosi, földszinti, utcai üzlethelyiségek problémáját komplex szemlélettel kezelje, és egyben ezeknek a helyiségeknek az újrahasznosítását ösztönözze. Az önkormányzati vagyongazdálkodás jelenleg hosszútávú, piaci alapú hasznosításra törekszik, mivel a jogszabályok is erre adnak lehetőséget. A Rögtön jövök! program célja ezzel ellentétben, hogy megismertesse, és elterjessze az önkormányzati vagyongazdálkodás gyakorlatában a jellemzően rövidebb időre szóló kedvezményes ingatlanhasznosítás, a hosszabb időszakok közötti átmeneti vagy köztes használat gyakorlatát. A Rögtön jövök! által lehetőség nyílik arra, hogy megfékezzük a nagyarányú üresedés káros hatásainak kialakulását (épületek állagának romlását, vandalizmus kialakulását, közbiztonság érzetének csökkenését, kapcsolódó köztérek leépülését, ingatlanok értékének zuhanását), illetve, hogy az üres ingatlanokat újra bekapcsoljuk a város gazdasági életébe.

A problémás, régóta üresen álló ingatlanok hasznosítása csak egy új szemlélet segítségével tud sikeresen megtörténni, a program elsősorban az önkormányzati oldalt érzékenyíti a problémára, ezekre gyakorlati megoldásokat igyekeznek nyújtani és kísérletet tesznek a szereplők munkájának összehangolására.

Milyen nehézségekkel szembesültél a programok megvalósítása közben?

A TÉR_KÖZ pályázat alapvetően jól működött, hiszen a szakma a politika és a városlakók is nagy örömmel fogadták. A cél az volt, hogy ne újabb, a városvezetés szintjén megszületett projektek jöjjenek létre, hanem olyanok, amelyeket a helyi közösség generál. Ezzel azonban a megvalósítás során adódtak problémák, mert a közösség és a közösségi tér fogalmát minden önkormányzat másképp értelmezte. Korábban még nem volt példa ilyen, helyi közösségekre alapozó nagy méretű beruházásokra, ezért mi is főként a külföldi példákat tudtuk bemutatni az önkormányzatoknak, és a folyamatos konzultációk során igyekeztünk irányítani őket a jó megoldások felé. Az alapvető probléma azonban mégis az volt, hogy az önkormányzatok nem elég mélyen vonták be a civileket a program kialakításába, így előfordult, hogy egy félig vagy teljes egészében kidolgozott projektet kellett elfogadjanak, fenntartsanak és megtöltsenek élettel. Valamint határidők, pénzügyi és jogi keretek közé szorított projektekben való együttműködések nem alakultak ki még a gyakorlati tapasztalatai a szereplők között, erre több figyelmet kell majd fordítani egy esetleges folytatásnál.

A Rögön jövök! pályázat esetében is a program újdonsága volt a legnagyobb nehézség: a program rövid távon és új jogi konstrukciókkal kezeli az üres ingatlanok problémáját. Erre a megoldásra viszont az önkormányzatok nincsenek felkészülve, mivel a vagyongazdálkodási törvény merev kerete kemény feltételeket szab az üres ingatlanok piaci szereplőnek való bérbeadásához. A szabályozások nem elég rugalmasak, ezért nem tudják kezelni az újdonságokat és a felmerülő új igényeket. Az önkormányzat költségvetésében csak egy bizonyos nagyságrendű bérleti díjakkal tud számolni, ezért a nulla vagy nagyon alacsony bérleti díjakat a törvény szerint nem lehet elfogadni, még ha összességében

az állagmegóvás által többet is nyer, mint amennyit veszít az üresen álló ingatlanokkal. Ezáltal viszont kevesebb mozgásteret marad, hogy egy esetlegesen nagy társadalmi hasznú tevékenységet engedélyezzen a tulajdonában álló ingatlanban. Egyértelműen ezeknek a szigorú és sokszor életszerűtlen pénzügyi és jogi kereteknek az átfogalmazására van szükség, hogy a kihasználatlanságot dinamikusan csökkenteni lehessen.

Hogy látod a TÉR_KÖZ és a Rögtön Jövök! programok sikerét?

A program sikerének mondható, hogy sikerült az önkormányzatok figyelmét felkeltetni, és néhányan a rendelkezésre álló jogi kereteken belül kiadták üzleteiket. Létrejött a Nyitva Fesztivál, amely részben a Rögtön Jövök! program koncepcióját népszerűsíti, illetve „teszteli” azáltal, hogy pár hét erejéig az üres üzlethelyiségeket popup vállalkozások rendelkezésére bocsátja. Cserébe a fiatal vállalkozások betekintést engednek az életükbe, illetve kreatív termékeikkel felkeltik az arra sétálók figyelmét: például kóstolhatunk süteket a Naspolya Nassoldában, vagy nézhetünk fizikai kísérleteket a KwakLabban. A Rögtön Jövök! legnagyobb értéke azonban az, hogy az üres ingatlanok és üzlethelyiségek problémája végre bekerült a köztudatba, így az önkormányzatok lépéskényszerben vannak, hogy tovább fejlesszék eszközeiket és működő megoldásokat találjanak.

TÉR_KÖZ pályázat esetében is fontos eredmény az, hogy az emberek és a politikusok figyelmét egyaránt felhívtuk a használaton kívüli ingatlanok hasznosíthatóságára és a közösségi terek fontosságára, illetve az azokat fenntartó civil szerveződésekre. Nagyon örülök, hogy végül az önkormányzatok nagy része belátta ezeknek a projekteknek a fontosságát, és igyekezett segíteni a munkát, így a pályázat keretén belül adott városi problémákra mintaértékű projektek jöhettek létre. Olyanok mint a híd alatti kihasználatlan területen létrejövő gördeszka- és bmx pálya, vagy a Hullámcsónakházak projekt, amely a csepeli Dunapart feledésbe merült csónakházait tölti meg programmal, illetve a XIX. kerületi Kossuth tér, amely parkolónak indult, de a tervezések és egyeztetések során egy olyan multifunkcionális térré alakult át, amelyet a közeli iskola diákjai hétköznap sport- és találkozó térként, a helyi lakók pedig hétvégenként piacként hasznosíthatnak, amellet, hogy a parkoló autók is helyet kapnak.

ÖNKORMÁNYZATI INGATLANGAZDÁLKODÁS A JOGÁSZ-VAGYONKEZELŐ NÉZŐPONTJÁBÓL

„A jó együttműködések bemutatásával tudjuk átlendíteni az új kezdeményezéseket a holtponatokon.”

Dr. Tas Krisztián a II. Kerületi városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója. A KÉK Lakatlan program jogi szakértői csoportjának tagja, a Lakatlan program keretében szervezett tudáscsere események, műhelybeszélgetések rendszeres résztvevője. Interjúnk 2015 novemberében a „Kihaszíratlan terek a városi közösségek szolgálatában” című konferencián elhangzottak alapján készült.

Miben látod a szerepedet a civil kezdeményezések és az önkormányzatok közötti kapcsolatépítésben?

A II. kerületi Városfejlesztő Zrt.-t vezetem. Ebbéli minőségemben építéssel, szállítással és tolmácsolással foglalkozom. A KÉK Lakatlan programjával való kapcsolatomban lényege, hogy gyakorlatilag két párhuzamos világnak, az önkormányzati szférának és a civil szférának a határmezsgyéjén szeretnék minél több hidat építeni – ez az építési része. Az, hogy – a néha teljesen két külön világnak két külön nyelvén – megértse egymást ez a két szféra – ez a tolmácsolás. A szállítás pedig azt jelenti, hogy azokat az információkat és általánosan alkalmazható együttműködési modelleket szeretném átvenni a két szféra között, amelyekkel ezeket – a ma is elég nagy számban elhangzott – zseniális kezdeményezéseket a gyakorlati megvalósulás útjába át lehet ültetni. Azt gondolom, hogy amit ebben az ügyben meg lehet tenni, szeretném is majd megtenni.

Mik a legfontosabb tényezők, amelyek akadályozzák az önkormányzatok és a civil kezdeményezések együttműködését?

Az akadályok megértéséhez az önkormányzatiság természetrajzát és az önkormányzati szféra működését kell megérteni. Ha például egy lehetséges bérlőnek egy évet kell várni egy üres önkormányzati helyiségbe való beköltözéshez, ennek az egyik fele nyilván a bürokrácia természetrajzából adódik, a másik fele viszont egy szükségszerű dolog, amit el kell fogadni a civil szférának is és a magánkezdeményezéseknek is. Ha megnézünk bármely olyan jelentős forgalmú utat, ahol kihasználatlan önkormányzati helyiségek vannak, ezek tipikusan az önkormányzat úgynevezett vállalkozói vagyonához tartoznak. Ez a kifejezés, ha belegondolunk, paradoxon, fából vaskarika, hiszen az önkormányzat közpénzzel gazdálkodik, közpénzért tartozik a választóknak felelősséggel, vállalkozónak pedig a magyar nyelvben azt hívjuk, aki a saját vagyonát kockáztatva valamilyen üzleti elképzelését váltja valóra. Tehát ebbéli minőségében az önkormányzat bizony tényleg nem egy könnyen mozgó entitás, és éppen emiatt szükséges sokkal több garanciális utat bejárnia

egy-egy ilyen döntésnek. Sajnos ezeknek a döntéseknek a során, és ezek között a jogi utak között gyakran találkozok olyan helyzettel a köztisztviselő, amire korábban még nem volt tapasztalat, amelyet nem látott, amire nincsen bevált recept. Ilyenkor a bürokráciában nyilván az szólal meg, hogy ami nincs, abból nem lehet probléma. Tehát egy üres helyiségből, ami jogszerűen üres, semmi jogi probléma nem keletkezhet. Ilyenkor ezeket a problémákat kell áthidalni új megoldásokkal. Egy településen vagy kerületben jellemzően az alpolgármester, a több területet átlátó képviselő, illetve a polgármesteri kabinet, képes koordinálni azokat – az egy-egy iroda vagy osztály illetékességi területét meghaladó – kérdéseket, amelyek egyik szakterület kizárólagos illetékességébe sem tartoznak, vagy éppen mindegyikre egyformán tartoznának. Hova tegyük a problémát? Az egyes irodák nem tudnak vele mit kezdeni. Viszont az egyes szakterületek fölötti koordinációt, a gyakorlati lépéseket általában a kabinet és az alpolgármesterek szokták vezetni. Nagyon sok olyan polgármester működik – a mi kerületünkben is, és sok budapesti kerületben –, akik személyesen viselik szívükön ezeket a kérdéseket, de nem az ő feladatuk a részletkérdések kidolgozása. Megint egy kicsit önkritikusan mondom, jogászként, hogy az a legrosszabb út, amikor a jogászok szétjogászkodnak egy ilyen témát, mert az általában nem vezet sehova. Mindig arra kell a jogi megoldást megkeresni, hogy miként lehet valamit megvalósítani, és nem pedig a magyarázatot arra, hogy miért nem lehet megvalósítani. Nálunk a kerületben például az a bevett gyakorlat, hogy a piaci alapon hasznosított helyiségek esetében a gazdasági és tulajdonosi bizottság a bérlőknek a helyiség átépítésének, átalakításának műszakilag indokolt időtartamára a bérleti díj fizetése alól felmentést szokott adni. Azt tudom javasolni, hogy ilyen esetben kopogtassanak bizalommal a vagyonhasznosítási irodánk ajtaján.

Milyen irányban kellene fejlődnie az önkormányzatoknak, hogy jobban tudjanak válaszolni a felmerülő közösségi igényekre?

Alapvetően a városfejlesztéssel kapcsolatban ma még a legtöbb embernek, a „brick and mortar” vagyis a téglá-, malter-, beton- és aszfalt-beruházások jutnak az eszébe, pedig valójában a település elsősorban

közösséget jelent. A várost pedig az általa nyújtott többletszolgáltatások emelik ki a települések sorából. Ennek okán a városfejlesztés nem más, mint közösségfejlesztés és szolgáltatás-fejlesztés, ha a fogalomnak azt a korszerűbb értelmezését vesszük, amelyet én képviselek. Ami az üres helyiségek témáját illeti: azért nincsenek minden helyzetre alkalmazható általános megoldások, mert ezek többtényezős problémák, vagyis a kialakulásukhoz is körülbelül 5-6, egymástól független tényező vezetett, és a megoldásukhoz is 5-6 párhuzamos területnek az együttműködése lenne szükséges. Mert az okok egyszerre kulturális problémák, urbanisztikai problémák, gazdasági problémák, szociális problémák és turisztikai problémák. Ezeknek az ágazatoknak az együttműködését igényli ez. És bár az önkormányzati működési modelltől – ami alapvetően hierarchikus jogi berendezkedésen és szakfeladatonkénti munkamegosztáson alapul – viszonylag idegen az a fajta horizontális, ágazatok közti együttműködés, ami szükséges ehhez, de nem lehetetlen. Azt gondolom, hogy pontosan a jó együttműködések bemutatásával tudjuk átlendíteni az új kezdeményezéseket a holtponatokon. Hogy ha egyvalahol megtalálták a megoldást, ne kelljen 23 kerületben párhuzamosan feltalálni a csőben a lyukat, valamint – amit én szeretnék képviselni, és alapvetően nem csak az önkormányzatokra érvényes – hogy ami szögletes, azt lehetőleg ne gurítsuk, és ami kerek, azt ne ölben vigyük – vagyis igyekezzünk a józan paraszti ész és gyakorlatiasságot megvalósítani ezeknél a projekteknél. Ott, ahol látnak egy már működő projektet, ismertté kell tenni a többi önkormányzat számára is annak a részleteit. Ha valahol meg tudták válaszolni ezeket a részletkérdéseket, az nagy bátorítást jelent a többi kerületben, ahol egyébként a jó szándék mind a választott politikusok, mind pedig a tisztviselők részéről megvan. A civilek odaadása és kezdeményező készsége pedig nyilván vitathatatlan ezen a ponton. Én azt tapasztaltam, hogy ha az önkormányzatok nem gáncsolják el már az első lépésnél ezeket a kezdeményezéseket, akkor már nagyon sokat tettek értük. De szeretném, ha ennél is egy lépéssel tovább tudnánk menni, és azokat a szinergiákat tudnánk megteremteni, amelyekben az önkormányzat hozzá tudja tenni a maga részét, a vállalkozói szféra is hozzá tudja tenni a maga részét és a helyi közösség is hozzá tudja tenni a maga megtermékenyítő részét. Ha ezek a partnerek együtt tudnak működni, abból lesznek a legjobb, legnagyobb dolgok.

ÖNKORMÁNYZATI ESZKÖZÖK AZ ÜRES INGATLANOK KÖZÖSSÉGI HASZNOSÍTÁSÁHOZ

A magyarországi önkormányzatok jelentős része óriási üres ingatlanállománnyal és a belőlük adódó költségek akkumulációjával küszködik, de sokan nem ismerik fel, hogy az üres ingatlanok felújításában, üzemeltetésében és a fontos helyi szolgáltatások biztosításában rendkívül fontos szerepe van a civil szereplőknek, kulturális kezdeményezéseknek és társadalmi vállalkozásoknak. Az üres önkormányzati vagy magántulajdonú ingatlanok közösségi célú újrahasznosítását a következő feltételek biztosítása segítheti.

1. Transzparencia: az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó adatbázisok, a bérleti díjak és az üres ingatlanok listájának feldolgozható módon való nyilvánossá tétele rendkívül sokat segíthet a leendő bérlők tájékozódásában és egy-egy városrész fejlesztésének stratégiai megtervezésében. Budapesten a bérbevételeihez a fajta átláthatóságot tovább csökkenti, hogy a 23 kerületnek eltérő vagyonrendelete, adatbázisai, bérbevételi eljárása van.

2. Hatékony ügyintézés: az üres önkormányzati ingatlanok kibérléséhez szükséges lépések általában hónapokat, néha éveket is igénybe vesznek; ez a legtöbb potenciális bérlőt elriasztja, akik más kerületekben, illetve a magánszektorban fognak üzletet, irodát, raktárat bérelni. A bérletbevitel folyamatának átláthatónak és zökkenőmentesnek kell lennie.

3. Közvetítés: az önkormányzatok célja, hogy a területükön minél kevesebb köz- és magántulajdonban lévő ingatlan álljon üresen; legitim szereplőként az önkormányzatok segíthetnek a magántulajdonosok és a potenciális bérlők közötti tárgyalásokban, engedményeket kínálva bizonyos közösségi funkciók befogadásáért és biztosítva mindkét fél védelmét.

4. Társadalmi haszon: egy önkormányzat ingatlangazdálkodása nem redukálható a bevételszerzésre, ugyanennyire feladata a közösségi funkciók, illetve a társadalmilag releváns új piaci szolgáltatások feltételeinek megteremtése is, kedvezményes bérleti díjakkal bátorítva a helyet kereső társadalmi kezdeményezőket vagy kezdő vállalkozásokat.

5. Korrekt feltételek: egy-egy régóta üresen álló ingatlan használatba vétele gyakran igen sok energiával és anyagi befektetéssel jár. Amennyiben a bérlő terhei nem csökkennek például a felújítások lelakhatóságával (akár a civil szektorban elterjedt önkéntes – számlával nem igazolható – de értéknövelő beruházások esetében is) és hosszútávú garanciával, az sokakat elriaszt a bérléstől. A szerződéses konstrukcióknak megfelelő védelmet kell biztosítaniuk mind a tulajdonos, mind a bérlők és az általuk létrehozott értékek számára.

6. Adókonstrukciók: számos európai példa mutatja az ingatlanadók és adókedvezmények kedvező hatását az üres ingatlanok újrahaznosítására; az ingatlanadó, illetve annak csökkentése hatékony eszköz lehet az önkormányzatok kezében a magántulajdonosok ösztönzésére, hogy üres helyiségeiket kedvezményesen kiadják.

7. Szabályozások: egy üres ingatlan rövid távú újrahaznosítása teljesen más kondíciókat igényel, mint a hosszútávú használat; az önkormányzat bizonyos feltételek enyhítésével, szabályok felfüggesztésével tudja segíteni a valóban közösségi célú kezdeményezéseket.

8. Támogatások: bár a legtöbb önkormányzat költségvetése nem teszi lehetővé az üres ingatlanokat újrahaznosító tevékenységek célzott anyagi támogatását, érdemes megvizsgálni a különböző támogatási formákat; az önkormányzati garanciával felvehető kedvezményes bankhitelek vagy az üres ingatlanokra költött összegek felújításra való fokozatos átcsoportosítása fontos segítséget jelenthetnek, és jelentős felújítási hullámot indíthatnak el egy-egy városrészben.

Ezek mind szükséges, de nem elégséges feltételei a hatékony ingatlan-gazdálkodásnak. Ami az üres ingatlanok társadalmilag, gazdaságilag – és politikailag – hasznos újrahaznosítását lehetővé teszi bizonyos európai városokban, az elsősorban nem a jó várospolitikák és a szakértelmek megléte, hanem a városok különböző szereplőinek fejlett együttműködési kultúrája és pragmatikus kíváncsisága, tanulni vágyása. Az üresen álló ingatlanok közösségi hasznosításának alapja a tulajdonosok és potenciális használók közötti kommunikáció megteremtése és a hálózatépítés: a köz-, a magán- és a civil szféra közötti bizalom megteremtése a párbeszéd helyszíneinek biztosításával. Mindez a törvényi keretrendszer rugalmas kezelését, gyors döntéshozási folyamatot, lokális érzékenységet, a tanulságoknak a modellbe történő folyamatos beépítését igényli.

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN ÁLLÓ INGATLANOK KÖZÖSSÉGI HASZNOSÍTÁSÁNAK ALAPVETŐ JOGI KERETEI

**Dr. Kalota Ágnes, a Lakatlan jogi szakértője tekintette át és foglalja össze az önkormányzati ingatlanok kedvezményes, civil hasznosítására vonatkozó, jogszabályokban rögzített irányelveket, főszabályokat, valamint fogalmaz meg ajánlásokat is.
Budapest, 2016. február.**

Nemzeti vagyon hasznosítása és a közfeladatok

A jó gazda – felelős vagyongazdálkodás

Az önkormányzati vagyonnal – így az önkormányzatok tulajdonában álló helyiség- és lakásállománnyal – való gazdálkodás alapvető kereteit a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) határozza meg. Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok ugyanis nemzeti vagyonba, a nemzeti vagyon körén belül pedig önkormányzati vagyonba taroznak.

Az Nvtv. szabályai szerint alapvetés a nemzeti vagyonnal való felelős, a közfeladat ellátását biztosító és hatékony gazdálkodás, amiből az is kövekezik, hogy a hasznosításnak főszabályként valamilyen gazdasági vagy más előnnyel kell járnia az önkormányzat (vagy – állami vagyon esetén – az állam) számára:

„7. § (1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”

A jogszabályhely említi a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges működtetést, ahogy a költségtakarékosságot, értékőrzést és állagvédelmet is. Ezek a rendelkezések megalapozzák az önkormányzati ingatlanvagyonnak a jó gazda gondosságával történő kezelését akkor is, ha a mindenkori teherbíró képességhez igazodás ezt valamennyire relativizálja. Az mindenesetre kérdés, hogy a jogszabályhely alapján mennyiben lehet felelős vagyongazdálkodásnak tekinteni az ingatlanok állagromlását is eredményező hasznosítatlanságát, amelynek egyik oldalán az állagromlás, értékvesztés, egyre nagyobb beruházási igény áll, másik oldalán pedig a bérleti díj hiánya miatti tényleges bevételkiesés.

Versenyeztetési kötelezettség a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján

Az Nvtv. azt is kimondja, hogy bizonyos értékhatár feletti értékű nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ezt az értékhatárt törvényben vagy önkormányzati rendeletben lehet meghatározni, és a mindenkori költségvetési törvény tartalmazza: 2016. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A versenyeztetés ezen értékhatár felett is mellőzhető, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik, vagy
- d) ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.

A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződések időtartama

A fent ismertetett keretek között a Nvtv. tartalmaz egy általános, minden nemzeti vagyonba tartozó ingatlanra vonatkozó előírást, amely szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A közfeladat ellátása érdekében történő hasznosítás

A nemzeti vagyonba tartozó vagyonelem ingyenes hasznosításba adására is lehetőség van, amennyiben a hasznosítás összhangban van az Nvtv. 7. § (1) bekezdésében meghatározott alapvető vagyongazdálkodási elvekkel: „Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.” Eszerint az ingyenes hasznosítás lehetősége elsősorban az adott hasznosítási cél, feladat, tevékenység által van meghatározva, és ennek alapján lehetséges, akkor is csak a feladat ellátáshoz szükséges mértékig.

Az Nvtv. ezen rendelkezése megalapozza, hogy önkormányzati – vagy állami – ingatlanok közfeladat céljára kedvezményes díj fizetése ellenében, vagy akár ingyenesen használatba adhatók legyenek.

Közfeladatok

A közfeladat valamilyen állami vagy önkormányzati feladat, amelyet más szervezetek – általában civilek vagy nonprofit szervezetek – is elláthatnak. A közhasznú szervezeteknek 2014. május 31. óta meg kell jelölniük a létesítő okiratukban, hogy milyen közfeladat(ok) ellátása érdekében tevékenykednek. Közfeladat ellátására közszolgáltatási szerződés is köthető.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Önkormányzati törvény) felsorol – azzal, hogy a felsorolás nem kizárólagos – helyi önkormányzati közfeladatokat. A felsoroltak közül jónéhány feladat civil szervezetek által is ellátható, sőt jellemzően civil szervezetek is foglalkoznak ezekkel:

- egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások;
- kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;
- gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
- szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
- a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
- helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;
- honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;
- helyi adóval, gazdaság szervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;
- a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
- sport, ifjúsági ügyek;
- nemzetiségi ügyek;
- közreműködés a település közbiztonságának biztosításában.

Az önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozó szabályok és a „civil kedvezmény”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) rendelkezik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről. A jogszabály kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának, a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg, azonban a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

A helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletekben ki lehet kötni, hogy a helyiségek pályázat útján adhatóak bérbe, pályázat kiírása azonban az Nvtv. szerinti értékhatár alatt nem kötelező. Ennek megfelelően – ha az adott önkormányzat rendelete lehetővé teszi – egyedi igény, kérelem alapján is történhet a bérbeadás.

Mivel a helyiségbér összege nem szabályozható önkormányzati rendeletben, elvileg a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg. A szabad megállapodás természetesen csak az Nvtv. fent ismertetett általános keretei (felelős vagyongazdálkodás) között lehetséges.

Szokásos gyakorlat, hogy az önkormányzatok határozatot hoznak a helyiségek bérleti díjáról, amelyben a végzett tevékenységhez, a helyiség elhelyezkedéséhez, állapotához, stb. képest határozzák meg a helyiségek bérleti díjának összegét, szokásosan szorzószámok alkalmazásával. Ilyen általános, mindenkire kötelező határozatban kimondható, hogy önkormányzati feladatot átvállaló, vagy egyébként közfeladatot ellátó szervezetek kedvezményes díjat fizessenek pl. egy kerekedelmi tevékenységet végző szervezetekhez képest.

Lehetőség van arra is, hogy egyedi önkormányzati határozat döntsön a bérbeadáson túl kedvezményes bérleti díj alkalmazásáról is.

Pályázati kiírás esetén lehetséges, hogy a pályázatot eleve adott feladat megvalósítására, kedvezményes díj meghatározásával írják ki (és akár minimális bérleti díj is meghatározható). Ebben az esetben, ha egy önkormányzat másik szereplő közreműködésével akar közfeladatot megvalósítani, akkor a pályázat kiírásával lehetősége lesz a legkedvezőbb ajánlatot adó szervezettel szerződést kötni.

Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának átláthatóságát a pályázatadás általánossá tétele szolgálná. Ehhez azonban az önkormányzati helyiségállománynak olyan állapotúnak kellene lennie, hogy versenyeztetni lehessen a pályázókat.

Az önkormányzati vagyon nyilvántartása

Az önkormányzati törvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyonelemekről nyilvántartást kell vezetni, amelynek folyamatos vezetéséért, az adatok hitelességéért a jegyző felelős. A vagyontaszterben az önkormányzati törzsvagyont a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani. Az éves zárszámadáshoz a vagyonállapotról vagyonkimutatást kell készíteni. A vagyontaszter vezetésének részletes szabályait a 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet tartalmazza.

A kormányrendelet részletezi, hogy az önkormányzati lakásokról és helyiségekről pontosan milyen adatokat kell nyilvántartani. Vezetni kell az ingatlan adataiban bekövetkező lényeges változásokat is, így az értékváltozást.

A bérlők által végzett felújítások és azok „lelakása”

A Lakástörvény szerint lakások bérbeadása esetén főszabály, hogy a lakásokat a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, megfelelően felszerelve, működképesen adja bérbe. Lehetőség van azonban arra is, hogy a lakást a bérlő tegye rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és lássa el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Ilyenkor azonban meg kell állapodni a felmerülő költségek megtérítéséről és annak feltételeiről.

A helyiségekre nem vonatkozik a fenti főszabály, hanem a lakástörvény úgy rendelkezik, hogy minden ezzel kapcsolatos körülmény a felek megállapodásán múlik: „A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével,

továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.” (lakástörvény 37. §)

Az önkormányzatok tulajdonában álló helyiségek jelentős része olyan rossz állapotban van, hogy valamilyen felújítás, beruházás nélkül nem képzelhető el a használatba vételük. Az önkormányzati rendeletek – helyi önkormányzatonként különböző feltételekkel – lehetővé teszik, hogy az önkormányzatok a bérlőkkel állapodjanak meg a szükséges felújításról, és arról, hogy ennek fejében a bérlők bizonyos ideig kedvezményes bérleti díjért, vagy bérleti díj fizetése nélkül használhassák a helyiségeket.

Fontos kérdés, hogy hogyan lehet ezt mindkét fél számára biztonságossá és a jelenleginél rugalmasabbá tenni. Az önkormányzatok általában csak az ingatlan állagát érintő felújításokat számítják be, a bérlők tevékenységének végzéséhez szükséges egyedi igények szerinti beruházásokat nem. Egy nagyobb felújítás költsége a bérleti díjba történő beszámítással hosszú idő alatt térül meg, különösen akkor, ha nem lehet a teljes bérleti díjba beszámítani, csak egy részébe. Ilyenkor a bérlők érdeke lenne minél hosszabb idejű szerződést kötni, a szerződések leghosszabb időtartamát azonban általában az önkormányzati rendeletek meghatározzák, végső határ pedig az Nvtv. szabályai szerinti 15+5 év. A határozatlan idejű helyiségbérleti szerződések pedig – ha nincs eltérő megállapodás – a lakástörvény szerint rendes felmondással egy éves felmondási idővel is felmondhatók. Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt nem térül meg a bérlői beruházás, az önkormányzatoknak a fennmaradó részt meg kellene téríteniük. A bérlők számára azonban sok esetben aránytalanul nagy terhet jelent, hogy évekig áll a pénzük az ingatlanban, ezért – és azért is mert ez nagyobb biztonságot jelent a bérlők számára – olyan megállapodás megkötése lenne ideális, hogy a bérleti jogviszony kezdetekor az önkormányzat és a bérlő közösen viselik a beruházás terheit. Ez egyeztethető össze a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvével is, mert az önkormányzat számára ugyan egyszeri anyagi ráfordítást jelent, de a felújítás teljes költsége mégsem őt terheli, az ingatlan állagromlását megállítja, és a hasznosításból bevétele is származik.

Polyák Levente:

A KÖZÖSSÉGI TEREK ÚJ PÉNZÜGYI MODELLJEI EURÓPÁBAN

Az üres ingatlanok közösségi hasznosításának számos jogi, szervezeti és bürokratikus akadálya van. De ezek mellett a legtöbb kezdeményezés forráshiánnyal is küzd: sok szervezetnek nem áll rendelkezésre alaptőke, amiből a megszerzett ingatlan felújítását finanszírozhatná, illetve nincsenek olyan bevételi forrásai, amelyek az ingatlan működtetését, fenntartását fedeznék. Az elmúlt évtizedben, részben a gazdasági válság hatására, számtalan kísérlet született új finanszírozási módok bevezetésére a közösségi alapú városfejlesztésben.

Néhány hónapja egy manchesteri kórház leromlott épületének felújítására és közösségi térére alakítására közösségi finanszírozásban több, mint 55 ezer font gyűlt össze, demonstrálva, hogy az igen nehéz sorsú manchesteri Ancoats-negyed sem keresletnek, sem forrásoknak nincs híján, amikor egy, a közszférától függetlenül működő közösségi tér létrehozásáról van szó. Egy másik esetben a kelet-londoni Mile End temető-parkjában működő Shuffle Fesztivál 60 ezer fontot gyűjtött össze a temető sarkában található üres épület, a Lodge közösségi hasznosítását szolgáló felújításra.

Kampányához mindkét kezdeményezés a Spacehive online platformot használta, amely kifejezetten közösségi projektek finanszírozására specializálódott. A Spacehive – és közönsége – által támogatott több száz projekt között leginkább közösségi tereket találunk, ami két dologra hívja fel a figyelmet: a közösségi szolgáltatások finanszírozásából fokozatosan kivonuló állam után maradt ürre, illetve arra, hogy milyen változást tud jelenteni egy városrész életében az egyéni hozzájárulások aggregációjából létrejövő közösségi tőke.

Az épített környezet közösségi finanszírozásának két alapvető válfaja van. A legtöbb esetben filantróp felajánlásról van szó, amikor a közsféra támogatása hiányában egy közösség összedobja egy játszótér, egy park, egy üzlet, egy pub vagy közösségi ház építési vagy felújítási költségeit. Más esetekben kölcsönről vagy befektetésről van szó, ahol a közösség tagjai hitelezőként, illetve befektetőként lépnek fel egy tőkeigényes beruházás finanszírozásában, kamatok, részvények vagy egyszerűen a kölcsön fokozatos visszafizetése fejében.

Amikor Saint-Étienne Crêt de Roch negyedében a lakosok összeállnak, megvásárolják, felújítják és közösségi kritériumok mentén kiadják az utcájukban üresen álló üzleteket, vagy amikor észak-olasz kisvárosok papjai a helyi hitközösség adományaiból finanszírozzák a plébániájuk napelemekkel való felszerelését (és a villanyszámla megtakarításaiból fizetik vissza ezt), hitelként vagy befektetésként működő közösségi finanszírozásról van szó.

Ez a módszer nem korlátozódik üzletek vagy egyes épületek léptékére. A berlini Holzmarkt egy, a Spree folyó partján található szórakozóhelyből nőtte ki magát városfejlesztési projektté. A 2004-ben nyitó Bar25 2010-ben bezárásra kényszerült, amikor a telek tulajdonosa, a város köztisztasági vállalata árulni kezdte a területet. A berlini folyópartot lezáró, nagyszabású MediaSpree projekt megakadályozására a Bar25 tagjai ellentervet készítettek, amely egy „városi falu” vízióját vázolta fel, a Spree partját szabadon hagyó közparkkal, színházzal, étteremmel, koncertteremmel, hotellel és egy nagyszabású, diákok számára tervezett lakó- és inkubátorépülettel. A MediaSpree elleni nagy tiltakozás eredményeképpen kiírt privatizációs pályázatot a Bar25 által életre hívott Holzmarkt konzorciuma nyerte meg.

Természetesen a 10 millió euró fölötti vételárát egy – bármennyire sikeres – szórakozóhely aligha tudta volna egyedül kifizetni. A Bar25 több szövetségest is talált magának a pályázathoz: start-up befektetőket, egy hacker társaságot, illetve a svájci Abendrot Alapítványt. Az 1985-ben létrejött, magát „fenntartható nyugdíjalapként” definiáló alapítvány „etikus” befektetőként működik, amely a rábizott nyugdíjbefizetéseket bizonyos környezeti és szociális kritériumoknak megfelelő ingatlanokba, illetve megújuló erőforrásokba fekteti be, gyakran olyan projektekbe, amelyek nem érik el a hagyományos nyugdíj- és befektetési alapok

ingerküszübét, vagy nem nyerik el azok bizalmát. A Spree-parti, két és fél futballpályányi telket tehát a svájci Abendrot Alapítvány vásárolta meg, és adta bérbe 75 évre a Holzmarkt szövetkezetnek, 25 évenként biztosítva a szövetkezetnek a telek megvételi lehetőségét. Az évi félmilliósi bérelti díjat a területen működő klubok és éttermek fedezik.

Az épületek mintegy 100 millió euróra rúgó költségeinek fedezésére a szövetkezet egyrészt kölcsönt vett fel, és befektetőket hívott meg a projektbe, másrészt közösségi részvényeket adott ki, amelyek darabját 25 ezer euróért vásárolhatják meg a fejlesztésben fantáziát látók, akik befektetésüktől függetlenül egy-egy szavazatot kapnak a szövetkezetet illető döntéshozatalban (a Holzmarkt közösségi részvényei ma már több millió eurós befektetést hoztak a projektbe).

A Holzmarktéhoz hasonló támogatást kaptak azok a művészek is, akik a néhány kilométerrel északabbra, Berlin Wedding-negyedében található, korábban nyomdagépeket gyártó Rotaprint egyik épületének néhány helyiségét bérelték. Amikor Daniela Brahm és Les Schliesser megtudták, hogy a berlini önkormányzat ingatlanalapja el akarja adni a 10 ezer négyzetméteres – védett örökségként számon tartott – Rotaprint-komplexumot, mobilizálták a többi bérlőt, létrehoztak egy egyesületet, és elkezdtek tárgyalni az ingatlanalappal.

A Rotaprint-komplexum megvásárlására Brahm és Schliesser által létrehozott ExRotaprint non-profit társaság kölcsönökből is meg tudta volna venni a rendkívül alacsony árra (600 ezer euró) lealkudott épületeket, de amikor a komplexum megvásárlása hirtelen valóságos perspektívává vált, egyúttal az egyéni profit lehetősége is megjelent a terveikben: „Az elképzelés, hogy egy ilyen nagy projekttel pénzt tudunk generálni olyan volt, mint egy bomba, majdnem szétrobbantotta a projektet, még mielőtt elkezdett volna működni. Ezért hoztuk be a képbe az alapítványokat.”

A művészek még az egyeztetési folyamatban ismerkedtek meg a svájci Edith Maryon és a német Trias alapítványokkal. Mindkét szervezet hasonló módon működik, a céljuk az ingatlanspekuláció megelőzése, olyan alternatív modellek létrehozása, amelyek az ingatlanokat kiemelik a piacról, lehetetlenné téve az eladásukat, lépésről lépésre megszüntetve a rájuk terhelt adósságot is. Az alapítványok számos – pénzügyileg fenntartható, de „veszélyeztetett” ingatlanokat használó – közösségi

és kulturális szervezettel működnek együtt, megvásárolva az általuk használt épületekhez tartozó telkeket és 99 évre bérbe adva azokat a szervezeteknek. A telkek alapítványi tulajdona így megakadályozza az ingatlanok eladását, és biztosítja az épületek bérleti szerződésben meghatározott – társadalmi vagy kulturális – rendeltetését.

Az ExRotaprint esetében is így történt: a telek a Maryon és Trias alapítványok tulajdona lett, míg az épület az ExRotaprint non-profit társaságé, amely évi 40 ezer euró bérleti díjat fizet az alapítványoknak. Az épületek felújítása pedig a szintén társadalmilag és kulturálisan releváns ingatlanfejlesztési projektekbe fektető svájci CoOpera „fenntartható nyugdíjalaptól” felvett 2,3 millió eurós hitelből történik, amelynek a törlesztését a komplexum több ezer négyzetméterének bérleti díja fedezi. Az ExRotaprint bérleti politikája is az alapítványokkal kötött szerződés része: a volt gyár tereit harmadrésben kulturális, harmadrésben szociális, harmadrésben kisiparos bérlőknek adják ki, ezzel biztosítva a terület diverzitását a lassan, de folyamatosan homogenizálódó berlini belvárosban. „A mi profitunk az, hogy itt maradhatunk és alacsony bérleti díjat fizetünk. Az épület profitja nem a tulajdonosnál, hanem a használói oldalon jelentkezik, és ez nagyon fontos ma Berlinben.”

A Holzmarkt és az ExRotaprint nincsenek egyedül a közzférán kívüli, közösségi tulajdonú ingatlanfejlesztés világában. Az Európa-szerte egyre népszerűbb Co-Housing vagy Baugruppe jelensége mellett a nem lakáscélú közösségi ingatlanfejlesztés is folyamatosan új eszközökkel gazdagodik. Észak-Amerikában több száz, Nagy-Britanniában több tucat Community Land Trust működik, amelyek egy-egy városrész életében releváns funkciók és terek jelenlétét biztosítják közösségi tulajdonba kerülő ingatlanokban.

Számunkra nyilván az a legfontosabb kérdés, hogy miként alkalmazhatók ezek a módszerek Magyarországon. Ahhoz, hogy egy fenntartható nyugdíjalap, antispekulációs alapítvány vagy közösségi befektetési platform számára érdekessé váljon egy-egy magyarországi kezdeményezés, alapvetően három dologra van szükség: közösségbe ágyazott és fenntartható „üzleti” modellel rendelkező kezdeményezésekre, vásárlóerővel rendelkező városi közegre, amely képes eltartani ezeket a kezdeményezéseket, illetve olyan jogszabályokra, amelyek biztonságos befektetési lehetőséget adnak non-profit projektekbe is.

De hol vannak ezek a kezdeményezések és az őket eltartó közösségek? És hol vannak ezek a fenntartható, etikus befektetők? És milyen platformokra, együttműködésekre, jogszabályokra lenne szükség a közösségi befektetések ösztönzéséhez?

Magyarországon számos kezdeményezés történt a közösségi finanszírozás különböző módokon való bevezetésére. 2009-ben Petrovics Péter és Szabó Károly – számos külföldi kezdeményezést megelőzve – létrehozták a (Noba) No Bank platformot, amelynek lényege a hitelköltségek minimalizálása és így a hitelek hozzáférhetővé tétele volt. A platformon megtakarításokkal rendelkező egyének nyitott közössége adott hitelt a 4000 euróban limitált kölcsönért folyamodóknak, akik megszabhatták az általuk vállalt maximális kamatot: a hitelezőknek e kamatláb alatt kellett javaslatot tenniük, hogy létrejöjjön a hitelszerződés.

Bár a platformnak 2010-re mintegy 3450 regisztrált használója volt, de a gyakorlatban legfontosabb célja nem tudott megvalósulni. A magyar jogszabályi környezet ugyanis kizárólag bankoknak ad kamattal járó hitelezői jogosultságot: magánszemélyek évi egy kölcsönt adhatnak, a második már kereskedelmi bankszolgáltatásnak minősül. Így a platformon hitelező egyének csak 0%-os kamattal adhattak kölcsön: néhányukat társadalmi elkötelezettségük motivált az ingyenes hitelezésre is, de akik hitelezői-befektetési motivációval érkeztek a platformra, azok hamar elvesztették érdeklődésüket. Bár hasonló platformok Nagy-Britanniában, Hollandiában, Franciaországban és Németországban találtak jogi megoldást működésükre, a Nobának Magyarországon ez nem sikerült.

A mikro-hitelezés, illetve mikro-finanszírozás Grameen-modelljét vidéki településeken meghonosító Autonómia Alapítvány más problémákkal is szembesült: az alacsony kölcsönökkel is beindítható mikrovállalkozás koncepciója sem adózási, sem üzleti szempontból nem bizonyult igazán működőképes modellnek, és a helyzetet a hitelvisszafizetést kikényszerítő kisközösségek hiánya sem segítette. Más formátumokkal kapcsolatban szintén borúlátók a pénzügyi szakértők: a befektetés alapú crowdfunding lehetőségeit rendkívüli módon leszűkítik a jogi feltételek, a megfelelő jogi formátum hiánya: semmilyen mai vállalkozási forma nem támogatja a közösségi finanszírozást lehetővé tévő nyilvános tagtoborzást.

A közösségi finanszírozás másik műfaját képező adományjellegű crowdfunding oldalak 2011 végén jelentek meg Magyarországon: a Creative Selector, a kezdheted.hu és az indulj.be oldalak különböző feltételekkel és formátumokkal tették lehetővé a kezdeményezéseknek az induló támogatás összegyűjtését. A Nonprofit Információs és Oktató Központ (NIOK) által indított adjukossze.hu platform 2013-ban csatlakozott a körhöz: az adjukossze.hu oldal kifejezetten civil és non-profit ügyek közösségi támogatását teszi lehetővé. Miközben a kezdheted.hu és az indulj.be oldalak azóta megszűntek létezni, a Creative Selector leginkább filmekre, zenei albumokra és más kulturális projektekre szakosodott. Ingatlanok közösségi hasznosításával kapcsolatos kezdeményezések leginkább az adjukossze.hu segítségével tudtak megvalósulni, mint például a szegedi Motiváció Tanoda felújítása, vagy a Kontúr Közhasznú Egyesület által kialakított Hős utcai közösségi tér.

Egy ingatlanfelújításhoz, átépítéshez vagy bérléshez kapcsolódó adománygyűjtő kampány a tapasztalatok szerint mindig nehezebb, mint egy kifejlesztendő vagy legyártandó termék esetében: egy hosszú távú folyamatot nehezebb kommunikálni, adminisztrálni, illetve nehezebb egy közösséget motiválni egy hosszú távú, komplex, kevésbé látványos és kevésbé eseményszerű folyamat támogatásához. Emellett a legtöbb közösségi célú kezdeményezés megerősítéséhez jelentős kapacitásokra van szükség: sokat kell velük dolgozni pénzügyi és szervezeti modelljük, kommunikációjuk megerősítéséhez. Ráadásul a legtöbb társadalmi vállalkozás ma még nincs azon a szinten, hogy bevételt termeljen és így nem igazán tud befektetés-jellegű közösségi finanszírozás tárgyává – illetve céljává – válni.

A budapesti közösségi kezdeményezések ingatlanhasználatára kapcsán felmerülő legfontosabb kihívás a jogi akadályok áthidalása mellett különböző finanszírozási források kombinációjának lehetősége. Miközben számos önkormányzat hatalmas ingatlanvagyonokat tart kihasználatlanul, ezek költségeinek a felújításra való átcsoportosítása, egy adott környék lakóinak és vállalkozásainak adományaival, kölcsöneivel vagy befektetésével kiegészítve komoly értéknövelő, városrehabilitációs folyamatokat indíthat el. Egy így létrejövő, területi alapú társadalmi innovációs ingatlanalap egyúttal a társadalmi vállalkozások új generációját is helyzetbe hozhatja. Mindehhez azonban elsősorban a különböző szférák közötti kommunikációra és a közösségi kezdeményezések városformáló erejének elismerésére van szükség.

A LAKATLAN ELŐZMÉNYEI ÉS TÖRTÉNETE

2006–2008

Fiatal építészek, képzőművészek és civilek egy csapata hozzáférést nyert a Róth Miksa Emlékház évtizedek óta használaton kívüli hátsó traktusához. A Nefelejcs utcában született meg a Kortárs Építészeti Központ, amely hamar a kortárs városról és építészetről szóló viták meghatározó helyszínévé vált. Bár sok befektetést és erőfeszítést igényelt, az épület katalizátornak bizonyult a KÉK történetében: nemcsak formát és láthatóságot adott szervezetünknek, de számos témát ki is nyitott számunkra – az üres ingatlanok újrahasznosításának, illetve a kisléptékű városrehabilitáció kérdéseit.

2008

A KÉK fél évre megkapta az azóta is üresen álló, de 2008-ban még lebontásra ítélt Szervita téri egykori ORCO irodaház kulcsait. Az épület több meghatározó rendezvénysorozatunkat indította útjára: 100 szobájában kapott helyet a 100 modellt bemutató Építészeti Makettfesztivál, illetve itt debütált az azóta 8. szezonjába lépő Budapesti Építészeti Filmnapok is.

2011/2012

Első Budapest100 / első mintakertek: a százéves házakat megnyitó, évente megrendezett Budapest100, valamint az üres telkeken kialakított Közösségi Kertek bebizonyították, hogy mekkora szervező erő rejlik egy-egy épületben vagy kertben, amelyet egy közösség magáénak érez.

2012. ősz

Elindítottuk a Lakatlan program első, az üres ingatlanok lehetőségeit körbejáró előadássorozatát. Berlieni és hollandiai élményeinkre alapozva úgy ítéltük meg, hogy ideje strukturálni a nem lakáscélú üres ingatlanokról – üres üzletekről, irodaházakról, iskolákról, mozikról, színházakról, ipari épületekről, telkekről – szóló közbeszédet a gazdasági válság következményeivel küszködő Budapesten is. Három hónapon át minden hétfő este magyar és külföldi szakembereket, építészeket, várostervezőket, társadalomkutatókat, aktivistákat és képzőművészeket láttunk vendégül a Művelődési Szint nagytermében, akik különböző megoldási lehetőségeket mutattak be az üres ingatlanok problémájára.

2012. december

Közösségi térképet indítottunk, amelyre bárki feltöltheti az általa felfedezett üres budapesti ingatlanok adatait. A térképpel célunk egy minden eddiginél szélesebb körű leltár elkészítése volt, egyszersmind a lehetőség megteremtése, hogy akit érdekel az üres épületek, telkek sorsa, aktívan hozzá tudjon járulni megmentésükhöz. Hamar bebizonyosodott, hogy a crowdsourcing módszerével nem tudunk komprehenzív adatbázist létrehozni, ugyanakkor a térkép interaktív jellege alkalmas arra, hogy sokakat elkötelezzon a téma mellett, és az országos média érdeklődését is felkeltse. A következő években több kollektív térképező eseményt (Urban Spotting) szerveztünk.

2013. március

A Klauzália Facebook csoport aktív tagjaival és más érdeklődőkkel a Klauzál tér és környékének kisléptékű fejlesztési lehetőségeit mértük fel három alkalmas műhelymunka során a Negyed6Negyed7 Fesztiválhoz kapcsolódva. A nagyszámú üres önkormányzati ingatlan inkubátor helyiségként való hasznosítására is javaslatot tettünk.

2013. tavasz

Vacant Central Europe néven V4 programot indítottunk, amelynek célja az üres ingatlanok térképezésének és a város vérkeringésébe való visszacsatolásának elősegítése, jó példák gyűjtése volt a partner városokban (Varsó, Katowice, Prága, Brno, Pozsony, Vágbeszterce). A programot az egyhetes műhelymunkát és változatos kísérőeseményeket felvonultató Lakatlan Budapest Fesztivállal zártuk le a V4 partnerek mellett a bécsi székhelyű Wonderland-et is bevonva.

2013. ősz – 2016. tavasz

A Lakatlan korábbi térképezés és tudáscsere jellegű tevékenységi körét meghaladva, külföldi példáktól inspirálva kísérletet tettünk egy budapesti civil ingatlanközvetítői szerepkör felvállalására. „Töltsd újra!” néven felhívást tettünk közzé, amivel célunk a budapesti helykereső, innovatív társadalmi vállalkozói szektor feltérképezése volt. Alapos zsűrizést követően, a Kreater Társadalmi Innovációs Ügynökséggel partnerségben mintegy 30 civil háttérű, vagy ilyenhez kapcsolódni tudó, nonprofit szemléletű vállalkozói csoporttal kezdtük meg a helykeresést. A folyamat számunkra, de a csoportok számára is egyaránt folyamatos tanulással járt. Lemorzsolódásokat és új csatlakozásokat követően 8 hely nyílt meg partnerségünkben 16 civil szervezetnek, közösségnek helyet adva. A bérleti szerződéskötésig nem jutott törekvések közül kiemelendő a Nyugati Grund exkormányzati negyed területének alacsony költségvetésű, közösségi alapú, lakossági rekreációs és kerékpáros mobilitási központ célú köztes hasznosítása érdekében tett lépések. A nagyszámú, diverz célközönsséggel folytatott, reményteljes egyeztetések a kezelő MNV Zrt. passzivitása okán 2014 őszére megszakadtak. A program eredményeit 2016 januárjában-februárjában kiállításon tártuk a közönség elé.

2013. december – 2014. december

A Fővárosi Önkormányzat Rögtön jövők! programjához kapcsolódóan szakmai tanácsadást végeztünk, melynek keretében egy évig működtettük a Kossuth Lajos utca 14–16. alatti Rögtön jövők! projekt galériát. Adaptív város címmel állandó kiállítást szerveztünk a Lakatlan addigi kutatási eredményeit összefoglalva, valamint tematikus szakmai és kulturális eseményeket szerveztünk és fogadtunk be.

2013. november – 2015. augusztus

Nemzetközi tudáscsere programunk keretében az üres ingatlanok közösségi-köztes hasznosításának összesen tizenhárom - a magán és önkormányzati szektort egyaránt képviselő - holland szakértőjét láttuk vendégül. A hollandiai gyakorlatokat minden esetben egy-egy budapesti helyszínre, aktuális ügyre, problémára vetítve mutattuk be a budapesti közönségnek. A népszerű sorozat holland és magyar szereplőivel 2015 augusztusában interjúkötetet jelentettünk meg (Vacant City).

2014. szeptember 19. – október 19.

Megrendeztük az első Nyitva! Kiadó Üzletek Fesztiválját, melynek keretében tizenhárom zsűri által válogatott, értékteremtő vállalkozás költözhetett összesen kilenc üres budapesti üzlethelyiségbe, melyeket tulajdonosaik ingyenesen bocsátottak rendelkezésükre. A fesztivállal célunk az ingatlanközvetítés kooperatív módjának meghonosítása, a Lakatlan program láthatóságának növelése, eredményeinek népszerűsítése volt.

2015. június–szeptember

A KÉK három hónapos köztes használatra kapta meg a Lónyay utca 24. szám alatti magántulajdonú üzlethelyiséget, amiben berendeztük pop up irodánkat. Az átmeneti használat során hosszú idő után újra megtapasztaltuk a saját hely üzemeltetésével járó kihívásokat, és a közvetlen utcakapcsolat biztosította nagyobb láthatóságot.

2015. szeptember

Közel hároméves érdekérvényesítés és bérbevételi procedúra eredményeképpen született meg a döntés, hogy az újbudai Kulturális Városközpont területén, a Bartók Béla út 10–12. alatti 272 m²-es egykori bankfiókot kedvezményesen bérbevehetjük. A beköltözéssel a 10 éves KÉK életében új, izgalmas fejezet kezdődött.

2015. szeptember – 2016. június

Open! Central Europe néven kezdeményeztünk együttműködést varsói és pozsonyi partnereinkkel a Nyitva! Fesztivál tapasztalatainak és metodikájának terjesztése, valamint a rövid távú ingatlanhasználat kelet-európai módszereinek megismerése érdekében. Az együttműködés eredményeit júniusban Toolkit-kiadványban foglaljuk össze.

2016. április 1. – május 1.

A második Nyitva! Fesztivál hónapjára hat üres helyiségbe költözik be 12 értékteremtő kezdővállalkozás, a Kazinczy utcában pedig rendhagyó plakátkiállítást rendezünk az AZÉRT Egyesülettel. Az első fesztivál tanulságait felhasználva a beköltöző kezdeményezések mentorációban részesülnek, a fesztivál teljes folyamatát: előkészületeit, tulajdonosok és beköltözők motivációit, tapasztalatait láthatóbbá tesszük a közönség számára.

ORAVECZ JÚLIA

Projekt menedzsment: A MOME design menedzsment szakán végzett 2013-ban, diplomamunkájában az európai köztes ingatlanhasználat közvetítőszervezeteinek működésével foglalkozott. A KÉK munkatársa és a Kultúrgorilla tagja. A Lakatlan projekt menedzsereként a Nyitva! Fesztivál életrehívója és szervezője. Hisz benne, hogy egy város addig fejlődőképes, amíg lakói megkérdőjelezzik annak működési kereteit, és mernek kísérletezni, újítani.

POLYÁK LEVENTE

Stratégia: Urbanista és kutató, dolgozott a budapesti, New York-i, párizsi, bécsi és római önkormányzatoknak. 2009 és 2012 között a MOME, BME, valamint a bécsi TU oktatója volt. A KÉK és a bécsi Wonderland Platform for European Architecture kuratóriumi tagja, valamint az Eutroplan Research&Planning ügyvezető igazgatója. Munkája középpontjában a helyi erőforrásokra és kapacitásokra építő, kisléptékű városrehabilitáció áll.

SCHANZ JUDIT

Menedzsment / Pénzügy: Városshociológiát tanult az ELTE-n. 2011-től a KÉK munkatársa, ezt megelőzően 10 évig dolgozott józsefvárosi rehabilitációs programokban, illetve a Kesztyűgyár Közösségi Ház programvezetőjeként. A Lakatlan programban elsősorban annak gyakorlati megvalósítása, a kisközösségekkel való munka jelent számára kihívást. Emellett nem riad vissza a program pénzügyi-elszámolási, jogi vonatkozásaitól sem.

A LAKATLAN PROGRAM PARTNERSÉGÉBEN MEGNYITOTT HELYEK

CARGONOMIA

cím: Bp., VII. Dembinszky utca 32.

funkció: teherbiciklis központ

alapterület: 80 m²

ingatlan jellege: udvari bejáratú földszint

tulajdonos: magántulajdon

bérleti időszak: 2015. 04. 01. – 2018. 03. 31.

FILANTRÓPIA ADOMÁNYBOLT

cím: Bp., VI. Aradi u. 43.

funkció: adománybolt, iroda-közösségi tér

alapterület: 70 m²

ingatlan jellege: utcai bejáratú földszint

tulajdonos: magántulajdon

bérleti időszak: 2015. 09. 25. – 2016. 09.24.

INSPIRÁL CIRKUSZKÖZPONT

cím: Bp., XI. Sopron u. 19/A

funkció: újcirkusz gyakorló és előadó tér

alapterület: 307 m²

ingatlan jellege: földszinti raktár

tulajdonos: magántulajdon

bérleti időszak: 2016. 01. 21. – 2019. 12. 31.

KOCKACSOKI

cím: Bp., XI. Budafoki út 12.
funkció: csokoládé manufaktúra
alapterület: 115 m²
ingatlan jellege: udvari bejáratú földszint
tulajdonos: Újbudai Önkormányzat
bérleti időszak: 2014. 07. 01. – 2016. 06. 30.

KÖZÉLET ISKOLÁJA

cím: Bp., VIII. Auróra utca 11.
funkció: iroda és képzési központ
alapterület: 15 m²
ingatlan jellege: osztott használatú iroda
tulajdonos: magántulajdon
bérleti időszak: 2014. 10. 01. – folyamatos

MEETLAB

cím: Bp., XI. Stoczek utca 11.
funkció: kreatív műhely és alkotótér
alapterület: 131 m²
ingatlan jellege: utcai bejáratú szuterén
tulajdonos: Újbudai Önkormányzat
bérleti időszak: 2014. 10. 02. – 2019. 08. 31.

PNEUMA SZÖV.

cím: Bp., VIII. Auróra utca 11.

funkció: iroda, műhely és raktár

alapterület: 15 m²

ingatlan jellege: önálló iroda

tulajdonos: magántulajdon

bérleti időszak: 2014.09.15. – folyamatos

SUFNICSEPEL

cím: Bp., XXI. Csikó sétány 2/b/12

funkció: adománybolt, iroda–közösségi tér

alapterület: 53 m²

ingatlan jellege: utcai bejáratú földszint

tulajdonos: Csepeli Önkormányzat

bérleti időszak: 2015.08.18. – 2016.08.17.

ENGLISH SUMMARY

Civic City: Vacant properties in the service of communities

The Lakatlan program, run by the KÉK – Hungarian Contemporary Architecture Centre (an NGO focusing on urbanism, architecture, and design) investigates various formats to reuse longtime vacant properties in Budapest. It is by no means a coincidence that small-scale development initiatives like community gardens, participatory parks, pop-up shops, and social spaces in the city's existing fabric have become one of KÉK's priorities for boosting the urban regeneration movement.

KÉK began in 2005, when a group of architects, urbanists, journalists, and artists, decided to launch a space for discussing architecture and the city and fortuitously gained access to a former warehouse in the backyard of a museum. The warehouse, in the vicinity of Budapest's relatively central but reasonably infamous Keleti railway station, was in bad shape: unused for decades, still bearing graffiti by the Soviet soldiers using the building after the war. It needed significant improvements to accommodate events and the public. However, the building was a catalyst in KÉK's story: It did not only give form to the organization but also determined many of its activities, helping the construction of an identity, sometimes against plans.

In many senses, KÉK's program was created around the building; if the affordances of the warehouse enabled the organization of professional events, debates and conferences, they also encouraged the extension of events into after-hours parties, making visitors wonder about KÉK's real mission. The building's location was just as influential as it brought a new cultural space in a working-class neighborhood known for its extreme density and low living standards. By opening a backyard to the local street network and turning it into a lively and accessible space, KÉK increased visibility for the area to a city-wide audience and began changing its sense of insecurity. Moreover, the experience inspired thoughts about

KÉK's potential roles in urban regeneration. Two years later, KÉK moved to another location: the 7-storey, 6000m² downtown office building offered very different possibilities. Learning from their lost investment in the previous location, and conscious of their short-term, 6-month contract, KÉK's members did not invest extensively in the building. They opened the premises to the public as a "found space", adapting their events to the building's peculiar, 100-room layout. However, by using the façade and roof for exhibitions and screenings, KÉK attempted to bring the building temporarily back into the public realm.

Although KÉK's presence in the downtown offices lasted only a few months, its legacy was long-lasting. The experience of using two radically different buildings in distant parts of the city taught KÉK about the importance of space in the life of an organization, and about the possibilities and obligations brought along by running a space. It also inspired KÉK's members to think about potential multiplications of the experience. Understanding the transformative role of creating temporary presence in physical spaces, KÉK began to help civic organizations, cultural initiatives, and social enterprises learn about their spatial needs, capacities and costs, and access spaces to experiment with them.

The problems and possibilities of vacant properties had been present in many of KÉK's projects. We guided walks to the city's unknown spaces as unused resources since 2006, organized workshops about architectural possibilities in vacant lots and attic spaces in the late 2000s and launched our first community gardens in 2012. From the mid-2000s, we witnessed entire streets losing their commerce and foot traffic, and adjacent public spaces turning into avoidable spots. Aware of the emerging problem of vacant properties as a combined result of bad management and the economic crisis, KÉK began a structured research into the phenomenon of vacancy.

In 2012, we launched a program to understand the causes, patterns, and potentials of empty shops, offices, schools, hotels, department stores, cinemas, and theatres all across the city. The Lakatlan program, referring to the Hungarian word for "Uninhabited", is a combination of research, advocacy and mediation activities. After a lecture series bringing together

a diversity approaches (architects, planners, sociologists, shopkeepers, and activists from Amsterdam, Berlin, Budapest, Prague, Vienna, and Zagreb) on vacancy, the program concentrated its energies on mapping vacant spaces in the city, and elaborating models for small-scale urban regeneration, based on the reuse of empty shops and buildings of a neighborhood. In May 2013, KÉK and the Vienna-based Wonderland Platform for European Architecture invited architects from Helsinki, Sheffield, and Rotterdam to work together with residents on a neighborhood plan for the temporary use of vacant properties. The workshop generated questions that opened the way for later phases of the Lakatlan program: How to think about vacant spaces as elements of a neighborhood-scale ecosystem where certain activities and functions can support each other? How to pair commercial and community activities in a way that communities help sustain crucial local businesses by giving them visibility among local networks, and local businesses contribute to community activities? How to bring back life to abandoned streets, by creating a lively network of spaces where the separate worlds of locals and tourists can converge?


Inspired by the workshop and various study trips, the concept of connecting the urban regeneration process with the spatial needs of bottom-up initiatives has been the underlying principle of the program's operational phase. In September 2013, we began working with civic organizations, social enterprises and cultural initiatives, mapping their spatial needs, organizational means and co-operational capacities, and connecting them with owners of longtime unrented spaces. In this process, we established working groups with municipal officers, real estate professionals and civic organizations and focused on various sites of potential intervention. From streets concentrated with vacant shops to school buildings and large open spaces, we embarked on elaborating frameworks for municipal policies as well as for multi-actor co-operations.

This work led to the Festival of Empty Shops in October 2014, organized with the Budapest Municipality, but featuring mostly privately owned shops—a clear demonstration of inflexible municipal property management. The Festival opened longtime vacant shops for a dozen initiatives ready to install themselves in a ground-floor space for a month, testing the advantages and disadvantages of physical presence

and constant availability. The jury established clear criteria: the selected initiatives had to be open in regular hours, interact with their environment, and hold events. While the Festival was featured in various media reports and entered mainstream urban culture through TV quiz shows, it also brought life back in centrally located but disaffected streets, by bringing hundreds of people to the temporary shops' events. By putting these streets back on the map, and by giving an idea of how these streets could function if better managed, the festival succeeded in demonstrating the urban transformational capacity of revived ground-floor spaces. At the end of the month, about a quarter of the initiatives negotiated extended contracts with their landlords, building on mutual confidence and a growing understanding of each others' positions.

Addressing the possibilities of larger buildings, as well as smaller, distributed spaces, the cautious drafting of rental contracts and the careful organization of renovation and maintenance activities turned out to be key elements in the sustainability of the accommodated initiatives. This is where the program's next steps are taking us—to explore funding possibilities, economic models, and legal formats for the cooperative renovation, management, and ownership of vacant urban spaces. Community initiatives, social ventures, and cooperative management are crucial to successful urban regeneration: They have the interest to revitalize the ground-floor spaces abandoned by commerce. They have the capacity to bring our streets out of the crisis.

This book is a snapshot of community experiments in Budapest; in the interviews, protagonists of new community centers, cultural venues, social spaces explain the processes that brought them into the properties they use. It is also a compression of our experiences: the Lakatlan program, besides offering inspiration to many professionals and citizens, also contributed to the creation of new networks, exchanges and collaborations. And it certainly taught us that transferring good policies and development practices into the Budapest context first of all necessitates trust and a better culture of cooperation between the public, private and civic spheres.



Egy jól működő városnak szüksége van arra, hogy kihasználja erőforrásait: amikor egyes terei, épületei, épülettípusai megüresednek, új funkciót kell találnia nekik. A város kihasználatlan tereire való jobb hozzáférés aktívabb, kezdeményezőbb városlakókat formál, akik a városvezetők és tervezők munkáját is segítik: az ő energiájuk nélkülözhetetlen egy fenntartható, élhető város megteremtéséhez. Az üresen álló ingatlanok közösségi hasznosítása – a közösségi energiák kibontakozásának strukturált elősegítése – bonyolult művelet, amelynek alapja a tulajdonosok és potenciális használók közötti kommunikáció megteremtése és a hálózatépítés: a társadalmi és kulturális szereplők és kreatív vállalkozások városformáló kapacitásának felismerése, és a köz-, a magán- és a civil szféra közötti bizalom megteremtése a párbeszéd helyszíneinek biztosításával. A KÉK – Kortárs Építészeti Központ 2006 óta egy ilyen platform szerepét tölti be.

Nefelejcs utca, Szervita tér, Közösségi Kertek, Budapest100, Városi Séták: a KÉK az elmúlt években számos fronton szállt harcba Budapest lehetőségeinek jobb kihasználásáért, a helyi közösségek megerősödéséért és egy részvételi városfejlesztés létrehozásáért. E tapasztalatok segítettek életre hívni Lakatlan programunkat, amely azt kutatja, hogy miként lehet újragondolni a város kihasználatlan tereit, erőforrásként tekintve rájuk, amelyek segíthetik egy-egy civil kezdeményezés, kulturális projekt, társadalmi vállalkozás kibontakozását.

Ez a könyv pillanatsfelvétel a Lakatlan program munkájáról: azokat a gondolatokat, ötleteket, koncepciókat, valamint tapasztalatokat, sikereket és kudarccokat mutatja be, amelyek végigkísérték a program közel 4 évét. A könyv másfelől egy pillanatkép Budapestről: azokat a közösségi helyszíneket, kezdeményezéseket, szereplőket mutatja be, akiktől tanultunk, akikkel együtt dolgoztunk, és akiknek segítettük a munkáját a megfelelő ingatlan megtalálásában.