

TÁRSASHÁZ VAGY BÉRPALOTA?

MILYEN TULAJDONI FORMA LENNE KEDVEZŐ MAGYAR VÁROSAINK SZÁZADFORDULÓS ÉPÜLETÁLLOMÁNYÁNAK MEGŐRZÉSÉHEZ? EZÚTTAL A TÁRSASHÁZAKRÓL ÉS A MAGÁNTULAJDONÚ BÉRHÁZAKRÓL ESİK SZÓ.

LETENYEI LÁSZLÓ

Századfordulós örökségünk, a belvárosaink képét meghatározó ingatlanállomány lassan, de biztosan halad a megsemmisülés felé: 1995–2005 között évente a századfordulós ingatlanállomány 1–3 százaléka tűnt el, ami rosszabb arány, mint a világháborús évtizedekben volt (az 1910-es és 1940-es években). A létező jogi-szervezeti konstrukciók nem jók, mert az ingatlanállomány fenntartására ma (összességében) kisebb összeget fordítunk, mint ami a megőrzéshez (hát még korszerű fejlesztéshez) elengedhetetlen lenne. Ma Magyarországon a városi lakások 92 százaléka társasházban található, a magán bérpaloták kora nem tért vissza. Ezzel együtt egyelőre a belvárosaink élhetősége sem tért vissza. Működhet vajon jól is a tár-

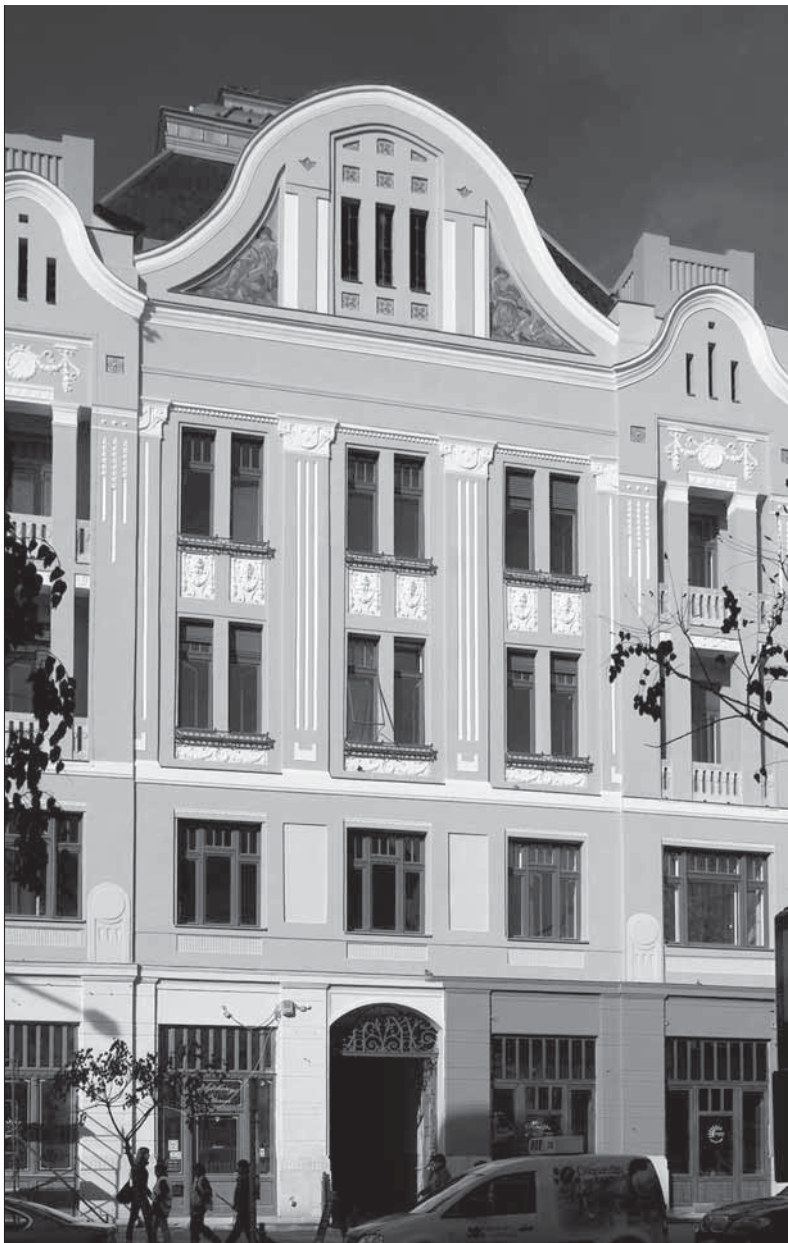
sasház, vagy belvárosaink leromlása szükségszerűen együtt jár ezzel a tulajdonformával?

Néhányan amellet érvelnek, hogy különböző eszközökkel támogatni kellene a régi bérházakra jellemző tulajdonviszonyok kialakulását, azaz: egy ház – egy tulajdonos. A tulajdonos majd gondoskodik az ingatlan korszerűsítéséről, a bevételét pedig a bérleti díj jelenti. Ilyen eszköz lehet pl. kedvezményes hitelek, illetékkedvezmények, áfacsőkkentés. Valószínűleg nem lenne indokolt az állami beavatkozás a tulajdonviszonyokba. A társasházzal, mint intézménnyel, nincs baj. A gond ott van, hogy a magyar állam immár húsz éve olyan szociális feladatok átvállalását terheli rá a társasházakra, amelyek ellátására a társasházak

alkalmatlanok, és amire nem is vállalkoztak. Egyszerűen fogalmazva: a társasházi törvény (és más jogszabályok) megnehezítik a megfelelően magas közös költség kivetését, és nem teszik lehetővé a nemfizető lakástulajdonosok érdemi szankcionálását: a kilakoltatást, az árverezést. Kétségtelen, hogy a nemfizető lakástulajdonosok egy része szociálisan rászoruló, és az állam elvben az ő érdekeiket védi. Az is kétségtelen viszont, hogy a szegény tulajdonosok érdekében hozott intézkedések a potyautasoknak is kedveznek, és nincs olyan bíróság, amely a rászorultság és/vagy potyázás mértékét képes lenne megállapítani. Ha megtisztítjuk a társasházakat

Budapest, Bécsi kapu tér 9.





◀ Nyíregyháza, Nyírvíz palota
▶ Budapest, Gozsdu udvar 3.

a rájuk kényszerített szociális funkciótól, és a mindenkori társasházi többséget olyan erős jogosítványokkal ruházzuk fel, amely alkalmassá teszi a potyautasok szankcionálását, akkor ez magától megoldaná a századfordulós ingatlanállomány problémáit. Kétségkívül egyszerűbb és olcsóbb megoldás ez, mint akár közösségi kivásárlás (szociális lakásokká alakítás), akár a tulajdonosi struktúra átalakításának támogatása. Amennyiben a fizető lakók szankcionálni tudják a mindenkori potyázókat, úgy hamarosan kiderül, kik azok, akik ténylegesen nem tudnak hozzájárulni a közös költségekhez. A rászorulóik esetében az állam indokolt esetben beavatkozhat; ez

morálisan mindenképp elfogadhatóbb, mint az, hogy az állam társasházi közösségre tolja a szegények és a potyázók elmaradt befizetésének összedobását. Az állami beavatkozás (a korábbi cikkekben felvetett szociális tulajdonrész mintájára) egyfajta jelzáloghitelként képzelhető el: az állam a tulajdonrészért cserébe átvállalja a társasházi közös költségeket.

A cikksorozat előző három része a jelenlegihez hasonló kérdéseket érintett. Az első fő üzenete az volt, hogy a rászoruló devizahitelek adósságát (vagy egy részét) az állam résztulajdonszerzéssel váltsa meg. Pontosabban: az állam a bajba jutott lakástulajdonosok lakásának csak

egy részét vegye meg, a devizahitel erejéig. Évek múlva, a válság után megerősödő ingatlanpiacon az állami tulajdoni hányad a jelenleginél többet ér majd: az állam is, a hiteles is jól jár.

A devizahitelek kapcsán felmerült a kérdés: szükség van-e ma Magyarországon új építésű szociális bérlakásokra, építőipari programra? Az „Antik lakás program” című írás mellett érvel, hogy Magyarországon nem az új lakások építését, hanem a régi ingatlanok felújítását kell a kormánzatnak támogatnia, minden rendelkezésére álló eszközzel, pl. illetékkedvezmény, hitelgarancia vagy épp a kormányzati kommunikáció révén. Az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programjával szemben soknak tűnik évi 40 000 új lakás építése, sőt ebben a csökkenő népességű és lakástöbblettel rendelkező országban először egy bontási program lenne indokolt a megfelelő ingatlanpiaci arányok eléréséhez. Szakmai szempontok alapján elsősorban a városzövetbe kevésbé illeszkedő, kis alapterületű lakások bontása lenne indokolt, ahol a gyenge szigetelőképesség miatt nyáron be kell kapcsolni a légkondicionálót: azaz döntően a házigyári lakótelepek és a közelmúltban épített lakóparkok. Az új építés, különösen zöldmezős területen, csak elretentő mértékű különadó fejében lenne elfogadható, és akkor is csak azért, mert egy egyetemleges tiltás be tarthatatlan.

Az a kérdés, hogy új építések révén növekedjék-e a szociális bérlakásállomány, elvezet egy következő felvetéshez: egyáltalán, mekkora legyen Magyarországon a bérlakásállomány, mennyi legyen a szociális bérlakás? E kérdéssel foglalkozott a harmadik írás. Magyarország adottságai nem teszik lehetővé, hogy a jelenleginél sokkal nagyobb legyen a szociális

bérlakásállomány aránya, de ez talán nem is baj: a magyar lakáspolitikai elsődleges célja a szociális célú tulajdonrészszerzés lehet, amely összekötné a szerény jövedelmű lakástulajdonosok jövedelempótlását és a szociális lakásalap megeremtését.

BELVÁROSOK

Magyarország városai, pontosabban a belvárosok jelenlegi formájukat az ún. „századfordulón”, azaz a XIX. század végén, a XX. század elején nyerték el. Ennek a századfordulás örökségnek a megőrzése közös érdek. Nem csak jövedelemtermelő képessége miatt (épp ezek a belvárosok jelentik Magyarország legnagyobb turisztikai vonzerejét), nem is csak morális szempontból (az örökség megőrzésével tartozunk a jövő generációnak), hanem azért is, mert belvárosaink építészete maga a téglával írt nemzeti történelem, nemzeti identitásunk egyik kulcsfontosságú tényezője. Ha ugyanúgy eltűnének a belvárosaink, mint történt ez pl. a szovjet időkben több orosz vagy ukrán városkával, akkor nem lehetnének tovább magyarok, közép-európaiak a hazánkban.

Márpedig, belvárosaink jó úton haladnak a megsemmisülés felé. Ma Magyarországon az emberek jövedelemarányosan kevesebbet költenek lakás-

fenntartásra és háztartási energiára, mint az elvárható lenne. Magyarországon a háztartások éves jövedelmük 19,4 százalékát költik lakásfenntartásra, illetve energiára, míg ugyanez az adat az Európai Unió átlagában 28,2 százalék, Németországban 29,6, a hozzánk hasonló gazdasági helyzetű Lengyelországban 31,3, Csehországban 20,1 és Romániában 15,6 százalék. (Forrás: Statisztikai Tükör, III. évf. 143. szám, 2009, Központi Statisztikai Hivatal). Magyarországon tehát a háztartások jövedelemarányosan, így nominálisan is keveset költenek lakásfenntartásra, azaz az emberek még mindig azt az örökségüket fogyasztják, amit a korábbi korok építőitől kaptak. Ez az állapot nyilvánvalóan fenntarthatatlan.

VAN-E ALTERNATÍVA?

Lakásaink többsége társasházi lakás. Vajon a társasház, mint intézmény tehet arról, hogy nem költünk eleget a házaink felújítására? Le tudjuk-e cserélni alkalmasabbra?

Alternatívák természetesen mindig vannak. A leegyszerűsítő modell szerint a városi többlakásos lakóházak alapvetően három szervezeti jogi formában működhetnek:

1. köztulajdon (állami vagy önkormányzati bérlakás)

2. magántulajdon (bérház, amely egy tulajdonos kezében van, és bérbé adja a lakásokat)

3. közösségi tulajdon (társasház) Természetesen léteznek köztes, vegyes vagy mindezeketől eltérő formák is, amivel a jelen írás most nem foglalkozik.

A társasházak átalakításának egyik útja az államosítás (köztulajdonba vétel) lehetne. A szociális bérlakások aránya Magyarországon a jelenlegi 3,5 százalékról rövid távon akkor sem lenne sokkal magasabbra emelhető, ha erre jelentős kormányzati szándék mutatkozna. Ne feledkezünk meg arról sem, hogy belvárosaink leromlása épp az államszocializmus időszakában volt a legkirkívóbb, ami megerősíti azt a nemzetközi tapasztalatot, hogy az állam rossz ingatlantulajdonos. Jelen sorok írója 1999 szilveszter éjszakáján épp Havanna utcáin sétált, amikor egy gyönyörű, századfordulós bérlapota magától összeomlott, és a szerzőt is majd maga alá temette. Összefoglalva: valamiféle államosítástól, a köztulajdonú lakásállomány növekedésétől nem várható az ingatlanállományunk megóvása.

A társasházak átalakításának egy másik útja lehetne elvben a teljes magánosítás, amikor egy bérház egésze egyetlen tulajdonos kezébe kerül, aki bérbé adja a lakásokat.



Magyarországon is vannak, akik szerint ez lenne a kívánatos, de lényegesen nagyobb támogatottsága volt ennek az elképzelésnek a rendszer-váltáskori Csehszlovákiában, ahol a magánosítást a kárpótlással is egybekötötték. Közismert volt, hogy a népszerű köztársasági elnök, Václav Havel, egykori családi öröksége nyomán hat prágai belvárosi bérpalotát igényelhetett vissza. Ennek ellenére Prágában ma is csak a lakásállomány 8 százaléka került vissza az eredeti tulajdonosokhoz, az épületek többsége társasházzá vált.

Magyarországon ma is vannak példák arra, hogy egy társasházat valaki kivásárol, de ez többnyire funkcióváltással járt: lakások helyett irodákat, üzleteket, esetleg luxuslakásokat alakítanak ki. A meglévő lakásfunkció piaci alapon nem magánosítható: túl sokba kerülne a lakások kivásárlása, és ahhoz képest alacsony a bérleti díj. Ha valamiféle állami eszközzel (hitelgaranciák, adó- és illetékkedvezmények) közpénzből a magánosítást kívánnánk erősíteni, akkor feltehetően többbe kerülne a leves, mint a hús: sok közpénzt kellene elkölteni, és csak korlátozott sikert érne el az állami beavatkozás. Összefoglalva: társasházaink szerkezeti átalakítására ma nincs reális esély, sem az államosítás, sem a magánosítás nem kivitelezhető. De, még ha lenne is esély bármelyikre, az nem lenne kívánatos. Kedvező adottság, hogy Magyarországon az emberek 92 százaléka a saját tulajdonú lakásában él. A baj az, hogy a társasházak nem működnek jól, állandó anyagi gondokkal küzdenek, és nem biztosítják a századfordulós ingatlanállomány fenntarthatóságát.

A JÓL MŰKÖDŐ TÁRSASHÁZ

A társasház lényege, hogy a lakásokat külön tulajdonos birtokolja, de bizonyos csatolt részek, mint például

a lépcsőház vagy az udvar, közös tulajdonban állnak. A társasházak közösségi kezdeményezésnek lennének tekinthetők, azzal a megkötéssel, hogy Magyarországon tudtommal nem épült olyan ház, ahol az építkezést/beruházást valóban a későbbi lakók kezdeményezték volna. A kezdeményezés többnyire megmaradt olyan külső szereplők kezében, mint az állam (az egykori lakás-szövetkezetek korában) vagy ingatlanfejlesztő beruházó cégek (napjainkban).

Egy közösségi kezdeményezés, (különösen, ha olyan nagy felelősségű beruházásról van szó, mint a személyes vagyonunk jelentős részét jelentő ingatlan közös megépítése és üzemeltetése) mindenképpen feltételezi, hogy olyan emberek fognak össze, akik egymáshoz hasonló adottságokkal, képességekkel rendelkeznek. Szerencsés esetben, az összeköltözőknek az értékrendje (például higiénés elvárásai) hasonlóak, és ez segíti őket abban, hogy a tulajdonuk közös részeit (pl. lépcsőház, szemétszállítás, homlokzat, tető stb.) olyan színvonalon tartsák fent és üzemeltessék, ami minden lakó örömeire szolgál, és nem tartják túlzottnak a fenntartás költségeit. Elképzelhető olyan lakóegyüttes is, ahol ezenkívül több más fontos értékrendben osztoznak a lakók, pl. vallásos vagy etnikai enklávé lakóközösségek. Az egymáshoz hasonló jövedelmi helyzet azonban alapvető feltétel: enélkül nem képzelhető el az egyenlő teherviselés, amely csak a tulajdoni-hányadra lenne tekintettel.

MIÉRT NEM MŰKÖDNEK JÓL?

A társasházak nem megfelelő működése egy alapvető okra vezethető vissza: az állam olyan szociális funkciót terhel rá a társasházakra, melyet azok sohasem vállaltak, és amelyre nem is alkalmasak. A szo-

ciális funkció miatt nem alakultak át a társasházaink homogén lakóközösségekké.

A heterogén lakóközösségek kialakulásának történeti gyökerei vannak. A századfordulós bérházak eleve nem közösségi kezdeményezésként épültek. Voltak lakások a szegényebb és tehetősebb családok számára, akik egyfajta tekintélyelv szerint egymás alá vagy fölé tartozónak számítottak. Később, az államszocialista lakáspolitikára társadalmi különbségek csökkentését is célozta, és ezt a nagy lakások leválasztásával és a lakáskiutalások központosított rendszerével erősítette meg. A társadalom homogenizációja azonban azt is jelentette, hogy az egyes lakóközösségek még heterogénebbek lettek. A rendszerváltás körül meglehetősen különböző helyzetű emberek élnek egy-egy lakóközösségben.

Rendszerváltáskor a frissen választott önkormányzati döntéshozók többnyire a lakásállomány „spontán privatizációja” mellett döntöttek, azaz, aki akarta, megvehette a lakását. A társasházak első lakógenerációja ezért nagyon heterogén volt. A lakók egy része lakáskiutalással, (pl. protekcióval) került oda, mások piaci alapon, pl. fiktív lakáscserével jutottak a tanácsi lakáshoz, megint mások a régi családi tulajdon leválasztott felében éltek. Nyilvánvaló volt, hogy a közös értékrend, a közös higiénés, biztonsági stb. igény szint kialakítása csak hosszabb idő alatt, a lakosság átrendeződése révén valósulhat meg. Magam úgy gondoltam, a lakóközösségek homogenizálódása talán tíz vagy tizenöt évet is igénybe vehet – de hogy húsz év múlva sem kezdődik el ez a folyamat, azt nem hittem. Hogy húsz év alatt sem kezdődött el egy homogenizálódási folyamat, annak elsősorban az az oka, hogy az állam védelmébe vette a társasházak szegény lakóit. A jelenleg érvényben levő (2003. évi CXXXIII. sz.)

társasházi törvény legújabb (2011-ben érvénybe lépett) módosításai is védik a társasházak szegény lakóit a következő elemekkel: a közös költséget nem engedi a többség akaratának megfelelő mértékűen emelni, a nem fizetőket nem engedi erélyes eszközökkel szankcionálni.

A rendszerváltás óta sok társasházban reálértéken rendre csökken a közös költség, napjainkra sok esetben a karbantartási kiadásokat sem fedezi, nem hogy a felújítási/korszerűsítési költségeket. Az ésszerűtlenség oka jogi eredetű: a közös költség mértékét a társasháznak egyhangúlag kell megszavaznia, amit rendezett körülmények között is nehéz elérni (pl. egy ingatlanspekuláns, aki nem hosszú távon gondolkodik, a minimális közös költségben érdekelt.). Tovább nehezíti az egyhangú szavazás kimenetelét, hogy hátralékos lakó is szavazhat a saját jelzalogát nem érintő kérdésekben. Ami a szankciókat illeti, a törvény kizárja a két legsúlyosabb szankciót: a kilakoltatást és az árverezést.

A legsúlyosabb eszköz, hogy háromhavi elmaradt befizetés esetén jelzalog tehető a hátralékos tulajdonára. Rosszindulatú értelmezésben ez akár pozitív üzenetként is felfogható: a nemfizető lakó kamatmentes, forrítalapú hitelt kap. A jelzalog-bejegyzés azonban hosszadalmas, körülményes és költséges, egy rafinált lakó több ponton ki tudja játszani, ezért az amúgy is pénzhányal küzdő társasházak ritkán élnek ezzel a lehetőséggel.

Nehéz eldönteni (mert a társasházi törvény mindenkor indoklásában hiányzik) hogy mi áll a megfontolás mögött: pusztán népjóléti szempont, azaz, hogy a szegény lakástulajdonosok reáljövödelme egy közösköltségnyi összeggel magasabb legyen? Vagy szerepet játszott egy területi szempont is, hogy a szegregáció minél kisebb legyen, azaz éljenek csak együtt minden társasházban a jobb módúak és a szegényebb

lakók? Akárhogy is történt, ez a törvényi szinten védett intézkedéscsomag csúnyán visszaütött. A jog teremtette lehetőség miatt ma a társasházi lakók egy része tisztán potyautasként viselkedik: nem fizet közös költséget, és helyette a maradék fizető lakó „tartja el” a házat.

POTYAUTASOK A HÁZBAN

Az Origo becslése szerint Budapesten 100 000 fő felettire becsülhető a potyautas lakók száma, azaz az olyan lakástulajdonosoké, akik nem fizetnek közös költséget, vagy jelentős elmaradásban vannak. De hogyan lehet az, hogy Magyarországon az emberek tömegesen potyautasként viselkednek a saját társasházukban? A potyautasság etikai szempontból talán összetett, játékelméleti szempontból viszont egyszerű. Ha külön-külön megkérdéznénk a lakókat, hogy hajlandóak lennének-e a ház

fenntartásához elegendő pénzt áldozni, legtöbbször igent mondanának. Ezt diktálja a tulajdonosok józan érdeke, hiszen a tulajdonosnak tudnia kell, hogy a szükséges karbantartás nélkül beázik a tető, leszakad a lépcső stb.

Mivel a házak ügyeit a közös képviselők végzik, emberileg viszonylag egyszerű egy arctalan „lakóközösségnek” tartozni. A folyamat talán úgy kezdődött, hogy egy szociálisan rászoruló lakó egy idő után nem fizetett közös költséget. A nem fizetőket semmiféle szankció nem érthette: sem jelzalog, sem kilakoltatás, sem árverezés, még akkor sem, ha nem laktak ott éleltelviszerveen. Amikor a tulajdonosok megtapasztalják, hogy van olyan lakó, aki nem fizet közös költséget, és ezért semmi komoly büntetés nem éri, maguk is egyre kevésbé akarják befizetni a hozzájárulást. Miért fizetnék én

Budapest, Hajós utca 19.

Fotók: Hack Róbert



más helyett? Egyes társasházakban a nemfizetők aránya 50 százalékot is meghalad. A többiek talán fizessenek 200 százalékos közös költséget, hogy egyensúlyban tartsák a ház költségvetését?

A nemfizetők nemszankcionálása nagyon hamar a társasházak, mint gazdasági társaságok ellehetetlenüléséhez vezetett. Inkább az a csoda, hogy a legtöbb társasház Magyarországon nem mondott gazdasági csődöt: ha mindenki csak a saját érdekét nézné, akkor senki sem fizetne közös költséget.

Az érvényes jogi szabályozás, mint áttekintettük, nagyon erős jogokat ad a társasházon belül a potyautasoknak, azaz annak a néhány lakónak, aki önhibáján kívül nem képes, vagy önhibájából nem szándékozik fizetni a közös költségeket. De még az önhibájukból nemfizetőket sem lehet feltétlenül elítélni emberi vagy morális szempontból. Ha például valaki tisztán ingatlanbefektetési szándékkal vesz lakást egy társasházban, és a jog megadja neki a lehetőséget, hogy ne járuljon hozzá a közös költségekhez (legrosszabb esetben a nyilvántartott tartozását kamatmentes kölcsönként terhelik a lakásra) – miért ne használná ki ezt a hitellehetőséget, az amúgy is forráshiányos, válság sújtotta világunkban?

SZANKCIONÁLÁS

A társasházi törvény 2010-ben benyújtott, 2011-ben elfogadott módosítása némi szigorítást tartalmaz a Medgyessy-kormány alatt elfogadott jogszabályhoz képest. A jogszabály a módosítások után sem alkalmas a potyautas-jelenség megállítására, és így a társasházak gazdasági és szellemi megerősítésére. Alapvetően új társasházi törvényre van szükség, amely a lehető legerősebb jogokkal ruházza fel a társasházi közgyűlést a késedelmes fizetések azonnali szankcionálására.

Ahogy a potyázás túréa a potyázás felerősödéséhez vezet, a potyázás tiltása és szankcionálása pedig a korrekt közteherviseléshez vezet.

Ilyen egyszerű: ha nem lesz csalás, lesz pénz a társasházakban. Ha lesz pénz, megmenekül a századfordulós lakásállomány.

TÁMOGATÁS

A társasház, mint intézmény, nem alkalmas sem a szegényebb lakók támogatására, sem antiszegregációs intézkedés végrehajtására. A szegényebb lakók dotálása társasházi szinten azért elképzelhetetlen, mert kikezdi az egyenlő teherviselés elvét, és kölcsönös szolidaritás helyett a potyázás felé orientálja a lakókat. Antiszegregációs intézkedésre pedig azért alkalmatlan, mert a nemfizető lakók miatt többnyire egész lakóházak, sőt olykor egész háztömbök romlanak le, és válnak az elesett társadalmi csoportok lakhelyévé. A századfordulós ingatlanokban létrehozott társasházak tulajdonosai alapításkor (azaz rendszerváltáskor) nem gondolták, hogy bármiféle szociálpolitikai szerepet fognak vállalni. A szociálpolitikai szerepet a társasházi törvény megalkotói, egyszerűsítve: az állam tolta rájuk, a tulajdonosok akarata ellenére, és meglehetősen diszkriminatív módon (a családház-tulajdonosok például viselnek hasonló külön terhet). Ideje lenne ezt a különadót levenni a társasházi tulajdonosok válláról.

A szociálisan rászorulókat támogatását az államnak kell megtennie, amennyiben fontosnak tartja. Az állam folytathat olyan politikát, amely a szegényebb társasházi lakók helyben tartását célozza, ám elvárható, hogy ilyen esetekben ne a társasház jobb érzésű lakói, hanem az állam fizesse a közös költségeket a rászoruló lakók helyett. Az államnak úgy kell eljárnia ilyen esetben, mint minden más, kis jövedelmű lakástulajdonos

esetében: az állam jövedelemkiegészítést ad, és cserébe tulajdonrészt kap. A konstrukció az életjáradéki szerződéshez hasonlítana, ahogy részletesebben szövegeztünk erről a Szociális bérlakás programot! írásra.

A DEMOKRÁCIA MEGERŐSÍTÉSE

A társasházak jogi megerősítése és a potyázás megszüntetése, túl az örökségvédelmi szempontokon, egy további kérdésben is kiemelten fontos. Napjainkban a társasházak jelentik a legtöbb ember számára a közvetlen demokrácia gyakorlatának tapasztalatát. Akik ma Magyarországon családi házban laknak, azoknak csak ritkán lehet olyan véleményük, hogy mit jelent a demokrácia. A demokráciát pedig a hétköznapiakban kell megélnünk ahhoz, hogy értékelni tudjuk az országgyűlési választások eredményeit, vagy megértsük az országgyűlésben történeteket.

A társasház ideális iskola lehetne arra, hogy mi a demokrácia: minden lakástulajdonos egyenlően (ponthozabban: alapterülete arányában) szavazhat, fontos kérdésekben megbeszélést kell tartanunk, és konszenzusra kell jutnunk. A társasházi demokráciának ugyanúgy része lehet a lépcsőházi pletyka, a klikkesedés vagy a koalíció, mint a nagypolitikának. Milyen jó, ha honfitársaink százezrei értenék meg a társasház működése kapcsán, hogy miként működik ténylegesen a demokrácia! Jelen pillanatban a hazai társasházak a kelet-európai demokrácia iskolapéldái. Egy olyan demokrácia, ahol nem muszáj kooperálni, ahol a potyautast sem jogi, sem morális értelemben nem szankcionálják, az nem demokrácia, hanem káosz. Remélhetőleg ezt a rossz gyakorlatot nem sokára csak múlt időben lehet emlegetni. ■