

*Kaszás Iván*

## Politika – szociálpolitika – lakáspolitiká... na de mi lesz a bérlakásokkal?

A mai kormányzat megrója azokat, akik tollat vesznek a kezükbe, és sötétnek láttatják a jelent és a közeljövőt. Optimistán, derús arccal kellene felsorakoznunk, arccal a jövő felé, bízva abban a kormányban, amely tizenöt millió magyar kormányja. (Csakhogy ez valahonnan olyan ismerős!)

A bérlakás-szektor derűre okot egyáltalán nem adó helyzetére és egy-két összefüggésre szeretném felhívni a figyelmet, habár Murphy szerint „Sose vess fel olyan problémát, amelyre nem ismered a megoldást.”

Még csak annyit, hogy manapság könnyen megkapja a demagóg címkét (vagy még rosszabbat is) az, aki csak bírál, de nem mellékeli a megoldási javaslatot. Nos, rendben. A tökéletes megoldást egyetlen mondatban összegezni lehet: piaci szintű lakbérekhez piaci szintű szolgáltatás (amire természetesen piaci szintű munkabérek és jövedelmek kellenének).

A téma fontosságát az is bizonyítja, hogy ma Magyarországon a lakosság több, mint 20%-a bérlakásban él. Mivel a lakás a létbiztonságnak, az esélyegyenlőségnek, az egészségmegőrzésnek, a családtámogatási és a népességpolitikának is egyik igen fontos tényezője, indokolt, hogy a bérlakásban élők számára is elérhető legyen egy társadalmilag elismert élet-szint, vagy triviálisan fogalmazva: a lakbér és a közüzemi díjak mellett (és után) a nyugdíjasnak vagy munkanélkülinek tejre és kenyérre is fussa.

Az „állampárti pártállam” még az ötvenes évek elején létrehozta az államosított ingatlanok kezelésére az IKV-t illetve annak jogelődjeit. Ez a szervezet – az akkori struktúrájának megfelelően – rögtön társadalmi feszültségelevetű célponttá is vált... s az maradt mindvégig. Mégis, ma, szembeszállva egyes (inkább politikai töltetű) véleményekkel – az IKV-kat azonnal meg kell szüntetni, és az ott dolgozókat szélnek kell eresztetni –, érdemes végiggondolni a rájuk bízott ingatlankezelési feladatokat és tevékenységi köröket.

Az állami ingatlanok kezelését az 1945 és 1950 közötti átmeneti idő után a 244/1950. (X. 1.) MT sz. rendelet szabályozta átfogóan. Eszerint, a kezelő feladata: a rendeltetésszerű használat biztosítása, és a hasznosítási feladatok – a lépcsőzetesen egymásra épülő üzemeltetési, fenntartási, karbantartási és felújítási feladatok – ellátása; az ingatlan szükség szerinti átalakítása; a közterhek viselése. A 6/1987. (IX. 1.) ÉVM sz.

rendelet a kezelés mértékét körvonalazza, amely szerint a kezelőt, ha a jogszabály másként nem rendelkezik, megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. Tevékenységi köre kiterjed a bérbeadás útján hasznosított lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, és a be nem épített telkek kezelésére.

Jogszabályok határozták meg az alábbiakat is:

- a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
- a házkezelői szolgáltatásokat (épület, járda tisztántartása, háztartási szemét elszállíttatása, személyfelvonók és egyéb központi berendezések használatának biztosítása stb.);
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatokat;
- társasházak és vegyes tulajdonban lévő ingatlanok kezelését;
- az ingatlantulajdonos átruházott kötelezettségei tekintetében az Építési Törvény és a Polgári Törvénykönyv a tulajdonjogra és a szomszédjogra vonatkozó rendelkezéseit;
- a lakbéreket és helyiségbéreket;
- a fenntartás és felújítás fedezeti forrásait;
- az állami tulajdonban álló ingatlanok elidegenítését.

Az említett alapvető jogszabályok mellett a kezelés hatékonyságát érintő speciális jogszabályok is születtek, úgymint helyiséggazdálkodási rendelkezések, az ingatlankezelést érintő adókra vonatkozó jogszabályok, illetőleg a tetőtérbeépítés és emeletráépítés előírásai.

A feladatok ellátására – szervezeti formául – vállalatot hoztak létre. Ennek belső felépítése jogszabályokhoz, illetőleg az idővel változó szükségességekhez igazodott. Sajnos – a döntési jogkör áttételeződése folytán – a felelősség és a hatékonyság állandó torzulásnak volt kitéve. A helyi irányítást a kerületi műszaki osztály látta el, az ágazati irányítást Budapest esetében a főváros keretén belül működő főigazgatóság, valamint – a maga területén – minden jogszabályt alkotható minisztérium és főhatóság. Végeredményben az IKV-k működését több mint ezer törvény, jogszabály, rendelet és határozat szabályozta, amelyek sok esetben egymásnak is ellentmondtak. A vállalat döntési jogkört a hasonló közszolgáltatási, állami irányítás alá tartozó vállalatokkal szemben fennállása óta nem gyakorolhatott.

Egy 1960. évi felmérés szerint a mintegy 72 000 állami tulajdonú házból kb. 52 000-et kellene részben felújítani; 6500-at korszerűsíteni; bontani kellene majdnem 10 000-t. A felújítási elmaradás mintegy 10 mdFt volt; 1972-re már meghaladta a 20 MrdFt-ot; 1991-ben ezt az összeget már 200 MrdFt-ra lehet becsülni.

Az épületállomány összetétele különösen Budapesten és a vidéki iparvárosokban kedvezőtlen. A rendelkezésre álló pénzeszközök már kezdettől fogva nem voltak elegendők a feladatok ellátására. A pénz (és a megfelelő szintű karbantartási kapacitás) hiánya csak növelte a feszültségeket. A folyó épületfelújítások és korszerűsítések a lakosság és a vállalat közötti ellentmondást, feszültséget lényegesen csökkenteni nem tudták. Ugyanakkor azt is meg kell jegyezni, hogy a tömegkommunikációs

szervek csak az ingatlankezelés negatív jelenségeit tárták fel, ezzel szemben sosem ismertették azokat az objektív okokat, amelyek az ellentmondások forrásai voltak.

Az épületállomány állapota kezdettől fogva a lakbéreket messze meghaladó anyagi ráfordítást igényelt volna, ezzel szemben csak a lakbérek meghatározott százaléka volt fenntartási kiadásokra fordítható. Tovább rontotta a helyzetet az a tény is, hogy lakóház-felújításról mint fogalomról csak a 70-es évek eleje óta beszélhetünk. A korábbi koncepció alapján inkább nagyobb területeket szanaláltak, és helyükön lakótelepi monstrumok épültek (Kelenföld, Újpalota, Lágymányos stb.).

Az eredendő, leginkább politikai indíttatású hibás koncepciók vezettek a mára már szinte tarthatatlan állapothoz.

Mindenképpen szólni kell az államosítások után kialakított lakbérszintekről. Ezek meghatározása, alacsony – önköltséget el nem érő – szinten történő megállapítása állami, politikai döntés eredménye volt. Ebben az időszakban, úgy vélem, semmiképpen nem beszélhetünk még szociálpolitikai tényezőkről, inkább a Nagy Szomszédtól átvett ideológiai ötletről. *Mi* ingyen adjuk a lakást a proletariátusnak, és a hozzá kapcsolódó szolgáltatásokért is csak minimális díjat kérünk. Arról persze mélyen hallgatni illett, hogy a munka bérét is ennek megfelelően határozták meg.

A forint bevezetésekor az 1939. évi átlagszinthez képest az általános átszámítási kulcs 1 a 10-hez volt, a lakbér tekintetében azonban csak 1 a 3-hoz. E döntést anélkül hozták, hogy figyelembe vették volna a magán- illetve állami tulajdonban lévő lakások arányát. (Ekkor még rendkívül alacsony volt az állami és egyéb bérlakások aránya, a jelentős többség magántulajdonban volt.) A széles kihatású állami intézkedésekre csak 1946 után került sor. A „visszaszorított” magántulajdonra méretezett lakbér 1948-ban módosult először, amikor is a közületek által helyreállított illetőleg újonnan épített lakások bérét 2,70 Ft/m<sup>2</sup>-re emelték. Ezt követően – csak a kronológia kedvéért – még az alábbi időpontokban történt lakbérrendezés, azaz emelés: 1953, 1956, 1971, 1980, 1990.

Egy bekezdés erejéig azért érdemes kitérni a jelentősebb *burkolt* lakbéremelésekre is. Első volt a liftdíj, majd a 60-as években az antennadíj. Ezeket két igen kemény csapás követte. A 18/1990. (I. 31.) MT sz. rendeletben bevezetett vízdíj, melyet azóta is szorgosan lehet emelni. Ez már olyannyira nem *burkolt* lakbéremelés volt, hogy egyenesen a szobaszám és a lakás komfortfokozata alapján állapították meg a nómenklatúrát. A másik fajsúlyos ügy az volt, hogy 1990. február óta a lakót terheli a lakás berendezési tárgyainak cseréje is, annak ellenére, hogy azok nem a bérlő tulajdonai: a lakás leltárában szerepelnek.

A lakbér fenntartásra fordítható alacsony hányada mellett figyelembe kell venni azt is, hogy az ingatlankezelő szervezet – megalakulásakor külön fejlesztési forrásokkal nem rendelkezvén – a lakbérbevételekből fejlesztette ki üzemi vagyónát. E fejlesztés természetesen az épületekre fordítható összegek mértékét csökkentette. Ezt a hányadot tovább rontották olyan hatósági intézkedések is, mint az ismeretlen helyen tartózkodó külföldi tulajdonában lévő épületek kezelése vagy egyes városrendezési fel-

adatok – ideértve a városképet alakító építőipari munkákat is – ellátása. Sőt, a 4/1960. (X. 2.) ÉM sz. rendelet kötelezővé tette egyes személyi tulajdonban lévő ingatlanok építésügyi hatóság által elrendelt tatarozását, felújítását a lakóház-javítás terhére. Azt hiszem, nem szükséges részletezni, melyek voltak ezek az épületek.

Minden vállalat eredményességét – így az ingatlankezelőt is – döntően befolyásolják a jogi szabályozás tendenciái. Az ingatlankezelő vállalatok 1956-ban a helyi tanácsok gazdasági feladatokat ellátó szakigazgatási szerveként működtek. Meghatározó céljuk a szolgáltatási jelleg erősítése illetőleg kifejesztése lett volna. Ezt viszont keményen korlátozta, hogy az igények kielégítésére az eszközök a vállalatok létrejötte óta és egész fennállása alatt nem voltak elegendőek. Mindezt tovább torzította, még kedvezőtlenebbül befolyásolta a jogi szabályozás. A kezelés fedezeti forrását, a lakbért először a 8000/1946. (VII. 19.) ME sz. rendelet szabályozta. Az alacsonyan kialakított lakbérszinttel arányban a bérlő a bérbeadótól csak a földben vagy a falban elhelyezett vezetékek (víz, csatorna, gáz, elektromos) állagában – illetve a közös használatú helyiségekben – keletkezett és életveszéllyel fenyegető hiány megszüntetését követelhetette.

Ezt követően a lakásbérleti jogszabályok a bérbeadót terhelő kötelezettségek körét a lakbér módosítása nélkül *bővítették*. A 35/1956. (IX. 30.) MT sz. rendelet már a természetes elhasználódás minden pótlását (burkolatok, falazat, nyílászárók, berendezési tárgyak) bérbeadói kötelezettségként állapította meg, kiegészítve mindezt az időközben hatályba lépett Polgári Törvénykönyv a szavatossági jogra vonatkozó rendelkezéseivel. Az 1971-ben és 1980-ban bekövetkezett lakbér-rendezések a fenntartás és a lakbér-szint egyensúlyának helyreállítását nem tudták megoldani, mert az ár- és értékviszonyok inflációs hatása a korábbi viszonylagos egyensúlyt megbontotta. Hátrányos volt az is, hogy a bérbeadói megtérítések körét ugyan jelentősen megemelték (teljes bekerülési költség a korábbi korlátozott áthárítás helyett), viszont – emiatt – a lakóház fenntartására fordítható összegeket nem az *épületre*, hanem a *lakásra* költötték.

A teoretikus elemzők a kezelés ellentmondásosságának alapjait a tulajdoni rendszerre és a tulajdonosi érdekképviseltek hiányára vezették vissza. Álláspontjuk szerint az ellentmondás a tulajdoni viszony milyenségében, illetőleg a Polgári Törvénykönyv áru- és pénzgazdálkodására jellemző tulajdonosi jogosítványok megoszlásában rejlett. Így a lakóépület az egységes állami tulajdon része volt, a tulajdont a kezelő tartotta nyilván, és a földtörvény szerint a tulajdonosi irányítást gyakorló szerv az ingatlant kezelésbe adta, de az IKV csak korlátozott kezelői jogkört gyakorolhatott, mert

- a lakás használóját a lakásügyi osztály jelölte ki;
- a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tanács igazgatási osztálya jelölte ki;
- a használatbavételi díjak nem a kezelőt illették meg;
- az elidegenítésből származó bevétel a tanácsé volt.

Sok minden mellett ezek miatt is, az állami tulajdonnak vagyoni érdekeltségű, a piaci viszonyokhoz alkalmazkodni tudó gazdája nem volt.

Mindezekkel szemben a társadalmi elvárás a bérbeadóval szemben mindig is maximális volt, míg a jogviszony másik alanyával, a bérlővel szemben ez még nem érvényesül. Így aztán jelentős már a lakbér-nemfizetés (nem mindig csak szociális okokra visszavezethetően), a lakáskarbantartási kötelezettség nem teljesítése, sőt a szándékos rongálás is. (Az épület és a lakókörnyezet megvédésére sincs egységes követelményszint.)

Az ingatlankezelés jövőjének és hatékonyságának meghatározása komplex feladat. Nem lehet az előzmények objektív értékelése nélkül reális véleményt nyilvánítani. Az objektív és szubjektív körülmények, a társadalmi válság, a politikai tényezők: mindezek együttesen erősen belejátszanak, hogy a bérlakás-szektor fenntartásának és kezelésének reformja hogyan valósuljon meg.

A bérlakás-szektor átalakítása az önkormányzati tulajdon létrehozásával látszólag megteremtődött, mert megszűnt az a kötöttség, hogy az állami bérlakást csak az állami ingatlankezelő szervezet kezelheti. Az állam (a kormány) részéről zseniális húzás volt, hogy a máig felgyülemlett problémákat – mint létrehozójuk – „átpasszolta” orvoslásra az új tulajdonosokhoz, az önkormányzatokhoz, de mindehhez elfelejtette biztosítani a fedezetet, és főleg a feltétlenül szükséges jogalkotási háttérrel, azaz egy új lakástörvényt.

A parlament elé való beterjesztésre elkészült ugyan egy úgynevezett Nemzeti Lakáspolitikai Koncepció, amelyet hat minisztérium képviselője ellenjegyzett, gazdája még sincs – hacsak nem a Népjóléti Minisztérium (mert a kinevezett kormánybiztos ott kapott szobát). A koncepció készítői számos alapvető problémát megkerültek, vagy egyszerűen elfelejtettek. Úgy tűnik, számukra a valódi világ csak kivétel. Én csak egyetlen mondatot idézek ebből a műből: „...ne legyen állampolgári jog a szociális gondozottság. Szociális gondozásra ott van szükség, ahol az egészségi állapot teszi azt szükségessé, és ebben az esetben a gyógykezelés helyettesíti a szociális gondozást”.

Ebben a koncepcióban – amely még azt sem tudja, hogy a szociális elesettség nem azonos az egészségi állapottal – nincs válasz arra, hogy mi lesz azokkal, akik már ma sem tudják kifizetni az egyre emelkedő rezsit. Nincs válasz arra, ki pótolja és hogyan az épületfelújítás 40 év alatt elmaradt százmilliárdos nagyságrendű hiányát.

Érdemes egy rövid passzus erejéig a Főpolgármester úr 1991 augusztusában kiadott programjavaslatából is idézni. „Az ingatlankezelés minőségének javítására és a költség-haszon-elvnek alávetett ésszerűsítésére az egyetlen lehetséges eszköz a privatizálás. A privatizálást a kerületi önkormányzatok hajthatják végre, oly módon, hogy az egyes háztömbök ingatlankezelésére nyilvános pályázatot hirdetnek. A pályázatok elbírálása úgy történik, hogy a bérlők közgyűlése választ a pályázatok közül.” Ennek az elképzelésnek az a hibája, hogy alkotói nem ismerik a valóságot. A gyakorlati számok és a tapasztalatok alapján, ha egy profitorientált vállalkozó a minimális elvárásoknak eleget akar tenni, akkor ahhoz a

jelenlegi lakbér *minimum kétszerese* szükséges. Rossz esetben (központi fűtéses, liftes házban) akár három-négyszeresére kellene emelni a lakbéréket. És akkor még nem beszéltünk például arról, hogy a XIV. kerületben a lakók által a nómenklatúra szerint fizetett víz- és csatorna-díj valamint a Vízművek számlája között csak 1991-ben mintegy 40 millió forint volt a különbség. Ezt a különbséget ki fogja állni? Mert a bérlők már teljesítőképességük határára vannak.

Az egész vertikumban a legfontosabbnak az tűnik, hogy az önkormányzatok mint új tulajdonosok milyen elképzeléseket alakítanak ki. Ők vannak a legnehezebb helyzetben, szinte kényszerhelyzetben. A bérlakásfenntartás intézményi rendszerére generális megoldást tulajdonképpen nem lehet ajánlani, mert ahány önkormányzat, annyiféle megoldás lehet a legalkalmasabb. Más egy nagyközség, 50 bérlakással, s más egy megyeszékhely 50 000-rel. S megint más Budapest, amelyből nem nagyon lenne célszerű 22 várost csinálni, ahol mindegyikben másként határoznák meg a lakbért; de nem húzható ugyanabba a skatulyába például a XVI. kerület 1800 bérlakással, és a XIV. kerület 32 000 bérlakással.

Az Országgyűlés határozata úgy szól, hogy az önkormányzatok saját hatáskörükben döntsék el a bérlakások értékesítésének ütemét, feltételeit, az ingatlankezelés módját és szervezetét, a bérbeadók és a bérlők jogait, illetve a lakbér mértékét. De hogyan?

Bármilyen döntés előtt azonban egy valamit el kell fogadni és el kell fogadtatni. Az *ingatlan- és vagyonkezelés szakma*. Az idevonatkozó jogszabályokon kívül speciális műszaki, pénzügyi, közgazdasági szakismertek összességét igényli.

A tevékenység átalakítási folyamata már 1991-ben megindult, de ezt főleg az motiválta, hogy a mindenki által megutáltatott IKV név még a köztudatból is eltűnjön. Ezzel szemben a problémák megmaradtak, sőt súlyosbodtak, valamint megmaradtak a feladatok is, a munka, amit valakinek el kell végeznie.

A kisebb bérlakás-állománnyal rendelkező önkormányzatok viszonylag jobb helyzetben vannak, mert vagy rábízák a feladatokat egy hasonló jellegű szervezetre (GAMESZ), vagy szétosztják a feladatokat az önkormányzati apparátus szervei között, vagy megbíznak vele egy gazdálkodó szervezetet.

Mindegyik változatnak meglehet mind a jó, mind a rossz oldala. Például veszélyes lehet, ha egy magántulajdonú kft. kapja a megbízást; lévén, hogy maximálisan profitorientált, igyekszik minél kevesebbet – meglehet, a szükségesnél is kevesebbet – fordítani a kezelésre és az üzemeltetésre, szemben a non-profit vagy korlátozottan nyereségérdekelte eddigi kezelővel. Ezzel szemben áll az óriási előny, hogy nem kell fenntartani egy (a vállalatok számára viszont kötelező) túlméretezett adminisztratív és gazdasági apparátust. Ha az eddigi kezelő szervet vagy vállalatot az önkormányzat részévé teszik, fennáll az a veszély, hogy a jólképzett műszaki és gazdasági szakembereket, akikre tulajdonképpen a legnagyobb szükség van, azonnal elveszítik, mert rájuk is vonatkozna a közszolgálati dolgozók bérnómenklatúrája.

Súlyos gondnak érzem azt is, hogy az IKV-k személyi állományában – különböző régi érdemek és újabb keletű személyi összefonódások eredményeként – még mindig szép számmal vannak alkalmatlan, esetenként korrupt vezetők, és feladat nélküli beosztottak. Félő, ha az átalakítást és annak személyi feltételeit a jelenlegi vezetésre bízzák, elsősorban ezek az emberek mentődnek át.

Az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, az 1991. évi XX. törvény, és a fővárosi és a kerületi önkormányzatokról szóló 1991. évi XXIV. törvény rendelkezései alapvetően lehetővé tették az átalakítást. A vagyonátadási törvény az állami vagyon köréből a lakásokat és helyiségeket, az ingatlanok túlnyomó többségét, az intézményi és közterületi vagyont 1991. IX. 1. határnappal az önkormányzatok tulajdonába adta. Sajnos az önkormányzati vagyonra a törvény még nem biztosított teljeskörű tulajdonosi jogokat. Hiányzik az új Lakástörvény, amelynek alapján a lakásgazdálkodás is az önkormányzat hatáskörébe fog tartozni. Az ingatlankezelés fedezeti- és forrásalapjai a jelenlegi törvények értelmében a tulajdon, a vagyonértékű jogok és a bérleti díjak. A vagyon jelentős része forgalomképtelen, másik része pedig csak korlátozottan forgalomképes. A vagyonértékű jogok csak igen kis mértékben mobilizálhatók, a lakbérek és bérleti díjak pedig a fenntartást is alig fedezik. A felújítások mintegy 200 milliárd forintba becsülhető minimális elmaradására az önkormányzatoknak már semmilyen fedezete nincs.

A korábban már kifejtett véleménynek megfelelően, hogy tudniillik Budapestből ne legyen 22 város, lehetséges lenne egy fővárosi, viszonylag egységes koncepció, bizonyos ingatlankezelési feladatok összevonása, a lakbérek től-ig határának megállapítása stb. Ez azonban a kerületek egyedi törekvései és elképzelései miatt valószínűleg nem fog megvalósulni.

A bérlakások kezeléséről újat, a mai helyzetnek megfelelőt kitalálni nem nagyon lehet. Mégis megpróbállok vázolni egy csomagtervet, amely a tulajdonjogok, a jogi szabályozás állandó változásai között is alkalmas lehet 5-30 ezer körüli bérlakás-állomány kezelésére.

Alapvetően meghatározó, hogy az új felépítésben a változások kezelhetővé tételére kell törekedni. Az új rendszer másik fontos eleme a jogszabályi dereguláció kell legyen. E követelményeknek a jelen gazdasági környezetben a vállalkozási forma felel meg a legjobban. Kft.-kben gondolkodom, azzal a megkötéssel, hogy a gazdálkodó szervezet tulajdonosa vagy legalább többségi tulajdonosa és létrehozója az önkormányzat legyen. Így biztosítva lenne az önkormányzati testület irányító szerepe; a feladatellátás minőségét érdekeltégi rendszerrel lehetne befolyásolni.

A jelenlegi IKV-k feladatait az alábbiak szerint különíteném el a szakosított kft.-k között:

1. pénzügyi, számviteli közgazdasági feladatok:

az önkormányzati testület határozatai alapján a tervezés, az éppen érvényben lévő jogszabályok alapján a pénzügyi, számviteli, közgazdasági munkák, a társ kft.-k bérelszámolási és számlaellenőrzési feladatainak elvégzése;

2. vállalkozási, menedzseri feladatok:

pénzcsinálás, elidegenítési és visszavásárlási utasítások végrehajtása, vállalkozási és üzleti tevékenység;

3. üzemeltetési, kezelési feladatok:

a bevétel meghatározott hányadából a központi berendezések üzemeltetése, a lakóházon belüli, ún. kirendeltségi feladatok ellátása, a gondnokok, ház- és járdatarakítók munkáltatói feladata;

4. felújítási feladatok:

a képviselőtestület határozatai alapján felújítási, építési, üres lakás helyreállítási munkák szervezése, elvégzése, felügyelete;

5. vegyes tulajdonú ingatlanok kezelése:

a vegyes tulajdonú ingatlanoknál a jelenlegi társasház kirendeltségi feladatok elvégzése, az önkormányzati tulajdonban maradt egyes lakásoknál a speciális műszaki és elszámolási feladatok.

Vita tárgya lehet egy gyorszolgálati tevékenységet ellátó, közvetlen veszélyeket elhárító fizikai állomány megtartása. Célszerűnek tűnik a bérleti szerződéskötési munkák áthelyezése a polgármesteri hivatal tevékenységi területéhez, mert feladata a lakásosztályok és a helyiség-gazdálkodás szerves része.

A kerületi vagyont jelenleg két, közel azonos struktúrájú állami szervezet kezeli: az IKV és a GAMESZ. Egy egységes szemléletű irányítás kialakításában szinte kézenfekvő az ésszerű összevonás. A vázolt kft.-k mellett talán csak a GAMESZ által ellátott területek üzemeltetésére szükséges egy újabb kft.-t létrehozni.

Ebben a választott felállásban rendkívül fontos az önállóan működő és gazdálkodó egységek közötti információs kötelezettség, valamint az irányítási és ellenőrzési erővonalak kiépítése egymás felé, az önkormányzati testület bizottságai és a polgármesteri hivatal szakapparátusai felé.

A közművek, utak, parkok és egyéb forgalomképtelen vagy részben forgalomképes vagyontárgyak kezelésére létrehozható kft.-vel már a teljes önkormányzati vagyon fel lenne térképezve. Következő lépésként ezekből a kft.-kből vagyongazdálkodó részvénytársaságot lehetne alapítani, amely a későbbiek folyamán akár biztosítási és banki tevékenységet is folytathatna. Természetesen megvan a jogszabályi lehetőség arra is, hogy az IKV-t és a GAMESZ-t, valamint az egyéb önkormányzati tulajdonú cégeket megbontás nélkül alakítsák át kft.-vé, és úgy alapítsák meg a vagyongazdálkodó részvénytársaságot. Egy biztos: a feladatok maradnak, és valakinek vagy valakiknek mindenképp el kell azokat látniuk.

A lakáspolitikában, azon belül is a bérlakás- szektorban a szabályozási folyamatokat csak széles körű társadalmi megegyezés bázisán lehet megvalósítani. Amikor Budapest 22 kerülete közül 21-ben liberális irányzatú önkormányzat szabja meg az irányt (a konzervatív többségű parlamenttel esetleg szemben), a következő választásra gondolva mindenképpen keresni kell a valós társadalmi megegyezést.

A külföldi módszerek vizsgálata mindig csábító, de hazai megvalósításuk minden esetben szinte lehetetlen. A volt szocialista országokban a bérlakás-szektorban legalább akkora a csőd, ha nem nagyobb, mint nálunk. (Az egyetlen különbség talán csak az, hogy elegendő számú lakás

van.) És a fejlett nyugateurópai államok? A mindenki által emlegetett vállalkozói bérlakás? Számoljunk! Nyugaton egy átlagos bérlakás beke-  
rülési költsége 2 év lakbéréből térül meg. A harmadik év lakbére hozza  
be az addigi három év üzemeltetési, karbantartási költségeit, és teremt  
némi felújítási alapot. Profitot hozni a negyedik évben kezd a bérlakás.  
Ez a lakbér azonban nem haladja meg a jövedelem 20-25%-át. Nem aka-  
rom itt leírni a részletes számítást, de a mi ár- és költségviszonyaink alap-  
ján egy kétszobás összkomfortos lakás bére a fenti metodika alapján dur-  
ván havi 120 000 forint lenne.

A bérlakásban élőknek, és pont a bérlakás költségeivel kapcsolatban  
lenne a legnagyobb szükségük a szociálpolitika eszközrendszerére. A bérlakás és a közüzemek egy része az önkormányzat tulajdonába került  
ugyan, de az állami támogatás és költségkiegészítés is megszűnt. Ebben  
a vonatkozásban a szociális segélyek költségterhei teljes egészében az  
önkormányzatokra maradtak.

A jövőre vonatkozóan is alaptézisnek kell lennie, hogy ne a lakást és  
a hozzá tartozó közműszolgáltatást segítsük, hanem szükség szerint a  
benne lakót. Az már más kérdés, hogy az ár- és bérvizonyok alapján a  
bérlakásban élők hány százaléka szorulna már ma is szociális támogatásra.

Egy egységes kerületi vagyonkezelés mindenképpen segítené a segíté-  
lyek fedezeti forrásának központosítását, az így csökkentett adminisztrá-  
ciós költségek plusz bevételt is jelentenének, és jobban egységesíthető  
lenne a tervezhető bevételek mellett a kiadási normatíva is.

Végezetül csak annyit, hogy az ENSZ gazdasági, szociális és kulturális  
jogok nemzetközi egységokmánya többek között az alábbi jogokat is tar-  
talmazza: a lakhatáshoz, az emberhez méltó környezethez való jogot.