

A Lakásbérlők Országos Egyesületéről

Beszélgetés Battha Pállal

A két évc folyó országos szintű szervező munka eredményeképpen körülbelül hatezer taggal mintegy száz közösség tagja a Lakásbérlők Országos Egyesületének. Ezek a néhány lakásból álló villától a többszáz lakásos lakótelepi közösségekig a legkülönbözőbb méretűek. Az Egyesület kidolgozta ennek a szervezeti formának az alapszabály-tervezetét, várható célkitűzéseinek rendszerét, útmutatást nyújtott a bírósági bejegyzéshez, tehát segítette annak az érdekközösségekben álló intézményrendszernek a jogi-szervezeti kialakítását, amely eséllyel veheti át az ingatlankezelés eddigi konstrukciójától annak feladatait. Ez a tényleges átvétel, a törvényi feltételek hiányában még nem történt meg, de az erre való felkészülés, az önszerveződés kibontakozása, a tapasztalatok szerint feltétele a továbblépésnek. Ezzel szemben csak egyetlen alternatíva van, a tulajdonba vétel, ami azonban a tulajdonszerzés régi reflexéből és az utóbbi években mestersegesen keltett pánikból táplálkozik és általában nem jelent igazi megoldást. Nemcsak a sokak által cikótyavetyélésnek nevezett akcióban megjelenő árak alacsonyága kérdőjelezhető meg, hiszen sokan évtizedeken át fizették ellenszolgáltatás nélkül a béreket, de a megvásárolt tulajdon feletti rendelkezési jog is, hiszen ilyenkor a vegyes tulajdonú randsház az általános forma, melyben a lakástulajdonos polgárok közösségének szabad vállalkozási lehetősége erősen korlátozott. Erre a lehetőségre pedig feltétlenül szükség van a fenntartáshoz, ami az új tulajdonosok teherviselési képességét az esetek többségében meg fogja haladni, máris szélesebb réteg „kényszerült” bele a tulajdonvásárlásba, mint amekkora esetében a tulajdonnal járó költségek viselésére fedezet áll rendelkezésre. Ez súlyos problémákat rejt.

A lakáskezelés optimális aianya a közvetlenül érdekelték közössége. Ez megfelel az új önkormányzati logikának. A lakások esetében: az önkormányzat saját jogát fenntartva adja meg az esélyt a helyi közösségeknek a saját üzemeltetésre. Az önkormányzat a játéktérhez megadja a maga feltételeit: milyen bevételekre van szüksége, milyen érdekelttségi határokig mehet el a fenntartáshoz szükséges vállalkozás, de a túlzott felügyelet a hatékonyság rovására megy. A közhatalmi érdek azonban — látszólag — ellentmond a decentralizálásnak. Legalábbis a közigazgatási kultúránk szintjén. Miközben az önkormányzatok azért küzdenek, hogy minél nagyobb függetlenséget vívjanak ki maguknak, a kerületek függetlenek legyenek a fővárostól, nehezen tudják elképzelni, hogy ez a folyamat saját területükön is folytatódjék, ugyanezzel a logikával kellene megszabadulniuk a decentralizálható tevékenységtől. Ha szükségtelen feladatkörökhöz ragasz-

kodnak, az érdemi cselekvési lehetőségeiket bénítják. Emellett az önkormányzatok saját belső vízályaikkal is olyan mértékben el vannak foglaltva, hogy a szakmai kérdések megoldásában egyelőre nincs előrelépés.

Az önkormányzati lakáspolitikai a megfelelő kormány-szintű döntésekre is kénytelen várni, közben azonban létrejön egy rejtett bérlői jog átrendeződés, ami a későbbi mozgásteret leszűkíti. Legsúlyosabb példa a nyugdíjasok esete. Nagyon sok a nyugdíjas bérlő, akiknél a mindennapi életfenntartás gondot jelent, egzisztenciális kényszer, hogy megélhetésüket biztosítsák. Egyetlen fedezetük erre a bérlői jog, amit kiskapukat kereső vállalkozók, ügyeskedő üzletemberek felismertek és megszerveződött több olyan kft., ami nagy számban köt eltartási szerződést nyugdíjasokkal. A korábbi, félelmet keltő, személyekkel kötött eltartási szerződéssel szemben ez a személytelen, „megbízható” intézménnyel kötött szerződés megnyugtató a bérlő számára. Széles körben biztos esélye van arra a „vállalkozónak”, hogy egy-két lakás megürüljön, ezek értékéből az összes többi kötelezettségvállalás könnyen teljesíthető. Innen már a többi lakás folyamatosan biztosítja a tiszta extraprofitot. A bérletek feletti rendelkezési jog a közösség számára elvész. Az önkormányzatnak elemi érdeke volna, hogy saját magának tartsa fenn ezt a lehetőséget a nyugdíjasok segítése árán, tisztességes formában megőrizve a saját közösségének a lakásokat.

A lakásfenntartás jogi keretétől a részvénytársaság kínálkozik, mint olyan forma, ami rugalmasan tud alkalmazkodni az eltérő tulajdon- és jogviszonyokból álló bonyolult rendszerhez. Magántulajdon, kárpótlás, várható és már végrehajtott reprivatizáció, bérleti viszony kusza halmaza van jelen egy kezelési egységen belül. Egyes jogászok szerint a tulajdoni részesedésre várók között az IKV-nak is helye van, aki azt hosszú éveken át végzett kezelési tevékenységével szerezte meg. Az Egyesület álláspontja szerint ez teljesen abszurd, hiszen ez a tevékenység összességében nem növelte a kezelt lakásállomány értékét. A részvénytársaságban, melyhez nem szükséges külön önkormányzati intézmény, mert a tulajdoni arány szerinti részvétellel igazgatótanács működött, kifejezhető a közösségi-szociális érdek az önkormányzati részvétel arányában.

A lakásfenntartó egyesületek, bérlőközösségek vagy részvénytársaságok méreteit egyik oldalról az áttekinthetőség és érdekazonosság szabja meg, másik oldalról a műszaki, gazdasági optimalizálás. A kettő között lehet ellentmondás, ami az egyes szervezetek együttműködésével oldható fel. A nagy méretekben való intézkedés újra az IKV hibáihoz vezet, de a kérdések néhány körénél szükséges a megfelelő nagyobb léptéket megtalálni. Ezt majd a gyakorlat alakítja ki. Biztos, hogy hiába érezzük azt, hogy megfelelő informáltsággal, felkészültséggel jobb megoldásokat tudnánk „diktálni” a közösségeknek, a személyes döntés jelentősége előbbrevaló, legfeljebb biztosítanunk kell a felvilágosítást. Teljesen azonos műszaki feltételekkel rendelkező lakótelepi házak közösségei ugyanabban a kérdésben is hozhatnak egymástól különböző döntéseket.

A lakásszférában jelenleg, ebben a megnyomorított helyzetben is, olyan mennyiségű pénz forog, lakbérek, lakásbiztosítási összegek, lakáscélú megtakarítások, felújítási megtakarítások stb., aminek a ma érvényes pénzügyi feltételek mellett óriási a hozadéka. Az Állami Biztosító is nagy nyereségre tesz szert a lakásbiztosítási összegekből, amit a maga hatáskörén belül a neki szükséges más területeken használ fel. Az a cél, hogy a lakásszférában keletkező pénzek és az azokkal kapcsolatos pénzügyi műveletek eredménye maradjon meg a lakásszférában annak működtetésére és bővítésére. Az erre eddig kormány szinten kijelölt egyetlen szerv, az OTP, aki egyébként a lakásszférában saját nyereséget termelt, viszszaadta kötelezettségét, hogy részt vállaljon a lakásépítésben, holott a fenti pénzösszegek fő kezelője maradt.

Nyugati példák alapján kívánatos, hogy a forráshiányos terület, amilyen a lakásszféra, legalább a saját bevételeit saját bővítésére használja helyi és önkormányzati bankok létesítése révén. Az Egyesület próbálkozik ilyen modell kidolgozásával. Olyan bankkonstrukcióra van szükség, ami a lakásszférának minden pénzügyi tevékenységét helyi szinten magára vállalja, megtakarítást, biztosítást, érdekvédelmi feladatokat, folyamatos finanszírozást a fenntartásban, felújításban, ingatlanpiaci manővereket stb. Nem non-profit vállalkozásról, hanem nyereséges vállalkozásról van szó, csak hogy a nyereséget szigorúan meghatározott területen belül kell tartani. Az önkormányzatok létrehozhatnának ilyen zártkörű alapítású, közhatalmi funkciójú pénzügyintézeteket, Terézvárosi Bank, Erzsébetvárosi Bank stb.

Fonyód, családi ház terve, Lőrincz Ferenc és Sziklai Ákos

A Kós Károly Egyesülés Szabadiskolájának 1991. április 5–8. között tartandó rendezvénye

Településeinken megkezdték működésüket az önkormányzatok. Átrendeződik a közigazgatás, jogaival és kötelességeivel már nem a távol átláthatatlan kódén túli, hanem folytonosan jelenlévő, mindenkit, mindenhova elkísérő.

— Megkezdődött a privatizáció.

Átrendeződik a tulajdonlás, új (rég) birtoklóhoz kerül a tulajdonhoz fűződő jog és felelősség. A földtulajdonné is!

— Háború a Perzsa-öbölnél.

Sokkban az olajpiac, kiszámíthatatlan, de tendenciájában emelkedő a kőolaj világgpiaci ára.

— Felbomlott a KGST.

Nem vásárolhatjuk meg a Szovjetuniótól kedvezőbb áron a kőolaj és a villanyáram szükséges mennyiségét.

— Fokozódik az infláció.

Az energiaárak növekedése, a gazdaság átalakulásának elhúzódása, összes termelésének csökkenése to-

