

Vélemény

az "Elgondolások a Fővárosi Tanács hosszú távu lakásgazdálkodási koncepciójára; javaslatok rövid távu intézkedésekre" o. vitaanyagról

Véleményünkhöz csatoltuk ez év elején kialakított és több fórumon ismerttetett és képviselt koncepciónk eredeti, át nem dolgozott változatát. Szíves figyelmükbe ajánljuk, ha közvetlenül még nem találkoztak ezzel az anyaggal, ez egyben implicite módosító javaslatainkat is tartalmazza.

Az Önök elgondolásai több ponton a korábbiakhoz képest előre mutatóak, ugyanakkor több ponton szakmai kritikát kell megfogalmazni. Véleményünkben - a szószaporítást elkerülendő - ez utóbbiak közül a fontosabbakat foglaljuk össze tömören.

1/ Általános kitételeket nem számítva, e koncepció is még mindig "filozófiájában", gondolatmenetében, súlyozásában figyelmen kívül hagyja a magánlakás-szféra egészét. A főváros lakásgazdálkodásán belül aktiv /offenzív/ magánlakásépítési, -fenntartási stb. stratégiát kell megfogalmazni /építő, tervező szervezetek adózási, jogi helyzete, telekpolitika, telekérték, értéknövekedési, -csökkenési adó, karbantartó, felújító szervezetek, a szövetkezeti lakások várható pénzügyi krízisének feltartóztatása, helyi /lakossági/ pénzügyi, hitelszféra elemi hiányosságainak felszámolása stb./.

2/ "A változások feltétele tulajdonosi reform végrehajtása." Ezt írni ma divatos, időszerű is, a lényeg azonban mégis a tartalom. Az Önök elgondolásában e reform kimerül az amúgy is fikciós állami tulajdon helyi tanácsi tulajdonba adásával, illetve a ma is folyó, nagyon problematikus direkt "reprivatizálással". Ezzel az elgondolás továbbra is bennmarad a kényszerválasztásokat ujratermelő magán versus "állami" rigid dichotómiájában, holott a tulajdonreform tartalmi lényege a sokszínű, relative egyenrangú, választható stb. tulajdonformák gazdag skálájának kialakítása. Itt nemcsak a magán és tanácsi tulajdon melletti vállalati, szövetkezeti formákról van szó - ezeket az anyag is megemlíti -, nem is csak az ezen túlmenő vagyonkezelő-szervezeti, biztosítótársasági, banki, részvénytársasági stb. formákról, hanem maguknak a tágran értelmezett tulajdonosi jogositványoknak a sokszínű felbontásáról és a mai lehetőségeknél minőségileg rugalmasabb "újraösszerakásáról" van szó. /Lásd mellékelt anyag./ /Hogy ez milyen mélyen érinti a bérlékházhoz kapcsolódó egész gondolatrendszert, azt itt nem részletezzük.

7/ Az új bérleti szerződések megkötésére az ismertetett két alternatíva helyett egy harmadikat ajánlunk: meghatározott /nem hosszú/ időszak alatt minden lakónál új /bérleti/ szerződéskötésre kerülne sor.

8/ Szintén nagyon örvendetes, hogy az új lakbérek meghatározásának konkrét kérdései felmerülnek. Mi határozottan az "A" variánst tartjuk megfelelőbbnek, azon belül is lényegében használati értékre alapozva, de nem épület, hanem lakásszinten, s valóban /amúgy a piacon is figyelembe vett/ differenciált körülmények szerint kialakítva. Mint javaslatunkban is felvetettük, az újraelőállítási érték mint a meghatározás alapja, legfeljebb a jövőbeni építkezéseknél vetődhet fel alternatívaként.

9/ Különbözőbb megjegyzést nem is érdemel az a kikovácsolódó belső "norma", hogy addig kell reprivatizálni, amíg a lakásoknak csak 25-33%-a marad tanácsi kézben. Ilyen tervteljesítésnek semmi köze a racionális lakás- és városgazdálkodáshoz.

10/ Azt is csak jelezzük, hogy az ingatlankezelésre vonatkozó elgondolások tulajdonképpen szegényesek és bátortalanok, itt határozottabb változtatások lesznek szükségesek /és lehetségesek is/.

11/ A mellékelt javaslatból is kiolvasható, hogy a lakbértámogatási formáknál a jövedelmeket nem tartjuk közeltávban figyelembe vehető korlátként alapnak, alapvetően a keresők/eltartottak arányát mint egyszerű és mind jövedelmi, mind lakhatási norma szempontjából jól működhető érvényes mutatót javasoljuk.

12/ Az átállás időszakában "rásegítő" technikákra is szükség van, erre szintén közlünk példát /hitelszerű lépcsőzés, pénzbeli "eltartási" szerződés stb./.

13/ A helyi tanácsi támogatás szintén alaposabb "megreformálásra" érett, a normativitást mi már rövidtávon is indokoltnak tartanánk, az újabb föllazítások nemcsak lakáspolitikailag nem védhetőek, de politikai feszültségekkel is fenyegetnek.

14/ Az újraalkotandó keretszabályokban a hangsúly annak tisztázásán kellene legyen, hogy milyen általános felelősség terheli a lakhatás terén a kormányzatot, a tanácsokat és az egyént. Ez általános és speciális esetekben hogyan oszlik meg. Az ilyen értelmű "felelősség-elosztás" konkrét gyakorlati érvényesítése aztán igen változatos és differenciált lehet.

A rövid távu intézkedések tulnyomó többségével egyetértünk, vagy legalább is valóban nem mond ellent egy perspektivikusabb intézkedési csomagtarvnak. Ahol mégis komolyabb fenntartásaink vannak:

a/ A csak méltányosságból lakáshoz juttatható családok száma biztosra vehetően dinamikusan nőni fog a legközelebbi időszakban, ezért az 5-ről 10%-ra történő felemelés kevés lesz, más intézkedésekre is szükség lesz /pl. szükséglakás-gazdálkodás, kis menhelyek működtetése, rosszhiszeműség átértelmezése stb./.

b/ Ellenezzük az újabb tetemes bürokratikus és lakossági kiadásokkal járó igénylésmegújítást, ez ellent is mond a tervbe vett nagyobb változtatások bevezetésének.

c/ Társadalmi vitának kellene irányt mutatnia abban a kérdésben, hogy a mostani időszakban gyorsítani, vagy éppen lassítani kellene-e a direkt reprivatizálást. A mi véleményünk - mint már említettük -, hogy a mostani eljárásrend melletti reprivatizálás szakmailag nem, de politikailag sem elfogadható.



Győri Péter

Budapest, 1989.08.18.

tudományos munkatárs

MTA Szociológiai Kutató Intézete