

Tisztelt

Azon kevesek, akik ismerik az évek - mondhatni évtizedek - óta rendre megszülető lakásreform koncepciókat, tudhatják, hogy mennyi elpocsékoltság, pénz és idő folyt el a látszattervekenységek, a nem-gondolkodás zsákutcájában.

Miközben az egymást guzsba kötő szereplők egy-egy koncepció-töredéke megszületett, a megvalósításhoz vezető utak a messzi jövő homályába vesztek. Ezzel párhuzamosan nagyon is reálisan ható - átgondolatlan, partikuláris és romboló - döntések sorozata született meg.

Ugy tűnik, hogy a hosszú évek nem voltak elegendőek ahhoz, hogy a döntéshozók, szakértők elmélyülten és alaposan elemezzék a magyar lakásrendszer multbeli működését, szét- nézzenek /no nemcsak futólag/ Európa országaiban és a szakmai vagy tágabb köztudat~~unk~~ számára ismertté tegyék a létező és működőképes megoldások részleteinek gazdag arzenálját.

Nincs "mindent megváltó" út, de az sem igaz, hogy semmilyen élhetőbb megoldás nem létezik. A kiúthoz ismeretek és társadalmi hajtóerők szükségesek. Ezért bocsájtom Önök elé az itt leírt "Győri Péter-féle javaslatot".

A javaslatot elküldtem az

Országos Tervhivatal,
Szociális és Egészségügyi Minisztérium,
TDDSz Szociálpolitikai Munkabizottsága,
Szabad Demokraták Szövetsége,
Fidesz,
Szociáldemokrata Párt,
Nagycsaládosok Országos Egyesülete,
Fővárosi Lakásbérlet Érdekvédelmi Egyesületek,
szakértőinek és független szakértőknek.

Győri Péter
Győri Péter

Győri Péter: Javasolt lakásgazdálkodási konstrukció, 1989. jan.

Előljáróban el kell árulnom, hogy javaslatom eltér a szokásos lakásügyi koncepcióktól.

Egyáltalán nem foglalkozom a jelenlegi lakásrendszer lényegének és részleteinek analízisével, kritikai feldolgozásával és ismertetésével. Ugy gondolom, hogy ez részben más forrásokból megismerhető, részben terjedelme és szerteágazó jellege miatt ettől a javaslattól egyszerűen külön tartandó.

Ugyanezek a szempontok vezéreltek, amikor úgy döntöttem, hogy javaslatomhoz semmiféle koncepcionális vagy részletes magyarázatot most nem fűzök.

Ugy gondolom, hogy mind a mögöttes kritikai analízis, mind a javaslat magyarázata nagyrészt így is kiolvasható a konstrukcióból.

Nem véletlen, vagy oda nem figyelés következménye, hogy számtalan szokásos szemponttal, kérdéssel egyáltalán nem lehet találkozni a leírásban. E kérdésekre szándékaim szerint a javasolt konstrukció továbbvezetése, továbbgondolása választ ad.

A konstrukció leírásának szerkezete, belső arányai nem a megoldandó kérdések fontosságát tükrözik vissza, hanem gondolatmenetem logikájának minél érthetőbb megismerhetőségét szolgálják.

A javasolt konstrukció - szándékaim szerint - nem "hosszu távú" koncepció", majdani álom, hanem a döntéshozóktól és szakértőktől elvárható - és társadalmilag megkövetelhető - részletes kidolgozást követően reálisan megvalósítható indítvány.

A közreadással természetesen vállalom a javaslattevő kutató felelősségét azért, hogy gondolataimat mások kritikával illetik, félreértik, vagy félreértelmezik, a maguk érdekeinek megfelelően - a maguk felelősségére - félrehasználják, eredeti összefüggéseiből kiragadják, eredeti szándékaimmal éppen ellentétes célok eléréséhez alkalmazzák.

Győri Péter MTA Szociológiai Kutató Intézet /1014 Uri u. 49.

... tudományos munkatárs

759-011/

1085 Stáhly u. 15. /189-649/

Minden helyi tanácsnak meg kell alapítania saját területén kettő, vagy több un. Helyi Ingatlanvagyon-kezelő Társaságot /ha kell, kényszeralapítással/.

A Társaságok alapjuttatásként megkapják a terület összes állami, tanácsi ingatlanvagyonát /telkek, lakóházak, bolthelyiségek stb./.

A Társaságok az indulásnál fiktiiv piaci mezőben kalkulálnak úgy, hogy az induláskori alapjuttatás becsült nagysága körülbelül megegyezzen egymással /egyenlő arányu osztzkodás/.

A Társaságok a megalapítás után teljes vagyonukat vagyonjegyek, illetve részvények kibocsájtása útján az un. Ingatlantőzsdén szabadon megvásárolhatóvá teszik, mint ahogy minden ingatlanvagyonuk is szabadon értékesíthető, adható-vehető.

A Helyi Ingatlanvagyon-kezelő Társaságok egymással is versenyeznek, egymás vagyonát megvehetik, mint ahogy bármely jogi vagy természetes személy a Társaság résztulajdonosává, vagy ingatlanvásárlással önálló ingatlantulajdonossá válhat.

Magánszemélyek /akárcsak jogi személyek/ e Társaságokkal kötnek adás-vételi, bérleti stb. szerződéseket ha jelenlegi un. tanácsi bér lakást bérelnék, illetve szerződhetnek, ha saját tulajdonu lakással, ingatlannal rendelkeznek.

A Helyi Ingatlanvagyon-kezelő Társaságok megalapításával párhuzamosan a helyi népképviselők létrehozzák a Helyi Vagyonellenőrzési Bizottságot, illetve a minisztertanács megszervezi a Központi és Helyi Vagyonfelügyeleti Hivatalokat /a Számvevőszék felállításával párhuzamosan/.

A Központi és Helyi Vagyonfelügyeleti Hivatalokban a központi kormányzatnak felelős államigazgatási szakapparátus dolgozói foglalnak helyet, a Helyi Vagyonellenőrzési Bizottságok tagjai a helyi lakosok érdekeit képviselő - a Társaságoktól és Hivataloktól független - "laikus szakértők".

A Helyi Vagyonellenőrzési Bizottságok nem "egyesületek", hanem a helyi népképviselőtestületek által fenntartott, demokratikus szabályok szerint működő érdekegyeztető, érdekképviselői szervek, melyekbe a jellegzetesen eltérő lakáshelyzetű lakossági csoportok képviselőit a lakók paritásos alapon delegálják, általában nem többségi, hanem konszenzuális elven hozzák döntéseiket. /Ülései, dokumentumai a lakók, érdekvédelmi egyesületek, szervezetek számára nyilvánosak, a Társaságok, Hivatal és a saját dokumentumaiknak a nyilvánosságra hozataláról - a helyi népképviselőtestület támogatásával - folyamatosan gondoskodik stb./

A jelenlegi tanácsi bérlekások tehát induláskor alapjuttatásként "automatikusan" a HVTársaságok birtokába kerülnek. A HVTársaságokra vonatkozó gazdasági szabályozóknak kell biztosítaniuk, hogy a Társaságok az általuk birtokolt vagyon értékének megőrzésében, illetve növelésében legyenek érdekeltek, nem a folyó profit nagyságában. /A Társaságok egészében non-profit jellegűek kell legyenek, folyó kiadásai és bevételei meghatározott időperiódusban megegyezzenek egymással./

A jelenlegi /a megalapítás után "volt tanácsi"/ bérlekások körében a Társaságoknak hosszú távon is szabályozott lakbérrendszerrel kell számolniuk.

A Társaságok, illetve a lakók a szabályozók keretein belül szabadon kötnek egymással szerződést.

Induláskor minden HVTársaság felbecsüli, hogy az aktuális helyi kvázipiaci viszonyok között kb. mekkora a kapott ingatlanvagyon /telkek, lakások, épületek/ folyó fenntartási, karbantartási-
-javítási költsége.

A szükséges nagyfelújítások, illetve az elmaradt felújításokból következő költségeket elkülönítve kalkulálják. /Ezek az alapjuttatás olyan passzívumai, amelyeket külön rendezni kell./

Induláskor a HVTársaságoknak a várható folyó költségeiket kell folyó bevételeikkel egyensúlyban tartaniuk /ugy, hogy perspektívikusan vagyonuk akár nőjjön is/.

/A jelenlegi lakásügyi jogszabályok nagy részének helyét a vállalatokra, szövetkezetekre, társaságokra, földre, polgári és államigazgatási jogokra vonatkozó törvények, illetve egy összefoglaló jellegű, teljesen megújított Lakáskódex, valamint az alsóbb szintű szabályozások veszik át./

A helyi tanácsok szakigazgatási és népképviselői szervei a közép és felső szintű államigazgatási és népképviselői szervezetek által meghatározott keretfeltételek, keretszabályok szerint kialakítják a finoman differenciált alaplakhétreket.

Az alaplakhétrek / %-os csökkentő-növelő tényező, vagy "pont-számrendszerű" segédtechnikákkal/ differenciálódnak a lakás komfortossága; alapterülete; szobaszáma; lakóterülete; utcai-udvari fekvése; szintbeli helye-lifttel rendelkezés; a lakás, az épület állapota, építési módja-ideje; a környezet infrastruktúrával való ellátottsága /közlekedés, bolt, intézmények/; a környezet állapota /zaj, por/; és egyéb szempontok szerint.

Induláskor a jelenlegi tanácsi bérlakásokat a Helyi Ingatlanvagyon-kezelő Társaságok aktuális /"jelenlegi"/ lakbérükkel veszik át, majd ezt követően a helyi tanácsok által kialakított csökkentő-növelő tényezők segítségével meghatározzák összegszerűen a birtokukba került lakások alaplakhétreit.

Az így kialakított, differenciált alaplakhétrekből származó teljes bevétel összegének hozzávetőlegesen meg kell egyeznie az ezen lakások fenntartásához, karbantartásához kalkulált költségek összegével.

A Helyi Ingatlanvagyon-kezelő Társaságok lakóépületekre vonatkozó költségkalkulációjának tételesen tartalmaznia kell a lakásokon belül, vagy kívül, a falakon belül, vagy kívül elvégzendő fenntartási és javítási feladatok folyó költségeit; a ház üzemeltetésének /viz-, csatornadij, világítás, liftüzemeltetés, gondnoki, takarítói bér, esetleg biztosítás, házadó stb./ költségeit.

/Indulásnál számolni kell azzal, hogy a lakbérátlag alapjául szolgáló költségátlag-kalkuláció fiktiiv, kvázipiaci viszonyok között történik - mégha átlagos, szabványszerű költségelőírásokon nyugszik is -, ahol a Társaságok a magasabb lakbérmegállapítás érdekében az önköltségek felülkalkulálásában érdekeltek, miközben ennek hatására esetleg a lakók inkább elvállalják e költséges feladatok önerős elvégzését, elvégeztetését, mely csökkenti a Társaságok bevételeit./

A Helyi Vagyonellenőrzési Bizottság saját szakértőivel részleteiben ellenőrzi a HVTársaságok számításait, korrekciós javaslatokat tehet a differenciálást, a költségszámításokat illetően.

A Helyi Vagyonfelügyeleti Hivatal ellenőrzi a kalkulációk, a kialakított alaplakbérek, a kötelezettség-vállalások jogszerűségét.

E fórumok jóváhagyását követően a HVTársaságok saját hatáskörükben kihirdetik az új alaplakbéreket, s megkezdik a lakásonkénti konkrét szerződéskötést.

/Ha a kihirdetést megelőzően a Bizottság, a Hivatal és a Társaság nem egyezett meg egymással, akkor a vitás kérdéseket illetően bármely fél bírósághoz fordulhat, annak döntéséig nem lehet kihirdetni az új lakbéreket./

A konkrét szerződések megkötése épületenként /több épület lakóinak szövetkezése esetén épületcsoportonként/ kollektív, illetve lakásonként egyénileg történik.

A HVTársaságok írásban közlik a lakókkal a rájuk /épületükre/ vonatkozó elvállalt üzemeltetési feladatokat, ezek előzetes költségkalkulációját és a kialakított alaplakbéreket.

A lakók - attól függően, hogy lakáson belüli, vagy kívüli feladatokról van-e szó egyénileg, vagy kollektíven- bármelyik feladat elvégzését, elvégzésének módját, szintjét megoszthatják a Társasággal, elvállalhatják a Társaság helyett, mint ahogy a Társaság is felajánlhat plusz feladatokat az alapüzemeltetésen túl.

Az így kialakított - tevékenységekre is kiterjedő - szerződéseknek megfelelően az alaplakbérhez képest alacsonyabb, vagy magasabb összegű aktuális lakbérre köthetnek szerződést a lakók a Társasággal.

Az aktuális lakbér további módosító tényezője adott lakás /illetve adott épület/ esetében a bérlői-tulajdonosi jogositványok megosztása. Ha az alaplakbér a határozatlan időre szóló, csak ottlakó személy által örökölhető /vagy nem örökölhető/, albérlőtartást, további bérbeadást lehetővé nem tevő, bérlői jogot nem elcserélhető /vagy korlátozott körben elcserélhető/ stb. lakásbérletre vonatkozik, akkor az ettől a bérlői helyzettől eltérő /ezt szűkítő vagy bővítő/ jogosultságoknak megfelelően módosul a szerződés szerinti aktuális lakbér.

Ebbe a körbe tartozik az a megoldás is, amikor /meghatározott feltételekkel/ egy idő után /azonnal, 5-10-15 év, 35-50 év, 99 év múlva/ a bérelt lakás a bérlő /családja/ tulajdonába kerülhet, de az is, amikor a bérlő csak meghatározott ideig /néhány hónapig, 3-5-10 évig/ veszi bérbe a Társaságtól a lakást, vagy amikor a bérlők nem egyszerűen szövetkeznek, hanem fenntartó, vagy bérlői szövetkezetet, önálló társaságot alapítanak stb. Ehhez kapcsolódhat például az a lehetőség is, amikor az aktuális lakbér kifizetését más állampolgár vállalja a bérlői jog folytatása ellenében, illetve a lakbérfizetést, vagy annak egy részét /az "eltartást"/ egy szervezet vállalja a bérlői jog majdani értékesítése fejében.

A megkötött szerződések módosítását - az aktuális lakbérre, a feladatokra, a jogosultságokra vonatkozóan - , vagy éppen bírósági megtámadását bármely szerződő fél kezdeményezheti.

A megkötött szerződések csak akkor válnak érvényessé, ha azokat mind a Helyi Vagyonfelügyeleti Hivatal, mind a Helyi Vagyonellenőrzési Bizottság - a jogszerűséget, arányosságot, vagyon- és lakóvédelmet mérlegelve - jóváhagyta.

T ermészetesen mind a lakók, mind a Társaság által elvégzendő feladatokkal meg lehet bízni harmadik személyt, illetve szervezetet. Minden nagyobb költséggel járó - és a másik fél terheit is érintő - feladat esetén legalább két vállalkozó /személy vagy szervezet/ árajánlatát be kell mutatni a másik félnek - azt követően, hogy azok realitását a HV Bizottság és a HV Hivatal jóváhagyta.

A lakók által elvégzendő feladatokat a Társaság, a Társaság által elvégzendő feladatokat a lakók ellenőrzik, ebben szükség esetén a HV Bizottság és a HV Hivatal is részt vehet.

A differenciált alaplakbéréktől tehát eltérhet az aktuális lakbér a feladatok megosztásától, a bérlői-tulajdonosi jog-sitványok módosulásától függően. Az alaplakberek centruma pedig átlagosan az önköltségek centrumához igazodna.

A differenciálás a lakások használati értékbeli különbségeit juttatná kifejezésre. Ez a konstrukciós megoldás, valamint az egyéb elemek /monopol helyzetek megtörése, megosztott döntési fórumok, feladatok-jogosultságok feloszthatósága/ biztosíthatják, hogy a lakberek átlagos szintjének emelkedése nélkül is megvalósítható legyen egy működőképesebb lakásbérleti-gazdálkodási rendszer.

Megbízható számítások hiányában mégsem zárhatjuk ki azt a lehetőséget, hogy az új konstrukció bevezetése az átlagos lakbér szint megemelkedésével együtt valósulna meg. Ez utóbbi alternatíva esetén a következő megoldások választhatók:

a/Végig kell futtatni a tervezett konstrukció bevezetéséhez szükséges teljes folyamatot úgy, hogy közben a régi /jelenlegi/ rendszer marad érvényben, de a tervezett konstrukció keretfeltételeinek fokozatos megismerésével párhuzamosan az egyes szereplők folyamatosan előkészülhetnek a majdani új rendszerre. A rásegítő /támogatási és/vagy bérreform/ konstrukció megszületésével egyidőben megtörténhet a régiről az új rendszerre való valószínű átterelés.

b/Korlátozott előkészületek történnek a tervezett konstrukció bevezetése érdekében úgy, hogy egyidejűleg a tervezett konstrukcióhoz kapcsolódó támogatási feltételek is ismertek már. Ezek ismeretében a szereplők "aktívan mozognak", egymással előszerződéseket kötnek egy egy-két éves periódusban, majd a kitűzött periódus végén a régi rendszert felváltja az új.

c/ A normálisan szükséges előkészületek után bevezetésre kerül az új konstrukció egy olyan rásegítő támogatási rendszerrel egybekötve, amely lényegében az eredeti szinten tartja az alaplakberek átlagát, majd ezt követően ez a támogatási rendszer változik időben előre meghatározott módon.

Nyilvánvaló, hogy a különböző ütemezésektől függően eltérnek egymástól az alkalmazható rásegítő konstrukciók. Itt most csak a harmadik lehetőséghez alkalmazható megoldást vázoljuk fel.

A HV Társaságok úgy veszik át a meglévő ingatlanokat, hogy miután elkészítik a "jelenlegi" bázison nyugvó önköltségkalkulációjukat és összebevétel-kalkulációjukat, s ezeket mind a HV Bizottság, mind a HV Hivatal jóváhagyja, az esetleg kalkulált folyó hiányt a helyi vagy központi költségvetéstől induláskor egészében megkapják. /Ezzel elérhető, hogy az átlagos alaplakbér szint ne emelkedjék; miközben a HV Bizottságok érdeke nyilvánvalóan az alaplakberek fejében kapható "ellenérték" maximalizálásához, a HV Hivatalok érdeke az önköltségek minimalizálásához fűződik - ezzel a Társaságokkal ellenérdekeltek lehetnek, miközben a Társaságok működőképességében viszont érdekeltek./

Egy /lehetséges/ továbbfolytatott erős inflációs politikának ezt követően az felelne meg, ha e támogatások az inflációt követő /közben növelő/ dinamikával nőnének a továbbiakban vagy más formában: a támogatások inflációtól elmaradó növekedésével párhuzamosan egyre nagyobb terhek hárulnának a bérlőkre, s e terhek kompenzációs támogatása menne utána az inflációnak.

Ezzel szemben egy - lehetséges és szükséges - antiinflációs politikának az felel meg, ha az esetleges induló támogatások annak arányában épülnének le fokozatosan, amilyen arányban a Társaságok önköltségüket relative csökkenteni tudják /ekkor az általános antiinflációs környezeti hatásokon túl ösztönzők - köztük a Társaságok versenyeztetése - is működtethetők erre/, illetve amilyen arányban a bérlők reáltehervállalási képessége növekszik.

Ismételjük, hogy ha ilyen "átlag-lakbérszint-védő" támogatásra szükség lenne, akkor azt nem az egyes háztartások kapnák, hanem a Társaságok közvetlenül.

Egészen más a helyzet azzal a rásegítő mechanizmussal, amely a jelenlegihez képest sokkal differenciáltabb új alaplakbérek bevezetéséhez szükséges.

A lakások különböző használati értékességét visszatükröző differenciált alaplakbérek eltéréseit minél hűebben érvényesíteni kell a lakáshasználóknál. Elvárható, hogy a differenciált helyzetben lévő, különböző preferenciákkal bíró háztartások e differenciált realitásokhoz igazodjanak. E követelmény érvényesülése jelentős átrendeződést indukál a jelenlegi bérlői pozíciók terén. Itt két - egymástól eltérő "mozzanat" igényel korrekciós beavatkozást. Az egyik a differenciáltabb konstrukcióba való hirtelen átkerülés folyamatos átmenetté változtatása; a másik a differenciálás miatti norma alá süllyedés megakadályozása.

A hirtelen átkerülés folyamatos átmenetté változtatására például egy olyan rásegítő konstrukció javasolható, amelyben az a lakó, akinek a differenciálás következtében "jelenlegi" lakbéréhez képest megemelkedik az alaplakbére időben csökkenő

összegű, vagy arányu lakbértámogatási hitelt kap /pl. 5 éven keresztül/ - ez hitel, nem mérlegelhető "támogatás" és az aktuális pénzügyi viszonyoktól, kamatlábaktól függ, hogy a hitelező az adott Társaság, egy pénzügyintézet, vagy a helyi népképviselői költségvetése, bankja lenne-e - majd e periódust követően növekvő törlesztőrészekben kellene e támogatási, rásegítő hitelt visszafizetni. Ez a megoldás a háztartásokat az aktuális, illetve vélelmezett tehervállaló képességüknek megfelelő bérletek felé ösztönözné, miközben "kifutási időt" hagy preferenciáik, lehetőségeik átcsoportosítására, választásaik meggondolására, a "hirtelen előállt új helyzethez" való alkalmazkodásra.

Ettől eltérő - de e rásegítő hitelezési konstrukcióval mégis összekapcsolódó - támogatási rendszert igényel a norma alá szorulás kivédése.

A "norma" a jelenlegi igényjogosultság mértékéhez hasonlóan egy olyan időről-időre megállapított minimális lakásszükséglet /pl. 2 fő/szoba, komfortos, összkomfortos lakás/, amelyet országosan egységesen elfogad az országgyűlés, vagy a minisztertanács.

Az ilyen típusú norma alá süllyedés megakadályozására például egy olyan védő konstrukció javasolható, amelyben a megállapított normánál nagyobb lakásban lakók az alaplakbérén kívül ennek egy bizonyos százalékát például a helyi népképviselői költségvetésébe kell hogy befizessék, s ezt a megállapított norma szintje alatt élők alaplakbérük százalékában támogatásként megkapják. Ugyanakkor az előző, rásegítő hitel feltételei is eltérnének a bérelt lakás normaszertiségére függvényében.

Vázlatos példa a leírtakra: Házaspár két gyerekkel két szobás, komfortos/összkomfortos tanácsi bérlakásban lakik, a lakbérük 900 Ft. Az új konstrukció bevezetésével nem változik a lakbérük átlagos szintje /ha változna, ezt a család akkor sem érezné közvetlenül/, de jó helyen van a lakás, ezért a differenciálás miatt 1200 Ft-ra emelkedik a lakbérük. A családot a védő

támogatás-elvonás nem érinti, mert norma szerinti lakásban lakik. Vagy vállalja rögtön a jó helyen lévő lakás magasabb bérét, vagy fizeti a 900 forintot és rásegítő hitelt vesz fel, majd törleszt, de marad ugyanott, vagy a csökkenő rásegítő hitel felvételével párhuzamosan egy rosszabb kétszobás lakásba költözik. Közben folyó terheivel "játszhat" a bérleti szerződés feladat-jogosultság arányának módosításával. Ugyanez a család ha három szobás lakásban lakik /a norma 2fő/szoba/, melynek lakbére 1100 Ft volt és alaplakbére 1700 Ft lett, akkor már fizetnie kell az 1100 Ft-on kívül pl. 10%-170 Ft összegű "norma feletti" hozzájárulást a helyi költségvetésbe, ugyanakkor igénybe vehet rásegítő hitelt /bár az előzőnél kedvezőtlenebb feltételekkel/ mondjuk 5 éven keresztül, míg el nem éri az 1700 Ft havi lakbérfizetést /ezt aztán visszafizeti/. Ha e terhet bírja, akkor marad a lakásban, mehet még jobbra is, ha nem bírja, mehet norma szerinti két szobás lakásba /javulnak hitelfeltételei, nem fizet hozzájárulást/, vagy olcsóbb /szintén, bár nominális értékben kevésbé diszpreferált/ három szobásba stb.

Ha a család három gyerekkel egy egyszobás félkomfortos lakásban lakik, melynek bére 450 Ft, a differenciálással marad, vagy csökken az alaplakbére és támogatást is kap, ■ mely nagyobb lakásba költözéskor megszűnik.

Ismét aláhuzzuk, hogy a szabad tőkeforgalomba bekapcsolt Társaságok tulajdonosa, vagy résztulajdonosa bármilyen tőkével rendelkező gazdasági szereplő lehet /helyi népképviselő, bankok, biztosítók, vállalatok stb./, azzal, hogy az ilyen Társaságok egészében non-profit jellegűek, miközben persze például az ingatlanforgalomból, egyéb bérbeadási forrásokból megfelelő belső haszon is képződhet.

E Társaságokat sem lakásigénykielégítési, sem lakásépítési követelések, "elvárások" nem terhelhetik. Lakást az a gazdasági szereplő épít és ad el, ad bérbe, hasznosít tetszőleges formában, amelyik a konjunkturális helyzettől és a keretszabályozóktól függetlenül ezt jónak látja.

/Az egy másik kérdés, hogy a központi és helyi szervek a maguk eszközeivel befolyásolják a konjunkturális viszonyokat./

Amíg azonban a meglévő lakások lakbércentrumába az önköltségek átlaga állítható, addig az új építésekénél a kívánatos befektetés jövedelmezőségét is biztosítani kell. ~~Ezt~~ az új építésekénél minden már eddig ismertetett megoldás analóg alkalmazásán túl egyéb, beruházásösztönző mechanizmusokat is ki kell építeni. /Ellenkező - éppenséggel lehetséges - esetben a lakásrendszer ketté válik az új és a régi építésű lakások mentén./

Egységes konstrukció esetén tehát ugyanazok az eljárások érvényesek az új lakásokra, mint a már meglévőkre, "csak" mégára a beruházásra vonatkoznak sajátos ösztönző formák. E lakásokat is a meglévő, vagy párhuzamosan megalakuló Helyi Ingatlanvagyon-kezelői Társaságok birtokolják, működtetik megépülésük után, az ösztönzők irányulhatnak e tulajdonba kerülés mikéntjére, támogatására, vagy a beruházás adóterheinek csökkentésére stb.

Egy másik igen fontos következménye a javasolt konstrukciónak, hogy a jelenlegi lakásigénylési rendszer automatikusan megszűnne. E sorbanállási rendszer helyett a lakosság egy rugalmasabb, működőképesebb, több alternatívát nyújtó konstrukciót kapna cserébe, melyben mindenki - ha helyzeténél fogva mégoly szűkösen is - megtalálhatja a helyét a szabályozott lakáshérleti, lakhatási szférában. A konstrukció belső feltételrendszerében kell és lehet biztosítani a tömeges és differenciált /nem pedig valóságidegenül "átlagos"/ tehervállaló képességhez illeszkedést, mert csak így kerülhető el tömeges és esetleges preferencia-diszpreferencia mechanizmusok újbolí kialakulása.

Szükség esetén, külön döntések kérdése, hogy az alaprend-
szerhez milyen egyéb konstrukciók csatlakozzanak. /Ilyen
lehet a munkába álló, családalapító fiatalok, a munka nélkül
maradók, hajléktalanok egyösszegű, vissza nem térítendő,
vagy hitelezési, "letelepedési", "áttelepülési" támogatása;
a néképviselések, illetve a szociális igazgatás szükség-
lakásépítési akciói; szükség-lakások, alacsony értékű lakások
"felvásárlása", hatósági, alapítványi stb. bérlete és
természetbeni szociális támogatásként működtetése.
Ez a meglévő lakásállományon túl kiterjedhet a vállalati
munkásszállókra, más bentlakásos intézményekre, elhagyott
ingatlanokra stb. Mint ahogy - egész más úton - az üdülők,
magáningatlanok egy részének bérbe adási lehetőségeit is
fel lehetne szabályozni, a nem lakás céljára használt
lakásokról nem is beszélve - s integrálni a kialakuló lakás-
szférába./

A javasolt konstrukció szerves része a jelenlegi magán-
tulajdonu ingatlanok szabályozásának megváltoztatása.

Mind a hitelezők, mind a hitelfelvevők, -törlesztők, adósok
oldalán egyértelműbbé kell tenni az aktuális résztulajdonosi,
tulajdonosi jogositványokat - a meglévő magántulajdonu
lakások kifizetett, illetve fennmaradó terhe arányában.

Az aktuális részaránnnyal rendelkező tulajdonos birtokolt
tőkerésze meghatározott hányadára jelzálogkölcönt vehet
fel, s ezt tetszőleges, nyereséges vállalkozásba fektetheti,
a jelzáloghitellevelet értékpapírként forgathatja.

Ha a magántulajdonu ingatlanok a használattal párhuzamosan
/lakottan/ valóságos tőkeként is forgathatók, akkor e tőke-
érték az ilyen tőkével, lakással nem rendelkezők hozzá-
járásának megkönnyítése érdekében a mainál szigorúbban,
progresszívebben is megadóztatható; illetve az infrastrukturális,
környezeti feltételek változását tükröző értéknövekedési
adóval, értékcsökkenési kompenzációval valorizálható.

Az ilyen adófizetésre felvehető hitelekkel az ingatlanvagyon megterhelhető /a magántulajdonu likvid vagyonyhányad csökken/.

A jelenlegi - tehermentes, vagy nem tehermentes - "tisztá magántulajdonu" lakásokhoz kapcsolódó fenntartási, felujítási feladatok - térítés ellenében, kétoldalu szerződéssel - átruházhatók a HÉ Társaságokra, vagy egyéb ilyen szolgáltatást szervező, elvégző vállalkozásokra, illetve szövetkezesekre.

A "tisztá magántulajdonu" lakások jelenlegi és jövőbeli terhei, valamint a hozzájárulás terhei csökkenthetők, illetve differenciáltabbá tehetők az egységes magántulajdonosi jogositványok feloldásával, felbontásával.

Az egyes tulajdonosi jogositványok - mint az adás-vétel joga, a határozott vagy határozatlan idejű használat joga, a bérbeadás joga, az egyszeri vagy többszöri öröklés joga, a jelzáloghitelfelvétel joga stb. - fenntarthatók, vagy hosszabb-rövidebb időre /más magánszemélyek, gazdálkodó szervezetek, bankok, HÉ Társaságok, biztosítók stb. irányában/ áruba bocsájthatók; hosszú távu bérletek, haszonbérletek, szervezett eltartási-életjáradéki-biztosítási megoldások alakíthatók ki.

Ezen az uton a jelenlegi "tisztá magántulajdonosi" lakás-, ingatlanszféra és a jelenlegi tanácsi lakásbérleti szféra közelebb hozható egymáshoz, illetve megfelelően differenciált feltételek esetén lényegében egységes lakásszférát alkothatnak - melyben természetesen számtalan variáció létezik, s a teljes rendszeren belül nyilvánvalóan az induláskori helyzet, forma sajátosságai hosszú távon is mint egymástól különbözőek fennmaradnának.