

D O K T O R I É R T E K E Z É S

AZ INGATLANKEZELÉS KÖZGAZDASÁGI PROBLÉMÁI,
SZEREPE A LAKÁSGAZDÁLKODÁSBAN ÉS AZ ÉLET-
MÓDBAN

KÉSZITETTE: BACZKÓ ISTVÁN

S Z E G E D

1 9 8 3

B 2280



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
BEVEZETÉS	6
1. A LAKÁSGAZDÁLKODÁS LÉNYEGE, TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE MAGYARORSZÁGON	11
1.1. A város az ember számára térbeli és társadalmi keret	11
1.2. A városok kialakulása, fejlődésük meg- határozója a termelési mód	13
1.2.1. Lakás szerepe az emberi életben	24
1.2.2. Lakáshelyzetünk sajátosságai és problémái	26
1.2.3. A lakás mint termék és mint különleges áru	42
1.3. Lakásgazdálkodás a lakóépületek éllamo- sítását követően 1970-ig	53
1.3.1. A lakásgazdálkodás rendszerének főbb ellentmondásai	57
1.3.2. A lakásgazdálkodás továbbfejlesztése, el- vérések feltételek	60
2. AZ ÉLETMÓD KAPCSOLATA A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL LAKÁS ÉS ÉLETMÓD VISZONYA	70
2.1. Életmód, életkörülmények, életszínvonal	70
2.1.1. Életmód- várospolitikai	72
2.2. Életmód és a lakás viszonya, lakás mint az életkörülmény része	78
3. A LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÉS AZ INGATLANKEZELÉS FŐBB ÖSSZEFÜGGÉSEI	97
3.1. Ingatlankezelés mint a lakásgazdálkodás része. Kezelés, üzemeltetés fenntartás	97
3.2. Ingatlankezelés, ezen belül a lakóházjavítás fejlődése 1945-től napjainkig.	102
3.3. Az ingatlankezelés problémái, korszerű- sítési szükséglete.	112

	oldal
4. JAVASLAT A LAKÁSGAZDÁLKODÁS TOVÁBB- FEJLESZTÉSÉRE: TERÜLETI LAKÁSGAZ- DÁLKODÁS	115
4.1. Lakásfejlesztés megítélése a lakásigények oldaláról	116
4.1.1. Szociális lakás, szabadbérű lakás mint a lakásgazdálkodás elemei és a lakásfejlesztés segítői	118
4.2. Ingatlankezelő vállalat helyett Lakás- gazdálkodó Vállalat	126
4.2.1. Lakásberuházási feladatok átvétele, ellátása	130
4.2.2. Fenntartási feladatok módosulása	135
4.2.3. Lakásfelújítások időpontjának meg- határozása	142
4.2.4. Módosult kapcsolatok, szükséges együtt- működések	145
ÖSSZEFOGLALÁS	147
IRODALOMJEGYZÉK	

TABLÁZATOK JEGYZÉKE

	oldal
1/ Népeség alakulása fontosabb városainkban	23
2/ A legfontosabb lakásadatok változása	27
3/ Lakott lakások tulajdonjelleg szerint	28
4/ A lakott lakások tulajdonjellege és használati jogcím szerint	30
5/ Lakások építési év szerint	31
6/ A lakott lakóházak emeletszint és lakásszám szerint	32
7/ A lakott lakások felszereltsége	34
8/ A lakóházak falazat szerint	34
9/ A lakott lakások a lakók korösszetétele és komfortosság szerint	35
10/ A lakott lakások laksűrűsége, nagysága településenként	37
11/ A lakott lakások a háztartás társa- dalmi foglalkozási csoportok szerint	37
12 Lakott lakások lakói a kor és ház- tartás összetétel szerint állami tulajdonu lakások esetén	38
13/ Megépített lakások száma egyes európai or- szágokban	39
14/ Lakások lakbérei komfort fokozat szerint	64
15/ Egyszeri igénylési letétek nagysága	64
16/ Jövedelem és lakásellátottság	81
17 Jövedelem és családnagyság	82
18/ Jövedelem és minőségi szobaszám foglalkozási csoportok szerint	85
19/ Jövedelem és szobaszám lakások tulaj- donjellege szerint	87
20/ Lakott lakások osztály és réteg-tagozódás szerinti megoszlása megoszlása lakás- alapterület, lakóra jutó alapterület és lakáslakó létszám szerint	89
21/ Lakásköltségek egyenlőtlen eloszlása az azonos minőségű szobáért fizetett költ- ségek szerint	90

	oldal
22/ Az összes- és állami- lakásállomány területenkénti megoszlása	104
23/ A kezelt lakóépületek és bérlemények száma	107
24/ A lakóházjavítási előirányzat felhasználásával	108
25/ Felújított lakások száma az V. ötéves tervben	110
26/ Lakások és népesség megoszlása települések szerint	128
27/ Lakásszaporulat és lakásigénylés településenként	129
28/ Lakások igénylésének és építésének megoszlása szobaszám és építési jelleg szerint Szegeden	132

ÁBRÁK-JEGYZÉKE

	oldal
1/ Achet-Aton Echnaton fáraó városa /ie. XIV. sz. első fele/	15
2/ A kialakult regionális központok vonzáskörzetei	22
3/ vidéki ingatlankezelő szervezetek helyett a népgazdaság rendszerében	99
4/ Budapesti állami lakások kezelési rendszere	100
5/ Pénzügyi összefüggések az állami lakásépítés	101
6/ Állami lakásalappal való gazdálkodás, szociális és szabadbérű lakások	124
7/ A lakásgazdálkodási szervezet és a fővállalkozói rendszer bevezetésének hatása a lakásépítésre	136
8/ Lakóházjavítási munkák összetétele felosztása sürgősség ütemezés és kivitelezői szervezetek között	139

B E V E Z E T Ő

A szocialista társadalmunk tagjai részére egész sereg juttatást biztosít, többek között az egészségügyi ellátást, az iskolai képzést, a nyugdíjakat, szervezett üdülést, a gyógyszereket stb. Ezeknél - akár térítés és akár ingyenes szolgáltatás - egyértelmű a cél: meghatározott szolgáltatást biztosítani az igénylőknek, az arra rászorulóknak.

Ilyen juttatás volt az állami bérlakás, amely körül kibontakozott a társadalmi vita. A vita kiindulópontja az, hogy nincs elegendő lakás, másrésztől viszont kitűzött cél, hogy a jogosultak önálló lakáshoz jussanak. Az elemzések alapján egyértelművé vált, hogy nem oldható meg e kérdés csak az új lakások építésével. Így előtérbe került a meglévő lakásvagyon és annak fenntartása, amelyről "kiderült", hogy leromlott állapotban van, bár bővülő erőfeszítések színtere lett a IV. ötéves tervtől kezdődően. Az igényeket azonban az erőfeszítések ellenére sem tudtuk - attól függetlenül, hogy két ötéves tervben 891 ezer új lakás épült - kielégíteni. A családok lakásigénye mellett megjelentek a különváltak, idősek, önálló háztartást vezettek köre, továbbá az az igény, amely

szerint egy-egy család az életében, életmódjában bekövetkezett változásokat szeretné realizálni, egy másik nagyobb-kisebb, kombortfokozatban más kategóriájú lakásban.

Az ország lakásállománya ma meghaladja a 3,6 milliót, ebből 760 ezret a tanácsok, mintegy 140 ezret az egyéb állami gazdálkodó szervek kezelnek, 2,7 millió lakás pedig személyi tulajdonban van. A tanácsi kezelésű lakóépületek bruttó értéke több mint 244 milliárd forint, amely az összes állami ingatlannak mintegy 12 %-a.^x

A lakásépítés és -gazdálkodás az elmúlt évtizedben az MSZMP KB és a Minisztertanács által 1970-ben közösen meghatározott elveknek megfelelően alakult. Az állam, a vállalatok és a lakosság erőfeszítéseinek eredményeként a lakáshelyzet jelentős mértékben javult. A lakásépítés számszerű mutatói általában jobbak, mint a legtöbb európai országé. Tíz év alatt 891 ezer új lakás épült. Az 1990-ig szóló távlati lakásépítési és -fejlesztési terv szerint pedig további 1,2 millió lakás felépítésével számolunk.

^x Jantner Antal: A lakóházfenntartás helyzete, a megoldásra váró feladatok. Magyar Építőipar 1983/8.



A lakásállomány bővítése mellett a lakások fenntartása folyamatos és megfelelő színvonalu karbantartása, korszerűsítése, felujítása és üzemeltetése ma már a lakásépítéssel azonos rangu feladat szerves része a lakásellátás, lakásgazdálkodás rendszerének.

E feladatokat látják el az ingatlankezelő szervezetek, amelyek jelenlegi tevékenysége és irányítása több szempontból sem felel meg a fokozatosan megnövekedett követelményeknek, annak ellenére, hogy az ingatlankezelés és lakóházfenntartás pénzügyi feltételei az elmúlt tíz évben jelentősen javultak. Nem javult azonban ilyen mértékben a tevékenység színvonala, sőt lényegesen elmaradt a jogos társadalmi igényektől. A lakosság - elsősorban a fővárosban - elégedetlen a lakásszolgáltatási tevékenység ellátásával.

A Központi Bizottság és a Minisztertanács 1981. október 22-i, a lakásgazdálkodás és -elosztás fejlesztésének irányelveivel kapcsolatban állást foglalt: "Erősítve a bevált lakáspolitikai elveket, tovább kell fejleszteni a lakásgazdálkodási rendszert. Elő kell segíteni, hogy a jogosultak belátható időn belül önálló lakáshoz jussanak. Az igények kielégítésében a fokozatosság érvényesüljön. Növelni kell a lakosság érdekelttségét a saját szer-

vezésű építkezésben. Indokolt, hogy a lakáshoz jutás és a lakásfenntartás állami támogatása egyre inkább a családok szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetétől függjön. A lakosság anyagi erőforrásait jobban mozgósítva, a teherviselést egyenletesebbé kell tenni az állam és a lakosság, illetve a lakosság egyes csoportjai között. A lakbérek jelenleg a lakóház fenntartási és felújítási költségeinek csak a kisebb részét fedezik, ezért a lakbéreket - életszinvonal - és szociálpolitikánk figyelembevételével - fokozatosan emelni kell, hogy azok fedezetet nyújtsanak a lakóházak fenntartásához.^{||x} Széleskörű társadalmi vita után 1982. április 7-én a fenti szervek együttes határozatot hoztak, amelyben jóváhagyásra kerültek a lakásépítés, lakásfenntartás, lakásgazdálkodás és elosztás irányelvei, illetve azok a korszerűsítések, amelyekkel a meglévő ellentmondások feloldhatók, vagy mérsékelhetők.

1983. elejétől életbe léptek a lakásgazdálkodással összefüggő intézkedések, s így azokból kiindulva azon lépéseket szükséges megtenni, amelyek az előzőekben felvázoltak megvalósítását elősegítik.

^x Közelmény a MSZMP KB 1981. október 22-i üléséről II/2.

kiadásra kerültek azok az ágazati irányelvek, amelyek az ingatlankezelő szervezetek továbbfejlesztését célozzák.

Az ÁTB 1982. júliusi határozata kijelölte az ingatlankezelő szervezetek továbbfejlesztésének feladatát, sőt a fővárosi ingatlankezelő szervezeteknél megkezdődött a szervezetek korszerűsítése is.

Munkámban elsősorban az állami bérlakásokkal, azok bővítésével, fenntartásával, üzemeltetésével, hasznosításával foglalkozom, keresve közgazdasági összefüggéseket a lakásgazdálkodásban az ingatlankezelés területén az életszínvonal, életkörülmény és a lakás viszonyában. Az elemzések alapján felvázolok egy lehetséges megoldást a lakásgazdálkodás továbbfejlesztésére, az érvényben lévő jogszabályok, előírások szabadabb, rugalmasabb értelmezése mellett, az állami bérlakások vonatkozásában.

1 LAKÁSGAZDÁLKODÁS LÉNYEGE, TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE.
MAGYARORSZÁGON

1.1. A város az ember számára térbeli és társadalmi
keret

A város, mint minden település: emberi alkotás és generációkat átfogó idő terméke, azokat tudatos emberi akarat és cselekvés hozza létre. A városnak mint emberi alkotásnak fontos sajátossága, hogy nem egy ember vagy embercsoport hozza létre, hanem az egymást követő generációkban továbbélő és folyton megújuló közösség soha meg nem szűnő tevékenysége. A város élő organizmus, amely születik és amíg él, az életfenntartás parancsainak engedelmeskedik, szükségleteit kielégíti, ami az organizmus állandó működését, folytonos, meg nem szűnő tevékenységét váltja ki. A város életét nem a természeti törvények szabják meg, mert organizmusa - a biológiai analógiák alkalmazásának helyénvalósága ellenére is - elsősorban társadalmi organizmus, amelynek létezésében és életműködésében - ha érvényesülnek is a természeti törvények - irányító erővel mégis a társadalmi törvények játszá a fő szerepet. A város lefontosabb sajátossága amellyel a város a települések sorából kiemelkedik az, hogy központja egy tájnak és a magasabbrendű szerepköreivel a benne élők és a környező települések bizonyos szükségleteit is kielégíti. A városhoz hozzátartoznak a sajátos tartalmukkal ilyen

tényezők mint: várostudat, városkultúra, városszeretet, városigazgatás. A szemlélő előtt a város elsősorban a testével, külsőségeivel, mint a benne élő társadalom térbeli kerete tűnik fel. Minden település alapvető rendeltetése, hogy az ember számára lakó- és munkahelyet biztosítson. Ehhez terület szükséges, amelyen házak üzemek, műhelyek építhetők, terek és utcák létesíthetők, üzletek és intézmények rendezhetők be. A település tehát a lakóépületek, munkahelyek és intézmények hosszú sorát, az épületek bizonyos térbeli rendjét és a település céljaira lefoglalt egész terület célszerű berendezését és felszerelését kívánja meg. Mindez együtt alkotja a település testét, amely színhelye és kerete a benne lüktető városi életnek. Ez a keret foglalja egységbe az együvé tartozó részeket, és alkot belőlük - tekintet nélkül nagyságára, népességére és térbeli kiterjedésére - egy települést. A nagysárendi, minőségi, jogi és egyéb viszonyok különbözősége szerint minősül azután egy-egy település falunak vagy városnak. A térbeli keretet betöltő várostest kialakítása, az épületek és utcák rendje és minősége szabják meg, vég-eredményben a város alkatát szerkezetét, és alakítják ki a városképet.

1.2. *A városok kialakulása, fejlődésük meghatározója a termelési mód*

Az emberek letelepedése akkor következett be, amikor megtörtént az első társadalmi munkamegosztás az állattenyésztők és a földművelők között. A legkorábbi települések létrejöttét a régészek időszámításunk előtt 5000 utáni évszázadokra teszik, amelyek Egyiptomban, Palesztinában, Szíriában, Mezopotámiában és Iránban keletkeztek.

A városok i.e. 3400 körül jelennek meg, amikor is a termelőerők fejlődése során az ősközösségi társadalom felbomlik megjelenik a rabszolgatartó társadalom. Keletkezését a mezőgazdasági termékfeleslegnek gyors növekedése és a kézművesség specializálódása teszi lehetővé. A létrejött termékfeleslegeket a kézműiparosokkal, majd kereskedőkkel cserélik ki, amely utóbbiak is letelepülnek. A város kialakulását segítette elő a támadások elleni védekezés, miszerint a településeket erősítésekkel, sáncokkal, árkokkal vették körül, katonaságot tartottak. Az emberiség a tudás kezdetén volt, nem értette - nem tudta magyarázatát adni a természeti jelenségeknek. E jelenségek magyarázatával foglalkozó varázslók papok, tanítók, bölcsek, tudósok rétege fejlődött ki. Ezen személyek is letelepültek a városban, ahol felépítették a csillagvizsgáló helyeket, áldozati helyeket hoztak létre, később templomokat kolostorokat.

A kultikus helyek kultikus település hálózatot hoztak létre. Így keletkezett a város, mint kultikus település, kézműiparral, kereskedelemmel rendelkező, a hatalom képviselőjének is székhelye, ahol nagyobb számú embercsoport él. Jellemző rá a nagyobb méret, a magasabb fokú gazdasági igazgatási, kultikus, védelmi majd művelődési igényeket kiszolgáló intézményrendszer és épületek együttes jelenléte. E városok elrendezésében határozott rendszer észlelhető: főforgalmú utak és azok mellett elhelyezkedő fontosabb épületek, kereszt-utcák, templomok, középületek. Egy ilyen város Echnaton fáraó által az i.e XIV. sz. első felében alapított Achet-Aton a "Nap ragyogása" város⁺ /1.sz. ábra/.

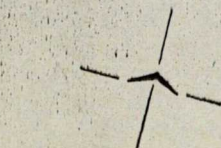
Város alatt a történelem különböző korszakaiban más és más településtípusokat értettek. Az európai történelemben a városnak három fő típusa váltotta egymást, az antik, a középkori és a modern város. Ez a három típus az egymást követő három társadalmi formációból, a rabszolgatartó rendszerből, a feudalizmusból és a kapitalizmusból nőtt ki, s ez határozza meg jellegzetességeiket.

Az antik város a nagybirtokos arisztokrácia igazgatási, katonai és kulturális központja volt, s a benne kifejlődő ipar és kereskedelem szerepe, ha fontos is, a város jellege szempontjából másodlagos volt. A város körzetében lakó

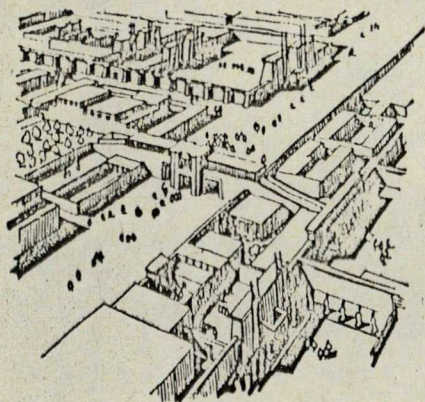
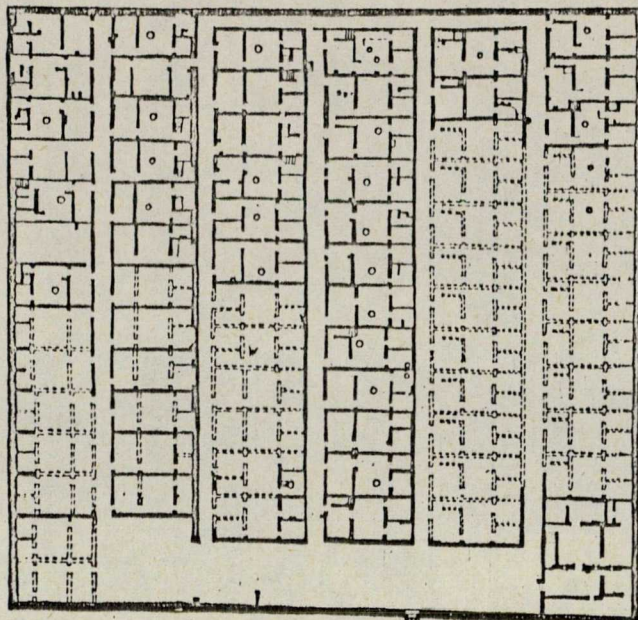
⁺ Perényi Imre: A városépítés története

1.sz. ábra

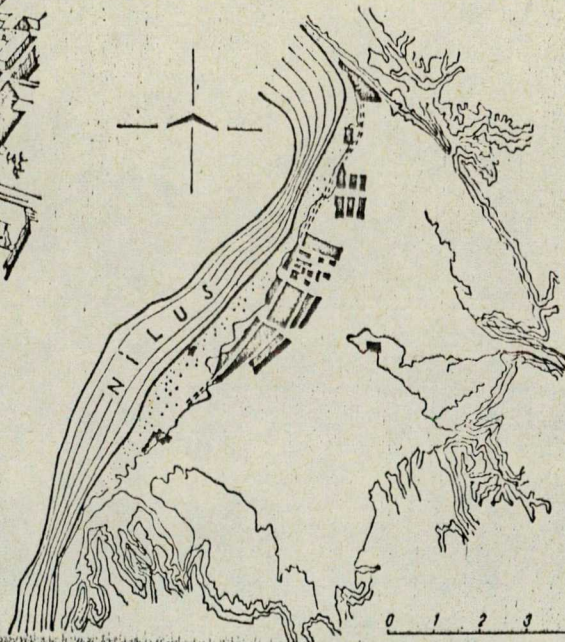
Achet-Aton (a mai Tell-el-Amarna) közelében levő munkáslakótelep



0 5 10 15 20 25 m



Achet-Aton főutcaja
(rekonstrukció)



0 1 2 3 4 km

Achet-Aton, Echnaton fáraó
városa (i. e. XIV. sz. első fele)

parasztok és a városban lakó iparosok és kereskedők a földbirtokos arisztokrácia uralma alatt állottak. Az antik város "demokráciája" ezekre az arisztokratákra korlátozódott, csak nekik volt teljes polgárjoguk, egyedül ők voltak a város politikai vezetői, s természetesen ők voltak a város és vidéke többi lakójának gazdasági kizsákmányolói. A paraszti és ipari munkát megvetették. "Minden kézműves mocskos mesterségben forgolódik, szellemnek helye a műhelyben nem lehet" - mondotta Cicero. Méltóságukkal egyedül a távolsági, nagybani kereskedelmet és a rabszolgamunkára alapozott nagyüzemi ipari vállalkozást tekintették összeférhetőnek. "Polgároknak" /cives/ nevezték magukat, de e szónak semmi köze nincs a középkori és modern "polgár" fogalmához, mert hatalmuk nem ipari-kereskedelmi tevékenységükön, hanem nagybirtokosi minőségükön alakpult.

Az antik város mindenestül ennek az arisztokráciának a szolgálatában állt. Iparosai, kereskedői nem termeltek és nem szállítottak a falvak számára; a parasztnak be kellett érnie a falusi ipar primitív termékeivel. A város és a falu közt alig volt áruforgalom; a köztük levő munkamegosztást nem a piac közvetítette, hanem a kizsákmányoló földbirtokos, aki a paraszttól elsajátított termékekből tartotta el a neki dolgozó, őt ellátó városi iparost és kereskedőt. Ez a magyarázata az antik iparos és kereskedő függő helyzetének: nem tudta tevékenységét a falusi tömegekkel való széleskörű

árucserére alapozni, ezért ki volt szolgáltatva a városi arisztokráciának. Bármilyen magas életszinvonalat, kényelmi és kulturális ellátottságot is biztosított tehát az antik város fürdőivel, színházaival, vízvezetékével, központi fűtésével és egyéb, ma is megcsodált berendezéseivel, fejlődésképtelen társadalmi struktúrája miatt halálra volt ítélve, és ezt a halálos ítéletet a népvándorlás végére is hajtotta.

A középkori város, noha van kapcsolata az antikkal, teljesen új fejlemény. Itáliában, az ibériai félszigeten, Franciaországban a városi élet újjászületése többnyire a római városok falai között ment végbe, s ebben szerepe volt az antik technikai és kulturális hagyományoknak is, de a kialakuló középkori város már nem a nagybirtokos arisztokráciaközpontja, hanem egy új társadalmi osztály, a polgárság fészke.

A népvándorlás utáni századokban Európában kihalt a kereskedelem, elsorvadt a városi ipar, elfalusiasodott az élet. Néhol még a római vársofalak közt is szántóföldek terjeszkedtek. A városokból a római nemesség pedig kezdettől fogva falun élt, parasztjai körében. A római városokban csak a keresztény püspökök maradtak, ők is mint földesurak.

A IX. században megkezdődött a grófi várak építése, s a

püspökök is helyreállították a régóta omladozó római városfalakat. A várak és városok mellé húzódtak a védelmet kereső kereskedők, s létrejöttek az első kereskedőtelepek, a "vicus"-ok. A X-XI. századok folyamán ezeket a "vicus"-okat is fallal vették körül, illetőleg belefoglalták a vár vagy a város kibővített erősítésébe. Ez volt az első lépés a középkori város kialakulása felé. Valójában azonban akkor jött létre a város, amikor a püspök vagy a gróf, iparos és földművelő szolganépe összeolvadt a szabad kereskedőkkel és együttesen kivívták a szabadságukat. Harci szervezetük az ún. kommuna volt, a feudális uraktól való függetlenségre vágyók szövetsége. A XI-XII. század folyamán Nyugat-Európában sorra győztek a kommunák. A püspökök és a grófok kénytelenek voltak önkormányzattal felruházni a volt szolganépeikkel egyesült kereskedőket, s maguk vagy kiköltöztek a városból, várból, vagy annak egy sarkára szoritkoztak, ahol ők maradtak az urak. A város vezetését a kommuna vette át választott tisztviselőivel, a bíróval és az esküdtekkal. A győzelem után gyorsan fellendült a városok gazdasági élete, s megindult az iparosok céhekbe való szervezkedése. A város vezetői, a patricusok azonban a kereskedőkből kerültek ki, s csak sokkal később sikerült a céheknek is részt kapniuk a várospolitikában.

A gazdagodó városok adója és polgárainak szabadságszeretete nagy segítséget jelentett az uralkodónak az önállóságra törekvő, engedetlen feudális nagyurak megfékezésében, ezért nemcsak pártolták és védtek a városokat, hanem újakat is alapítottak, felruházva őket kiváltság formájában azokkal a jogokkal, amelyeket a kommunák harcban vívtak ki. A középkori város ilyenformán már keletkezése pillanatában kizárta falai közül a feudális uralkodóosztályt, s így nem lett egyházi, közigazgatási, katonai központtá, mint az antik város. Ehelyett központjává vált a szabad iparnak és kereskedelmnek. Hamarosan nemcsak a feudális urak, hanem a parasztok számára is kezdett termelni, szállítani és a fellendülő áruforgalom piacává lett.

A modern város úgy nőtt ki a középkoriból, hogy a városi polgár már nem csupán a paraszt termékeit vásárolta meg, hanem a paraszt munkaerejét is kezdte igénybe venni. Előbb úgy, hogy nyersanyagot adott ki falusiaknak, s az általuk készített ipari termékeket /elsősorban posztót, vásznat/ munkabér fejében értékesítésre átvette, majd ipari nagyüzemet, manufaktúrát létesített a városban, s odatoborzott elszegényedett városi iparosokból, főleg azonban földtelenné vált parasztokból bér munkásokat. A XVIII. század második felében Angliában megszülető és száz év alatt egész Európában végigmenő ipari forradalom azután

azután a technikai találmányok egész sorával megteremtette a tőkés gyáripart és vele a nagyipari várost, nagyszerű palotáival és sötét nyomornegyedeivel.

A modern város - párhuzamosan a polgárság politikai uralomra kerülésével - közigazgatási központtá is vált, egyesítve így az antik és középkori város funkcióit. Mindazokat a kényelmi berendezéseket, amelyek valaha az antik város a középkortól oly előnyösen megkülönböztették, a modern város sokszorosan és sokkal szélesebb rétegek számára nyújtja, bár mindezekből elsősorban a tőkés polgárság, a burzsoázia részesül.

A magyar városfejlődés szerves része az európainak. Hazánk területén is megtaláljuk az európai várostörténet első két szakaszának emlékeit, vannak modern és születtek szocialista városaink. Ehhez azonban hozzá kell tennünk, hogy városiasodásunk színvonala nem éri el a klasszikus európai színvonalat. A városi polgárságunk viszonylagos gyöngesége, ipari és kereskedelmi elmaradottsága mind a feudalizmus, mind a kapitalizmus korában, rányomta bélyegét városiasodásunkra, amelyet még a kedvezőtlen történelmi körülmények is akadályoztak.

Hazánk városhálózata a kedvező természeti és gazdaság földrajzi továbbá a kedvezőtlen történelmi feltételek együttes hatására több évszázadon alakult ki. Fontos

szerep jutott a társadalmi politikai feltételeknek is. A városok népessége általában mezőgazdasággal foglalkozott csak kis hányada folytatott ipari, kereskedelmi tevékenységet. Az urbanizáció - amely alapvetően a termelékenyebb ipari tevékenységek függvénye - folyamata Magyarországon a tőkés nagyipar kialakulásával kezdődött el. A tőkés nagyipar és ezáltal az urbánus településrendszer kialakulását nagyban gátolták a Habsburg Birodalomban kialakított vámhatárok. A kiegyezést követően valamelyest megélénkül az ipari tevékenység, amely az Osztrák állami és magántőke századfordulón történt erőteljes behatolásának következménye volt. A hagyományos magyar élelmiszer ipar mellett nehézipari üzemek jöttek létre. Hazánkban a kiegyezés utáni első korszakban 1867-től 1890-ig az alföldi városok fejlődése a leggyorsabb és Pest-Budán kívül csak ott találhatók nagyobb városok. Az ezt követő időszakban 1890-1914-ig a dunántuli és északkeleti felvidéki városok fejlődésnek indultak, majd utólérték az alföldi városok fejlettségi szintjét. Ideiglenesen egyensúlyi helyzet állt elő az egész ország területén. 1914-1945-ig a dunántuli és északkeleti felvidéki városok fejlődése túlhaladta az alföldi városok fejlődési ütemét és méreteit. 1945 után először a fejlődés az északkeleti Felvidékre és Dunántulra korlátozódott; később megkezdődött tudatos tervezéssel város-

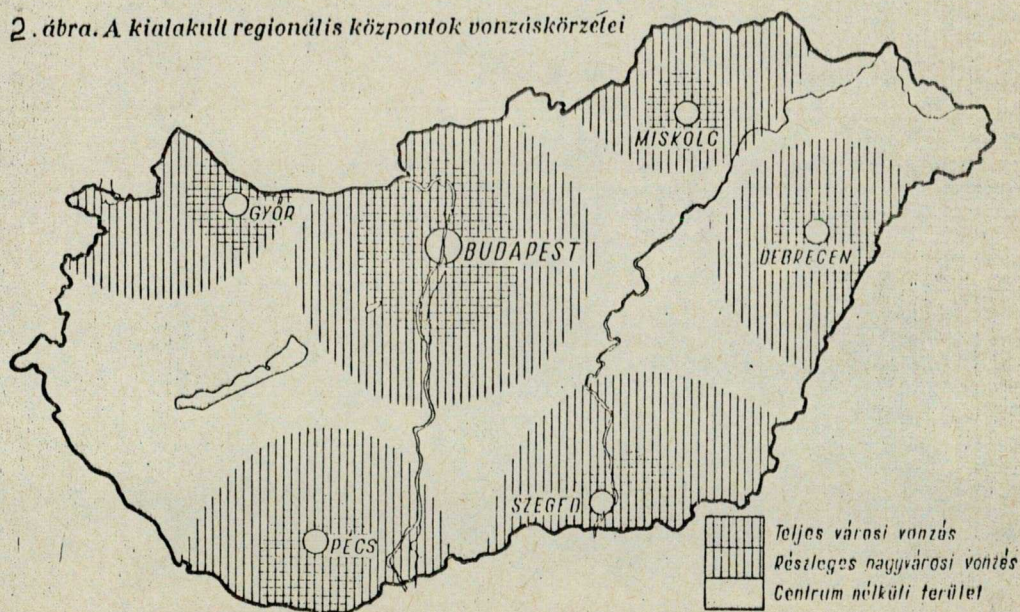
fejlesztéssel az ellentmondás felszámolása. A városiasodás mértékét jól szemlélteti többek között a népesség alakulásának fejlődése /1. sz. táblázat/.

A fővároson kívül ma hazánkban öt kialakulófélben lévő regionális centrumot találunk:

Miskolcot,	1954-ben	135.000,	ma	194.606 ⁺	lakossal
Debrecen,	1954-ben	118.000,	ma	181.092	"
Szegedet,	1954-ben	93.746,	ma	161.855	"
Pécset,	1954-ben	97.000,	ma	159.746	"
Győrt,	1954-ben	65.000,	ma	119.714	"

A városok vonzásterülete jelentős, azonban nem fedi az egész ország területét /2. sz. ábra/.

2. ábra. A kialakult regionális központok vonzáskörzélei



1.sz. táblázat

Népesség alakulása fontosabb városainkban
/1000 fő/

Megnevezés	1869	1910	1941	1949
Budapest	302,1	1110,5	1712,8	1590,3
Debrecen	43,0	87,2	119,6	111,0
Győr	27,4	46,2	60,6	58,8
Kaposvár	6,9	24,6	33,5	33,5
Kecskemét	30,8	49,6	59,5	57,3
Miskolc	30,7	76,2	114,7	109,1
Nagykanizsa	15,9	27,3	31,9	29,7
Nyíregyháza	18,5	33,4	53,9	48,4
Ózd	3,6	12,2	21,4	24,8
Pécs	29,0	60,2	88,5	88,3
Salgótarján	5,1	18,9	26,7	26,6
Sopron	22,4	36,7	46,1	35,6
Szeged	46,8	79,1	92,0	86,6
Szombathely	12,9	37,2	38,0	47,6

Forrás: Dr. Kóródi József-Dr. Kőszegfalvi György
Városfejlesztés Magyarországon
Kossuth 1971.

A népesség adatai mellett a városiasodást reprezentálja a települések lakásszáma is az említett városoknál.

Miskolc	63.789 ⁺
Debrecen	59.775
Szeged	56.348
Pécs	52.704
Győr	40.019

1.2.1. *Lakás szerepe az emberi életben*

A városok ellátó szerepkörében a legfontosabb létesítmény, amely legszorosabban köti össze az ember életét a várossal, az ember lakása. Az ember ma fokozott igényeket támaszt a várossal szemben, és nemcsak azt várja el, hogy otthonának rendezett, szép és egészséges környezet legyen, hanem azt is, hogy a lehető legnagyobb kényelmet nyujtsa, lakása fel legyen szerelve mindazokkal a műszaki segédletekkel, amiket a modern technikai fejlődés ezen a téren nyújthat. Mindebben a város szerepe rendkívül sokoldalú, s az volt már a tőkés gazdasági viszonyok korában is. Akkor azonban a lakásépítés tervszerűtlen volt, egyes városokban legfeljebb az építési területek kifejlődésével, az uthálózat kiépítésével, a közművek

⁺1980 évi népszámlálás 27. lakásadatok II. 44. oldal

hálózatának fenntartásával, egyes közszolgáltatások nyújtásával tették lehetővé, hogy a lakás a kényelmet szolgálja. A városlakóknak többnyire magárahagyottan kellett otthonáról gondoskodnia. Ha volt hozzá megfelelő anyagi ereje, maga építkezett, ha nem, reménytelenül küzdött a lakbér uzsorával.

A szocialista gazdasági rendben az emberek lakásvi-szonyainak megjavítása közösségi feladat lett, ahol ele-mi feladattá minősül a lakásépítés. A lakáskérdés a lá-kosság legszélesebb rétegét érintő társadalmi kérdés.

A lakáskörülmények kihatnak a népesség egészségi álla-potára, munkabíráására, családi életre, alkotókedvére.

A zsufolt, nedves alápincézetlen, sötét levegőtlen lakás betegségek forrása; a társbérlet a hiányosan felszerelt vagy alig közművesített lakás nem nyújt kényelmet és fel-frissülést, ellenben a bosszúságot és idegfeszültséget állandósíthatja.

Az ember életének legalább felét lakásában tölti. Nem közömbös tehát, hogy ezt az időt mennyire kényelmes környe-zetben éli le. A jól megépített, felszerelt és közművesi-tett lakás, sok munkától és fáradtságtól kiméli meg az embert, fokozza az életkedvet, pihenést nyújt, egyuttal az élet-mód meghatározásának is számottevő tényezője.

1.2.2. *Lakáshelyzetünk sajátosságai és problémái*

Az 1970-es évtizedekben a népesség és lakáshelyzet alakulását több tényező befolyásolta. A lakásállomány növekedése a felszabadulás óta az elmúlt évtizedben volt a legjelentősebb, javultak a népesség lakásviszonyai. Az újonnan épített lakásoknak döntő hányada két- és többszobás. Nagymértékben csökkent az egyszobás lakások aránya, javult a lakások nagyságszerinti összetétele, nőtt a lakások átlagos alapterülete. A lakások közművel való ellátottsága és egyéb felszereltsége jelentős mértékben javult. A jelentős fejlődés eredményeként lényegesen mérséklődtek a megyék közötti különbségek, de továbbra is kedvezőtlen községek lakásainak felszereltsége. A lakások komfortosság szerinti összetétele az újonnan épített lakások jobb felszereltsége a régi lakások egy részének korszerűsítése valamint a lakásmegszünések következtében jelentősen javult. Így a komfortos lakások száma nagymértékben, több mint kétszeresére emelkedett, a komfort nélkülieké pedig több mint egyharmaddal csökkent. /2.sz. táblázat/.

Az elmúlt időszakban a lakásépítést nagymértékben segítette az egyéni kezdeményezés így jelentős állami támogatással nagyrányu lakásépítés folyt. Legjobban az öröklakások és a társasházakban lévő lakások száma emelkedett, nem sokkal maradt el ettől a lakásövezeti lakások számának gyarapodása. /3. sz. táblázat/.

A LEGFONTOSABB ADATOK VÁLTOZÁSA

1970 - 1980.

Megnevezés:	Szám / 1000 - ben /		Index 1980. 1970 = 100
	1970.	1980.	
<u>Összes lakás</u>	3.122	3.542	113
1 szobás	1.140	973	68
2 szobás	1.349	1.720	128
3-x szobás	333	849	255
szobák száma	5.120	7.065	138
<u>Felszereltség</u>			
Villannyal	2.782	3.349	120
Vezetékes vízzel	1.096	2.222	203
Hálózati és palackgáz	1.559	2.651	170
Szennyvízelvez.csatorna	1.149	2.318	202
Vizöblítéses WC.	825	1.822	221
Fürdőszobával	936	2.073	215
<u>Komfortosság</u>			
Komfortos	747	1.751	234
Félkomfortos	287	377	132
Komfort nélküli	2.000	1.288	64
100 lakott lakásra jutó lakó	327 fő	303 fő	93
100 lakott szobára jutó lakó	199 fő	151 fő	76
100 lakóháza jutó lakó	464 fő	457 fő	98
100 lakott lakásra jutó szoba	164 fő	201 fő	123
100 lakott lakásra jutó fürdőszoba	32 fő	61 fő	191
Egy lakott lakásra jutó alapterület	51 m ²	59 m ²	116

A LAKOTT LAKÁSOK TULAJDONJELLEG SZERINT

ÉV:	Összesen:	Családiház	Társasház	Lakásszö-	Állami és egyéb
		jellegű	és	vetkeze-	
		épületben	öröklakás	ti	
		s z e m é l y i			
		t u l a j d o n u			
		1000 - ben			
1970.	3.034	2.108	58	49	819
1980.	3.417	2.157	210	173	877
		s z á z a l é k b e n			
1970.	100.0	69.5	1.9	1.9	27.0
1980.	100.0	63.2	6.1	6.1	25.6

Forrás: 1980. évi népszámlálás 24. Lakásadatok I. 18.old.

Az állami tulajdonu lakások állománya csak kis mértékben nőtt, viszont a lakáspolitikai céloknak megfelelően tovább csökkent - közel felére - a társbérleti lakások aránya számuk azonban Budapesten még mindig számottevő /4.sz.táblázat/. A lakásállomány korát tekintve kitűnik, hogy nagyobbik részük 1945 után épült és az ország lakásai közül minden negyedik Budapesten, a községekben minden ötödik, míg a városokban minden harmadik az utolsó 10 évben épült újra új lakás /5.sz. táblázat/.

Közel a felére csökkent 1970 óta azoknak a lakásoknak a száma és aránya ahol a 3 és több háztartás lakik. Ugyanakkor jelentősen megnőtt azoknak a lakásoknak a száma, amelyekből egyedülállóak, ill. családot nem képező személyek élnek. Ma már egyharmadával több azoknak a lakásoknak a száma, mint 10 évvel korábban, amelyben egy generáció él, közülük a legtöbben a középkorukhoz tartoznak. Közel 100 ezerrel csökkent 1970 óta a három generációs /fiatal-, közép-, és középkorúak lakások száma és aránya de volumenük még mindig jelentős /360 ezer, 15 %/.

A lakóháza száma nagymértékben emelkedett ezenbelül a többemeletes lakóházaké is. Mindemellett az ország lakóházainál azt látjuk legnagyobb része földszintes, családias jellegű épület ez a községeken kívül még a városokra, sőt Budapestre is jellemző. A többlakásos lakóház városi koncentrálttsága tükröződik a lakóházak laksűrűségi mutatóinál is /6. sz. táblázat/.

A LAKOTT LAKÁSOK TULAJDONJELLEG ÉS HASZNÁLATI JOGAIN SZERINT.

T e r ü l e t:	Lakás összesen:	Személyi	Állami és egyéb	Személyi tulajdo- nu a la- kások %- ában:	A lakott lakások használati jogcímei:				Albérlet- ben	Ágybér- letben
		t u l a j d o n u	Tulajdono- ci:		Főbérleti:	Társbér- leti:	Egyéb:	l a k ó k		
a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Ö S S Z E S E N:	3.542.418	2.634.177	908.241	74.4	2.435.175	963.485	9.642	8.263	175.077	18.820
Budapest	726.691	305.385	421.306	42.0	265.887	433.813	7.455	2.274	48.812	7.305
Városok /Bp. nélkül/	1.164.164	806.817	357.352	69.3	741.155	386.080	1.627	2.889	89.934	4.122
Csongrád megye	162.710	131.603	31.107	80.9	119.406	34.120	215	305	9.724	376
Szeged	58.303	36.442	21.861	62.5	32.750	23.345	172	81	6.715	105

s z á z a l é k b a n					A lakott lakások %-ában				A lakók %-ában	
Ö S S Z E S E N:	100.0	74.4	25.6		71.3	28.2	0.3	0.2	1.7	0.2
Budapest	100.0	42.0	58.0		37.5	61.1	1.1	0.3	2.5	0.4
Városok /Bp.nélkül/	100.0	69.3	30.7		65.5	34.1	0.1	0.3	2.6	0.1
Csongrád megye	100.0	80.9	19.1		77.5	22.2	0.1	0.2	2.2	0.1
Szeged	100.0	62.5	37.5		58.1	41.5	0.3	0.1	4.1	0.1

Forrás: 1980. évi népszámlálás. 24. Lakásadatok I.

A LAKÁSOK ÉPÍTÉSI ÉV SZERINT.

Terület:	Összesen:	1899	1900- 1919	1920 - 1944	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1970 - 1979 között épült la- kások %-ban
ÖSSZESEN:	3.542.418	495.437	386.168	671.790	478.686	626.193	884.144	24.9
ebből:								
Budapest	726.691	125.785	107.545	175.514	55.473	101.033	161.341	22.2
Városok /Bp.nélkül/	1.164.164	148.716	100.041	158.402	124.699	240.191	392.115	33.7
Csongrád megye	162.710	26.990	22.050	30.281	13.277	23.773	46.339	28.5
Szeged	58.303	7.788	6.274	7.999	3.671	10.386	22.185	38.1

S Z Á Z A L É K

ÖSSZESEN:	100.0	14.0	10.9	19.0	13.5	17.7	24.9	
Budapest	100.0	17.3	14.3	24.2	7.6	13.1	22.2	
Városok	100.0	12.8	8.6	13.6	10.7	20.6	33.7	
Csongrád megye	100.0	16.6	13.6	18.6	8.1	14.6	28.5	
Szeged	100.0	13.3	10.8	13.7	6.3	17.8	38.1	

Lakott lakóházak emeltszint és lakás-
szám szerint.

Megnevezés	Szám /1000-ben/		Index:1980
	1970	1980	1970 = 100
LAKÓHÁZ			
<u>Összes lakóház</u>	2120	2251	106
Földszintes	2059	2177	106
Emeletes	61	74	122
1 emeletes	32	23	74
2-4 "	26	42	158
5 felett	3	9	290
<u>Lakásszám</u>			
1 lakásos lakóház	1848	2030	110
2 " "	160	108	68
3-nál több	112	113	100

Forrás: 1980. évi népszámlálás lakásadatak I.

A lakások felszereltsége /7. sz. táblázat/ jelentősen javult, amely elsősorban az új összkomfortos lakások összes lakáson belüli változásából adódik. A lakások építésének technológiai megoszlását mutatja be a 8. sz. táblázat. A két döntő anyag és ebből következő technológia a két típusu lakásépítést reprezentálja, mégpedig a téglá és kő magánlakásépítést, ezen belül is a családi ház építést, és a korszerű panel, blokk és öntött-falas technológia az állami lakásépítést. A lakott lakások és lakók korösszetételét vizsgálva kitűnik, hogy az összes lakás korösszetétel szerinti lakássávjaiban szereplő lakásokból a komfortos lakásokban lakók zöme a csak fiatalokból /55,7 %/, csak középkorú /50,3 %/ fiatal és középkorú /62,4 %/, közép és öregkorúak /44,3%/ és háromgenerációs korösszetétel lakik. Ezzel szemben az összes öregkorúak által lakott lakásból 64 % komfort nélküli, fiatal és öregkorúak által lakott lakásból 45,8 % a komfort nélküli. Az összkomfortos lakásból legtöbbet 46,9 %-ot a fiatal és középkorúak lakják míg a komfort nélküli lakásokban legtöbben 27,4 %-a csak öregkorúak laknak. /9. sz. táblázat/

A lakáshelyzet jellemző mutatója a laksűrűségi mutatószám, amely a 100 szobára, 100 lakásra jutó lakosok számát fejezi ki.

Ha a 100 szobára jutó lakosszámot nézzük jelentős változás következett be. Ez az érték 1930-ban 248, 1954-ben 267,

A LAKOTT LAKÁSOK FELSZERELTSÉGE

Megnevezés:	A lakott lakások százalékában	
	1970.	1980.
Villannyal ellátott	92	98
Vezetékes vízzel ellátott	36	65
Gázzal ellátott	51	78
Csatornával ellátott	38	68
Vizöblítéses WC-vel ellátott	27	58

Forrás: 1980 évi népszámlálás lakásadatok II.

A LAKÓHÁZAK FALAZAT SZERINT

Megnevezés:	Szám 1000 - ben		Index: 1980 1970=100
	1970.	1980.	
Tégla, kő	864	1.159	134
Panel, beton, blokk, öntött fal	36	49	135
Bályog, sár, döngölt föld	1.212	1.038	86
Fa és egyéb	8	5	59

Forrás: 1980. évi népszámlálás: lakásadatok

Korösszetétel:	Összesen:	Komfortos:	Félkomfortos:	Komfort nélküli:	Összesen:	Komfortos:	Félkomfortos:	Komfort nélküli:	Összesen:	Komfortos:	Félkomfortos:	Komfort nélküli:
					s z á z a l é k							
Lakás a lakók korösszetétele szerint.												
Csak fiatalok	270.093	150.392	21.772	97.929	100.0	55.7	8.1	36.2	7.9	8.6	5.8	7.6
Csak középkorú	457.920	230.446	52.108	175.366	100.0	50.3	11.4	38.3	13.4	13.2	13.8	13.6
Csak idősek	550.170	151.171	46.589	352.410	100.0	27.5	8.5	64.0	16.1	8.6	12.3	27.4
Fiatal és középkorú	1.315.812	821.758	152.572	341.562	100.0	62.4	11.6	26.0	38.5	46.9	40.5	26.5
Fiatal és idősek	102.722	45.119	10.538	47.065	100.0	43.9	10.3	45.8	3.0	2.6	2.8	3.6
Közép és idősek	315.262	139.598	37.568	138.096	100.0	44.3	11.9	43.8	9.3	8.0	10.0	10.7
Fiatal-közép és idősek	359.359	193.035	52.238	114.036	100.0	53.7	14.5	31.8	10.5	11.0	13.8	8.9
Együtt	3.371.418	1.731.519	373.385	1.266.514	100.0	51.3	11.1	37.6	98.7	98.9	99.0	98.3
Lakás lakónépesség nélkül	45.147	19.487	3.766	21.894	100.0	43.2	8.3	48.5	1.3	1.1	1.0	1.7
ÖSSZESEN:	3.416.565	1.751.006	377.151	1.288.408	100.0	51.3	11.0	37.7	100.0	100.0	100.0	100.0

1960-ban 215 és most 151-re alakult /10. sz. táblázat/.
Lényeges mutató az egy főre jutó lakóterület. Az első ilyen felmérés szerint 1954-ben az 1 lakosra jutó lakóterület a vidéki városokban $7,2 \text{ m}^2$, Budapesten $8,6 \text{ m}^2$ volt, a jelenlegi 19 m^2 -el szemben /11. sz. táblázat/.
Érdekes képet mutat a lakott lakások lakói, a lakók kor- és háztartásösszetétele szerint az állami tulajdonú lakásokban.

Akár az 1 háztartás, akár a kettő és a három, vagy több háztartást nézzük, a legtöbb lakó a fiatal és középkorúakból tevődik ki. Azonban az 1 háztartásban az 1 család dominál, a kettő és a három háztartásban a család és nem család háztartás /12. sz. táblázat/.

Megállapítható tehát, hogy az elmúlt két évtizedben társadalmi-gazdasági fejlődésünk során történelmi jelentőségű eredmények születtek a lakáshelyzet javítása terén.

Husz év alatt /1960-1980 között/ az országban 1 millió 500 ezer lakás épült. A családosooknak csaknem a fele költözött új, korszerű otthonba. A lakásépítés évenkénti mértéke az 1970-es években - az ország 10,7 millió lakosára számítva - minden ezer személyre 8,4 új lakásnak felel meg. Ez más európai országoknak lakásépítésének teljesítményével összehasonlítva is jó eredménynek számít /13. sz. táblázat/.

Az utóbbi 20 év nagyarányú lakásépítési átalakították a városok, falvak arculatát. A meglévő 3,6 milliós lakásállomány

A LAKOTT LAKÁSOK LAKSÜRÜSÉGE, NAGYSÁGA TELEPÜLÉSENKÉNT

1980.

Településtípus:	100 lakásra jutó		100 szobára jutó lakó	e g y	
	lakó	szoba		lakásra	lakóra
				jutó alapterület/m2/	
Budapest	276	191	145	53	19
Városok	306	204	150	58	19
Községek	313	203	154	63	20
Összesen	303	201	151	59	20
Szeged	287	208	138	58	20

Forrás: 1980. évi népszámlálás. Lakásadatok.

11. sz. táblázat

A LAKOTT LAKÁSOK A HÁZTARTÁSI TÁRSADALMI FOGLALKOZÁSI CSOPORTJA SZERINT

Év:	Összesen:	Lakás, ahol a háztartást			Inaktív kereső
		mezőgazd.-i fizikai	nem mezőgazd. fizikai	nem fiz. /szellemi/	
		foglalkozású aktív kereső			
		1000 - ben			
1960.	2.711	948	1.133	353	277
1970.	3.034	468	1.300	564	702
1980.	3.371	230	1.372	641	1.128
		s z á z a l é k b a n			
1960.	100.0	35.0	41.8	13.0	10.2
1970.	100.0	15.4	42.8	18.0	23.2
1980.	100.0	6.8	40.7	19.0	33.5

Forrás: 1980. évi népszámlálás Lakásadatok I.

LAKOTT LAKÁSOK LAKÓI A LAKÓK KOR- ÉS HÁZTARTÁSÖSSZETÉTELE SZERINT.

ÁLLAMI TULAJDONU LAKÁSOK

Háztartás összetétel:	Össze- sen:	Csak fia- talkoru:	Csak közép- koru:	Csak öregkoru:	Fiatal és középkoru	Fiatal és öregkoru:	Közép és öregkoru:	Fiatal és közép és öregkoru:	100 lakásra jutó lakó			
									össze- sen:	1 generációval	2	3
a lakók háztartás és ad összetétele szerint.												
Háztartásban												
Család	1.771.392	194.047	151.723	99.476	990.591	41.650	131.103	162.802	312	244	337	405
Család	94.292	384	231	64	55.192	4.117	2.404	31.900	520	503	516	529
és több család	4.310	11	-	-	2.491	88	12	1.708	829	1.100	844	806
n család-háztartás	224.105	16.636	62.052	83.331	12.062	18.514	27.340	4.170	125	108	214	332
együtt:	2.094.099	211.078	214.006	182.871	1.060.336	64.369	160.859	200.580	274	182	334	421
Háztartásban												
Család-háztartás	129.593	3.030	496	185	71.602	6.012	3.802	44.466	547	539	544	553
n család-háztartás	43.859	1.940	5.598	4.539	7.142	10.385	11.470	2.785	222	206	221	338
alád és nem család háztart.	139.958	5.600	3.267	1.846	62.576	14.120	12.069	40.490	396	348	387	437
együtt:	313.410	10.570	9.361	6.570	141.320	30.517	27.341	87.731	348	275	390	484
több háztartás												
Család-háztartás	10.036	73	6	-	5.897	162	58	3.840	862	790	884	831
n család-háztartás	10.746	906	384	339	2.605	2.551	1.679	2.282	377	337	339	383
alád és nem család háztart.	37.120	887	161	130	14.368	2.334	1.756	17.484	591	548	573	653
együtt:	57.902	1.866	551	469	22.870	5.047	3.493	23.606	549	407	530	604
S S Z E S E N:	2.465.411	223.514	223.918	189.910	1.224.526	99.933	191.613	311.917	284	185	344	448

fel ebben az időszakban épült.

13. sz. táblázat

Megépített lakások száma egyes európai országokban

lakás/1000 lakos

Ország	1970	1981	Index 1970 = 100
Bulgária	5,4	8,0	148
Csehszlovákia	8,6	6,7	78
Dánia	10,3	4,2	41
Finnország	10,6	9,5	90
Franciaország	9,3	7,2	77
NDK	4,5	7,5	167
Norvégia	9,4	8,3	88

ENSZ EGB 1981. Évkönyve

Alakásokkal megépültek az iskolák, bölcsődék kereskedelmi és szolgáltatási létesítmények, az utak a parkok és játszóterek is.

Jelentősen változott a lakásállomány minőségi, és szobaszám szerinti összetétele, a lakások felszereltsége és közművesítetttsége. Az egyszobás lakások aránya az 1960. évi 60 %-ról 1980-ra 28 %-ra csökkent.

Ma már minden negyedik lakás három, vagy többszobás.

A 100 szobára jutó lakók száma az elmúlt két évtizedben 236-ról 151-re mérséklődött. Enyhült a lakások korábbi zsufoltsága. A 100 lakásra jutó személyek száma ez idő alatt 361-ről 303-ra csökkent. Ez azt jelenti, hogy átlagosan három személyre jut egy lakás.

Az elért eredmények ellenére a lakáskérdés mégis az egyik legnagyobb megoldásra váró probléma. Ebben számos tényezőnek van szerepe.

Ilyenek például: a multból örökölt rossz lakásállomány, a háborus évek után az állami lakásépítés alacsony szintje, ugyanakkor a magánérős lakásépítés elhanyagolása, a helytelen településfejlesztési politika következtében a városokba való tulzott ütemű beáramlás, a sokszor indokolatlan mértékű szanálás, bontás.

Meggyorsult a több generációs családok különválása, jelentős a családok elaprozódása, a részcsaládok, egyedülállóak számának növekedése, s ezzel önálló külön lakásra igényt tartók számának növekedése. Mindezek következtében országosan még mindig több százezres nagyságredű a mennyiségi lakáshiány.

A lakáshelyzet megítélésénél azt is figyelembe kell venni, hogy a mennyiségi lakásszükséglet mellett - a társadalmi gazdasági és kulturális fejlődés eredményeként - nőttek a jobb minőségű és nagyobb lakások iránti igények. Az a

lakás, amely korábban még komfortfokozatu, szobaszáma, alapterülete vagy fekvése tekintetében kielégítő volt már sok esetben nem elégíti ki az igényeket. A lakásellátás területén gondot jelent az is, hogy a lakásállomány szobaszám szerinti összetétele nem felel meg a családok nagyság szerinti összetételének, továbbá, hogy a lakásállomány területi elhelyezkedése sem esik egybe a lakosság, illetőleg a családok települések szerinti megoszlásával.

A városokban, különösen a fővárosban jelentős a lakáshiány, ugyanakkor a községek egy részében számottevő üres lakás található.

A lakáshelyzetet az is befolyásolja, hogy a lakásállomány háromnegyede személyi tulajdonban van. Ezeknél a központi lakásgazdálkodási célok /a lakások jobb kihasználása, a lakásmobilitás é.i.t/ nem vagy csak kisebb mértékben érvényesíthetők.

Ez a gond viszont az állami lakásoknál is előfordul. A lakások jelentős részében kevesebben laknak, míg más lakásokban a családok zsúfoltan élnek. A túlzottan központosított lakáselosztás - gazdálkodás sem segítette ezeknek a gondoknak a megoldásában.

1.2.3. *A lakás mint termék és mint különleges áru*

A munkafolyamatban az ember tevékenysége a munkaeszköz révén véghezviszi a munkatárgy eleve célul kitűzött átalakítását. E folyamat eredménye a termék: "formaválttatással emberi szükségletekhez idomított természeti anyag."^x A lakásépítés során a munka tárgya már elsősorban nem a természetből kiszakított dolgokra irányul, hanem a feldolgozás magasabb fokán nyert félkész-termékek, alkatrészek, amelyeknek végső fogyasztásra való alkalmassá tételéhez még további munka szükséges.

Vizsgáljuk meg a lakást, mint a tárgyasult munkát, annak árujellegét, függetlenül attól, hogy ki és hogyan építette, milyen módon cserél bérlőt, tulajdonost.

Az áru olyan termék, amelyet nem saját szükségletre termelnek. Milyen szükségletet elégít ki a lakás? A lakás a társadalom legkisebb egységének a családnak, vagy akár egyes embereknek időben változó tevékenységének színhelye, térbeni kerete, feltétele a munkaerő ujratermelésének.

Olyan konkrét szükségleteket elégít ki, mint az alvás, testápolás, étkezés, pihenés, betegség, művelődés, utódokról való gondoskodás, illetve ezeknek ad méltó - vagy esetenként méltatlan - keretet.

^x Marx: a Tőke I. köt. Marx Engels Művei 23. köt. 171. old.

Röviden: a munkaerő ujratermelésének egyéni /családi/ infrastruktúrája.

Ahhoz, hogy a termék áruvá váljon, szükséges, hogy létezen társadalmi munkamegosztás, illetve a termelő egységek gazdasági elkülönültsége létezzen. A szocializmus fejlettségének mai fokán a munkamegosztás specializálódás kialakult, az egyes termelő szövetetek gazdaságilag elkülönültek és általában gazdálkodásuk mozgatórugója a nyereség /társadalmi tiszta jövedelem létrehozása/.

A követelmény más oldalról az lenne, hogy a specializált termelők termékeiket cserélik a munkamegosztás során. Esetünkben az egyik fél a lakástermelő - építőipari szervezet - megvan, terméket is előállít, amelyet nem saját szükségletére termel /speciális esetektől eltekintve; pl. vállalati bérlakás/, azonban a másik fél hiányzik, illetve sajátosan van jelen. Mégpedig a szocialista állam megbízásából a tulajdonosi jogok gyakorlásának területre leadott jogosítványából kiindulva a Tanács képviseli a másik felet. Ezen államigazgatási szervezet nem folytat közvetlen maga termelést, nincsenek ehhez megfelelő termelési eszközei sem. Rendelkezik viszont pénzeszközökkel, amelyet a tanácsi költségvetésben és tanácsi fejlesztési alapban összpontosít. Ennek forrása a saját forrás, átengedett állami jövedelmek és a tanácsoknak biztosított közvetlen állami támogatás. Míg a saját források a tanács

felügyelete alatt álló költségvetési intézmények működési bevételei; a lakosság által fizetett adók, beszedett illetékek, díjak képezik, addig az átengedett állami jövedelmek az adott tanács területén működő vállalatok, szövetkezetek elvont jövedelmeinek tanács rendelkezésére bocsátott része. A közvetlen állami támogatás - amely mértékét az országgyűlés határozza meg - az állami költségvetés terhére kapja a tanács, amelynek forrása az állami vállalatok és szövetkezetek által termelt társadalmi tiszta jövedelem központosított része, illetve a lakosság befizetései.

Itt tehát már önállószult pénzmozgásokkal állunk szemben, amely az áruforgalmon kívül megy végbe.

Mint tudjuk a közvetlen termékcsera az árukapcsolat leg-egyszerűbb módja.

Fejlett árutermelésben ez nem lehetséges, amiért is a csere közbeni állomását a pénzzé válás képezi - érték nem változik, csak alakváltozás történik /metamorfózis/ - és a kapott pénzért lehet újabb másik terméket vásárolni, függetlenül attól, hogy önmaga nem árutermelő.

Ilyen értelemben tehát a Tanács a társadalmi munkamegosztásban sajátos - a saját területükön ható - feladatokat látnak el: képviselik a lakosság érdekeit, gondoskodnak

a jogszabályok végrehajtásáról, védik és erősítik a szocialista törvényességet és társadalmi tulajdont, felügyeletet gyakorolnak, anyagi eszközeiknek és társadalmi erőforrásaiknak birtokában gondoskodnak a terület fejlesztéséről, szervezik a helyi művelődési, egészségügyi, szociális, lakás-, kommunális-, kereskedelmi ellátást és egyéb szolgáltatásokat.

Kimondhatjuk-e ezek után, hogy a lakás áru? - még mindig eltekintve egyéb tényezők közrehatásától.

Ehhez további vizsgálat szükséges. Nézzük meg a lakást azon szempontok szerint is, hogy mint az árunak, van-e használati értéke és csereértéke.

Megállapítható, hogy bármely lakásnak vannak hasznos tulajdonságai: biztosítják az életfeltételeket, védenek a hideg ellen, a munkaerő ujratermelését biztosítják é.i.t. Ezek a használati értékek a lakás mint dolog és az ember közötti viszony léteznek, Ez a használati érték nemcsak az egyén részéről, hanem társadalmi használati értékkel is bír, hiszen a társadalmi termelésben résztvevők életfeltételeit biztosítja, másrészt a lakástermelés lakástömege társadalmi szükségletet elégít ki - mint láttuk előzőekben - attól mennyiségileg-minőségileg elmaradva.

Vizsgáljuk most meg a csereértéket

Az áru értéke az abban testet öltött munka, mely a csere-

értékben, mint felszíni kifejeződés megjelenik.

A társadalmi termelésben résztvevő vállalatok tevékenységét /társadalmi értékelését/ az elkülönültségből fakadó áruviszonyok miatt elsősorban a piac végzi el az értéktörvény érvényesülésével és érdekközvetítő szerepével.

Az értéktörvény termelést szabályozó funkciója viszont akkor érvényesül, ha a termelés struktúrája a piaci jövedelmezőségi viszonyhoz igazodik. A piaci jövedelmezőségi viszonyok alapján módosuló termelési struktúra pedig akkor felel meg a társadalmi érdeknek, ha az árak mozgása ténylegesen a felhasználói értékítélet változását tükrözi.

Ezen a ponton meg kell állni. Eddigi elemzés alapján ki-
mondhatjuk, hogy a lakás rendelkezik azon általános tulajdonságokkal, amelyek áruvá teszik. Meg kell vizsgálni viszont, hogy a mai létező lakások tulajdonjellege befolyásolja-e további következtetéseket.

A jelenlegi lakások lehetnek

- állami lakások:

- a tanácsi bérlakás

- a tanácsi értékesítésű lakás

- és egyéb állami lakás

- személyi tulajdonu lakások:

- az OTP, MESZÖV ... szervezésében épülő lakás

- az egyedi társasházban létesülő lakás

- és a családi házban létesülő lakás.

Nyilvánvaló az első kérdés, hogy az egyes lakástípusok építését ki finanszírozza, második, hogy a lakások elosztása hogyan történik.

Az állami lakások forrása a tanácsok fejlesztési alapja, amelyet a vállalatok, intézmények bérlő - illetőleg vevő-kiválasztási joguk gyakorlásához szükséges befizetések és a tanácsi értékesítésű lakások vevőinek befizetései növelnek. A szervezett magánépítés keretén belül az Országos Takarékpénztár finanszírozza az értékesítés céljára épülő lakásokat. Az egyedi társasház akcióban és a családi ház építésekor felmerülő költségeket maguk a leendő tulajdonosok fizetik, illetve saját tőkéjük mellé az OTP-től építési hiteleket vesznek fel.

Nézzük meg az elosztás módját!

E helyütt elégedjünk meg azzal, hogy az állami lakások elosztására a helyi tanácsok végrehajtó bizottságai által készített lakáselosztási terv szolgál.^x

Tehát itt nincs piac, itt egy szocialista elosztási viszony van! A magánlakások esetében nem egységes a kép. Ha valamely tőkével rendelkező szerv, pl. OTP épít lakásokat, azokat a piacon értékesíti. Ha viszont valamely magánszemély

^x Részletesen: A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. /II.8./ Korm.sz. rendelet és végrehajtására kiadott 1/1971. /II.8./ ÉVM. sz. rendeletekben, amelyeket a 43/1982. /X.7./ MT és 17/1982. /X.7./ ÉVM rendeletek alapján módosítottak.

vagy magánszemélyek csoportja épít lakást, a lakásértékesítés piaca az építtető/k/ és a kivitelezők /tervezők/ piacára vonatkozik. Az első esetben a kész lakásnak kihirdetett ára van és a vevő szabadon dönthet, ítélheti meg a lakást és az érté kért árat. A második esetben sokszor az építtetők sincsenek tisztában az elkészült lakások ráfordításaival, értékével /maszek kőműves, kontár, munkaidőben végzett munka .../. Ezen lakások ára tehát akkor alakul ki, amikor valamely oknál fogva eladásra kerül és ezt megelőzően az adás-vételhez árat kell meghatározni az adólap miatt, ez pedig a helyi forgalmi ár.

Annyit szükséges itt még megemlíteni, hogy az árakat, helyi forgalmi árat sok tényező befolyásolja. Elsősorban befolyásolja a telkek ára, illetve annak elhelyezkedése. Olcsóbb a telek egy községben és sokszorosa ennek pl. Ujszegeden, vagy a Rózsa-dombon. Befolyásolja a kivitelezés hatékonysága, technológiája, tömegszerűsége. Befolyásolja az árat az is, hogy mennyire rendelkezünk lakással, hiány van-e belőle vagy sem. Városainkban többszázvezres lakásigénnyel állunk szemben, míg falun, községekben üres lakások állnak kihasználatlanul. És természetesen az sem mindegy, hogy az állam az értéktörvény hatásának korlátozásán keresztül milyen áreltérítéseket alkalmaz éppen a társadalom tagjainak javára a meglévő társadalmi egyenlőt-

lenségek csökkentése érdekében. Ennek példája, hogy a tanácsai bérlakásért az előállítási érték töredékét kitevő használatbavételi díjat kell fizetni.

A lakás áruvoltáról az eddigi elemzés alapján összegezve megállapítható, hogy áru mert:

Először: a lakás olyan termék, amely társadalmi szükségleteket elégít ki /ezen belül a társadalom tagjainak a szükségletét is/, amely szükséglet más módon nem elégíthető ki.

Másodszor: a lakást a társadalmi munkamegosztás során gazdaságilag elkülönült szervezetek hozzák létre /gazdaságilag elkülönültnek tekinthető a házilagosan saját otthonát építő család is/.

Harmadszor: az áruhoz hasonlóan a lakásnak is van használati értéke és van értéke.

Vannak viszont sajátosságai, amelyek:

Először: a lakás sajátos használati értékkel bír, tartós fogyasztási cikk, amely végső felhasználásra készült, személyes fogyasztás céljára.

Másodszor: a lakás több generáción keresztül amortizálódik, elhasználódási ideje /élettartama/ hosszú időt vesz igénybe.

Harmadszor: újratermelése is sajátos, mert felhasználása nem a produktív szférában jelentkezik, elhasználódása során nem egy új terméknek adja át értékét.

Negyedszer: az újraelőállítási értéke nem a fogyasztás során gyűlik össze, a lakásfejlesztésre fordított tőkebefektetés a produktív szférától való elvonást jelent.

Az elemzés kimutatta, hogy a lakás áru, még hozzá különleges áru, sajátos jegyei vannak, mint árunak, de ugyanígy a fogyasztási szférában való viselkedése is változik attól függően, hogy a lakás milyen tulajdonjelleggel bír.

A lakások állami tulajdonából fakad, hogy a lakás ára a lakás tulajdonviszonyából következően állami lakás esetében használati ár, amelyet a bérlő a lakás használatáért fizetett lakbérben térít meg, míg személyi tulajdonú lakások esetében a vételi ár, illetve a megépítés költsége, továbbá a szocialista állam a lakás esetében bizonyos szociális szempontok miatt korlátozza az értéktörvény érvényesülését, jelentős preferenciát nyújt a lakás építéséhez, fenntartásához, amelyet a társadalmi tiszta jövedelem újraelosztása során biztosít.

Az állami lakás áru, amely sajátosság a termelését követő piacon még viszonylag^x tisztán jelenik meg, míg a lakás

^x Azért viszonylag, mert a piac itt is bizonyos korlátozás alá esik, de a lakásépítést rövid távon a normatív előírások befolyásolják, a háztartások véleménye csak később és áttételeken keresztül jelenik meg.

elosztáskor a ^N~~használati~~ érték csak potenciálisan van jelen, de azt a lakással rendelkező a lakásjuttatásban részesülő felé nem érvényesíti, illetve nem a lakásban tárgyasult munka mennyiségének megfelelően cserélődik a lakás. Az állam szociálpolitikájának megfelelő - sajátos módon - meghatározott feltételek megléte alapján az ár meghatározott részét társadalmi juttatásként biztosítja a társadalom tagjai számára.

Az így elmaradó árkülönbséget a társadalmi tiszta jövedelem központosított részéből finanszírozza annak újra-elosztása során. Így tehát az állami lakásépítés közvetlen központi irányításából következően az értéktörvény korlátozásával állunk szemben.

A lakások magánlakás jellegéből fakadóan a lakás árumivolta tisztábban jelentkezik az OTP útján forgalmi áron vásárolt vagy az állampolgárok személyi tulajdonában álló lakások eladásakor. Ezen ügyleteknél a piaci mechanizmus működik /az értéktörvény funkcionál/.

Dönt a piac értékitélete, hogy az adott lakásért kért árat realizálhatja-e az eladó. Hasonló a helyzet a családi házak megépítését követő értékesítéskor is, míg addig a csereérték itt is potenciálisan van meg.

A szocialista árufelfogás változása tükröződik a lakás árumivoltának elismerésében vagy el nem ismerésében.

Ma a szocializmus fejlődése egyuttal az áruviszonyok fejlődésének kérdése. Ha az áruviszonyok egyébként általánosak az egyébként nem árunak termelt jószágok is elvesznek árutulajdonságot. Példa erre, hogy míg az állami lakások cseréje a bérlők között közvetlenül történt, nagy pénzösszegek cseréltek gazdát, függetlenül attól, hogy elismertük a lakást árunak, avagy sem.

1.3. LAKÁSGAZDÁLKODÁS LAKÓÉPÜLETEK ALLOMOSITÁSÁT
KÖVETŐEN 1970-IG

1952-ben állami tulajdonba kerültek /1952. évi 4.sz. tvr./ mindazok a magántulajdonban álló házingatlanok /lakóházak, villák, üzletházak, raktárak/, amelyekben 6-nál több lakószoba volt, és amelyeket egészében, vagy részben a tulajdonos bérlet útján hasznosított. Az államosítás alól mentesültek a bérből és fizetésből élők, szövetkezeti tagok, alkotóművészek, dolgozó parasztok és kisiparosok házingatlanai, ha az hat lakószobánál nem volt nagyobb. A vidéki városokban az összes lakóházak 11 %-a került állami tulajdonba. Az 1954. évi júliusi összesítések szerint a 324.543 lakóházból 15,6 % az összes 515.815 lakásból 30,2 % volt állami tulajdonban a vidéki városokban. A közel 155 ezer vidéki városban lévő állami lakás mellett 7 160 lakás /6200 lakóház/ pedig szövetkezeti tulajdonban.^x

A lakásgazdálkodás - a szocialista államokban - a lakásszükségletek kielégítésére, a lakásalap fejlesztésére, megóvására, karbantartására, a lakásviszonyok fokozatos

^x Vidéki Városok. 1961. KJK.

megjavítására irányuló tevékenység. Magában foglalja a fejlesztést /építést/, a megóvást /fenntartást, karbantartást/ és az elosztást /a lakások hasznosítását/.^x

E sokrétű feladatot irányítja ágazati szinten az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium, s végrehajtója a megyei, illetve városi Tanács. A feladat végrehajtásában közreműködnek a Beruházási Vállalatok és a különböző ingatlankezelő szervezetek, építőipari-, szolgáltató vállalatok.

Hazánkban is, mint a többi szocialista országban, a társadalom jólétében a családok életkörülményeinek javításában kiemelkedő szerepe van a lakásellátásnak, így központi szerepet kapott a lakásigények kielégítése.

Az első 15 éves lakásfejlesztési program elsősorban a mennyiségi lakáshiány megszüntetésére összpontosította az erőket, de a célkitűzések között szerepelt a lakásállomány minőségi javítása is. A kormány által meghatározott program állami és magánereiből 1961. és 1975. között egy millió lakás megépítését irányozta elő.

1970-ben a MSZMP Központi Bizottsága és a kormány együttes határozata alapozta meg a lakásellátás komplex rendszerét, amelyben a lakásépítés mellett már megfelelő sze-

^x Közgazdasági Kislexikon, Kossuth K. 1977.

repet kapott a lakásfenntartás, a lakhérek rendezése, továbbá a lakáselosztás és gazdálkodás korszerűsítése is.

Igazságosabbá vált a lakáselosztás, a teherviselés. Az állami bérlakások kiutalásánál ettől kezdve kell építési hozzájárulást, lakáshasználatbavételi díjat fizetni.

Bővült az állami támogatás: a bérlakás juttatásban résztvevők a lakáshasználatbavételi díj összegéből, a telepszerű többszintes lakóházépítés keretében a saját lakást építők /vásárlók/ pedig a lakás építési költségeiből /eladási árából/ a gyermekek és eltartottak után szociálpolitikai kedvezményt kapnak. A munkáltató szervek dolgozók lakásépítésének támogatására lakásépítési alapot képezhetnek. A tanácsoknál növekedett a lakásépítésre fordítható pénzügyi forrás.

Ekkor fogalmazódott meg az a követelmény, hogy a lakhérek fedezzék, illetőleg közelítsék meg a lakások folyamatos fenntartási /üzemeltetési, karbantartási és felújítási/ költségeit. Ennek megfelelően sor került a lakhérek rendezésére 1971-től. Ugyanakkor fogalmazódott meg az is, hogy olyan lakásellátási rendszert szükséges kialakítani, amelyben minden család az igényének, illetőleg a jövedelmi, a vagyoni és szociális helyzetének megfelelő formában elégítheti ki lakásigényét.

Ezzel a tanácsok a korábbinál lényegesen nagyobb szere-

pet kaptak a lakáselosztás és gazdálkodás rendjében. Első ízben alkothatták meg a helyi tanácsrendeleteket.

Megszületett a második 15 éves lakásfejlesztési program is, amelyben már körvonalazódtak a lakásproblémák és megoldásuk jellegének változásai. Érzékelhető volt, hogy a hetvenes évek végén mások a gondok, mint a hatvanas évek elején voltak. Az 1976-1990. közötti 15 éves lakásépítési program - figyelembe véve az ujratermelődő mennyiségi hiányokat és a fokozódó minőségi igényeket is - 1 millió 200 ezer, a szükségletet jobban, magasabb szinten kielégítő új lakás felépítését irányozta elő. A távlati terv első harmadában az V. ötéves terv időszakában /1976-1980/ több mint 450 ezer új lakás épült. Így a VI. és VII. ötéves terv időszakában összesen 750 ezer lakást kell felépíteni, azaz éves szinten átlagosan 75 ezer lakás építéséhez kell a szükséges anyagi-műszaki feltételeket megteremteni.

1978-ban ismételten vizsgálat alá vették a lakáshelyzet alakulását. Az MSZMP KB 1978. október 12-i ülése átfo-
góan foglalkozott az építőanyagipar-építőipar helyzeté-
tét, fejlesztését illetve a lakásépítés és gazdálkodás
1990-ig szóló irányelveiben döntöttek.

1.3.1. *A lakásgazdálkodás rendszerének főbb ellentmondásai*

A lakásról, oktatásról és az egészségügyről való gondoskodás, az ezekkel kapcsolatos majdnem ingyenes ellátás a szocialista építés programjává vált.

Ez természetesen azt is jelentette, hogy a társadalmi tiszta jövedelem és a lakossági jövedelmek bizonyos részét központosítani kellett a kiadások fedezésére és a központilag meghatározott igények kielégítésére. Így a lakásügy a központi pénzügyi-, építésügy- és életszínvonal - politika kezében maradt. Az e kérdésekkel foglalkozó központi szervek a népgazdasági tervezés maradványrészének tekintik a lakásgazdálkodást, és ily módon az minden esetben a népgazdaság súlyos terheként jelenik meg.

Egy tanulmány szerint: "E paradox helyzet azért állt elő, mert a lakásügy irányítás-átnyulva a megyék, de még inkább a városok, a községek és a lakáshoz jutni szándékozó háztartások feje fölé - a tervutasítások naturáliákban megjelenő nyelvére fordítja le intézkedéseit. Ezzel egyértelműen kizárja azt a lehetőséget, hogy a felsorolt intézmények, valamint a háztartások saját érdekeik szerint önállóan és a központilag tervezhetőnél hatékonyabban használhassák fel a rendelkezésükre bocsájtott pénzügyi kereteket, állami támogatásokat és kölcsönnyújtási lehetőségeket."^x

^x Dávid G.János válasza a "Milyen intézkedések szükségesek egy jól működő lakásgazdálkodási szisztéma létrehozásához? c. körkérdésre. Társadalmi Szemle 1981. nov.

A kialakult lakásgazdálkodási politika a népgazdasági terv szintjén összeegyezteti a lakáskérdés területén hozott intézkedéseket, a gazdaság egészének problémáival, de a megvalósulás során lehetetlenné teszi, hogy intézkedései önálló életre kelljenek. Így a gazdálkodó egységek, a közigazgatási egységek és a háztartások szintjén nem jön létre szerves kapcsolat a gazdasági tevékenység és a lakásfelhasználási, - lakásfenntartási tevékenységek között.

Az ismételten ujratermelő lakáshiány megszüntetésében a tömeges lakásépítést látták egyedüli üdvöztető megoldásnak. Ez a mennyiségi lakáshiány elsősorban a városokban jelentkezett, amely oka, hogy a falusi lakosság a lakás iránt felmerült igényét önmaga oldotta meg: saját jövedelme által behatároltan. Az itt keletkező igényt csökkentve sokan a városba költöztek új munkahelyük miatt, ezzel is tovább növelve a városi lakáshiányt. Tetézte azt, hogy a városi lakosság viszont a politikai programban megfogalmazott lakáskörülmények javítását a központi szervektől várja el mégpedig a realitásoktól elszakadt igények szintjén. Ez a városi lakáshiány a lakások építésének igényektől elmaradó mennyiségi hiányából, a fenntartás területéről adódó állagromlásból a lakáspolitikai elvek és ezt meghatározó elosztási szempontok együttes eredményeként

született. Ugy tűnik a szociális kategória is túl széles, lehetőség van a lakás rendelkezésre /mint a gépkocsiknál, hiszen úgy is több év múlva kaphatja meg/, amely ellen az elosztási normák szigorításával védekezünk /letéti díj, 5 éves munkaviszony .../.

Az építőipart és lakásgazdálkodást egy helyen irányító építőipari ágazat a központi életszinvonal-politikát egyoldaluan csak a növekedésre orientáltan fogta föl. Az építési ágazat a lakás építésre biztosított, de a lakosság építői és vásárlói aktivizálásának növelésére szánt közvetlen és közvetett támogatásokat is, a lakosság ellenőrzése nélkül használta föl.

Az ingatlankezelő szervezetek az egyre növekvő központi támogatás ellenére sem tudták a lakások felújítását, karbantartását szükséges szinten végezni. A dotációt az építőipar lecsapolja, másrészt a kezelő szervezetek érdeklősége nem a gazdaságosabb megoldásokra ösztönzi a vállalatokat /egyelőre kapacitás hiány van/ másrészt az önálló gazdálkodások szűk területre behatárolt /karbantartás, üzemeltetés/.

Szükséges tehát egy olyan lakásgazdálkodási szervezet létrehozása, aki rendelkezik - mint tulajdonos - az általa üzemeltetett, fenntartott épületekkel, lakásokkal /mint bármely ipari vállalat termelőeszközeivel/ feleljen tulajdonáért tulajdonosként, amely mellett szükséges számára

lehetővé tenni a gazdálkodást, azt, hogy nyereséget termeljen.

1.3.2. *A lakásgazdálkodás továbbfejlesztése, elvárások, feltételek*

1980-81-ben megérlelődött, hogy a lakásgazdálkodás eddigi gyakorlata már több szempontból nem felel meg a megváltozott társadalmi-gazdasági és lakáspolitikai követelményeknek.

A kialakult ellentmondások és kialakított célkitűzések alapján egy hosszabbtávú átfogó korszerűsítés indult el, amelynek kezdetét az MSZMP KB 1978. október 12-i határozatától lehet számitani.

Ujabb intézkedések kerültek kiadásra 1981-ben, amelyek kedvező irányba hatottak. Elősegítették a lakásalap jobb kihasználását, a lakásokkal való ésszerűbb gazdálkodást, fokozódott az anyagi ösztönzés a lakások cseréjére. Az otthonházak szabályozása megkönnyítette az egészségügyi ellátást és rendszeres gondozást igénylő idős személyek, házaspárok részére nyugdíjas házak, valamint a fiatal házaspárok lakáshoz jutását szolgáló garzonházak és szobabérlő-házak építését.

A második 15 éves lakásépítési program mellett 1990-ig

300 ezer, többségében állami lakás felújítása, valamint 70-80 ezer lakás korszerűsítése, komfortosítása lett be-
tervezve.

Alapvető célkitűzésként lett meghatározva: minden arra
igényt tartó család /személy/ megfelelő lakással rendel-
kezzék, hosszabb távlatban pedig az, hogy minden személy-
re egy lakószoba jusson.

A lényegileg 1970-es alapokra épülő és 1983. január 1-től
érvénybe lépett lakáselosztás és gazdálkodás továbbfejlesz-
tésének és korszerűsítésének fontos feltételeként fogalma-
zódott meg a meglévő lakásalap kihasználásában rejlő tar-
talékok feltárása, a lakások cseréjének fokozottabb any-
gi ösztönzése, a lakáscserék szervezeti feltételeinek meg-
teremtése, a lakásügyi hatósági eljárások egyszerűsítése,
a tanácsok lakásgazdálkodási hatáskörének, a lakások felet-
ti rendelkezési jogának növelése, s mindezeknek a megfelelő
jogi szabályozással történő alátámasztása. Ezen utóbbi
feltétel kielégítésre került sor a korábbi jogszabályok módó-
sításával, illetve újak kiadásával, amelyek az alantiak-
ban foglalhatók össze.

A tanácsi lakáselosztás, lakásgazdálkodás körébe a jövőben
is elsődlegesen a tanácsi bérlakások, továbbá a tanácsi
beruházásban állami támogatással értékesített ún. tanácsi

értékesítésű /közismert elnevezéssel: szövetkezeti/ lakások tartoznak. Ez utóbbi lakáselosztási forma viszont 1985. után megváltozik és az épülő lakások állami központi támogatás nélkül - csak az általános pénzügyi és szociálpolitikai kedvezmények figyelembevételével kerülnek értékesítésre, de továbbra is tanácsi elosztásban a lakásügyi hatóságok által történő vevőkijelölés útján.

A jövőben kiterjed a tanácsok hatásköre a szervezett magánlakásépítés keretében /OTP, lakásszövetkezet, munkáltató/ épülő lakások elosztására. Ezeket a lakásokat az éves tanácsi lakáselosztási tervben szerepeltetni kell. Ugyanigy, ezen elosztási tervben kell szerepeltetni a lakáscserék eredményeként megüresedő lakásokat is.

Megszigorodott a városokba való tulzott beáramlás visszafogása érdekében a lakásigénylés, miszerint a fővárosban öt éves munkaviszony vagy állandó lakóhely a feltétel, más városokban elsődlegesen a sorolásnál a városi lakosokat veszik előre.

A lakásigénylések benyújtásakor, illetve megújításakor egyszeri igénylési letétet kell fizetni, melynek nagyságát a helyi tanácsok határozzák meg. /15.sz. táblázat/

A módosított rendszerben követelmény a " fokozatosság" a lakásigény kielégítésénél, amelyen a kiutalt lakás nagyságát, minőségét kell érteni.^x

* Ezen intézkedés felveti viszont, hogy egy család "egész életében" költözhet, és egyenlőre az a kielégítési lehetőség figyelembevételével, várhatóan nem akkor, amikor azt a család igényelné.

Lehetőség lett a tanácsi bérlakás térítés ellenében való lemondására, a tanács, illetve ingatlanközvetítő szerv javára /utóbbinál magasabb díj ellenében/. Ha a lemondó az igényének megfelelő lakást építés vagy vásárlás útján biztosítja, lehetséges ideiglenesen a tanácsi bérlakásban is maradni meghatározott ideig. Lehetőség nyílt, hogy lakástulajdonnal rendelkező idős emberek - ha azt az ingatlanközvetítő szervnek értékesíti - a nyugdíjasok házában kaphassanak tanácsi lakást. A lakásmobilitást szolgálja, hogy az ingatlanközvetítő szerv, a számára biztosított lakáscsere alappal lakáscseréket bonyolítson le, mint az egyik cserélő fél.

Lényeges változás következett be a lakáshasználatbavételi díjak meghatározásánál is. Figyelembe veszik a tényleges alapterületet és annak függvényében számolják a használatbavételi díjat a korábbi szobaszám és komfortfokozat meghatározáson túlmenően.

Bevezetésre került a "nem szociális tanácsi bérlakás", fogalma, illetve gyakorlata, amely szerint ilyen lakást a használatbavételi díj ötszöröséig terjedő díj ellenében a tanácsi bérlakásra nem jogosult is kaphat. Ilyen esetben a lakás bére a többszöröse lehet az általános elvek szerint megállapítottak.

LAKÁSOK LAKBÉREI KOMFORTFOKOZAT SZERINT

Megnevezés:	Ft. / m ²		Index: 1983. 1971=100
	1971.	1983.	
Összkomfortos	6.0	15.0	250.0
Komfortos	5.4	12.0	222.0
Félkomfortos	3.6	7.5	208.0
Komfort nélküli	2.4	4.5	187.0
Szükséglakás	2.4	2.4	100.0

15 sz. tábla

EGYSZERI IGÉNYLÉSI LETÉTEK NAGYSÁGA LAKÁSELLÁTÁSI
FORMÁTÓL, SZOBASZÁMTÓL, KOMFORTFOKOZATTÓL FÜGGŐEN.

Szoba- szám:	Tanácsi bérlakás		Kedvezményes tanácsi ért. /szövetkeze- ti/	Tanácsi elosz- tásu tár- sasház lakás	Nem szo- ciális tanácsi bérl.	Minősé- gi la- káscsere igénynél
	Összkom- fortos	Félkomfor- tos, konf. nélküli				
<u>BUDAPEST</u> x						
1 - 1.5	3.000	2.000	3.000	5.000	7.000	
2 -	5.000	3.000	5.000	6.000	7.000	
2.5 - x	6.000	4.000	6.000	7.000	7.000	
<u>SZEGED</u> xx						
Szobaszám- tól füg- getlenül	nincs	nincs	10.000	nincs	15.000	5.000

Forrás: x Népszabadság 1983. II. 4.

xx Szeged megyei Városi Tanács 5/1982.sz.rendelete

Alkalmazásra került a lakások területi elhelyezkedésének megfelelő övezeti rendszer, amely a lakások bérét és használatbavételi díját növelheti, illetve csökkentheti.

A lakásfenntartás állami támogatásának csökkentése érdekében 1983. július 1-től sor került a lakbérek emelésére. Azért, hogy a bérlők kiadásai ne növekedjenek ugrásszerűen, az állami bérlakások bérlői állami hozzájárulást kapnak. A teljes lakbért 1983. július 1-től kell fizetni. A lakbérnövekedés ellensúlyozására az arra legjobban rászoruló nagycsaládosok és nyugdíjasok szociális támogatást kapnak /14. sz. táblázat/.

A jogszabály alkotók arra számítanak, hogy nagy lakással rendelkezők - amennyiben igényüket meghaladó - kisebbre cserélik el a megnövekedett lakbér hatására.

Lehetőség nyílt, hogy a bérlők bérlőközösséget alakítva résztvegyenek a lakóházak kezelési, üzemeltetési és fenntartási munkáiban, amely ellenében a lakbér normatív hányadával rendelkezhetnek.

Változás történt a lakásberendezési tárgyak felújításával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésében. Amennyiben új vagy teljes felújításban részesített, továbbá az adott lakásban teljeskörűen ki lettek cserélve a berendezési tárgyak annak azt követő cseréjével, felújításával összefüggő költség már teljes egészében a bérlőt terheli. Ezzel ösztönözni kívánják a lakókat a lakás megóvására a takarékosagra.

A kialakított lakbérekkel szemben - a teherviselés arányosításán túl - még számos követelmény merül fel. Indokolt és szükséges, hogy a lakbér nyújtson fedezetet a lakóházak folyamatos üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeire. Ugyanakkor az elmaradt felújítások, pótlásából az elavult házak helyreállításából eredő többletköltségeket nem hárítják át a lakókra azt az állami költségvetés fedezi.

A tágan értelmezett lakásgazdálkodás áttekintését követően összegezhetjük az elmondottakat, amely összegzés egyben kiinduló alapja a lakásgazdálkodás továbbfejlesztésének, mint lehetséges megoldásnak.

A felszabadulás után új lakáselosztási rendszer született. Ezt két tényező motiválta: egyrészt az akkori évek rendkívül rossz lakásviszonyai, a háborús lakásveszteségek, - rossz állapotú, korszerűtlen, zsúfolt lakások - másrészt a lakáshelyzet javításának politikai elkötelezettsége.

Azt feltételezték, hogy a szocialista állam intézményesen képes garantálni a dolgozók lakáshoz juttatását, alacsony lakbérek mellett az állami lakások fenntartását. A cél tehát egy olyan egységes lakásrendszer kialakítása volt, amely kizárta a lakáshoz jutásban és a fenntartásban a piaci viszonyok érvényesülését.

Viszonylag rövid időn belül világossá vált, hogy egy ilyen rendszer nem valósítható meg.

A lakásgazdálkodásban 1971-ben bevezetett változások lényeges előrelépést jelentettek a korábbi időszakok lakásgazdálkodási rendszerhez képest. A lakáspolitikába helyet kapott a különböző lakásépítési formák támogatása. Korábban, a hatvanas éveket még az állami és a magánlakás építés éles szétválasztása jellemezte.

Az 1971-es változás egy "többszatsatornás" lakáshoz jutási rendszert hozott létre, ami egy szociális lakásgazdálkodási rendszer természetes velejárójaként értékelhető. Ezek a szatsatornák különböző mértékű állami támogatást élveznek, ami elvileg lehetővé tenné, hogy a jövedelmi, vagyoni különbségek mérsékeltebben jelentkezzenek a különböző társadalmi csoportok lakáshelyzetében. A lakáselosztási szatsatornák támogatási politikáját azonban építési- és település-politikai megfontolások uralják, ami csökkentette, illetve sok esetben megszüntette annak szociális tartalmát. A legnagyobb támogatást élvező építési formák döntően az állami építőipari által kivitelezett lakásokhoz kapcsolódnak. Szubszvenciós rendszerbe érvényesült a naturális-mennyiségi szemlélet. Az állami építőipar és egyáltalán a lakáságazatra fordított költségvetési kiadások hatékonysága nem ítékelhető meg, azokat ugyanis nem a lakások használati /forgalmi/ értékéhez, hanem naturális paramétereikhez viszonyítják.

Szükségszerű tehát a lakásépítési támogatás új rendszerét kidolgozni, nem építési formákhoz kötni, hanem elkülöníteni a lakosság támogatását az építőipartól. A merev támogatási rendszer mellett sokkal nagyobb problémának tekinthető a tényleges lakáspiaci folyamatok megváltoztatása és helyes megoldás megtalálása.

Látható, hogy a lakáságazat irányításának jelenlegi intézményi rendszere és az elosztási mechanizmusok alkalmatlanok a lakáspiaci feszültségek kezelésére.

Célszerű tehát átértékelni a lakásépítés és fenntartás eddig mesterséges elkülönülését, az ezeket "kiszolgáló" tervezést, a lakások hatósági kiutalását, az ingatlankezelés önköltséges gazdálkodását. Nemcsak a területi, lakáselosztási, lakásigénylési szabályok útján szükséges és lehetséges a további városbaáramlást akadályozni, hanem érdekeltiség megteremtése útján is.

A lakásgazdálkodásban a tanácsoknak és a vállalatszerűen működő ingatlankezelő szervezeteknek eltérő hatáskört és feladatkört kellene adni.

Keresendő annak módja, amellyel a lakosság pénzeszközei bekapcsolhatók a lakásépítésbe. Olyan feltételeket szükséges teremteni, amely az építőipart leszoktatja az ár felhajtó szerepéről, olyan kivitelezésre szorítja, amely rövidebb átfutási időt, takarékosabb megoldást eredményez.

A lakásellátás-fejlesztést célszerű lenne a jövőben egy átfogó, országos regionális és helyi szinten összehangolt, a különböző ágazatfejlesztéseket koordináló településfejlesztési politika kereteibe illeszteni:

A lakásgazdálkodás továbbfejlesztését célzó új jogszabályok jelentek meg 1983-ban, amelyek keretet adtak a hosszabb időt igénybe vevő munkának, amely a lakásgazdálkodást javítja,

azaz az új lakások építésénél, a lakások elosztásánál, fenntartásánál, valamint a meglévő állománnyal való gazdálkodásnál, a lakásmobilizálásnál eredményt mutat fel.

Keretet adtak, amelyen belül lehetőség van a helyi lakás-gazdálkodás továbbfejlesztésére is.

2. *AZ ÉLETMOD KAPCSOLATA A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL,
LAKÁS ÉS ÉLETMOD VISZONYA*

A lakás eszköz a tartalmas emberi élethez, így egyik lényeges feladata az életmód jobbitása. A mondanivalónk világosabbá tétele megköveteli az alapfogalmak tisztázását az életmód a lakásgazdálkodás kölcsönhatásainak bemutatását. Vizsgáljuk előljáróban az életmódot és összetevőit.

2.1. *Életmód, életkörülmény, életszínvonal*

Az életmódot úgy szokták értelmezni, hogy az emberek /egyének, családok, rétegek, osztályok/ élettevékenységének rendszere, amely magában foglalja azoknak a személyi és tárgyi feltételeknek összességét, valamint azokat a politikai, társadalmi és gazdasági körülményeket, amelyek között az emberek /csoportjaik/ élete folyik.

Az életmód magában foglalja az életkörülményeket, az életszínvonalat is.

Az életkörülményen azt a társadalmi környezetet értjük, amelyben egy adott társadalom tagjai életüket és tevékenységüket folytatják. Az életkörülmények magukban foglalják az adott társadalom jellegéből fakadó emberi jogokat és kötelességeket, az emberek anyagi és szellemi

szükségletei kielégítésének lehetőségét.

Az életkörülmények fogalmához olyan tényezők is tartoznak, mint az általános munkakötelezettség és a munkához való jog, a létbiztonsági, az idősek és betegek anyagi és szociális ellátása, lakásellátás, a mozgásszabadság, a turizmus lehetősége, a pihenéshez, üdüléshez való jog, stb.

Az életszinvonalon az anyagi és szellemi javak, valamint szolgáltatások iránt megnyilvánuló, a termelőerők és termelési viszonyok által meghatározott szükséglet-kielégítési szintjét értjük. A marxista-közgazdászok egyetértenek abban, hogy az életszinvonal objektív fogalom és a szükségletkiegészítés valóságos folyamatait vizsgálják. A polgári közgazdászok egy része az életszinvonalat objektív, más részük viszont kizárólag szubjektív kategóriaként kezelik. Az életszinvonal szubjektív megközelítése a fogyasztóból kiindulva az egyének szubjektív kielégítettségi érzetét vizsgálja.

A fentiekből kitűnik, hogy az életmód a társadalmi viszonyok egyik vetülete, ezért alapvető típusai azonosak a társadalmi formációkkal. Így ma beszélhetünk a tőkés és szocialista életmódról. A valóságban ennek a két alaptípusnak is számos variánsát lehet megkülönböztetni.

A lakásgazdálkodás átfogó fogalom, amelybe beletartozik

a lakásépítés, lakáselosztás lakásfenntartás, lakás-mobilitás kérdései. E tényezők mindegyike közelről érinti az egyes emberek életkörülményeit és amennyiben nagyobb embercsoportot érint, az életmódon keresztül befolyásolhatja a közhangulatot, közérzetet, a munkához való viszonyt.

2.1.1. *Életmód-várospolitikai*

A népesség életkörülményei alakulásának meghatározó tényezője a mindenkori lakáshelyzet menyiségi és minőségi jellemzői. A várost alkotó elemek a város szerkezete és fizikai állapota időben és térben - lakosságának életmódjával együtt - változó. A változást ma már nem lehet spontán folyamatnak tekinteni, irányítani és szervezni szükséges. A várospolitikát úgy lehetne megfogalmazni, mint a települések társadalmi-gazdasági és műszaki célkitűzéseinek, eszközeinek és végrehajtásának rendszerét, amelynek legfontosabb eszköze a városépítés. Az építést - s itt vizsgálódásunk szempontjából a lakásépítést és azokat kiszolgáló intézményépítést - itt tágra szükséges értelmezni, mivel vizsgálódásainkba az új építés mellett ide értjük a meglévő állomány védelmét, felújítását is.

Korábban a lakásépítés gondjai és eredményei elsősorban

a lakástermelés mennyiségi oldaláról jelentkeztek, amelyben a lakás és környezete egysége nem érvényesült, ma egyre jobban a minőség kerül előtérbe.

1945 után rendkívül rossz minőségű lakásalapot örököltünk. Sem mennyiségben sem minőségben nem elégítette ki a szükségleteket. A városokban komfort nélküli munkás-bérkaszárnnyák, falun a cselédházak. A lakások 70 %-a egyszobás, tulzsufolt. A lakásoknak kevesebb mint felében volt csak villanyvilágítás, egyötödében vízvezeték, mosdó helyiség, fürdőszoba csak egytizedében.

Az első 15 éves lakásépítési terv /1961-1975/ egymillió lakásépítést irányzott elő a lakáshiány ellensúlyozására /az előző 1945-től 1960-ig terjedő 15 éves időszakban állami és magánereőből 590 ezer lakás épült az országban;/ amikor az ország lakásalapja 2,8 millió lakást tett ki. A megépítésre került /1 millió 50 ezer/ lakások 55-56 %-a városokban épült, 18 %-a a falvakban, az új lakóterületeket célcsoportok lakásberuházások útján és ezekhez kapcsolódó nem teljes hanem alapfoku intézmény ellátását, továbbá a közmű és közlekedéshálózatokat biztosította. Az V. ötéves tervben már a telepszerű, többszintes magánereős lakásépítés infrastrukturális feltételeinek megteremtése is központi támogatást kapott. A családi házas lakásépítéshez azonban nem kapcsolódott az infrastruktúra állami

támogatása, így a magánérős lakásállomány bővülés korszerűsítése mellett az nincs bekapcsolva - ellátva - víz- és csatornahálózatba, uthálózatba hiányos. A városi lakásépítés, jelentősen megnövelte a városok beépített területeit, a tömeges periférikus építés megváltoztatta a települések funkcionális, műszaki fizikai és morfológiai szerkezetét.

Az új lakótelepek infrastrukturális ellátottságuk miatt általában monofunkcionálisak - inkább alsóváros jellegűek, semmint funkciógazdag városterületek lettek. A magasabb szintű városi ellátás továbbra is a városok központi területén koncentrálódik. A lakásfejlesztés elemeinek nem megfelelő aránya társadalmi szegregációs folyamat forrása is. Az új lakóterületeken élők demográfiai, társadalmi összetétele nagymértékben eltér a régebbi lakásállományban lakók összetételétől.

Az extenzív jellegű városfejlődés a lakóhelyek közti közlekedési igények növekedését eredményezte, továbbá a meglévő várostól városképileg is idegen, elszakadó városrészek jöttek létre. A megépült lakásoknál jelentős eltérés tapasztalható a családnagyság szerinti összetétel és az új lakások befogadóképessége szerinti összetétele között. Ez abból fakad, hogy a tömeges lakásépítés kezdetén a lakástervezésnél a férőhely - pontosabban a fekhely - fogalmát vezették be, és alkalmazták, így viszont csak a jogosult-

ság-normák férőhelyszámának megfelelő lakót lehet elhelyezni ezen lakásokba¹⁾, ezért már egy-két főnyi lakólétszámtöbblet is elhelyezési-elrendezési nehézséget okoz és zsufolt-ságot teremt.

Más oldalról a behatároltság akként is jelentkezik, hogy a paneles lakóépületek műszaki kötöttségei miatt többlet férőhelyeket utólag sem butorzát kiegészítésével, és átrendezésével, sem helyiségek belső átalakításával nem lehet létesíteni. Befogadóképességük tehát kötött, utólag általában nem is növelhető. A lakások ilyen adottsága az ujabb lakásigények születését eredményezik.^x

Az új lakásépítés mellett háttérbe szorult a meglévő lakásállomány értékeinek megőrzése és korszerűsítése. A lakásépítés mellett ez is tényezője a városokból való kiáramlásnak, melyek a lakótelepekre, villanegyedekbe, családi házak a város közvetlen környezetében lévő helyekre irányul. Megindul a leromlott városrészek slumosodása. Kialakult a régi és új lakások minőségei közötti ellentét, amelyet ilyen mélységben nem tükröznek a lakbér-differenciák. Azt lehetne megfogalmazni, hogy társadalmi-gazdasági fejlődésünk olyan szakaszba érkezett, amikor a gazdaság intenzív-szelektív fejlesztésének szükségessége került előtérbe, amellyel összefüggésben a lakásfejlesztés terén is

^x Halmos Béla: A lakásférőhely fogalmáról
Városgazd. táj. 1978/4.



az intenzív összetevők növekedésének van jelentősége.

Az extenzív város- és lakásfejlesztésnek nincs tere a továbbiakban, elfogytak az üres területek, a bontva-építve történő lakásépítés egyre költségesebbé válik.

A jövőbeni városfejlesztéseknél szükséges megalapozni és egyre jobban megvalósítani a szocialista város típusát.

Viták folynak még e kérdésben, tele kérdőjelekkel, van-e szocialista város.^x Nyilván van, és kell is, hogy legyen különbség a szocialista és tőkés társadalmakban lévő városok között. Már indítékában a fejlesztő politikában is eltérések vannak, mások a társadalmi igények.

Célkitűzésünk, hogy különböző településekben lakó emberek, családok életkörülményei között ne legyen nagy eltérés, megszüntessük a társadalmi státuszok szerinti övezeteket. Az infrastruktúrában, alapellátásban meglévő különbségeket mérsékeljük a falu és város viszonylatában.

A várospolitikai helyes gyakorlásához általánossá szükséges tenni a nyílt várospolitikát, de azt helyesen kell értelmezni: "A lakossági vélemények ismerete nem azt jelenti, hogy a politikai, gazdasági vezetés annak birtokában ezt egyuttal cselekvési programnak tekintse, hanem, hogy cselekvési programjának kialakítása során figyelembe vegye, mint szociológiai tény, társadalmi realitást."^{xx}

^x VITA. Városépítés 1979/7.

^{xx} Bakonyi Dezső: Uton a nyílt várospolitikai gyakorlatához. Városépítés 1980/2.

A nyílt várospolitikának módszere lehet a tanácskozási központokban való megtárgyalása, mindazon kérdéseknek, amelyek a lakosság széles körét érintik.

Jól kell kiválasztani a városlakókkal megvitatandó kérdéseket. Ilyen lehet a lakással kapcsolatos igények - amely alapján a lakásfejlesztési döntések korrigálhatók, vagy a közvetlen lakókönyezettel összefüggő létesítményekkel, a szolgáltatásokkal való ellátottság.

A várospolitikához szükséges lakossági vélemények általánosíthatóságát jelenleg negatívan befolyásolja, hogy ezen rendezvényeken a nyugdíjas koruak jelennek meg, amely egy rétege a társadalomnak és igényszintje-strukturája eltérő az általánostól. Ennek feloldására lehetőség, hogy az adott város nagyobb üzemeiben lehetne e fórumokat megtartani, ahol az aktív életkoruak már jobban közelíthetik az általános igényszint kialakítását. Elvárható annak biztosítása, hogy a társadalom fejlődésével párhuzamosan a lakosságban kialakuló új igények megimserhetővé és azok kielégíthetővé váljanak.

Olyan lakókönyezet kialakítása az igény városainkban, amely lehetővé teszi minden foglalkozási réteg, család, korosztály számára, hogy megtalálja a maga életének korszerű keretét, életformáját, amelyet a szocialista városalakítás jegyei fémjeleznek.

2.2. *Életmód és a lakás viszonya, lakás mint az
életkörülmény része*

Az életkörülmények sok mindentől - így többek között a jövedelemtől -, a lakás- és munkafeltételektől, a társadalomban elfoglalt helyzettől függnének. Az életmód pedig még szélesebb és összetettebb fogalom, amibe például az is beletartozik, hogy miképpen használjuk fel az időnket, mennyi a szabadidőnk, és azt mire fordítjuk. Az életkörülményekre és az életmódra, az időbeosztásra vonatkozó statisztikai adatok vizsgálatára, szociológiai felmérésekre, szüksége van a társadalomtudománynak, hogy pontos képünk legyen, hogy a munkások, a mezőgazdasági dolgozók, az alkalmazottak, az értelmiségi foglalkozásuak különböző rétegeinek életkörülményei és életmódja egymáshoz képest miként változtak, vagy az e rétegben tartózkodóknak, illetve beleszületőknek milyen esélyeik vannak a más rétegbe való átkerülésre. Csak az átfogó tudományos igényességű vizsgálatok adnak, amelyek kiterjednek az egész társadalomra, a tényekre alapozott tárgyyszerű ismeretet, amelyek alkalmasak a társadalom vezetői, a politikai döntéshozók számára a gazdaság- és társadalom-politika alakításához. Vizsgálatomban nem célom, hogy az életmód minden tényezőjével foglalkozzam, itt csak a lakással összefüggő kérdések kerülnek megtárgyalásra.

A lakás fontos meghatározója az emberek közösségi magatartásának, illetve az emberek tehetsége, képessége, személyisége sokoldalú kibontakoztatásának. Ezen alapszik a lakás kiemelkedő fontossága az egyén és a közösség számára. Azt, hogy a lakás hogyan tudja betölteni feladatát, szorosan összefügg az adott társadalom fejlettségi szintjével. A lakásellátásban tehát kifejezésre jutnak a lakásgazdálkodás meghatározói, amelyek befolyásolják a lakásépítési formákat, arányokat /állami, személyi tulajdonu/ meghatározzák a preferenciákkal kapcsolatos értékrendet /szoci. támogatás, hitel, kamat/. Hatnak viszont másfelől olyan tényezők is, mint a jövedelem elosztás, társadalompolitikai célkitűzések /szociális lakás/, a kulturális szint és a társadalom mobilitása.

A lakás az emberi élet egyik legfontosabb - és huzamosabb időszakon át fontos - tartózkodási helye, s így a lakással kapcsolatos alapvető funkciók /alvás, testápolás, étkezés, pihenés, betegség/ hatásukban fizikai és pszichikai vonatkozásban döntően befolyásolják a lakásban lakók közérzetét,

Az életmód és lakás viszonyában meghatározó, hogy az abban bentlakónak a társadalmi, gazdasági viszonyokban elfoglalt helye milyen. Más életmódot, életvitelt él egy falusi paraszt, egy szellemi dolgozó, egy kisiparos. Eltérés van az aktív kereső és nyugdíjas között, továbbá a fiatalok, sőt

a gyermekes és gyermektelen családok között is.

A KSH vizsgálatok szerint a különböző rétegekbe tartozók átlagos helyzete közeledett egymáshoz. Ez annyit is jelent, hogy ténylegesen csökkentek a különböző társadalmi osztályokba és rétegekbe tartozók jövedelmi különbségei. A jövedelem-különbségek összefügghetnek a lakáshoz jutás kérdéseivel. Egy tanulmány^x feldolgozva a KSH által évente szervezett háztartás statisztikai /1976 évi/ adatokat, arra a következtetésre jutott a jövedelemszint növekedésének függvényében javulnak az átlagos mennyiségi és minőségi lakáskörülmények.^{xx} /16.sz. táblázat/

A vizsgálatok kimutatták azt is, hogy a háztartások lakáshelyzetében mutatkozó különbségek számottevő része nem magyarázható meg a jövedelmekben mutatkozó egyenlőtlenséggel. A jövedelemcsoportokon belüli egyenlőtlenséget a relatív szórás mutatójával jellemezve megállapítható, hogy a szobaszám 42-54 %, a minőségi szobaszám pedig 55-84 %-os értéket ad, miközben az egyedi háztartások jövedelme - a legmagasabb jövedelemcsoportot kivéve - csak 2-8 %-kal szóródik a csoport jövedelemátlaga körül.

^x Dániel Zsuzsa: Jövedelemelosztás, lakáselosztás.
Valóság 1981/2.

^{xx} Hasonló eredményre jutott Ferő Zsuzsa-Hrubos Ildikó
A lakáshelyzet társadalmi meghatározottságáról - egy
Budapesti vizsgálat eredményei alapján c. tanulmányukban.
Városgazdasági tájékoztató 1981/2.

16.sz. táblázat

Jövedelem és lakásellátottság

Jövedelem- csoportok	Átlagos jövedelem Ft/fő/év	Szobaszám db/fő	Minőségi ^x szobaszám db/fő
1.	11.279	0,38	0,61
2.	16.145	0,49	0,92
3.	20.388	0,54	1,08
4.	22.746	0,58	1,24
5.	25.177	0,62	1,35
6.	27.550	0,67	1,46
7.	29.944	0,72	1,58
8.	32.333	0,75	1,70
9.	36.561	0,81	1,86
10.	50.589	0,94	2,29

Forrás: Dániel Zsuzsa: Jövedelemeloszlás, lakáseloszlás.
Valóság 1981/2.

x = a mutató a jobb minőségű lakást /fürdőszobával van
ellátva a lakás az adott szobaszám/ főⁿ mutatót 2x-re
értékeli stb./ többletszobaszámként értékeli.

A családnagyság és a lakáselosztás közötti összefüggés azt mutatja, hogy minél nagyobb a család, annál valószínűbb, hogy rosszabbak a lakásviszonyai. A családméret és jövedelem viszonyát mutatja a 17. sz. táblázat. Egyértelmű tehát, hogy a jövedelemek növekedésével a családlétszám csökkenő tendenciát mutat.

17.sz.táblázat

Jövedelem és családnagyság

Jövedelem csoport	Jövedelem Ft/fő/év	Gyermekek átlagos száma fő	A háztartás átlagos létszáma fő
Aktiv koru háztartások átlaga	23.542	1,23	3,10
Legalacsonyabb jövedelmi csoportok			
1.	11.279	2,6	4,01
2.	16.945	1,6	3,55
3.	20.388	1,36	3,49

Forrás: Dániel Zsuzsa: Jövedelemeloszlás, lakáselosztás
Valóság 1981/2.

Ha bekapcsoljuk a vizsgálatba a lakásellátottságot, kiderül, hogy a 17.sz. táblázatban szereplő legalsó két jövedelemcsoporthoz tartozik a népesség 36 %-a, s ők birtokolják, a minőségi szobaszám-állománynak mindössze 23 %-át. Ha viszont a három alsó csoportot összegezzük, akkor a következő arányokat kapjuk: népesség 49 %-a birtokolja a lakásállomány 35 %-át. Egyértelmű tehát, hogy a gyermekszám és a lakásméret között nincs pozitív lineáris kapcsolat. Nagyobb családnak főként több hálósobára van szüksége, míg a közös helyiségek száma nyilván nem nő arányosan a család méretével.

Más oldalról kutatva annak okát, - amely világjelenség és így Magyarországon is érvényesül - hogy negatív korreláció van jövedelmi szint és családnagyság között, mely magyarázatára a következőket sorolhatjuk fel:

- szerepe van abban a demográfiai és kulturális tényezőknek, azaz nagyobb jólétben élő műveltebb házaspárok inkább képesek hatékony családtervezésre;
- a jóléttel járó fokozott egészségvédelem inkább biztosítja a gyermekek életben maradását, tehát kisebb a "tulbiztosítás" igénye;
- továbbá a helyzetben lévők keresnek alkalmat - mivel, hogy jobban van rá lehetőségük - a nemzedékek önálló lakásban való elhelyezkedésére.

A népesség társadalmi helyzete is befolyásolja a lakáseloszlást. A foglalkozási csoportok eltérő képzettségi - műveltségi szintet képviselnek, eltérő életmódot folytatnak, különböző fogyasztói szokásokkal bírnak, ami részben indokolja is lakásigényeik eltérését.

A foglalkozási csoportok relatív jövedelmi és lakáshelyzetét, valamint a csoporton belüli egyenlőtlenség szerinti rangsort mutatja be a 18.sz. táblázat.

A táblázat a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkezők százalékában fejezi ki a többi foglalkozási csoport jövedelmét és a legrosszabb lakáshelyzetben lévők százalékában a többi csoport relatív lakáshelyzetét.

A legalacsonyabb /évi 18.900 Ft/fő/ jövedelemmel a segédmunkás háztartások rendelkeznek, a legkedvezőtlenebb átlagos lakáshelyzetben a kettős jövedelmű munkások voltak 1976-ban.

Nagy jelentősége van egy-egy család lakáshelyzetének alakulásában az örökölt adottságnak. Ez részben szellemi örökség: a család kulturális atmoszférája, a szülők ambíciójának hatása, a gyermek neveltetése és az így kialakult igény-szint. Nem elhanyagolható azonban a fizikai örökség, ami a családi tulajdonban lévő lakást, házat, illetve a bér-lakás használati jogának az öröklését jelenti.

18.sz.táblázat

Jövedelem és minőségi szobaszám foglalkozási
csoportok szerint

Megnevezés	Átlag a legalacsonyabb értékű mutató százalékában		A csoporton belüli ki- egyenlítetttség rang- sora	
	Jövedelem	Minőségi szobaszám	Jövedelem	Minőségi szobaszám
Szak és betan. munkás	118	140	5-6	6
Segédmunkás	100	101	8	9
Termelést ir. munkás	136	178	2	4
Szöv.paraszt	113	117	9	8
Term.ir.paraszt	149	166	1	3
Kettős jöv.munkás	123	100	4	7
Kettős jöv. paraszt	128	104	5-6	5
Vezető értelmi- ségi	168	250	7	1
Egyéb szellemi	148	217	3	2

Forrás: Dániel Zsuzsa: Jövedelemeloszlás, lakáseloszlás
Valóság 1981/2.

Minél kedvezőbb e szempontokból az indulás, annál nagyobbak az igények és esélyek a jobb lakáskörülmény megteremtésére is. Tapasztalható az is, hogy magasabb jövedelmi szintűek között az eltérő foglalkozás miatt nincs lényeges különbség lakáshelyzetüket illetően.

A lakóhely is befolyásolja a lakáshelyzetet. A községek infrastruktúrális helyzete nem biztosítja azt a minőségi lakást, mint a város. Így, mivel a foglalkozási csoporton belül a tevékenységgel összefüggésben nagyjából meghatározott a lakóhely is, egyes csoportok, mint például a szövetkezeti parasztok viszonylag rosszabb lakáskörülmények között élnek, mint például a zömmel a városban lakó értelmiség.

A lakáselosztást befolyásolja a tulajdonforma is.

Az 1967. évi háztartás-statisztika szerint az aktív korú háztartásfő szerint osztályozott háztartások 67,5 %-a lakott saját tulajdonu, 24,6 %-a bérlakásban és a háztartások 7,9 %-a nem rendelkezett önálló lakással.

Érdekes képet mutat a tulajdon szerint osztályozott háztartások jövedelmét és lakáshelyzetét bemutató 19.sz.táblázat.

Ugy gondolná az ember, hogy azok laknak jobb körülmények között, és elsősorban saját tulajdonu lakásban, akik "megengedhetik" magunka.

19.sz. táblázat

Jövedelem és szobaszám lakások tulajdon jellege
szerint

Tulajdon	Jövedelem		Szobaszám		Minőségi szobaszám	
	Átlag R/fő/év	Relatív szórás %	Átlag R/fő/év	Relatív szórás %	Átlag R/fő/év	Relatív szórás %
Saját tul.	21.860	45	0,65	55	1,21	75
Bérlakás	25.581	41	0,63	57	é.53	70

Forrás: Dániel Zsuzsa: Jövedelemeloszlás, lakáseloszlás.
Valóság 1981/72.

A táblázatból kitűnik, hogy a saját tulajdonu lakásban lakók jövedelmét a bérlakásban lakók évi jövedelme mintegy 20 %-kal meghaladja. E helyzet kialakulásában döntő a lakóhely hatása a lakáselosztásban. A lakóhelyből adódó kényszerválasztás erősebb a jövedelmi helyzetből adódó döntéseknél. Községekben nincs lehetőség bérlakásba költözni, míg városokban a hosszú várakozási idő is ezt a kényszert fejti ki. Ha ehhez még a családi háttér hatása is kedvező, akkor a saját tulajdonu lakásszerzést, építést választják.

Nyilvánvalóan igen fontosak a lakáskörülmények, amelyeket vizsgálva az tűnik ki, hogy az átlagot tekintve - amelyen

Belül lehetnek társadalmi csoport szerint eltérések - a legkedvezőbb helyzetben a vezető és értelmiségi rétegekbe tartozó családok vannak, s általában a segédmunkásrétegek családjainak a legelmaradottabbak a lakáskörülményeik. Az előbbi családoknak 9, az utóbbiaknak 33 %-a él egyszobás lakásban. Az előbbieknek 71, az utóbbiaknak csak 15 %-ról mondható el az, hogy azonos igénnyel mérve a háztartásokban élők számának megfelel a lakás nagysága és komfortja. Az előbbieknek 26, az utóbbiaknak viszont csak 13 %-a jutott első lakásként állami tulajdonu bérlakáshoz, vagy szolgálati lakáshoz.*

Más oldalról, többek között a lakósűrűség oldaláról mutatja be a társadalmi helyzettel összefüggő eltéréseket a 20. sz. táblázat.

Az életkörülményt lényegesen befolyásoló tényező a lakásköltségek nagysága. A lakásköltség fogalmán a lakással kapcsolatos kiadások, amelyek lehetnek:

- 1/ állami bérlakásban élő főbérlok által fizetett lakbér;
- 2/ az albérletben élők albérleti díja
- 3/ saját tulajdonu lakást építők az építéssel járó költségeinek esedékes díja

* Központi Statisztikai Hivatal: Életkörülmények, lakásviszonyok.

20. sz. táblázat

Lakott lakások osztály és rétegtagozódás szerinti meg-
oszlása lakásalapterület, lakóra jutó alapterület,
lakóra jutó alapterület és lakást lakó létszáma
szerint

Osztályok, rétegek	Egy lakás- ra jutó alapter.m ²	Egy lakóra jutó alap ² terület m ²	Egy lakás- ra jutó lakó fő
Munkásosztály	43	13	3,3
Szövetkezeti paraszság	45	16	2,8
Nem fiz./szellemi/ foglalkozásuak	48	16	3,0
Kisárutermelők	48	17	2,8
Lakás lakónépes- ség nélkül	38		
Összesen:	45	15	3,0

Forrás: 1980. évi népszámlálás. 27. Lakásadatok II.

4/ Saját - már felépült és lakott - tulajdonu lakás használatával járó költségek, karbantartási, felújítási költségek, társasházakban un. "közös költségek", házádíj.

A lakásköltségek lényeges eltérést mutatnak az egyes lakások tulajdonjellege, továbbá települések szerint.

/21. táblázat/

21.sz.táblázat

A lakásköltségek egyenlőtlen eloszlása, az azonos
minőségű szobáért fizetett költségek szerint

M e g n e v e z é s	Ft
Átlag	2195
Tulajdon szerinti csoportosítás	
állami lakás	1497
saját tulajdonu lakás	2347
Lakóhely szerinti csoportosítás	
Budapest	1394
Vidéki város	1865
Község	2867

Forrás: Dániel Zsuzsa: Jövedelemeloszlás, lakáseloszlás

A lakásköltségek eloszlásának egyenlőtlenségét olyan tényezők befolyásolják, mint:

- a saját ház, vagy lakás építése, majd használata egészen a lebontásig, igen hosszú évtizedeken át húzódó folyamat. Az esedékes kiadás függ, hogy épül, megépült-e már a ház, lakás;
- lényeges különbség van azon háztartások között, akik örökölték a lakást, és azok között, akik saját eredjük-ből, kölcsönök igénybevételével építkeznek.

- erős az állami redisztribúció szerepe. Azok, akik állami bérlakásban élnek, különösen azok, akik jó minőségű állami bérlakásban, tetemes állami juttatásban részesülnek, közvetett úton. Az általuk fizetett lakbér nem fedezi még a lakások egyszerű ujratermelési költségeit sem, s az állam nagy dotációval támogatja az állami szektort. A saját tulajdonban lévő lakások tulajdonosai nem részesülnek ilyen juttatásban.

A lakáshoz jutás módja, jogcíme, tulajdoni alapja, és ebbe beleszűrődik az állami redisztribúció, mélyen differenciálja a társadalom tagjainak anyagi jólétét.

Az új lakótelepek életmódot befolyásoló tényezői

Egy, a lakások használatával kapcsolatos vizsgálat^x szerint a lakók a több szobát részesítik előnybe a nagyobb szobákkal szemben és a szobák önálló külön bejáratát igénylik. A kétszemélyes hálósobánál minimum 12 m²-es területet és beépített szekrényt tartják megfelelőnek. Általában kicsinek tartják a konyhát. A logiát fontos lakástartozéknak tekintik és megítélésük szerint jobb lenne, ha a konyhából nyílna, mert akkor akár étkezésre is lehetne használni. Panaszolják, hogy nincs hely a ruha, fehérnemű, cipő, takarítási eszközök, táskák, bőröndök, vasalódeszka, a gyermekholmik elhelyezésére.

x A lakások használatának vizsgálata két prágai lakótelepen /ÉP.MŰSZ.G.TÁJ. 1980/12/

A prágai lakótelep szociológiai vizsgálatánál kapott eredmények bármelyik magyarországi új paneles építésű lakótelepen készülhetett volna.

A mai magyar életmódban a panelházak megteremtették eddig a városokban - ilyen típusú lakótelepek felépítéséig - nem ismert életformát. A lakótelepek az 50-es évek végén jelentek meg a világ nagy városainak periferiáin. "Ez a településforma az emberi szükségletnek csak egy szűk körét igyekszik kielégíteni. Nem akar város lenni - bár méreteiben, közműellátottságában az - annak csak néhány feladatát vállalja"- olvashatjuk a "Panel és kultúra" c. cikkben.^x

Alapvetően ez a gond, hogy nem akar város lenni, pontosabban már nem tud város lenni, amikor lehetett volna, akkor viszont megalkotói nem engedték azzá fejlődni. Magán viseli a fejlődés rendellenességeit. Egy másik "Panelházak és panelméretek" c. cikkben ez olvasható: "Meditációnk másik kérdését, a minőséget már érintettük, de részletesebben vitatkozni kell azzal a terjedő nézettel, amely új lakótelepeinket - főleg egyes város-szociológusok, különböző folyóiratok szerzői részéről - illetik. A panelházakról van szó, amelyekkel kapcsolat-

x Délmagyarország 1983. IX.24. P.SZ.F.: Panel és kultúra

ban akadnak szerzők, akik "betondzsungelnek" "modern falanszternek" titulálják, amely "elembertelint". Minősítéseikben a "lakótelep" szinte megbélyegzésnek számít, ahol elszigetelődnek egymástól az emberek, az emberi kapcsolatok megfakulnak és így tovább."^x

S maga a cikkíró adja meg a felmentést is "Csakhát sokszor meg kell alkudni: nem tartozunk a leggazdagabb államok sorába, a tisztes szerénység útját járhatjuk csak." Sőt így folytatja: "... Ujszeged felől vetünk egy pillantást a Tisza másik partján kirajzolódott gyönyörű új panorámára, vagy Odessza és a Rókus városrészekben meg másfelé épült és épülő tiz és kevesebb szintű épületek váltakozására ..., a szépség, a kiteljesedő harmónia büszkeséggel töltheti el a patriótákat."

Nyilvánvaló, hogy minden szélsőséges nézet rossz értékelést ad, de a panelos lakótelepek mai kialakítása - és úgy tűnik ezen lényegesen a jövőben sem kívánnak változtatni - hordoz egy sor olyan megoldandó kérdést, amelyet fel kell tárni - akár szociológusok által is -, hogy a soronkövetkező lakótelepek építésénél ugyanezen tévedéseket elkerülhetővé tegyük. Veszélyes a "nincs több pénz" nézete, mert az minden "hig levesre" magyarázatot ad. Elfogadhatóvá teszi, hogy hiányoznak a lakótelepekről azok

x Csongrád megyei Hírlap: 1982. jan.4. Rácz Lajos: Panelházak és panelnézetek



az alapellátást biztosító intézmények, amelyek a normális életvitelhez szükségesek, elfogadhatóvá teszi, hogy a lakások építésekor, felújításakor egyre több - a lakás használati értékét csökkentő - berendezést, felszerelést kihagyunk - egyszerűsítünk, költséget csökkentünk, azután egyszer azt vesszük észre, hogy költjük azt a "kevés pénzt", de tartalmában már nem azt végezzük, mint aminek nevezzük a tevékenységet.

Az igaz, hogy Magyarországon a hiánygazdálkodás jegyében indultak a nagy lakásépítési programok. A naturáliák döntöttek a lakásépítésben. Csak az a baj, hogy egyedül.

Ezen belül is a mennyiséghez tapadó technológia merevedett meg, és nem engedtek - az ágazati irányítás által sem kifogásolt /sőt!/ - annak a kísértésnek, hogy változtatni kellene rajta.

A tervezők szemalomharcát, a tervező vállalatoknál bekövetkezett szintén mennyiségi igény kielégítésére való átállást, a ráfordítások csökkentése érdekében a tervezésből az építőművészet kizárását jól mutatja be "A patak és a portikus" című írás.^x

Az egyre növekvő mennyiségi igények nyomására elszaporodtak a központilag kidolgozott tipustervek, kialakultak a "tervgyárak". A tervező mind távolabb sodródott az épületek tényleges használóitól és mind kevesebb a lehetősége

x Borvendég Béla: A Patak és a portikus. Valóság 1983/8.

arra, hogy a tényleges igényeket megismerje. Van házgyár Magyarországon, amely több mint tíz éve ugyanazt az 5-6 épülettípust gyártja, olyan lakásokkal, amelyek már 15 éves sem voltak korszerűnek mondhatók.

Az életkörülményeket nemcsak az új építési lakások, hanem a meglévő lakások állapota is befolyásolja. Az alapvető kedvező irányú változásokat elsődlegesen a felújítások során új alaprajzok, elrendezések létrehozásával, a lakások korszerűsítésével érhetjük el. E munka bizonyos kötöttségekkel végezhető, bizonyos szerkezetek /pl. teherhordó főfalak/ általában nem helyezhetők át. A felújított lakások ezen belül elsősorban a födémcserevel felújított lakások iránt nagy a kereslet. A lakások belvárosi elhelyezkedésűek, korszerűek és emellett még tágasak is. A régi épületekben lehetőség van a családban bekövetkező változásoknak megfelelő belső átalakításokra. Lehetőség van a lakásösszevonásra, vagy akár önálló lakások létrehozására, műszaki megosztással. A belvárosi zárt-udvaros épületek kedvezőbb feltételeket teremtenek a lakók közötti - lakók gyermekei közötti - kapcsolatok kiépítésére, személyes kapcsolatok felvételére. A lakótelepeken az emberek elsősorban az utcán találkoznak. A felújításoknál ezért helyes irányzat az, ha a felújítással egyidőben a lakóudvarok kialakítására is törekszünk. Az udvarokban, helyes arányok megtartása mellett,

a tömbbelsők jobb kihasználásával biztosítható az idősebbek, a gyerkek szükségleteinek megfelelő, pihenőréssz, játszótér, de ugyanigy a gépkocsik elhelyezése is.

Nagyon fontos, hogy zöld növényzettel gazdagítsuk az udvarokat, a jó levegő és a kellemes környezet érdekében.

3. *A LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÉS AZ INGATLAKÉZELÉS FŐBB
ÖSSZEFÜGGÉSEI*

3.1. *Ingatlankezelés mint a lakásgazdálkodás
része*

Az infrastruktúra fogalmát sokféleképpen határozzák meg. Egy talán a legszélesebb körben ismert, immár hagyományossá vált felosztása az infrastruktúrának a termelő /műszaki, technikai/ és szociális területre való bontása⁺. E szerint a felosztás szerint a lakás és kommunális szolgáltatás a szociális alrendszerbe tartozik. Az infrastruktúrába tartozó anyagi és szellemi erőforrások együttműködése a szolgáltató-tevékenységben valósul meg, amelynek eredménye segíti a termelést, a munkaerő megújítását, és a lakosság jólétét biztosítja. A szolgáltatásokat tulajdonságaik alapján anyagi és nem anyagi szolgáltatásokra szoktuk felosztani. A kommunális szolgáltatásra általában az anyagi természet jellemző és az, hogy ezekről a közszolgáltatásokról alapvetően a területi tanácsok gondoskodnak. A kommunális szolgáltatások egyik fajtája az ingatlankezelés amely a lakások, lakóházak karbantartásával üzemeltetésével járul hozzá a zavartalan lakáshasználathoz, ugyanakkor e helyütt gondoskodnak a nemzeti vagyont megtestesítő lakóépület-állomány megóvásáról.

+ Abonyiné Dr. Palotás Jolán: Csongrád megye infrastrukturális ellátottsága. Városépítés 1973/3.

A lakásgazdálkodás ma nemzeti méretekben valósul meg. A lakásgazdálkodási feladatok a lakásgazdaságba tartozó gazdasági tevékenységet végző vállalatok /lakásépítő vállalatok, lakás fenntartási feladatokat végző vállalatok, ingatlankövetítési feladatokat végző vállalatok/ útján, az ágazati irányítást, fejlesztést végző minisztériumok, főhatóságok /Építés és Városfejlesztési Minisztérium, Pénzügy-Minisztérium, Országos Tervhivatal / útján és a Tanácsok önállósult tevékenysége útján valósulnak meg.

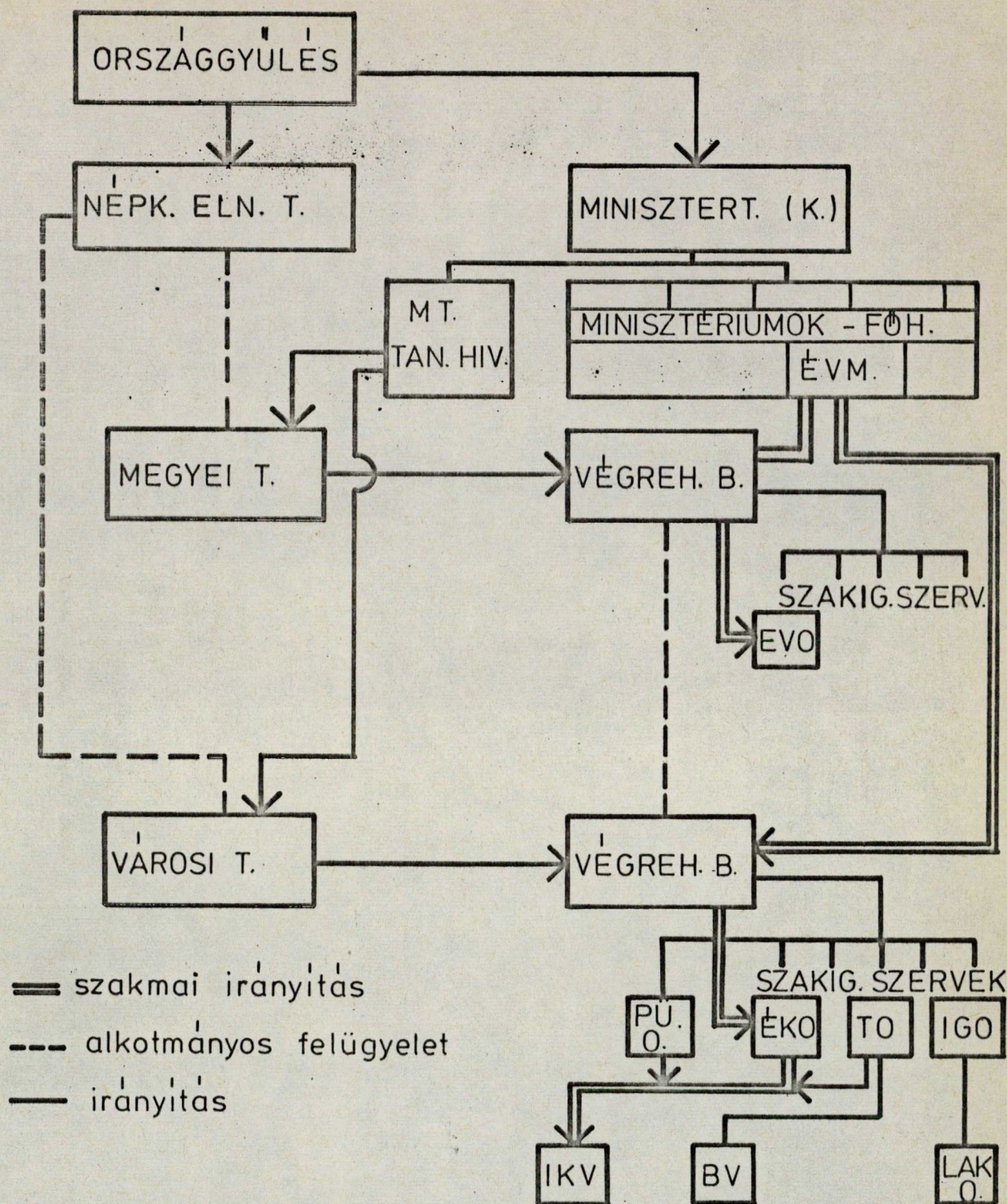
Az ingatlankezelést végző szervezetek ágazati irányítását az Építésügyi és Városfejlesztési Miniszter látja el, míg ezen vállalatok alapítását a helyi tanácsok végezhetik. A vidéki ingatlankezelő szervezetek helyét a népgazdaságban 3. sz. ábra mutatja be, a fővárosi ingatlankezelő szervezetekét pedig a 4. sz. ábra.

Az ingatlankezelő szervezetek kapcsolódnak a lakásgazdálkodás fejlesztési szakaszához is, de ezen túlmenően közrehatnak a lakásmobilitás kérdésében is. A tevékenységükhöz szükséges pénzügyi fedezet jelentős hányadát az állami költségvetés a tanácsi költségvetésen keresztül biztosítja. A jelenlegi rendszer bonyolultságát mutatja be 5. sz. ábra.

Az ingatlankezelésről megállapítható, hogy az lakásgazdálkodás jelentős része, hiszen a létrehozott lakások élettartamában a leghosszabb ideig jelentkező tevékenység, költségkihatása meghaladja az egyszeri beruházás értékét, alapja a felújításokon a korszerűsítéseken keresztül a lakásmobilitásnak.

Államhatalmi szervek

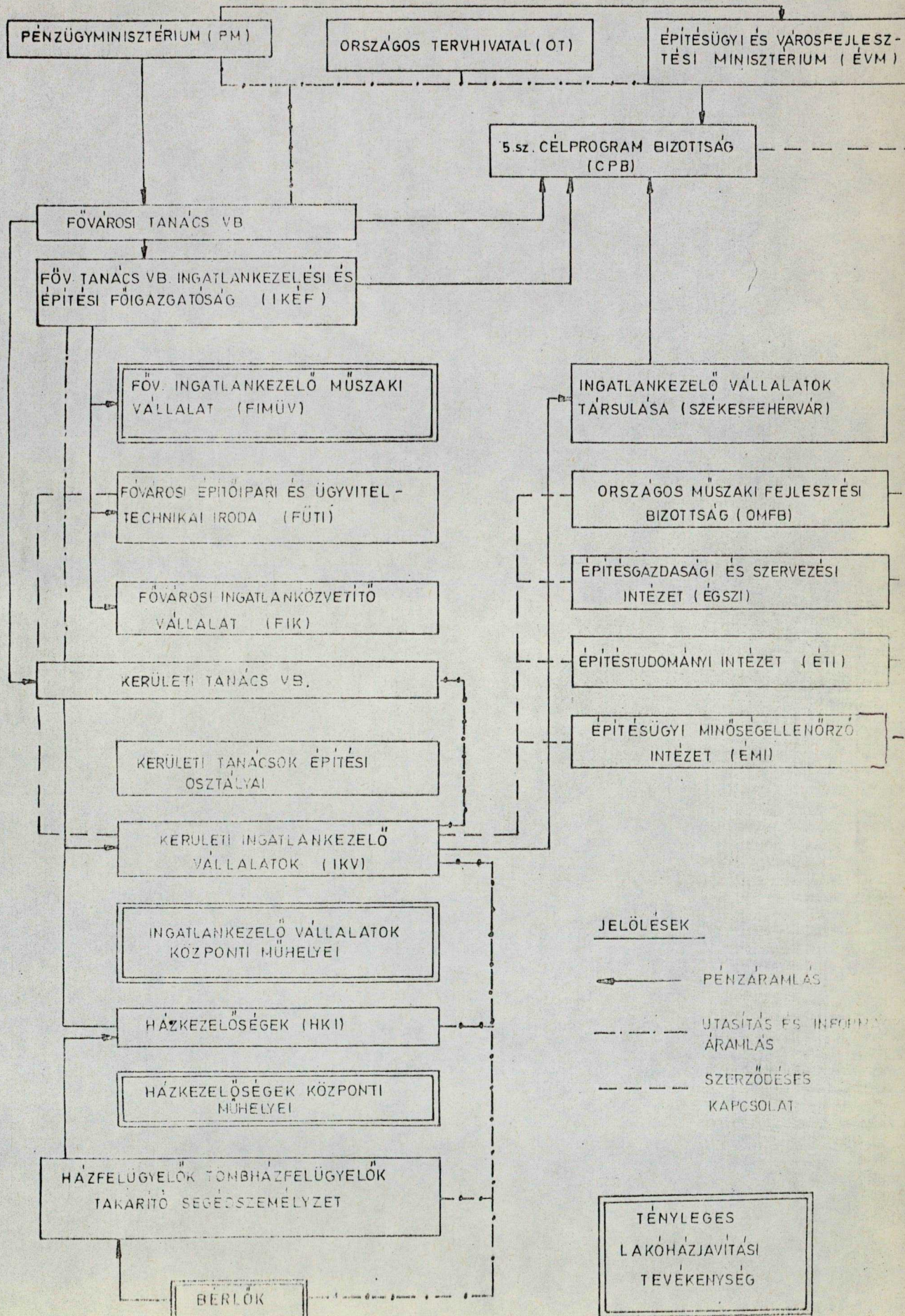
Államigazgatási szervek.



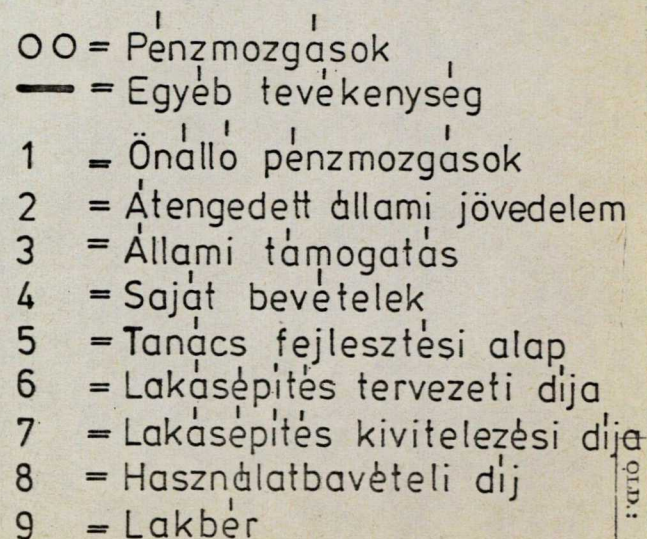
A vidéki ingatlankezelő szervezetek
helye a népgazdaság rendszerében.

/Ingatlankezelő V. (IKV), Beruházási V. (BV), Pénzügyi Oszt. (PÜ),
Építési és Közlekedési Oszt. (ÉKO), Terv Oszt. (TO), Igazgatási O. (IGO)
Lakás és helységgazdálkodási Oszt. (LAKO). /

A budapesti állami lakások kezelési rendszere



①



3.2. *Ingatlankezelés, ezen belül a lakóházjavítás fejlődése 1945-től napjainkig.*

A felszabadulás előtt csak nagyobb lakásállománnyal rendelkező városok, vállalatok és vállalkozások tartottak fenn önálló - a mai fogalmat megközelítő - ingatlankezelő szervezetet.

Az államosítással - az 1952. évi IV. törvény hatálybalépése előtt - jelentős számú lakás került állami, illetőleg az akkori terminológia szerint közületi tulajdonba. A kormányzat az állami tulajdonba került ingatlanok kezelésére létrehívta a szocialista ingatlankezelési szervezetet. A szervezet hatékonyságát alapvetően meghatározta a szervezeti forma, a jogszabályi keret, amely tevékenységét irányította a rendelkezésre álló anyagi és egyéb erőforrások, továbbá a jogi szabályozás tendenciája.

A fővárosban 1948-ban⁺ alakult meg a Közületi Ingatlan Központ, amelyből később a kerületi tanácsok végrehajtó bizottságainak irányítása alatt álló Ingatlankezelő Vállalatok alakultak.

A vidéki szervezetek 1949-ben⁺⁺ alakultak meg. Alapító szervek a helyi tanács, felügyeletüket az építési műszaki osztály látta el, a Tanácstörvényeknek megfelelően.

A vállalatok alapításukat követően főleg adminisztratív és kezelés tevékenységet végeztek, illetve a lakbérbeszedéseket

⁺ = 9390/1948. /IX.12/ Korm. sz. r.

⁺⁺ = 1949. évi X. tv. ill. 1949. évi 32 tv.

intézték. Elhanyagolható mértékű karbantartást tudtak végezni, mivel a beszedett lakbérek adó módjára el lettek vonva.

Jellemző erre, hogy a Szegedi IKV 1950-ben 70.000 forint tatarozási hitellel rendelkezett.⁺

A vállalat nem rendelkezett anyagokkal, eszközökkel, számmal, megfelelő helyiségekkel, nem beszélve a szociális létesítményekről.

A felszabadulás előtt a bérlakásokat magában foglaló ingatlant az ingatlan tulajdonosa kezelte. Az államosítás után amíg a szerv, hivatal, intézmény kezelte az ingatlant és a telekkönyvben tulajdonosként volt bejegyezve, a kezelő jogkörének meghatározása legfeljebb az ügyrendi szervezeti szabályzat körébe tartozott.

A lakóépületek /állami tulajdonban álló/ műszaki leltárba vételét a 23/1960. ÉM. sz. utasítás rendelte el. Ez idő óta áll megbízható adatszolgáltatás az értékelésekhez.

A Város és Községgazdálkodási Minisztérium 1953. évi becslése szerint a tanácsi ingatlankezelő vállalatok kezelésében álló lakásállomány 20 %-a volt csak megfelelő állapotban.

74 %-a igényelt felújítást, a gazdaságosan fel nem újítható épületek aránya 6 %. Összesen ez időben 577 ezer bérleményt kezeltek az ingatlankezelő vállalatok.

Baczkó István: Az ingatlankezelési tevékenység fenntartási feladatainak tervezési és szervezési problémái a Szegedi IKV.-nál. Szakdolgozat. 1973.

1965-re a következő kép alakult ki a kezelt lakásokról:

22. sz. táblázat

Az összes- és az állami lakásállomány
területenkénti megoszlása

Terület	Összes lakás		Összes lakásból állami tulajdonban	
	száma	%	száma	%
	1965.dec.31.		1965.jul.1.	
Budapest	592.117	100,0	362.607	61,2
Mj.városok ⁺	185.608	100,0	64.287	34,6
Városok	511.379	100,0	124.528	24,3
Községek	1,744.514	100,0	124.492	7,1
Összesen	3,033.636	100,0	675.914	22,3

⁺ = A Mj. városok Győr adatait is tartalmazzák

Forrás: Dr. Csabai Béla-Szalai I.: Ingatlankezelés, a lakás-
állomány kezelése. Városgazdasági Szervezetek
Vezetőképzése 14.sz. 1969.

A IV. ötéves tervidőszak kezdetéig a tanácsi költségvetésen keresztül kaptak központi támogatást az ingatlankezelő szervezetek. Ebben az időszakban nem volt a központi támogatásnak kialakított, meghatározott rendszere. A javítási fedezet

többi része a vállalatoknál képződött.

A II. és III. ötéves tervidőszakban: a tanácsi házkezelési szervezetek kezelésében és nyilvántartásában lévő ingatlanokkal kapcsolatos lakóházjavítási munka körébe tartozó tevékenységek a karbantartás, felújítás, kiegészítő munka, bontás⁺.

Nem lehetett a lakóházjavítás körébe sorolni az emeletráépítést, tetőtérbeépítést, toldaléképítést és az építmény egészének ujjaépítését. Ismétlődő felújításra 15 évnél rövidebb időn belül nem kerülhetett sor. A 10 éven belül lebontásra kerülő épületet nem volt szabad felújítani. A tervezett felújítások címjegyzékét a területileg illetékes helyi tanács, illetve a házkezelési szervezet felügyeletét ellátó tanács hagyta jóvá és döntött a lakóházfenntartási előirányzatok felosztásában az érdekelt ingatlankezelő szervek között.

A lakóházjavítási munkák pénzügyi fedezetét képezték: a tanácsi költségvetésből biztosított állami támogatás, a bérleti díj és az üzemeltetési költségek közötti különbözet, tanácsi fejlesztési alap juttatás.

A pénzügyi fedezet terhére a lakóházjavítási munkák - szerződés szerinti, illetőleg saját vállalkozásban végzett munkánál a szükitett önköltség és a vállalati általános költségek alapján megállapított - költségeit, a tervezői költségeket, átmeneti lakások fenntartási költségeit, a használatba-

⁺ 64/1961. /Ép. Ért.41./ÉM.sz. utasítása, az ezt módosító
18/1968. /Ép. Ért.11./ ÉVM. sz. utasítás

vétel próbaüzemeltetésének költségeit lehetett elszámolni.⁺ Az 1962. és 1968. közötti időszakban a lakásállomány javítására országosan 11 milliárd Ft. került felhasználásra.

Jelentős volt a lakóházjavítási tevékenység fejlődése a IV. ötéves tervidőszakban. A tervidőszak elején kimondták, hogy a lakosság életszinvonalát közvetlenül érintő lakóépület-állomány folyamatos és tervszerű fenntartása jelentős társadalmi-gazdasági feladat, amely megoldása érdekében erőteljesen fejleszteni szükséges a tanácsi lakóházkezelés és fenntartási tevékenységet.

A lakóházjavítási tevékenység továbbfejlesztésére a gazdasági bizottság határozata alapján került sor⁺⁺, amely határozat a pénzügyi alapok megteremtését szabályozza, lehetőséget ad lakóházjavítási alap képzésére a kezelt épületállomány bruttó értéke alapján. Lehetővé tette továbbá a műszaki fejlesztési alap képzését a lakóházjavítási tevékenység műszaki-fejlesztési tevékenységének meggyorsítására, a házkezelési szervek technikai bázisának fejlesztésére, telepek kiépítésére és a gépesítés fokozása.

A rendelkezésre álló eszközök alakóházjavítási tevékenység jelentős mértékű fejlesztését tette lehetővé. A kezelésben lévő épületek és bérlemények száma a 23-as sz. táblázat szerint alakul a tervidőszakban. A kezelt épületek állománya új lakóépületek kezelésbevétele, valamint főként

⁺ = 18/1968. ÉVM utasítás

⁺⁺ 1/1970. /V.9./ GB.sz. határozat

városrendezési okok miatt végrehajtott szanálások bontások miatt változott,összességében valamelyest csökkent. A kezelt lakások száma 28.800 db-ban nőtt.

23. sz. táblázat

A kezelt lakóépületek és bérlemények
száma

Megnevezés	1970 év	1975 év	1975- 1970 év
Kezelt épületek száma db	66 924	69 761	99,8
Bérlemények sz. 1000 db	685,3	749,9	109,4
Lakásbérlemények sz "	618,8	647,7	109,0
Ebből Budapest "	399,4	404,7	101,3

Forrás: Dr. Vágvölgyi Sándor Lakóházjavítási és lakás-
karbantartás fejlődése a IV. ötéves tervidőszakban
Városgazdasági Tájékoztató. 1976./7-8.

A tervidőszakban mintegy 36 ezer lakás, ill. lakást magában foglaló lakóépület teljes felújítására kerül sor, míg a részleges felújításban 38 ezer, korszerűsítésben 24 ezer lakás részesült. Elterjedt a tervszerű megelőző karbantartás és a gyors javítás. A felszabadulás után első ízben nyílt lehetőség arra, hogy a lakóépületek karbantartására felújítására és korszerűsítésére jelentősebb pénzügyi előirányzat álljon rendelkezésre. A 16 milliárdos a lakóház

javitási előirányzat mintegy 60 %-kal haladta meg az előző tervidőszakét. A felhasználás a 24. sz. táblázatban foglaltak szerint történt meg.

24. sz. táblázat

A lakóházjavítási előirányzat
felhasználása

Megnevezés	1970. év	1975. év	1975/1970 index
Lakóházjavítási előirányzat ⁺	2 090	3 821	182,8
Felhasználás építésre	2 216	3 447	155,6
Ebből			
teljes felújítás	518	761	147,2
részleges "	648	1 073	165,6
karbantartás	979	1 457	148,9
egyéb	71	156	220,0
Egyéb felhasználás	147	161	108,6
Összes felhasználás	2 363	3 608	152,7
Ebből főváros	1 612	2 025	125,6

Forrás: U.a. mint az előző táblázatnál.

A lakóházjavítási előirányzat, továbbá az építésre felhasznált pénzeszközök jelentősen nőttek a tervidőszak folyamán.

Az átlagosnál nagyobb mértékben emelkedett a részleges

felújításra és a karbantartásra fordított összeg. Együttes értékük a tervidőszak végén a teljes felhasználás 70 %-át képviselte. A tervidőszak alatt emelkedett az ingatlankezelő szervezetek műszaki-technikai színvonala a szociális ellátás, kedvezőbbek lettek a munkakörülmények. Megkezdődött az ingatlankezelő szervezetek korszerűsítése, fejlődött korszerűsödött a házfelügyelői rendszer. Jelentős eredmények születtek a műszaki fejlesztés, a üzem és munkaszervezés terén.

A jelentős eredmények ellenére bizonyos problémák továbbra is fennmaradtak. A lakóházjavítási munkákon belül a karbantartás és a részleges felújítás aránya a tervezettnél magasabb szinten alakult, következésképpen a tervezett 40-45 ezer bérlemény helyett, csak mintegy 36 ezer részesült teljes felújításban. A tervszerű megelőző karbantartás továbbra sem érte el a kívánatos szintet. A lakóházfelújítási munkák fajlagos költségei jelentősen megnöttek ezen belül is elsősorban a teljes felújítás költségei. Tovább nőtt a felújítás elmaradás és a gazdaságosan fel nem ujítható lakásállomány.

Az V. ötéves tervciklus teljesítése⁺ a következők szerint alakultak. Az 1975 évvégi állapothoz képest az 1980 év végéig a kezelt épületek száma valmelyest csökkent: 1,8 %-kal de a kezelt összes bérlemények száma 11,6 %-kal ezen belül a lakásbérlemények száma 9,7 %-kal növekedett. A lakóházjavítási célra fordított összeg 1980 évben az 1975 évihez képest 75,5 %-kal emelkedett. A lakóházjavítási munkák

⁺Német László: Miért közügy az állami lakóházak fenntartása?
Pénzügyi Szemle 1981/11.

volumene jelentősen növekedett a lakóépületek felujtása vonatkozásában ugyanis 1975-höz képest az 1980 évi felujtásoknál a felujtott épületek száma 102,2 % lett, az elvégzett karbantartási munkák száma 19,1 %-kal növekedett. Ezen tervidőszak alatt sem állt rendelkezésre az igényeknek megfelelő lakásfelujtási kapacitás. A kapacitások elsősorban a karbantartási munkák területén voltak biztosítva. Az elégtelen kapacitás és a szabadáras fenntartási munkák árszinvonalának növekedése folytán a pénzügyi felhasználással nem nőtt arányosan a felujtott lakások száma. Az V. ötéves lakóház javítási program szerint, több mint 85. ezer lakás felujtása volt előirányozva, amelyből a tervszerint 41. ezer volt az elmaradt felujtási kategóriába tartozó lakás. A tervvel szemben a ténylegesen felujtott lakások számát és belső összetételét a 25. sz. táblázat mutatja.

Felujtott lakások száma az V. ötéves tervben

Megnevezés	lakás db
Elmaradt felujtás pótlása	39.100
Időszerű felujtás	15.100
Részleges felujtás	20.400
Összesen:	75.000

A mennyiségi lemaradáson túl a felújított lakások belső szerkezete sem felel meg az eredeti programnak. A lakáskorszerűsítések vonatkozásában kedvezőbben alakult a helyzet. Az előirányzott 18.500 lakáskorszerűsítéssel szemben több mint 20 ezer lakás vált korszerűbbé. Ennek közel felét azonban nem a felújításokkal együtt végezték, ami azt jelenti, hogy a lakosság közreműködése e kérdésben jelentős volt. A naturális teljesítésre különösen rossz fényt vet, hogy noha az elvégzett felújítások műszaki színvonalukat tekintve nem felelnek meg a tervezett követelményeknek, az egy felújításra jutó költségek a tervidőszakban átlagosan 104 ezer Forintról 134 ezer Forintra emelkedtek.

A VI. ötéves tervidőszak előirányzatai tovább nőttek. Az 1981-ben tanácsi kezelésben lévő 750 ezer lakásból mintegy 134 ezer a hosszabb távon is fennmaradó lakás, amelynek a felújítását pótolni szükséges. Ebből 14 ezer az amelyek sürgős beavatkozást igényelnek. A tervidőszak alatt 100 ezer lakásfelújítását irányoztak elő, amelyből 56 ezer az elmaradt, 18 ezer az időszerű és 24 ezer a részleges felújítás. Jelentős feladat a lakások korszerűsítése is, amelyből 30 ezret a felújításokkal együtt és 20 ezret a lakosság bevonásával szükséges elvégezni. Amíg az V. ötéves tervidőszakban 1 bérleményre 32 ezer Forint forrás lett biztosítva addig a VI. ötéves tervidőszakban 1 bérleményre 70 ezer Forintot irányoztak elő. A feladatok elvégzéséhez továbbra is biztosított az állami támogatás. Amíg 1972-ben a lakbér-

rendezést követően 100 Forint lakbérre 62 Ft. támogatás jutott, addig 1980-ban ez meghaladta a 320 Ft.-ot s várhatóan 1985 évre megközelíti a 400 Ft-ot.

3.3. *Az ingatlankezelés problémái, korszerűsítési szükségletei*

Az állami bérlakások juttatása egyrészt az abból kizártak oldaláról az egyenlőtlen teher elosztás miatt váltott ki ellenérzést, másrészt azok részéről, akik részesültek e lakásjuttatási formában: a lakások műszaki állapota, a szolgáltatás színvonalának elégtelensége miatt. A megnövekedett lakásigényt elsődlegesen az új lakások építésével gondolták megszüntetni, és e célra lettek biztosítva elsődlegesen az eszközök, amelyek nagyságukat tekintve messze megelőzik a lakóház fenntartásra fordított eszközök nagyságát.

Az ingatlankezelési tevékenységet jellemző problémák sokirányúak. Ezek között irányítási, szabályozási és végrehajtási hiányosságok egyaránt előfordulnak, amelyek a következők:

- A felújítási feladatokat gyakran nem a műszaki szükségletek alapján határozták meg. Az elmaradt felújítások nem mindig kaptak prioritást így az elhalasztott felújítások miatt a lakóépületek állaga romlott, másrészt a felújítások egységnyi költsége progresszívan növekedett. Az elmaradt

felújítások pótlásának késedelme miatt növekedtek a karbantartás költségei is.

- A részletes városrendezési tervek hiányában nem volt mindig tisztázható, hogy - városrendezési okok miatt - mely épületek kerülnek lebontásra. Emiatt hol az indokolt felújítás lett halogatva, hol feleslegesen került sor a felújításra.
- Tömegesség váltak a látványfelújítások /pl. a homlokzat felújítások során az épületen belül nem végeztek munkákat/ amelynek következtében nőttek a karbantartási jellegű feladatok, ill. ezek költségigénye és ezzel együtt fokozódott a lakók elégedetlensége is.
- Nem megfelelő szinten történnek a szolgáltatási kötelezettségek teljesítései.
- Az ingatlankezelő szervezetek gazdálkodási tevékenysége nem tud kibontakozni a jelen szabályozási formában, nincs igazán kockázata sem a vállalatnak sem a vállalati dolgozóknak döntéseikben, igaz lehetőség sincs annak vállalására megfelelő rendelkezési jog híján.
- Nem megfelelő a költséggazdálkodási fegyelem. Általában a költség minimalizálás lenne a célszerű a vállalatnál de ez nem érvényesül. Ez annak tudható be, hogy a nyereség mint közgazdasági kategória hiányzik, nincs a vállalatok érdekeltségi rendszerében olyan ösztönző erő, amely a hatékonyabb költséggazdálkodást automatikus kikényszerítené.

- A vállalatok vezetőinek érdekeltségét és ezen belül a vállalatnál folyó tevékenységek céljait ösztönző érdekeltségeket úgy szükséges megállapítani, hogy ne hassanak ellentétesen.
- A vállalatok felügyeletét ellátó Tanácsok nem tudtak megfelelően élni jogkörükkel, amely eredményeként a településtervezési, lakásépítési, lakáselosztási és lakásmobilitás tevékenységek az ingatlan kezelési tevékenységgel összehangolva a lakásgazdálkodás területén eredményessé válna.
- Az ingatlankezelő szervezetek nem tudtak érvény szerezni annak, hogy az új lakások építésénél megszüntessék azokat a hibákat, amelyek az üzemeltetés során jelentkeznek és többletenergia felhasználást igényelnek.
- A vállalatok nem tudnak az üres lakások csökkentése érdekében közvetlenül intézkedéseket tenni. A lakás hasznosítás bürokratikus rendszere jelentős bérkieséseket eredményez; nehézkes a felújítások időszakára a lakókat kihelyezni. A végleges elhelyezése a lakóknak a tanács részéről nincs támogatva hiszen ez a lakás veszteséssel jár, az elosztási keretből.
- Az építésre kerülő és lakáselosztási tervbe beépülő lakások nem fedik az igénylők lakásra vonatkozó elképzeléseit. A lakás kiutalása után sokszor azonnal megjelenik az újabb lakásigény. A lakásmobilitást lassítja a tanácsai szervezet közbejöttje, korlátozza a konkrét lakások megismerését, a lakáscserék gyors átfutási idejét.

4. JAVASLAT A LAKÁSGAZDÁLKODÁS TOVÁBB-
FEJLESZTÉSÉRE9 TERÜLETI LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Az elmúlt és jelen időszakban a lakásgazdálkodás reformját éljük át amely kissé megkésve a felgyülemlett gondokkal találta szembe magát, s abban csucsosodott ki, hogy a szükségessé vált intézkedéseket a lakásgazdálkodás mely területén, milyen sorrendben hajtsuk végre.

Noha jogilag sohasem kodifikálták, az 50-es években deklarációk hangzottak el, hogy a lakásellátás állami feladat, másrésről az 1952-es államosítás közvetetten mégiscsak kinyilatkoztatta azt. Ennek megfelelően a nominálbérek meghatározásánál alacsony lakbérszinttel számoltak, feltételezve, hogy az állami lakásépítés és fenntartás terhét a költségvetés viseli. Óriásira duzzadtak a lakásigények, amelyet a kapacitás oldaláról nem sikerült ellensúlyozni, s így tartós mennyiségi és minőségi lakáshiány alakult ki Magyarországon. A 60-70-es években egyre inkább nyilvánvalóvá vált a helyzet tarthatatlansága, ezért megkezdődött a lakosság bevonása a lakáshelyzet javításába. Az 1971-ben belépő új lakásgazdálkodási rendszer javított a lakáshelyzeten. A lakásépítés eredményeit tekintve az 1000 lakosra jutó lakásépítés a 70-es évek végén Magyarországon 8,2 volt amely meghaladta a legtöbb nyugateurópai országra jellemző értéket. Az eltel 10 év felszaporodott gondjai azonban azt látszottak bizonyítani, hogy ismételten

egy átfogó korszerűsítésre van szükség s mi több e munkát az 1968-ban megkezdett gazdasági reform folytatásaként a mai helyzethez igazodva a lakásgazdálkodásnál is be kell indítani. Így került sor 1978-tól kezdődően fokozatos, hosszabb távon érvényesülő fejlesztésre, amelynek első jelei, hogy bővítésre került a lakásépítés támogatásában részesülők köre: növeltük a fiatalok és a nagycsaládosok kedvezményeit. Az igazságosabb teher elosztás érdekében emeltük az állami bérlakások lakbérét és a tanácsi értékesítésű lakásokhoz jutók pénzügyi hozzájárulásának összegét. A lakásmobilitás javítása érdekében jobban ösztönözzük a lakáscseréket csökkent az illetékteher. Azt a célt tűzte ki kormányzatunk, hogy a lakáspolitikát úgy szükséges alakítani, hogy az biztosítéka legyen a minőségi kívánalmak elérésének.

4.1. *Lakásfejlesztés megítélése a lakásigények oldaláról*

Az új lakásügyi intézkedésekkel nem változtak meg a lakáshoz jutás főbb formái, továbbra is a tanácsi kiutalás vagy vevőkijelölés, vagy építés, vásárlás és csere útján lehet lakáshoz jutni. Az állami lakásellátás köre viszonylag korlátozott, így a tanácsi bérlakáskiutalásban továbbra is az arra rászoruló főleg alacsony jövedelmű és több gyermekes családok részesülnek.

1950-1980 között közel 2 millió lakás épült, igaz, hogy 437 ezer viszont megszűnt⁺. Az impozáns számok ellenére még sokan várnak lakásra, s az igények kielégítésében továbbra is az új lakások építése a meghatározó. Ezt az igényt településcsoportonként eltérő mértékben lehet és kell kielégíteni. Az 1981 évi összes állami, magánlakás szaporulatát alapul véve, ill.⁺⁺ ugyanezen év összes megújított lakásigényét összevetve - amely egyébként - 42 %-kal lett alacsonyabb /!/ mint korábban - feltételezve a lakásépítés ütemének ilyen szinten való megtartását az akkori összes igényt átlagosan 4,3 év alatt lehet kielégíteni országosan. Ez a mutató Budapesten már 7,3 év, városokban 4,2 év. Amennyiben ezen belül az összes állami lakásépítés lakásszaporulatát vetjük össze az ugyanilyen lakásigénnyel azt már csak 12.8 év alatt lehet kielégíteni! Ezen belül a célcsoportos tanácsi lakásigényt 12.1 év alatt, a tanácsi értékesítésű /szövetkezeti/ lakásigényt 13.6 év alatt. Ez utóbbinál tudjuk, hogy a jelenlegi formájában - állami támogatás biztosítása 60-tól 100 ezer forintig - 1985 december 31-ig létezik, azt követően az általános támogatási rendszer lép érvénybe s lehet megvásárolni. Más oldalról ez azt is jelenti, hogy az igénylők 63 %-a nem részesül e lakásbiztosítási formában. Jelentős azoknak is a száma akik nem rendelkeznek lakással és ezért igényelnek

⁺KSH Beruházási, építőipari, lakásépítési zsebkönyv 1982 pontos szám: 1 997 915 db.

⁺⁺Lakáspolitikai 1981. Városgazdálkodási tájékoztató 1982/5.

lakást /173 ezer/, továbbá akik életveszélyes vagy egészségügyileg nem megfelelő lakásban laknak /20 ezer/. Ha az összes állami és magánlakás szaporulatok /1981 évi/ csak erre a célra fordítanánk az igény 3.2 év alatt lehetne biztosítani, ha viszont az állami lakásszaporulatot vesszük alapul ezt az igényt már már 11,5 év alatt lehet kielégíteni. Budapesten sem jobb a helyzet, mert az állami lakásszaporulattal az itt jelentkező állami lakásra szóló lakásigényt 12,1 év alatt lehetne kielégíteni. Az elmúlt évtizedekben a lakásellátás fejlesztésének gyakorlatában eltuloztuk az új építés jelentőségét s nem fordítottunk kellő figyelmet sem a meglévő lakásállomány potenciális fejlesztési tartalékaira, sem pedig a jobb kihasználásra: a cseremobilitás felgyorsítására, a tulajdonformák különbözőségeiből eredő fékező hatások leküzdésére, hiszen az igények kielégítése nem következett be. A komplex lakás-gazdálkodást tehát nem lehet új lakások építésére korlátozni.

4.1.1. *Szociális lakás, szabadbérű lakás mint a lakásgazdálkodás elemi és a lakásfejlesztés segítői*

Kiindulási alapul azt vehetjük, hogy a fennálló jogos lakásigényeket - első és azt követő minőségi indoku igényt - állami lakásépítéssel nem tudjuk kielégíteni, márcsak azért sem mert az igények egy része /még ha el is ismerjük

azokat jogosnak/ abból fakad, hogy az igénylőnek nem jelent akkora megterhelést a lakáshoz jutás mint például egy OTP lakás esetében, azaz annak ingyenességéből indukálódott elsődlegesen. Vannak viszont jogos igények amelyek nem elégíthetők ki más módon mint tanácsi bérlakás biztosításával. Ezek az alacsony jövedelemmel, több gyermekkel rendelkező családok, fiatal házások, nyugdíjasok és egyedülállók. Fontos azonban különbséget tenni abban is, hogy valamely család vagy személy, most a lakásigényeknek elismerésekor, nem rendelkezik megfelelő eszközökkel, hogy más módon lakáshoz jusson, vagy később várható életkörülményeiben, jövedelmében pozitív változás amikor képes lesz anyagi áldozatokra, avagy ilyen eszközökkel jelenleg sem de a jövőben sem rendelkezik.

A megfelelő lakásalapot és a lakásalaphoz igazodó a saját teherviselést is mérlegelő lakáselosztási modell egy lehetséges változatát a következőkben látom.

Az állami lakásvagyon csökkenteni szükséges, az állami házingatlanok elidegenítése útján. Az értékesítéseket elsődlegesen ott szükséges kezdeményezni, ahol az épületek kezelési feladatainak ellátása nincs megoldva: részingatlanok esetében, olyan épületeknél amelyek egyedileg 'szét-szórtnan' helyezkednek el a településen belül, vagy külterületen /pl. Szeged vonatkozásában: Szőreg, Szentmihálytelek stb./. Következő ütemben azon épületeket lehet értékesíteni, amelyek a kezelési üzemeltetési feladatok kor-

szerűbb, fejlettebb formáinak bevezetését gátolják. Egy adott épülettömb négy utcával határolt/ épületei ha állami tulajdonban vannak, vagy legalábbis nagy részük az, megvalósíthatók a gondnoki rendszerű, a csoportmunkán alapuló, egymást készenléti feladatok ellátásában helyettesítő házfelügyelői munkacsoportok akik rendelkeznek megfelelő szerszámokkal, kisgépekkel, takarítógépekkel az egy-egy épülettömb házkezelői szolgáltatási feladatainak és karbantartási munkáinak a bérbeadóra tartozó elvégzéséhez. Azt folyamatosan elgézik, továbbá térítés ellenében a lakók karbantartási igényeit is kielégítik. Ahol viszont egy-egy épület helyezkedik el a település épülettömbjeiben, célszerű azokat elidegeníteni. Az épületek racionális elidegenítésével a kezelő üzemeltető szerv erőforrásait koncentráltabban tudja felhasználni a feladatok ellátása érdekében. Ezalatt nemcsak az üzemeltetési feladatokat értem hanem a karbantartás /tömbbkarbantartás, tervszerű megelőző karbantartás/ és a tömbfelújítást is. A zömében állami lakóépületet tartalmazó épülettömbök a tömbrehabilitáció alapját képezhetik. Az állami lakóépületek elidegenítése során figyelemmel kell lenni a lakásgazdálkodás kérdéseire is, a meglévő és kívánatos megmaradó lakásösszetétel vizsgálatával amelyet szükséges megfelelő elemzéssel alátámasztani. Ügyelve arra nehogy előforduljon, hogy a jó épületek - amelyet néhan a közelmúltban újítottak fel - nagyobbik hányada kerüljön eladásra, ill. a műszakilag jó állapotú, vagy a lakásgazdálkodás

oldaláról pl. a lakáscseréknél szükséges szobaszámu, komfort fokozatu lakások gazdálkodást akadályozó mértékűre csökkenjenek. Nem lehet értékesíteni a műemlék-, műemlék jellegű, városképileg védett épületeket, hiszen ezek nemzeti értékűek, másrészt állami kezelésben biztosítottak az igen magas fenntartási költség-szükségletek /külön központi támogatás biztosításával/. Megtartandók azon épületek is, amelyek speciális célt szolgálnak, mint a fiatalok otthona, nyugdíjas vagy szobabérlők háza. Ezek egyértelműen, hogy az állami szociálpolitika megvalósításának eszközei. Mindenképpen van tehát egy határ amelyen túl nem lehet az állami lakásokat csökkenteni. Nem értek egyet olyan modellekkel amelyek az összes állami lakás ingyenes átadását⁺, vagy lakásszövetkezetekre⁺⁺, való átruházását tartják a gondok megoldásának. Megítélésem szerint rendelkezünk kell szociális lakásalappal - amely nagyságát összetételét külön vizsgálatokkal szükséges meghatározni - amely a társadalom tagjai lakás-gondjának időleges vagy végleges lakásmegoldását biztosítja. A szociális lakásalap azon részével, amelyet olyan igénylőknek biztosítunk, akik saját erejükből nem tudnak lakáshoz jutni másként hátrányos helyzetűek szociális lakásai /pl. rokkant, csökkent munkaképességű, alacsony nyugdíjas/ a táncsok gazdálkodnak továbbra is, így biztosítva a szociálpolitikai elvek érvényesítését. Ezen lakások nem egy helyen

⁺Mihályi Péter: Bérlőből tulajdonos. Valóság 1981/2.

⁺⁺Bokros Lajos - Surányi György: Egy átmeneti programja lakásgazdálkodási rendszerünk reformjának lehetőségei és korlátai

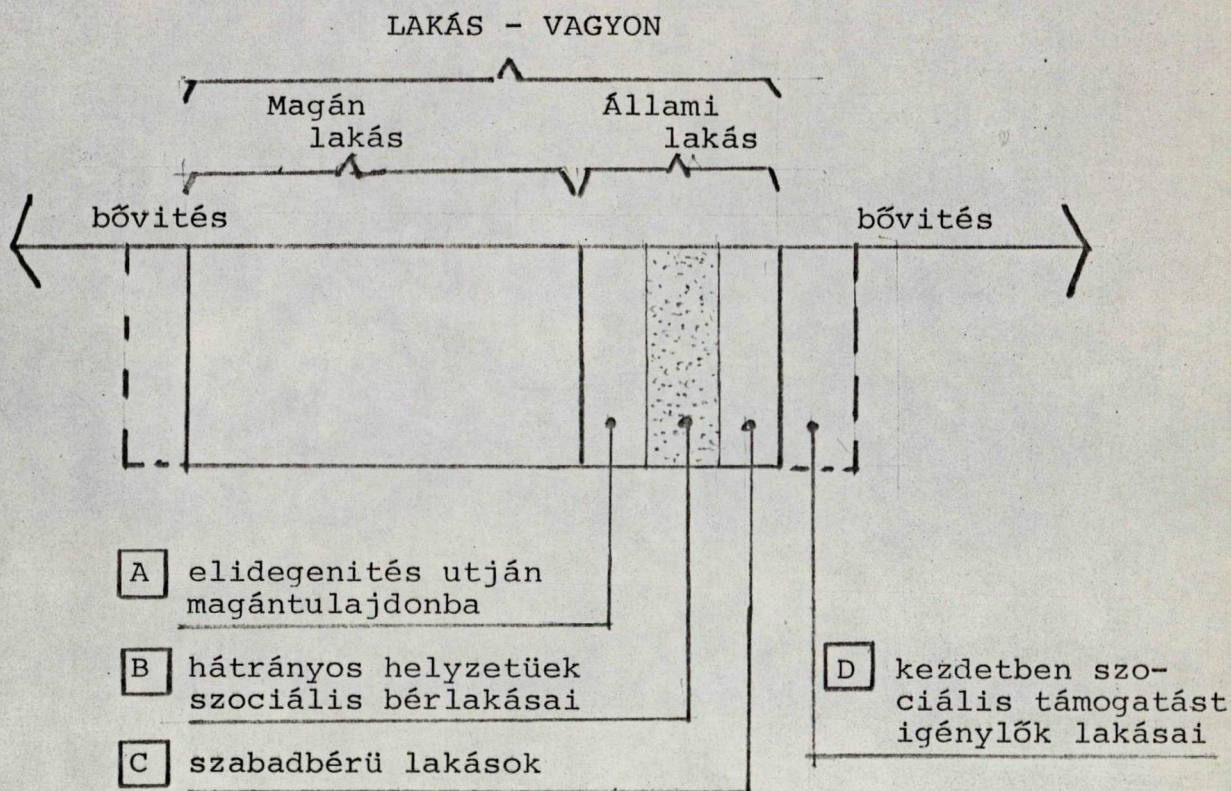
elszeparált lakások - persze kivéve a nyugdíjasok házáat vagy ehhez hasonló speciális céllal épült lakásokat - hanem a település azon lakásai, amelyekben éppen a fentiekben leírt lakók a bérlők. E lakásokat az inatlankezelő szervezetből továbbfejlesztéssel létrehozott Lakásgazdálkodási Vállalat kezeli és végzi a szükség szerint felmerülő karbantartási felújítási feladatokat, amelyért a tanács biztosít térítést - ez lehet a lakbér egyenértékének megfelelő összeg, míg a lakások használatáért az egyes személyek szociális helyzetét figyelembe vevő díjat a lakók a tanács felé fizetik meg. A tanács viszont akkor térít a vállalatnak, ha az elvégzett szolgáltatás megfelelő színvonalon történt.

A szociális lakásalap másik részével a létrehozott lakásgazdálkodási vállalat rendelkezik. A lakások szabadbérű lakások, amelyeket a vállalat a lakáspiacon hasznosít. E vállalat forrásait képezi a korábban leírt Állami Ingatlanok elidegenítéséből befolyó egyszeri és részletfizetések befizetései s a gazdálkodási körébe tartozó lakások bérbevételei. A meglévő szociális lakásalap bővítésére is szükség van, ezért ilyen lakások építését saját forrásaiból, illetve hitelek felvételével építtet. Az így nyert lakásokat a kezdetben szociális támogatást igénylők részére lehet biztosítani. Az ilyen kiutalásban részesülők vállalják, hogy a lakásért a kiutaláskor egyszeri lakásépítési

hozzájárulást fizetnek, továbbá jövedelmi viszonyaik javulásának megfelelően - bizonyos jövedelmi szint elérésekor -, de legkésőbb 10 év elteltével a lakást megvásárolják. Amennyiben helyzetükben nem következett be megfelelő jövedelemszint növekedés, vagy valamely oknál fogva a család helyzete nem teszi lehetővé, hogy éljenek a lakás vásárlással, akkor elhelyezésükről gondoskodás történik mégpedig oly módon, hogy a hátrányos helyzetűek szociális lakásalapjából utalnak ki részükre lakást. Lehetőség van arra is, hogy a lakók nem a saját lakásukat veszik meg, hanem e tipushoz tartozó valamely oknál fogva megürült és szintén kezdetben szociális támogatást igénylők részére átadott, de meg nem vásárolt lakást veszi meg. Lehetőség van arra is, hogy a lakó saját maga gondoskodjon elhelyezéséről pl. családi házat építtet vagy vásárol. /6. ábra/

A szociális típusu lakásoknál a lakbér maximált, míg a szabadbérű lakások esetében a lakás bérét a kialakult kereslet-kinálat viszonya a lakás használati értéke /műszaki állapot... komfort fokozat, településen belüli hely.../ határozza meg. A hátrányos helyzetűek részére biztosít szociális lakásoknál a használatbavételi díjak fizetésekor további szociális kedvezmények adhatók. A kezdetben szociális támogatást igénylők lakásainál az egyszeri építési hozzájárulás megfizetésekor nem adható kedvezmény, sőt több jelentkező esetében a befizetés összegének növe-

6. sz. ábra



"D" típusu lakások bérlői 10 év után megveszik lakásukat
vagy hátrányos helyzetük miatt átköltöznek "B" típusu lakás valamelyikébe
vagy saját maguk építés, vásárlás útján magánlakásba költöznek el.

Állami lakásalappal való gazdálkodás
szociális és szabadbérű lakások

lésével - annak vállalásával - lehet a sorrendet eldönteni. A lakás megvásárlásakor a befizetett építési hozzájárulás a forgalmi árból levonásra kerül, továbbá csökkenthető a szociálszpolitikai kedvezményekkel /gyermek, családtag/, amely végülis az eladási árat képezi, amely alapján lehet számolni a sajátterős hozzájárulás mértékét, továbbá a kedvezményes vagy bankkölcsönt, amelyet a vásárló igénybe vehet. A konstrukció biztosítja a fiatalok /vagy az ilyen típusú lakáshoz jutást vállalók, akik ilyen szociális kedvezményben részesülhetnek/ első lakáshoz jutását. Lehetőséget ad az előtakarékosagra, de azt biztonságos normális életkörülmények között, amely során kizárható az albérleti uzsora. A lakások nagyságát megítélésem szerint - mint első lakás, a fokozatosság figyelembevételével - a kétszobás lakásban lehet maximálni, azonban ez a lakás nem lehet a mai kettő szobából álló szokványos lakás, hanem figyelemmel a lakáshasználati szempontokra, a lakás rendelkezzen egy nagyobb nappali szobával, két félszobával, étkezővel és a szükséges kiszolgáló helyiségekkel. Az első lakás megóvása a bérlők részéről valószínűsíthetően eredményesebb lesz azzal, hogy azt a lakó meg fogja vásárolni, ez más helyzetet teremt, kedvezőbb lesz a mai helyzetnél. A család igényeinek növekedésével előálló új igényeket, újabb lakást már csak a saját lehetőség mérlegelével az általános feltételek figyelembevételével lehet megszereznie a családnak.

4.2. *INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT HELYETT LAKÁS-
GAZDÁLKODÓ VÁLLALAT*

Egy a mai viszonyokat reálisan számbavevő lakásgazdálkodási szisztéma csakis az áruviszonyok és a szociálpolitikai megfontolások megfelelő érvényesítését tükröz kompromisszum eredményeként képzelhető el. E kompromisszum egyes esetekben azonban a kezdő időszakra vonatkozhatnak, amelyek azután feloldódnak az áruviszonyokban, míg a személyi tulajdonú lakások esetében a piaci viszonyok bekapcsolása a személyi tulajdonformájú lakásellátásban gyakorlat, addig az állami lakások esetében ez nem mondható el. Az állami lakások aránya az összes lakáson belül csökkenő tendenciát mutat - bár az utóbbi időben stagnál - azonban nagyságrendje jelentős. Az eddigi gyakorlat az új lakások építését, a lakások elosztását, a meglévő lakásállomány fenntartását és azzal való gazdálkodást, továbbá lakásmobilitást más-más szinten és a feladatokat megvalósító szervezetben realizálta. A központi feladatot jelentő lakásépítést eldöntött paraméterek alapján a helyi tanácsok valósítják meg, a meghatározott naturáliák által. Az építés lebonyolítását beruházási vállalatok végzik, míg a lakások elosztását a tanács. Az így elkészült állami lakások az ingatlankezelő szervezetek kezébe kerülnek. E rendszerben a lakás a központi elvárásoknak

való megfelelést jelent, nem veszi figyelembe a lakásigényeket, továbbá azt sem, hogy a lakás élettartamának ezután következő nagyobbik hányada alatt - és a lakást magába foglaló épületnek és környezetének - meg kell felelnie a gazdaságos üzemeltetés feltételeinek is. Az el-
lentmondások megszüntetése érdekében szükségesnek látszik olyan szervezeteknek a létrehozása, amelyek képesek arra, hogy az egységes szemléletű lakásgazdálkodást megvalósítsák. A kezelési feladatok ellátását állami tulajdonban álló bérbeadás útján hasznosított lakások /863022/ 95 %-ánál az épületek /68005/ 88.1 %-ánál a Budapesten 16 és vidéken 20 vállalati formában működő szakvállalat biztosítja.* A lakások településeként eloszlását figyelembe véve látható, hogy az állami lakások az összes lakáson belül a fővárosban és a városokban koncentrálódnak.

/26. táblázat/.

Továbbá a lakások építését, illetve a lakásigénylések települések szerinti megoszlását vizsgálva szintén arra a következtetésre juthatunk, hogy azok Budapesten és más városokban jelentkeznek döntően /27. táblázat/.

Ennek megfelelően célszerű a meglévő ingatlankezelő szervezetek felhasználásával, ezen szervezetek korszerűsítését

* Tájékoztató az 1982. évi kommunális ellátásról és szolgáltatási tevékenységről. ÉVM. Lakás és kommunális Főosztálya, Budapest, 1983.

26.sz. táblázat

Lakások és népesség megoszlása települések

szerint 1980.

Települések	l a k á s		
	Összesen	Állami	Állami az Összes %-ában
Budapest ¹	709.429	408.647	57,6
Városok ²	1.131.751	345.024	30,4
Községek ³	1.575.385	115.155	7,3
Összesen	3.416.565	868.826	25,4
Települések ⁴ lakó száma	10.348.848	2.465.411	23,8

1/ 1980. évi népszámlálás. 27. Lakásadatok II. 4.1.1. és
4.1.2. táblázat 96. oldal.

2/ U.o. 4.1.2. /112. o., 4.1.1. 110. oldal/

3/ U.o. 4.1.2. /128. o., 4.1.1. 126. oldal/

4/ U.o. 4.3.1. /és 4.3.2. /92. oldal/

27.sz. táblázat

Lakásszaporulat és lakásigénylés telepü-
lésenként 1981

Település	lakásszapo- rulat		lakásigénylések összesen	
	száma	%	száma	%
Budapest	13.542	23,0	99.000	39,0
Városok	27.656	46,9	117.000	58,0
Ebből: megyei			20.000	
egyéb			97.000	
Községek	17.763	30,1	7.000	3,0
Összesen:	58.961	100,0	253.000	100,0

Forrás: Lakáspolitikai 1981. Városgazdálkodási tájékoztató
1982/5.

követően, végeztetni a lakásgazdálkodás területi adatait. Az Ingatlankezelő Vállalatokból szükséges a Lakásgazdálkodási Vállalatokat kialakítani. Az ilyen típusú vállalatok feladatköre kibővül a területükön megvalósításra kerülő állami célcsoportos lakások beruházásainak teljeskörű lebonyolításával, ezen belül a terveztetéssel és kivitelezéssel összefüggő feladatok ellátásával, az elkészült lakások hasznosításával - amely során megszűnik a hatósági kiutalásos rendszer - meghagyva továbbra is az épületek lakás kezelésével, üzemeltetésével, fenntartásával összefüggő feladatokat, azzal a különbséggel, hogy a teljes felújítások kivitelezését külső kivitelező vállalatok útján, fővállalkozói rendszerben biztosítja. A vállalatokat feladatkör módosításukkal párhuzamosan a korlátozott nyereségi rendszerből az egész, újonnan kialakított tevékenységre ható nyereségérdekeltségre kell átállítani.

4.2.1. *Lakásberuházási feladatok átvétele, ellátása*

Felmerülhet az a kérdés, hogy e vállalatok képesek-e a lakásberuházási feladatok átvételére. Az ingatlankezelő szervezetek hosszú ideje - pl. 1962 óta/ végeztetnek felújításokat külső kivitelező vállalatokkal, ezen túlmenően emelet- és tetőtérbeépítéseket is. Gyakorlatuk van nemcsak

a lakás, hanem üzlet, iroda vagy műhely kivitelezésében is, mivel a lakóépületek felújításánál ilyen természetű munka gyakori. A jelen Tanács Tervosztálya és a Beruházási Vállalat közreműködésével megvalósuló tanácsai célcsoportos lakásépítést a lakásgazdálkodási vállalat végezheti, figyelemmel a lakásigények összetételére és a tevékenységét a vállalat felügyeletét ellátó Tanács irányításával és ellenőrzése mellett végezheti. A középtávú lakásfejlesztési tervek készítésénél is a lakásigények elemzéséből szükséges kiindulni, figyelembe véve a vállalatnál felhalmozódott források nagyságát és meghatározni a megépítésre kerülő lakásszámot azok komfortfokozat és szobaszám összetételét. Jelenleg ez nagy eltéréseket mutat, amelyre példa Szeged város lakásigénylési adatainak és a VI. ötéves kivitelezésre tervezett lakások adatainak eltérése /28. sz. táblázat/.

A lakásberuházások átvételével mód nyílik annak a meglévő ellentmondásnak a feloldására, amely az üzemeltetésre alkalmas és a műszaki átadás-átvételre alkalmas épületek megítélése között feszül. A beruházók /Tanács/ a naturáliáktól vezérelve a lakásszám teljesítésében, az egy lakásra eső költségek lefaragásában vannak érdekelve. Volt olyan időszak, amikor a kisebb lakások megépítésével biztosították fenti feltételek teljesítését, de az is igaz,

28.sz. táblázat

Lakások igénylésének és építésének
megoszlása szobaszám és építési jelleg
szerint Szegeden, 1983.

Építési jelleg	lakás szoba száma							Össz.
	1	1,5	1+2	2	2,5	3	4-től	
IGÉNYELT LAKÁSOK /1983. VI. 30.								
Tanácsi bér1.	136	733	459	258	223	159	6	1974
Tanácsi érté- kesítésű lakás	-	662	415	247	231	181	-	1436
Egyéb /OTP/	303	946	593	206	219	205	14	2486
Összesen:	439	2341	1467	711	673	545	20	6196
VI. ÖTÉVES TERBEN ÉPÜLŐ LAKÁSOK								
Tanácsi bér1.	-	264	110	595	280	68	-	1317
Tanácsi érté- kesítésű lakás	-	226	90	507	238	64	-	1125
Egyéb OTP	500	900	800	2070	850	688	-	5808
Összesen:	500	1390	1000	3172	1368	820	-	8250

Forrás: Beszámoló a lakásépítésről és - gazdálkodásról,
a lakások fenntartásáról szóló jogszabályok végre-
hajtásának helyzete. 1983. október Szeged

hogy a műszaki átadást követően évekig álltak üresen lakások, mert a kis alapterületű, kevés szobaszámú lakásokat nem fogadták el a lakásigénylők, hiszen ezzel igényük ki lenne "elégítve" holott valójában ez a megoldás új igényt szül. A lakáskiutalás módszerének helyességét sokszor úgy tudták "elismertetni" az igénylővel, hogy közölték vele, ha nem fogadja el a részére felajánlott lakást, törlik a lakásigénylők névjegyzékéből. A lakáshasználók mellett az üzemeltetéssel összefüggő kérdéseket és az üzemeltető észrevételeit is figyelmen kívül hagyták. A műszaki átadási-átvételi eljárást és az üzembehelyezési /kezelésbe adási/ eljárást együttesen hajták végre, így kikerülve annak még a lehetőségét is, hogy a majdani üzemeltető esetleg nem veszi kezelésbe az épületet és így a beruházó nyakán maradjon a "kész" épület. Az föl sem merülhetett, hogy esetleg az állami építőipartól ne kerüljön átvételre a „készre” jelentett lakóépület. Az így kialakult helyzet eredményezte, hogy az üzemeltetők feladatává vált olyan munkák időelőtti elvégzése, amelyet a kivitelező rosszul, vagy a szabvány alóli eseti felmentés leple alatt nem megfelelően végzett el. Utalnék itt az országos kampányt megért thermophor-kémények ügyére, a panelházak zárt konyháiban végrehajtott gáztűzhely cserékre, a jelenleg folyó utólagos hőszigetelési feladatokra és azok költségkihatásaira. Ezek mellett napirenden

vannak a viták pl. a panelházak lapostető kialakításánál /lejtésmentes tető/ és szigetelésének minőségénél. Az ilyen minőségű és ebből következően nagy karbantartási és felújítási igényű lakások által indukált magas üzemeltetési és fenntartási költséget nem lehet a lakások bérleti díjából fedezni, ill. nem volna indokolt erre a szintre emelni. Megoldás tehát, hogy az üzemeltető vállalat, aki a lakásokat egyben önmaga hasznosítja a lakásigénylők piacán, rendelkezzen azokkal a jogosultságokkal és forrásokkal, amely biztosítéka lehet a szükségleteknek, megfelelő lakóépületek tervezésének a tervezés és kivitelezés minőségének, azaz egy szervezeten belül kell lennie a beruházónak a lakáshasznosítónak és az üzemeltetésének. A lakásépítésnél a fokozatos javulás volt az elmúlt időszakban.

Az 50-es években az állami erőből létesülő lakások átlagos területe 43 m^2 volt, amely 1960-65 között 47 m^2 , majd 1966-tól napjainkig $53\text{-}54 \text{ m}^2$ -re növekedett. Ezen utóbbi lakások egy- ill. kettőszobás lakásoknak felelnek meg, amelyek nem fedik a mai lakásigényeket. A lakások építésénél növelni szükséges a több generációs családok részére 3 és többszobás lakások arányát, ill. az olyan típusú lakásokat, ahol több félszoba van. Fokozottan szükséges számolni az egyedülállóak, nyugdíjasok és a fiatalok részére alkalmas lakások építésével.

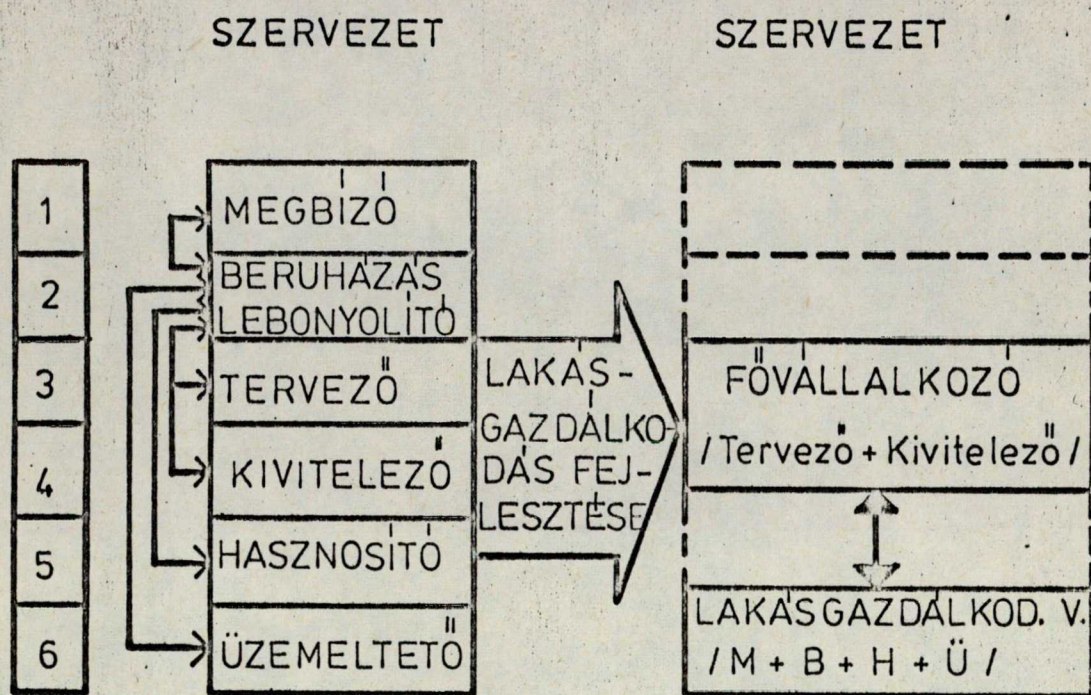
Ellentmondás alakult ki a szűkös építési területek miatt, ahol a tömeges /paneles/ lakásépítést lehetne folytatni. A belvárosokban foghíjtelkeken a hagyományos technológiával építendő házakra lenne igény, de ilyen kivitelező már alig akad.

A lakásgazdálkodási vállalat alapvetően a hagyományos építésű épületek karbantartási felújítási munkáira van felkészülve. Adott tehát a lehetőség, hogy saját vállalati kivitelező apparátusát többé-kevésbé feladat végrehajtásra alkalmazza, így a beruházás /foghíjbeépítések/ és a fenntartás területén. A beruházások, és teljes felújítások tömbrehabilitációk elvégzésére speciális fővállalkozói formában működő vállalatokat szükséges létrehozni, aki a lakásgazdálkodási vállalat partnere lehet, ezen típusu munkáknál. Az eredetileg résztvevő szervezetek nagyobb része kiesik a megvalósításból, egyszerűsödik a partnerek közötti kapcsolat, egyértelmű a felelősség/ 7. sz. ábra/.

4.2.2. *Fenntartási feladatok módosulása*

A lakásfejlesztés, lakásfelújítás, lakásgazdálkodás egy-egy szemléletben való kezelése a felújítások és egyáltalán a fenntartási tevékenység szervezésében jelent új-szerű feladatot. Az ÉVM-PM utasítás szabályozza a lakó-

7. sz. ábra



↔ - munkakapcsolat

A lakásgazdálkodási szervezet és a fővállalkozói rendszer bevezetésének hatása a lakásépítésre.

házjavítási munkák körét, ill. a gazdálkodás forrásait. Eszerint a kezelőszerv önállóan gazdálkodik bérbevételeiből, az üzemeltetésre és karbantartási költségekre jutó hányadával. E szabályzat a felújítás, korszerűsítés, bontás, kiegészítő munka, továbbá az építési hatóság által elrendelt munkák esetében a rendelkezési jogot a tanácsnak biztosítja.

Az új típusú vállalat létrehozásával ezt a kettős gazdálkodást szükséges felszámolni és a teljeskörű lakásgazdálkodásba beletartozó fenntartási feladatokat is teljes keresztmetszetében a vállalat hatáskörébe célszerű adni.

A fenntartási feladatokat, a hátrányos helyzetűek szociális bérlakásainál, a kezdetben szociális támogatást igénylők lakásainál és a szabadbérű lakásoknál látja el.

A lakásüzemelés műszaki feltételeinek javítását elsődlegesen a folyamatos karbantartás biztosítása segíti, amely munkákat a felmerülés időpontjában kell elvégezni.

A karbantartást meghaladó fenntartási feladatokat már nem elsősorban az idő motiválja, hanem több szempontot szükséges a döntéseknél figyelembe venni / 8. sz. ábra/.

A lakóépületek felújítása az épület élettartamában a jelen előírások alapján 30 évnél rövidebb időközönként nem irányozható elő.^x

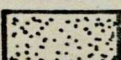
^x 14/1983. /Ép.ért.1983. I./ ÉVM-PM együttes utasítás

Lakóházjavítási munkák összetétele, felosztása
sürgősség, ütemezés és kivitelezői szervezetek között.

LAKÓHÁZJAVÍTÁSI MUNKÁK		MUNKAVÉG- ZÉS ÜTEMEZÉSE	KIVITELEZÉST VÉGZŐ		
MEGNEVEZÉSE	ELVÉGZÉS IDŐPONTJA		LAKÁSGAZ- DÁLKOD. V.	KÖLST. KIVI- TELEZŐ	BÉRLO
Hibaelhárítás	azonnal	Felmerülés időrendjében kiegítve			
Időszerű karb.	rövid időn belül (6 hónap max.)				
TMK	4-5 évente	Műszaki, gazdasági elemzésekre alapuló döntések alapján			
Korszerűsítés	esetenként - felújítás során				
Kiegészítő m.	szükség szer.				
Felújítás	30 évenként				
Bontás	végyszükségben				

 = speciális felkészültséget igénylő kivitelezési munkák

 = általános szakmai ismereteket igénylő munka

 = elsősorban gondos munkavégzést és meghatározott speciális ismereteket is igénylő munka.

Az eltelt időszak alatt az épületek felújítási lemaradása növekedett, ezzel szemben a felújítási ciklusidő 20, majd 25 és jelenleg 30 év lett, sőt a VII. ötéves tervvel foglalkozó tervezetek a felújítási ciklusidő jelölés helyett a "műszaki minősítés" elnevezést javasolják. Egyértelmű tehát, hogy döntéseinket befolyásolhatja bizonyos intervallum a felújítások kérdésében, azonban a felújítás elvégzését elsődlegesen az adott épület műszaki állaga, a bekövetkezett erkölcsi avulás mértéke /amely utóbbi a műszaki állapottól függetlenül is lehet döntő tényező/ dönti el. A fenntartási feladatok nagyságát jellemzi, hogy a VI. ötéves tervben átlagosan a karbantartási feladatok elvégzésére az épületek bruttó értékének 5 %-át irányoztuk elő, míg a felújításoknál az újraelőállítási érték 60 %-áig történő ráfordítást tartottuk gazdaságos felújítási szintnek. Más oldalról, ha átlag 100 évet jelölünk meg egy lakóépület élettartamának, az élettartam alatt az eredeti érték 100 %-ának megfelelő ráfordítást a karbantartására, 180 %-ának megfelelő összeget felújítására fordítunk. A Szovjetunióban számítások alapján úgy értékelték, hogy ha az épület értékét 100 %-nak vesszük, úgy az épület egész használhatósági ideje alatt eszközölt felújítások költsége kb. 120 %-ban fejezhető ki, a folyó javításoké pedig 200 %-ban.^x

^xB.B. Veszelojszkij: A Városgazdálkodás gazdaságtana és szervezete. Budapest. 1953.

Minthogy a felújítási ráfordítások nagyságban az adott időben a legnagyobbak és a szűkös anyagi és kivitelezői kapacitásokat is figyelembe kell venni, az épületfelújítások időbeli meghatározásához a következő modelleket javaslom.

Az első modell az épületek teljes állományának vizsgálata alapján prognosztizálja az épületek felújítási időintervallumát, abból az elvből kiindulva, hogy a lakbereknek fedeznie kell az épületekre fordított üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket.

Ha túl korán tesszük ezt: felesleges ráfordításokat eszközölünk, ha később, akkor a felújítást csak veszteségekkel tudjuk elvégezni. Ezért keressük azt az időintervallumot, ahol a legkedvezőbb a felújítás elvégzése, amely alapján közép és hosszútávú terveket lehet készíteni.

/e modellt külön fejezetben ismertetem/

A második modell már a konkrét, középtávú tervidőszakba felújítási igénnyel jelentkező épületek körét vizsgálja.

Ennek során adatokat kell begyűjteni az épületekről a döntésekhez, az épületekben lévő lakásértékek meghatározásához /pl. telek, szintszám, lakásszám, komfortfokozat/.

Ezt követően az épületek részletes adatait tárjuk fel, amely már a műszaki állapotot, lakások minőségét is tartalmazza. A következő lépésben vázlatterv elkészítése szükséges az érvényben lévő tervezési alapelvek /műszaki,

gazdasági/ alapján, majd közelítő számításokkal az épületek várható felújítási költség szükségletét határozzuk meg. Ezt követően a felújítás röntabilitási számításait végezzük el az ujjonnan építhető lakóépület költségeinek várható értékeinek összevetésével. A számításoknál figyelembe kell venni, hogy a felújítást követően milyen lakbérbevételre számíthatunk, milyen hitelfelvétel szükséges, vagy milyen állami támogatásban részesíthető az épület felújítása.

Az állami támogatás megítélése alapjának a felújítás előtti és azt követő értéknövekedés lehet, amelyet a lakások, a lakóépület és a lakóhely /környezet; pl. udvar/ minőségében beállott változások tükröznek.

A megvalósult felújításoknak biztosítani kell a jövőbeni, piaci viszonyok közötti lakásgazdálkodás műszaki alapjait, a bérleti díj felújítást követő indokolt emelését, amely arányban van a felújított lakás, épület és közvetlen környezete megnövekedett használati értékével. Olyan felújításokat szükséges megvalósítani, amely a korábbi tervezési hiányosságokat kiküszöböli, nem konzerválja azokat.

Energiamegtakarító és élettartamot növelő anyagok, szerkezetek kerüljenek beépítésre /beruházásoknál is/. A felújítás tegye lehetővé a következő beavatkozás legegyszerűbb és leggyorsabb elvégzését, közel azonos legyen a különböző gépészeti alrendszerek élettartama.

4.2.3. Lakásfelújítások időpontjának meghatározása

A mai elvárások szerint a lakások és egyéb helyiségek bérbevételeinek fedeznie szükséges a lakóépület állomány-
nál felmerülő üzemeltetési, folyamatos karbantartási és
felújítási szükségletek ráfordításait. Az elmaradt fel-
újítások fedezetét továbbra is a központi alapokból biz-
tosítják. Ez az elvárás egy épület felújítás időpontjá-
nak megválasztására szigorú korlátokat ad. Egy adott
épület felújításának időpontját alulról korlátozza az a
rendelkezés, ami szerint két felújítás közötti idő 30 év-
nél nem lehet rövidebb, így:

$$X_0 = t_E + 30$$

ahol t_E az épület előző felújítási időpontja

X_0 az az időpont, amelynél hamarabb a felújítás
csak rendkívüli események miatt kezdhető meg.

A felújítás elvégzésének legkésőbbi ideje X_1 , amelyet a
következő integrált egyenlettel határozhatunk meg:

$$\int_{t_E}^{X_1} [B/t - U/t - K/t] dt = F/X_1$$

ahol

B/t = adott épület bérbevétele az idő függvényében

U/t = adott épület üzemeltetési költsége az idő
függvényében

$K/t/$ = adott épület karbantartási költsége az idő függvényében

$F/t/$ = a t időpontban az adott épület felújításához szükséges ráfordítások nagysága.

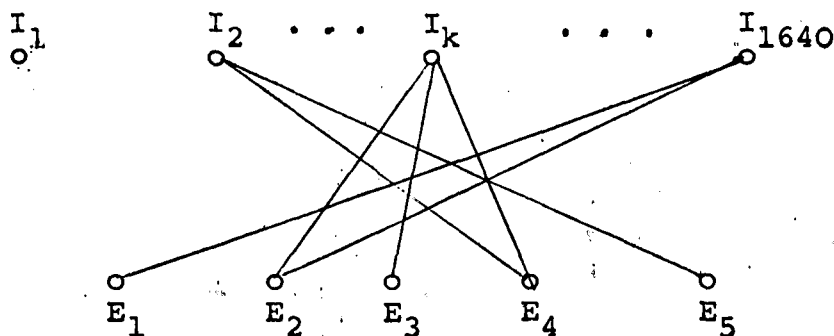
Eredményül azt kaptuk, hogy egy adott épület felújítását

$$[t_E + x_0, t_E + x_1]$$

időintervallumban $/I/$ végezhetjük el.

Az általunk definiált függvények prognosztikus jellegűek hiszen jövőbeni állapotokat is leírnak. E függvények paraméterei az épület ismert jellemzőiből /műszaki leltár, bérleményadattár/, valamint feltevésekből /pl. $K/t/$ függvénynél infláció nagysága/ T meghatározható statisztikai számításokkal.

Ezek után készítsük el a vállalat "felújításgráfját": jelöljük G -vel.



ahol

I_1 = az 1.-ik épület felújításának időintervallumát
jelenti

E_1 = a vizsgált 5 éves terv 1.-ik évét jelenti

E_k ; I_1 pontok akkor és csak akkor vannak éllel összekötve
ha E_k eleme az I_1 -nek.

$\gamma /P/$ = a P ponthoz csatlakozó élek számát /P fok-
számának mondjuk/

$$P \in \{I_1, I_2, \dots, I_{1640}; E_1, \dots, E_5\}$$

Első lépésben hagyjuk el G azon P pontjait, amire $/P/ = 0$

A modellben figyelembe vett épületeket tovább szűkíthetjük
pl. ha a vállalat k.-adik épülete szanálásra van kijelölve,
akkor I_k -t töröljük a modellből.

Az így kapott G' gráf éleiből töröljük maximális számot,
úgy, hogy még minden P pontra $\gamma/P/ \geq 1$ legyen, valamint
$$/1/ \quad y_1^1 \leq \gamma/E_1/ \leq y_2^1$$

teljesüljön.

Ahol y_1^1 = az E_1 évben minimálisan felújítandó épületek
számát jelöli

y_2^1 = az E_1 évben maximálisan felújítható épületek
száma

/ y_1^1 , y_2^1 implicit kapacitás korlátok/

Ha sikerül ilyen G'' gráfot előállítani, akkor elkészülünk a vállalat középtávu felújítási tervével.

Az E_i -ik évben a j -ik épület felújítását el kell kezdeni a G'' -ben E_i össze van kötve I_j -vel.

Látható, hogy ez a vállalat optimális stratégiája lehet, mert célként az említett feltételek betartását tűzzük ki.

4.2.4 *Módosult kapcsolatok szükséges együttműködése*

A felvázolt lakásellátási, lakásfejlesztési elképzelés is azt a kimondott alapelvet vallja, hogy a lakáshoz jutásnál a "fokozatosság" elve érvényesüljön, s a megvalósításban a lakók pénzeszközei is bevonásra kerüljenek. A hátrányos helyzetűek szociális bérlakásainak kezelési, üzemelési felújítási feladatainál a vállalat, a Tanáccsal - mint egyik megrendelőjével - ujszerű kapcsolatot épít ki. A döntő változás a korábbiakhoz képest itt következik be, hiszen nem a tanácsi költségvetésből fedezi kiadását, hanem bevételeiből. Az állami /tanácsi/ támogatást az elmaradt feújítások megvalósításához kapja a vállalat, de épületre konkretizált pályázat alapján.

A szervezet önálló, önelszámoló, piacra orientált vállallattá alakul át, amelyet érdekeltsége arra készíteti, hogy a kereslethez igazodjon, növelje szolgáltatási színvonalát és azt olyan szinten tartsa amely megfelel a bérlő által

fizetett magasabb lakbérnek a szabadbérű lakások esetében. Lehetősége van arra is, hogy ne csak az ő tulajdonában lévő épületeket kezelje, üzemeltesse, hanem nyereséget is tartalmazó térítés ellenében, vállaljon lakóépület-üzemeltetést fenntartást.

A vállalat átállítását az új rendszerre fokozatosan szükséges elvégezni. Az első ütemben az állam ingatlanok értékesítése mellett az átvett lakáshasznosítás jogkörével élve a lakásmobilitást szükséges felgyorsítani, továbbá az üresen álló lakásokat felhasználni, a fokozatosság figyelembevételével az igénylők első lakásbiztosításaként. Meg lehet kezdeni a szabadbérű lakások kategóriájának kialakítását a folyamatosan megürülő lakásokból.

A felújításokhoz az állami dotáció ezen időszakban még automatikusan kapja a vállalat. A lakásberuházási munkákat még állami eszközökből valósítja meg. Ezen időszakban a korlátozott nyereségérdekeltséget szükséges fenntartani.

A második ütemben a lakóépületek értékesítéséből felgyülemlett pénzeszközeiből megkezdí a kezdetben szociális támogatást igénylő lakásainak építését. A felújításokhoz az állami dotációt már csak pályázat útján kaphatja, semmilyen visszatérítés nélküli állami dotációban nem részesül. Általánossá válik tevékenységében a hitelfelvétel és annak folyamatos törlesztése. A hátrányos helyzetűek szociális bérlakására van továbbiakban tanácsi bérlőkijelölés egyéb esetben az igénylőkkel szabadon állapodnak meg.



Ö S S Z E F O G L A L Á S

Az értekezés első részében foglalkoztam a tágabb értelemben vett lakásgazdálkodással. Az ingalankezeléssel foglalkozó fejezetben szűkebb terület az állami lakásállományt, és azzal való gazdálkodást helyeztem előtérbe, ezen belül, is a tanácsi lakásollomány kezelést. Az életmód kérdéseinek tárgyalásánál a lakásgazdálkodás életmódot befolyásoló, a lakásgazdálkodásra visszaható tényezőire kívántam rávilágítani. A javaslatok egyrészt a lakásgazdálkodás korszerűsítését, a lakásgazdálkodás lehetséges - az életmódra gyakorolt - hatásának figyelembe vételét célozzák, törekedve arra, hogy a kiadott intézkedések /irányelvek, jogszabályok/ változtatása lehetőleg ne legyen igény, elfogadott realitásoknak tekintettem azokat. Kerestem viszont azon pontokat, ahol csatlakozási lehetőség van e jogszabályokhoz, s egy rugalmasabb, szabaddabb - sőt piaci mechanizmusok bekapcsolását sem mellőző - gazdaságosságon alapuló lakásgazdálkodás kiépítését, továbbfejlesztését lehetővé teszik.

Fentiekre azért van szükség mert a jelenleg kialakult helyzet gátolja az állami lakásoknál a lakásgazdálkodás fejlődését, mivel elsődlegesen a természetes vertikális kapcsolat dominál. A lakás főleg a jog pallosával védett elvonott társadalmi tulajdonná vált. A közös lakásvagyon megóvásával, kezelésével

és gyarapításával megbízott hivatalokat, vállalatokat és alkalmazottait elsősorban nem a közgazdasági törvények hanem az alapító, felügyeleti és ellenőrző szervek által kibocsátott előírások, rendeletek és "személyes ráhatások" orientálják. A lakásgazdálkodásban résztvevő vállalatok nem annyira vállalkozási, mint igazgatási egységek.

Alapvető probléma, hogy a vállalatok gazdasági rugalmatlanságának, kezdeményező készségének az egyik gátja, hogy a vállalat vezetői nem a saját /vállalat/ tulajdonával gazdálkodnak, hanem a társadaloméval. A társadalmi tulajdonnal /lakóépület, lakás/ a vállalat nem rendelkezik; nem végezhet a rendelkezésére bocsátott eszközökkel /pl. lakóházjavítási pénzeszközök/ az eredeti céltól eltérő /pl. lakásépítést/ másirányú felhasználást még akkor sem, ha az esetleg eredményesebb lenne.

A helyesebb gazdálkodás érdekében a vállalat módosítása is szükséges. Tevékenységében az állami lakásalap csökkentése a költségvetés terveinek csökkentését eredményezné, mérsékelné a tulajdonosok bekapcsolásával a fenntartási igényt és fenntartási kapacitás közötti feszültséget. A javasolt módon az újabb lakások építésében a lakosság pénzeszközei is bevonásra kerülnek. Biztosított a hátrányos helyzetűeknek szociális indokaik alapján a bérlakás, ezen túlmenően differenciált - a lakásjuttatástól független - további szociálpolitikai kedvezményekben is részesíthetők.

Felértékelődni a lakás, mivel bizonyos jövedelmi szint felett csak saját pénzeszközei felhasználásával, takarékossággal, hitel igénybevételével lehet lakáshoz jutni.

A lakossági jövedelmek átcsoportosítása, amelyet lakás vagy lakásbérlet megszerzése céljára szántak, közvetlenül a lakáspiacon menne végbe, miközben a meglévő lakásokat a piac éppugy mint az épülő újakat értékené, minősitené kerelete vagy visszautasítása alapján.

A felujítások során a felujítás kezdetekor a lakókat rögtön végleges lakás-elhelyezésben lehet részesíteni, amely a kötetlenebb, igényfelmérésen alapuló felujítást tenné lehetővé, költségcsökkentést is eredményezne, az átmeneti lakásépítés helyett kiadható lakásokat lehetne építeni.

Mindenképpen biztosítani kell egy szűk körben-a hátrányos helyzetűek lakásgondjai megoldásához-szociális bérlakást. Ennek elosztását tanácsi hatáskörben szükséges meghagyni, ilyen lakást cserélni csak tanácsi hozzájárulással lehetséges. A lakásbiztosítástól függetlenül szükséges szivebcionálni az egyes háztartásokat mégpedig közvetlenül amely mértékét a népgazdasági tervben megfogalmazva a mindenkori gazdasági helyzettel összhangban kell meghatározni. A szociálpolitikai juttatásnak nyíltan kell történnie, nem gazdasági, nem hatékonysági hanem társadalmi etikai, humanitárius megfontolások alapján.

A lakásberuházások és felujítások állami /tanácsi/ támogatásának

mértékét a létrehozott /felújított, bővített, korszerűsített/ lakások használati /forgalmi/ értékéhez kell viszonyítani. Olyan részletesen kidolgozott döntési modellra van szükség, amely nagy ráfordítások nélkül globális áttekintést tud adni a lakóházak állapotáról, a felújítás, szanálás, új építés várható költségeiről és a cselekvési változatok rentabilitásáról, amely a lakásgazdálkodási vállalat döntéseinek alapja lehet.

IRODALOKJEGYZÉK

- 1/ JANTNER ANTAL A Lakóházfenntartás helyzete, a megoldásra váró feladatok. Magyar Építőipar 1983/8.
- 2/ Közlemény A Magyar Szocialista Munkáspárt 1981 október 22-i. üléséről: Állásfoglalás a lakásépítés, - fenntartás, - gazdálkodás és - elosztás fejlesztésének irányelveiről.
- 3/ Dr.Borsos József Vidéki városaink KJK 1961.
- 4/ Perényi Imre A városépítés története Tankönyvkiadó 1961
- 5/ Dr. Kóródi József - Dr. Kőszegfalvi György
Városfejlesztés Magyarországon Kossuth 1971
- 6/ Központi Statisztikai Hivatal
1981 évi népszámlálás. 24. lakásadatok I.
27. lakásadatok II. Budapest, 1981.
- 7/ Miniszter Tanács Titkársága
A lakásgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok Szikra Lapnyomda 1982. Szept.
- 8/ Dániel Zusza, Hegedüs József, Dr. Hoffmann Istvánné,
Hörczher Ferencné, Némethy László, Oszlányi Zsolt,
Rozgonyi Ernő
Milyen intézkedések szükségesek egy jól működő lakásgazdálkodási szisztéma létrehozásához? /Válaszok egy körkérdésre/
Társadalmi Szemle 1981/11.
- 9/ Halmos Béla A lakásférőhely fogalmáról. Városgazdasági Tájékoztató 1978/4.
- 10/ Szerkesztőség Van-e szocialista város? Vita. Városépítés 1979/7.
- 11/ Bakonyi Dezső Uton a nyílt várospolitiká gyakorlatához. Városépítés 1980/2.
- 12/ Dániel Zsuzsa Jövedelem elosztás, lakáselosztás. Valóság 1981/2.
- 13/ Gerő Zsuzsa- Hrubos Ildikó
A lakáshelyzet társadalmi meghatározottságáról Városgazdasági Tájékoztató 1981/2.

- 14/ Borvendég Béla: A patak és a portikusz. Valóság 1983/8.
- 15/ Abonyiné, Dr. Palotás Jolán
Csongrád megye infrastrukturális ellátottsága. Városépítés 1973/3.
- 16/ Baczkó István
Az ingatlankezelési tevékenység fenntartási feladatainak tervezési és szervezési problémái a Szegedi IKV-nál 1973.
- 17/ Dr. Csabai Béla- Szalai István
Ingatlankezelés a lakásállomány kezelése Városgazdasági Szervezetek Vezetőképzése 14. sz. 1969.
- 18/ Német László
Miért közügy az állami lakóháza fenntartása, Pénzügyi Szemle 1981/11.
- 19/ KSK
Beruházási Építőipari, lakásépítési zsebkönyv, 1982.
- 20/ Némethy László
Lakáspolitikai 1981. Városgazdasági Tájékoztató, 1982/5.
- 21/ Mihályi Péter
Bérlőből tulajdonos, Valóság 1981/2.
- 22/ Bokros Lajos - Surányi György
Egy átmenet programja a lakásgazdálkodási rendszerünk reformjának lehetőségei és korlátai.
- 23/ ÉVM Lakás és Kommunális Főosztálya
Tájékoztató az 1982 évi kommunális ellátásról és szolgáltatás tevékenységről, Budapest 1983.
- 24/ B.B.Veszeloovszkij
A városgazdálkodás gazdaságtana és szervezete Budapest, 1953.
- 25/ Dr. Nagy Ferenc
Ingatlankezelő Szervezetek által kezelt lakóházak fenntartásának elemzése a IV. ötéves tervben 1976.
- 26/ Baczkó István - Dr. Nagy Ferenc
Lakóházfenntartás és ingatlangazdálkodás koncepciói Csongrád megyében Városgazdálkodási Tájékoztató 1980/1.
- 27/ Böröczfy Ferenc
Lakáspolitikánkról Kossuth 1983.
- 28/ Preizich Anikó
Lakászociológiai kutatások tervei Városgazdálkodási Tájékoztató 1977/6.
- 29/ OT-ÉVM-PM
Lakóházfenntartás VI. ötéves koncepciója Budapest, 1980.
- 30/ ÉVM iránylev
A Tanács ingatlankezelő szervezetek továbbfejlesztéséhez, 1982.

- 31/ Baczkó István Együttműködés a VI. ötéves terv feladatainak végrehajtásában a tanácsi szervekkel, a tervezővel és a kivitelezővel, Ingatlakezelési Társaság továbbképzési anyag, 19879.
- 32/ Országos Műszaki Fejlesztési Bizottság Az épületfenntartó /Ingatlankezelő/ szervezetek és tevékenysége továbbfejlesztésének főbb irányai, 1982.
- 33/ MSZMP KB 1978 október 12.-i ülésének dokumentumai Kossuth 1978.
- 34/ Soltész László A lakásgazdálkodás rendszerének továbbfejlesztése Városgazdálkodási Tájékoztató, 1983/1.
- 35/ Egy szakértői munkacsoport vizsgálódásainak főbb megállapításai, Lakáspolitikai társadalom- és gazdaságpolitika egészében. Társadalmi Szemle, 1982/1.
- 36/ KSZKI A lakásellátás romantikája és valósága Budapest, 1981.
- 37/ Ibos Iván Kommunális szolgáltatások Kossuth 1977.
- 38/ Dr. Csabai Béla A lakásviszonyok alakulása Magyarországon a századfordulótól napjainkig I-II-III. Városgazdálkodási Tájékoztató 1978/5.; 1978/6;1979/1.
- 39/ Dr. Nagy Emil Hogyan éljünk, Kossuth 1977.
- 40/ Kozma Ferenc Jólét szocialista módon, Kossuth, 1979.
- 41/ Huszár Tibor Erkölc és Társadalom, Kossuth 1983.
- 42/ Kulcsár Kálmán Szociológia Kossuth 1981.