

Kőszeghy Csanád Ábel

BÉRLAKÁS-ÉPÍTŐJÁTÉKOK

Profit-érdek, közérdek

T4TERV 2010

© 2010 Kőszeghy Csanád Ábel okl. településmérnök

koszeghy@gmail.com tel: +36 20 384 3850

Kiadó: T4TERV Tiszántúli Területtervező Iroda Bt, Debrecen

Felelős kiadó: Kőszeghy Csanád Ábel

ISBN 978-963-87550-6-3

Tartalom

A munkahelyteremtő kistépülési lakásépítés jelentősége	4
1. A periféria hallgat	5
2. Kinek érdeke az állami bérlakásépítés?	10
3. Politikusbarát építési csúcsragadozók készenlétben	18
4. Új kormányzati vidékpolitikát várnak a kistépülések.....	22
5. A nagyvállalkozói bérlakásépítés kistépülési nézőszögből	23
6. Nagyvárosi bérlakásépítők otthonvédő álarcban	27
7. Ki költözzön az új magyar bérlakásokba?	31
8. Perifériák lakáslétesítési-korszerűsítési igénye, országos szintre kitekintéssel	33
9. Vidékfejlesztési kísérlet lakásépítésre alapozott munkahelyteremtéssel	41
10. Kistépülési bérlakásépítés-program javasolt épületkialakítás-változatai	43
11. Önkormányzati fejlesztési aktivitás a helyi építőanyag előállításához és hasznosításhoz való viszony tükrében.....	52
12. Mese a három házépítő kismalacról	59

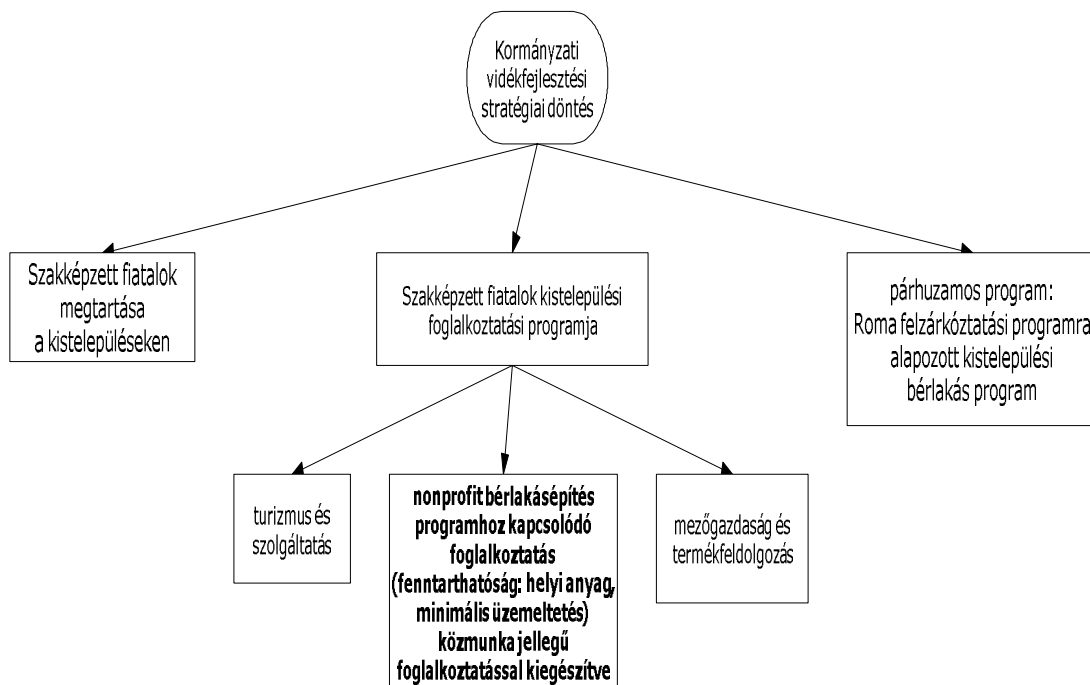
Címlapon: Új kétszintes lakás hozzáépítése egy kétszázhusz éves vályogfalas, fafödémes lakóházhoz.

Hátlapon: „Ablak-ház”: paneles épületekből kibontott ablakok újrafelhasználása – részlet K. Koncsag Flóra „Holcim Awards 2009” pályázati munkájából.

A munkahelyteremtő kistéleplési lakásépítés jelentősége

A kistéleplések – más teleplésekkel összefogva is – csak akkor képesek a szakképzett fiatalokat megtartani, ha van olyan országos program, amely egy rendszerbe foglalja az otthonteremtő bérlakásépítést és a helyi foglalkoztatást, a kistéleplések élők munkaeerő-tartalékainak, helyi anyagai bőségének figyelembevételével. Természetesen a foglalkoztatás nem korlátozódhat a helyi lakásépítésre.

A helyi kert-gazdálkodás, helyi piac és idegenforgalom foglalkoztatási programjainak kapcsolódnia kell az otthon- és munkahelyteremtő programhoz. Párhuzamosan, de más módon szervezódhet meg a mély-szegénységben élők lakás- és foglalkoztatási programja.



1. ábra: Az elvárt kormányzati stratégiai döntés és a feladatok lebontása

A program megvalósítása érdekében cikkek sorát fogalmaztam meg, néhány meg is jelent. A következőkben közel két évnyi kísérletezés dokumentumait adom elő időben visszafelé haladó sorrendben. Ez a közeljövőben megjelenő pamflet-szöveggel zárul a sor. A kétségbeesésen túli jelzés arról, hogy a magára hagyott vidék baját hogyan tetézik az otthonra vágyókat félrevezető reklámok, áltudományos ismertetőik, konferenciák.

1.

A periféria hallgat

Monológ a közeljövőbeli hazai bérlakásépítésről

Debrecen, 2010. december 10.

Azt mondd, segíteni próbálsz a lakásnak nem nevezhető bódékban, komfort nélküli lyukakban összezsúfolódó családoknak. Úgy véled, hogy emberi körülményeket, és ha csak 25 négyzetméteren is, de villanyt, vizet kell biztosítani a sokgyermekes családoknak, a szükségből önkényes lakásfoglalóknak. Azt mondd, itt helyben, városi szinten a hátrányos helyzetű családok részére lakáshoz jutást elősegítő programot szervezel. Mert az ilyen programokat helyben, nem a nagy politikára várva lehet megszervezni és végigvinni. Nem foglalkozol erőidet meghaladó problémákkal, így például olyan foglalkoztatást is generáló országos bérlakásépítési programmal, amely a kistelepülési szakemberek, fiatalok helyben tartását segítené. Eleve nem hiszed, hogy egy unalmas porfészekben fiatalokat helyben lehet tartani bérlakással. Hiszen még rendes internet sincs. Igaz, ez a probléma megoldható, de a mindennapokban egy értelmiségi szellemének frissen tartására szerinted nincs esély.

Három civil szerveződés összefogásával helyi kísérleti programot szervezel. Egy intézeti gyerekek lakáshoz jutását elősegítő és egy szellemileg visszamaradtakat támogató egyesület mellett egy lakásfoglaló családokat támogató, azokat közösségbe integráló civil szervezet együtt fog pályázni. A többségében roma családokban van munkahellyel rendelkező családtag, rendezett életvitelre képesek. 20-25 négyzetméteres készház-lakásokat, téglafalás házakat kell velük és számukra létrehozni.

Előadom, hogy **ez a kezdeményezés kormányzati lakás- és foglalkoztatáspolitiká nélkül halálra ítélt.** Csak a kormányzati politika védernyője alatt erősödhet meg a helyi elszántság.

Gyors és tartós változást az hozna, ha legalább néhány évre szóló önkormányzati megállapodások születhetnének – lakásbiztosítás mellett - szakemberek „bérlésére”. Ők lennének hivatottak a helyi foglalkoztatást biztosító gazdálkodás megszervezésére, de például a kistelepusi természettudományos oktatás színvonalának feljavítására is.

A kistelepusi polgármesterek azonban ma kényelmesen hátradőlhetnek: ha lenne támogatás, építenének bérlakásokat, de „szerencsére” a nagyvárosi nagyvállalkozók árnyékában a kistelepusiak semmit nem fognak kapni. Budapest tökéletesen érzéketlen, veszni hagyja a kistelepusiakat, majd utólag lesz háborgás látva az elnéptelenedő vidéken kialakuló hatalmas latifundiumokat, a vidéki népesség földönfutóvá válását.

Úgy tűnik hogy a magyar értelmiségi elit szinte egésze lebénult. Ezt cáfolnák az elmúlt évtizedekben megjelent és hiábavalónak bizonyult kiáltványok, dokumentumok, *ha lennének.* Aggódásban jártas fél tucat megélhetési kesergő sopánkodik, és úgy általában nagy-a-bajjt kiált.

Azt mondd, hja, az urbanizálódás miatt az elnéptelenedési folyamat természetes és megállíthatatlan. Hogyan is érezné jól magát néhány értelmiségi a falvakban elzárva? Miért kellene számukra új költségtakarékos lakást építeni, van elég üresen álló ház.

Ellene vetem: nem csoda, ha azok nem kellene, mert e lakások környezetében egyre több lakást szanaszét szednek az önkényes beköltözők.

Azt kérde, hogyan képzem, hogy néhány lakás felépítésével megindulhat a tartós foglalkoztatás?

A válaszom: kistérségi szinten évente kellene vagy tíz lakás, és ott a rengeteg karbantartási-felújítási munka, a helyi mezőgazdasági termékfeldolgozás, helyi piac is. ***Olyan lakásokat terveztünk, amelyek fenntartási költsége a nagyvárosi üzemeltetési költségeknek a felét sem érné el.***

A hazai lakáshelyzet-elemzések alapján szinte nyilvánvaló, hogy három élesen különböző programot kell egységes stratégia keretébe foglalni. Három párhuzamos program kormányzati szintű koordinációja szükséges. Törvényi alátámasztással, rendeletekben kifejtetten.

Mindhárom eléréséhez a legelső lépés a nagyvárosi profitorientált, többszáz lakásos bérlakás-együttest építők állami és esetleges uniós támogatásának mértékre fogása, hiszen **a támogatások elsősorban a kistelepülési foglalkoztatás-szervező szakemberek részére, önkormányzati bérlakások létesítésére kellene. Támogatás hiányában a helyi szakemberek végleg eltűnnek az ország területének közel kétharmadáról! Az építés, mezőgazdasági feldolgozás, turizmus foglalkoztatás-szervező helyi szakemberei nélkül a kistelepülések leromlása megállíthatatlan lesz.**

A legelső feladat tehát a kistelepülési szakemberek menekülésének megfékezése munkahelygenerálással, kiemelten bárlakásépítéssel és önkormányzati intézmények felújításával-korszerűsítésével, részben helyi anyagokkal és foglalkoztatással, mezőgazdasági alapanyag-feldolgozással.

A második, bevallottan átmeneti program költségtakarékos, de minimális komforttal rendelkező lakóegységek laza szövetének kialakítását célozza, cca. tizenöt éven belül garantált bontással. Valamennyi lakásegységhez fél-önellátásra alkalmas kertek kívánatosak. A gyermekek gondos iskoláztatása, szakképzése a közeljövőben lényegesebb, mint olyan lakások építése, amelyekből hamarosan minden mozdíthatót elad a családok harmada-negyede.

A városok sokgyermekes romacsaládjai és a tartós foglalkoztatás keretébe önhibájukon kívül nem integrálhatók részére is ez a lakáslehetőség a kívánatos, a tartós szegregálódásnak és az értékes városrészek leromlásának megelőzésére. **Alapvető szempont: a lakások alapterületének radikális növelése szükséges, de a lakások nagy részén a belmagasságot, ezzel a fűtendő légteret jelentősen csökkenteni kell a pihenőtereknél és tárolótereknél új rendszerű, az állandó épületekre kitalált építési előírásoktól eltérő megoldásokkal.**

A harmadik program: a deviáns lakosság elől elmenekülők felhagyott házaiba és a kihalás miatt üresen álló lakásokba minimális komfortosítás mellett mélyszegény, jellemzően többnyire roma családokat kell költöztetni szabályozott folyamat keretében.

Nyilvánvaló, hogy mindhárom program igényli a kormányzati törvényi és rendeleti szintű koordinációt. A helyi kísérleteket megfojtja az a kockázat, hogy egy

eredményes, sikeres helyi program teljesíthetetlen elvárásokat generál, mert törvényi-rendeleti szinten hiányoznak a korlátok. A sikeres helyekre rázúdulnak a reménytelen helyzetben maradó családok.

A helyi kísérletek alkalmatlanok arra, hogy a három eltérő programot együttesen sikerre vigyék. Ha csupán a másodikat nézzük: a jelenlegitől radikálisan eltérő lakó- és tárolóterés ideiglenes lakások kifejlesztése egy vagy néhány helyi kísérlet keretében nem oldható meg. Változatok sorának kidolgozása, elemzése, európai települési keretek közé illesztése szükséges. Nem adaptálhatók más földrészek szükség-lakás-megoldásai sem.

Eufemisztikus homályosítással sikerült elérni, hogy a kistelepülések roma településrészeit nem tartjuk számon roma-telepként, olyan területként, amely minőség tekintetében szinte semmiben nem különbözik más hulladékokból tákolt telepektől. Így aztán megszüntetésük szükségessége sem vetődik fel. Hatásuk pedig közismert: a közelükben fekvő utcákból a nem roma lakók elmenekülnek, vagy az idősek kihalása után önkényesen elfoglalják azok házait. **A kiürülő lakások rendezett hasznosítása, az önkényes lakásfoglalók eltávolítása és ideiglenes lakhelyek tömegének biztosítása helyi kísérletekkel nem oldható meg.**

Egyáltalán, miért kell a fenti, nyilvánvaló dolgokat agyonmagyarázni? A kormányzati foglalkoztatás- és lakáspolitikai művelőit mi akadályozza a szükséges programok akár több változatának kimunkálásában?

2.

Kinek érdeke az állami bérlakásépítés?

A kistelepülési bérlakásépítés esélyei

Debrecen-Budapest, 2010. november 2.

Társszerző: Kőszeghy Éva okl. építészmérnök

Megjelent: Országépítő, 2010/4 64-66 o.

A kistelepülések kétharmadából menekülnek a szakemberek. Lakásaikat fillérekért sem tudják eladni. Ha lenne hová elköltözniük, még többen tűnnének el a vesztes régiókból. Ezrével állnak üresen a harminc-negyven éve épült, pocsék alaprajzú, felújításra érett lakások. A lakosság száma pedig csökken a roma lakosság gyors szaporodása ellenére is. Elég bizarrnak tűnik a kezdeményezés, hogy bérlakásokat építsünk állami és uniós támogatással e rohamosan hanyatló kistelepüléseken.

Érdekes, hogy az nem vitatott, hogy a nagyvárosokban kellene-e bérlakások. Holott Budapest és a nagyvárosok legtöbbször lakossága is csökken, rengeteg lakás áll üresen, különösen a fővárosban, ahol több tízezer lakás albérlőkkel, bérlakásként működik. A lakások ugyan nyomott áron, de eladhatók. Amikor a média-hírek naponta sugallják, hogy a fővárosban kell építeni ötszáz lakásos vagy még nagyobb együttesekben bérlakásokat (aligha csupa földszintes lakást a telekárak ismeretében), akkor nyilvánvaló, hogy nem a kalákában otthont építők hangoskodnak, hanem az építőanyagot gyártók és az ingatlan-bizniszben utazók. **Ezernyi kistelepülésen néhány önkormányzati bérlakást építeni – ez évente legfeljebb háromezer lakást jelent, nem nagy ügy, de ebben semmi profit nincs.**

Valójában a fővárosban tizedannyira sem égető a bérlakás-hiány, mint a szellemi potenciál nélkül maradó kistelepüléseken. Ahol magánlakást építeni bizarr ötlet, hiszen a kész ház a felét sem éri annak, mint amennyiért szokásos, nagyvárosi építési megoldással létrehozták.

De önkormányzati bérlakásoknak lenne realitása helyi anyagokkal, helyi munkaerőre építve, rendkívül költségtakarékos működtetéssel, tágas kertekkel. Olyan fiataloknak, akik képesek értelmes munkára fogni a kevésbé képzettek sokaságát. Magában a bérlakásépítésben, de az önkormányzati intézmény-és lakás-karbantartásban, a mezőgazdasági termékfeldolgozásban, a turisztikai programokban is.

A településvezetők óriási többsége hallgat. Azt hihetnénk, hogy még örvendeznek is a fiatalok, szakemberek elvándorlása felett, hiszen kevesebb riválissal kell a polgármesteri posztért megküzdeniük. Valójában azonban **semmi esélyt nem látnak arra, hogy egy-egy kistelepülés évi három-négy bérlakás építésére kapjon támogatást.** Hiába vállalnák, hogy helyi és kistérségi fiatal munkanélküliek értékteremtő munkáját megszervezik. Hiába fogna össze öt település, hiszen ezekben összesen évente ha tíz bérlakás építése lenne kívánatos, tíztizenkettő szakember részére. Hol van ez a szám a nagyvárosi nagyvállalkozók által profitszerzésre optimális, egy tömbben felépített 500-1000 darab bérlakás számtól?

És van-e esély az építkezéseknél helyi anyagok felhasználására? Ma az utolsó nádfeldolgozók is tönkremennek. Az új és bontott helyi építőanyagok használatának tilalmát ügyesen elérték a nemzetközi építőanyag-gyártók és forgalmazók.

Évek óta gőzerővel folyik a nagyvállalatok, köztük a legjelentősebb külföldi tulajdonú építőanyag-gyártók politika-befolyásoló „háborúja” az állami és uniós pénzekért. Ha nem lesz elegendő fékező erő, ismét a nagyvárosokban fognak tömegével

bérházakat építeni. Azt hinnénk, hogy a fő hangadók a bérlakások igénylői, azok szerveződései. Valójában **profitorientált nagyvállalatok „aggódnak” különböző, lakástulajdon szerzésére esélytelen, szerény jövedelmű társadalmi csoportokért.** Most éppen az úgynevezett középosztály – ténylegesen hitelfelvételre még rávehető – becserkészése folyik. Nyugat-európai példákat emlegetnek.

Nem vitatott, hogy a kis lakásokban élő, ilyen lakásokba beleragadt fiatalok kevés gyermeket vállalnak. Az együtt élők közötti konfliktus is gyakoribb, mint a nagyobb lakásokban. Az is ismert, hogy a nagyvárosokban a kislakások aránya túlzott. A fiatalok körében elképesztően magas mértékű a munkanélküliség, még a kislakások fenntartása is óriási nehézséget okoz.

A profitorientált vállalkozók ilyen helyzetben saját érdekeik szerint ésszerűen kis alapterületű bérlakások ezreivel árasztanák el a nagyvárosokat. Most vigadjunk, hiszen ugrásra készen állnak az úgynevezett készházak, könnyűszerkezetes házak építői földszintes, néhány emeletes „lakóparkok” építésére. A lakóházak üzemeltetését is megszervezik, hiszen az legalább akkora biznissé lehet, mint az építés.

A bérlakásépítésre esélytelen településeken hamisan hangzanak a nagyvárosi bérlakásépítők jajkiáltásai. Bizonyosra veszik, hogy megint a nagyvárosok és a nagyvállalkozók nyerne. Hiszen a politikusok bedőlnek a csábos szirénhangoknak. Egyszerűbb néhány lakótelep-építővel megállapodni, mint ezernyi kis helyi akciót megszervezni. A korrupciós játékok tekintetében is, bár erre gondolni sem merünk. A kistelepülések hallgatása pedig úgy értelmezhető: vezetőik képtelenek összefogni.

Több tucatnyi médiahír teszi nyilvánvalóvá, hogy a vidéki önkormányzatok megkérdezése nélkül, fővárosi bérlakásépítésért harcoló különös egyesületek sugallatával készül az állami bérlakásépítési koncepció, amely uniós támogatással is kalkulál. **Minden jel arra mutat, hogy néhány nagy építési vállalkozó és építőanyag-gyártó alakíthatja a kormány lakásépítési koncepcióját. Alternatív lehetőségek fel sem merülnek? A vidék, különösen a kistelepülések kétségbeejtő helyzete iránti érzékenységnek nyoma nincs.** A nagyvállalatok „klubja” érzékelteti, hogy a vidéknek ebbe a játékba beleszólása nem lesz.

Bizonyára hangosabban kellene jelezni, hogy a kistelepülésekről elmenekülők leromlott lakásai nem alkalmasak korszerű, de rendkívül olcsón üzemeltethető kistelepülési lakások kialakítására, arról nem szólva, hogy ezeknek a lakásoknak a nagy részét a környező lakóterületek sokgyermekes munkanélküli képzetlenjei szükségből birtokba fogják venni.

A bérlakásépítés „harcis játékának” a fentiekhez hasonlóan fortélyos hadieszközeit, másként a félinformációk és megtévesztések sokaságát vonultatják fel az ingatlanbiznisz könnyűszerkezetes, gyorsházas, téglaházas, ökoházas, passzívházas megoldásokban utazó nagyvállalkozói. A helyi anyagokból töredék áron történő, nonprofit építés esélyeit sem ezek, sem a bizarr szalmaházás építő akciók nem javítják. Ideje napirendre venni olyan lakásépítési megoldásokat, amelyek kívül esnek a profitra törők látószögén és az építtetők pénzén történő ökoépítő kísérleteken.

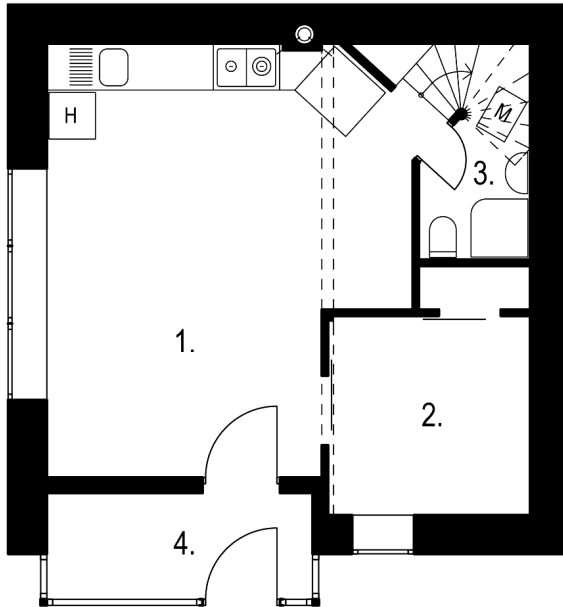
A kistelepülési bérlakásépítés komolyan vételéhez célszerű azokat az alapvető elveket megfogalmazni, amelyekkel a kistelepülések szerveződése a nagyvállalati érdekérvényesítők

egyenrangú partnereiként jelenhetnek meg az építéspolitikai színpadon. Segítheti a partnerré válás folyamatát, ha az építési költségek minimalizálásával a vidéki lakások piaci értékét képesek megközelíteni az új építésű lakások. Ha ráadásul az üzemeltetési költség a városi lakásokénak a felét sem éri el, és a települések telkein létesíthető 2-4 bérlakáshoz méretes kert is tartozik, valamint a bérlők foglalkoztatást is szervező szakemberek, nyilvánvaló, hogy települési és országos gazdasági szinten ésszerű program alakítható ki.

A laikusok számára több olyan lakás-sémát fogalmaztunk meg, amelyek házilag továbbfejleszthetők, engedély nélkül megvalósítható tetőtér-beépítéssel. A lakások kezdetben 40 négyzetméteren, másfél szobás kialakítással működnek, és bármilyen technológiával megépíthetők. Az alaprajzi megoldások lényegi jellemzője, hogy gáz és radiátoros vagy padlófűtés nélkül is jól működni képesek. Egy központi elhelyezésű, hagyományos fűtésű kályhával biztosítható a fűtés. A tetőtéri szinten a levegő hőmérsékletét a felvezetett meleg levegő temperálja.

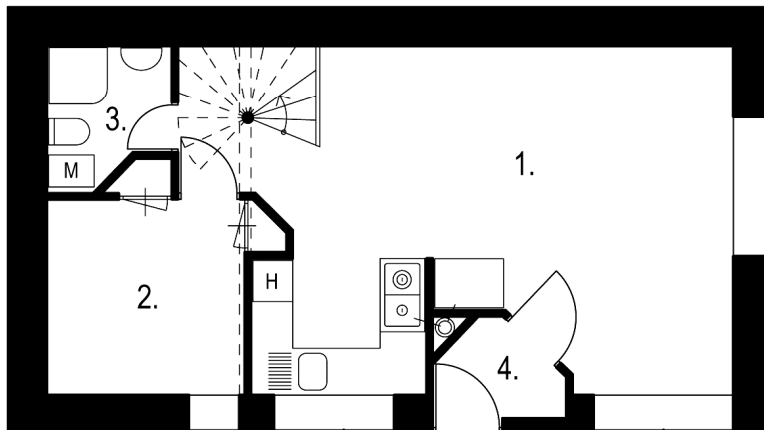
Az általunk javasolt alaprajzok számos változat alapján tisztultak le. Kettő, az engedélyezéshez szükséges minimális alaprajzi méretekkel készült, és szabadon felhasználható tetőtérbeépítés lehetőségét érzékeltető, egyetlen kályhával fűthető lakásalaprajzot közreadok.

2010. október 26. Magyar Nemzet: „Évi negyvenezer lakás rázná fel a piacot. (...) érdemes lenne elgondolkodni azon, hogy bérlakás-építési programmal erősítsék a kilábalást. (...) Az egészséges fejlődést jelző minimum az lenne, ha évente legkevesebb 40 ezer lakás épülne az országban.” Vajon hány kistéleplési bérlakás építéséről gondolkodtak a piacfelrázó?



ALAPRAJZ 1. jelű változat

- 1. nappali, étkező
- 2. szoba
- 3. fürdőszoba
- 4. előtér



ALAPRAJZ 2. jelű változat

- 1. nappali, étkező
- 2. szoba
- 3. fürdőszoba
- 4. előtér

2. ábra: Javasolt alaprajzok. Ábra: Oláh Márton

Lakáspolitikai széljegyzet

Négy eltérő jellegű lakásépítési és fenntartási nehézséggel kell megbirkózni Magyarországon a következő években:

1. Az elnéptelenedő térségekben több ezer (évi cca. 5-7000) családi ház jellegű bérlakás létesítése halaszthatatlan. A helyi építés, helyi termékfeldolgozás, helyi kereskedelem és turizmus

területén **a hatékony foglalkoztatás szakembereinek megtartására és fogadására** csak kistérségi lakásépítési-közintézményfelújító foglalkoztatási program alapján van esély.

2. Az átmeneti és szükséglakások létesítési és üzemeltetési formáinak újrafogalmazása szükséges.

- A súlyosan hátrányos helyzetű lakosság részére nagyszámú átmeneti lakás kialakítása szükséges (évi cca. 10-20 ezer), önellátást segítő kertekkel.

- Az elszlömösödő településrészek mellett felhagyott lakások szükség-bérlakásként hasznosítása részleges felújítást kíván, a minimális közterhet jelentő lakásműködtetés lehetőségét biztosítva. A bérlő munkájával törleszthesse a bérleti és működtetési díjakat.

- Földszintes, alagsoros (hűtés hiányában tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb alagsoros!) mobil és könnyűszerkezetes ideiglenes, átmeneti lakások létrehozásának törvényesen megfogalmazott minimál-követelményei biztosításával kellene megvalósulnia évi 5-10 ezer lakásnak a kis jövedelemű, de rendezett életvitelt folytató, pl. munkavállalás érdekében új településbe költöző családok *átmeneti* bérlakásaként.

3. Hosszú távra szóló épületfeljavítások vonatkozásában:

- A lakók magántulajdonába adott egykori állami bérházak és a társasházak felújítására **a közös költségek minimumának törvényi szabályozása szükséges.** Így ezek az épületek a következő évtizedben felújíthatóvá válnak. A fenntartáshoz szükséges minimum-költségeket vállalni nem tudók alacsonyabb fenntartás mellett üzemelő lakásra kötelesek cserélni ingatlanukat, ha a hátralék eléri a lakás piaci értékének 20-25 %-át. A költségeket vállalni képtelenek száma óriási marad, és helyzetük két-három éven belül csak ritkán fog javulni. A kisebb

lakásokba költöztetés kapcsán is felmerülnek a könnyűszerkezetes átmeneti lakások iránti igények.

- Az elavult, energiapazarlón működő lakások ablakainak feljavítása csak hővisszanyerős szellőztetés támogatásával legyen megvalósítható a nem szlömösödő térségek lakásai körében. Ellenkező esetben a lakások nagy része egészségre káros gombásodással lesz terhelt.

4. Kívánatos, hogy **a profitorientált építő- és építőanyagipari, építőanyag-nagykereskedelmi vállalkozások csak a nagy alapterületű bérlakások építésére kapjanak támogatást**, ne kis alapterületű (ma is túl nagy arányban jelen lévő) városi bérlakások építésére. Így ha nem is nagy számban, de korszerűsítésre érdemes közepes méretű bérlakások szabadulnak fel.

Különösen a bérlakás-választék kialakításához lényeges a leendő bérlők bérlakásokkal kapcsolatos ismereteinek bővítése. A tégl- és hőszigetelő-gyártók, épületgépészeti óriáscégek, kéményjavítók legyenek kötelesek saját költségükön elvégezni azokat a vizsgálatokat, amelyek hiányában nem bizonyított állításaikkal félrevezethetik a lakosságot, de a szakemberek széles körét is. **A helyi építési anyagok minőségének költségeire kapjanak költségvetési támogatást a kisvállalkozások!**

3. Politikusbarát építési csúcsragadozók készenlétben

Debrecen, 2010. szeptember 17.

2010 szeptember közepén járunk. Számos építőanyag-gyártó és építő nagyvállalat a "Társaság a Lakásépítésért Egyesület" formációba tömörült néhány éve. Most harcba indultak a csekély állami lakásépítési források megszerzésére. A készházat ígérők és a könnyűszerkezetes házépítők hasonlóan. A kis- és középvállalkozók ezrei és a költségtakarékos építési lehetőségektől megfosztott polgárok pedig boldogan rabszolgálhatják az építési csúcsragadozókat.

Lesz városi bérházépítés, vagy tízezer bérlakás keletkezik évente. Azt, hogy hol, melyik maximális profitot ígérő lakáshalmazban kell gondolkodni, úgy vélhetjük, egyes politikusoknak már hónapokkal ezelőtt lediktálhatták.

Helyi anyag, helyi vállalkozók, helyi foglalkoztatás, minimális szállítási költség, önkormányzati nonprofit programok – ugyan, ez nem időszerű, kicsi az ÁFA-tartalom és a kormányzatnak szállított adó. Az ugye időszerű, hogy az állam mondjon le az építőipari termékek forgalmazásából eredő ÁFA-bevétel nagy részéről – ahogy elvárják a nagyvállalati siránkozók. Igaz, hogy így az óriásvállalatok termékei nem hoznak az államnak lényegesen több bevételt, mint az esetleg ÁFA-mentes vagy bontott helyi anyagokból történő építés. A nagyvállalatok követelődhetnek. Nincs riválisuk. Csak nehogy utána nézzen valaki a PPP és hasonló feliratú vállalkozói számlológépek működésének. Gyorsan kiderülne, hogy **a nagyvállalkozói kör kihagyásával a kistelepüléseken vagy kétszer annyi lakást**

tudnának létesíteni, mint a nagyvárosi bérházakban.

Amúgy rengeteg lakástulajdonos szedegeti be adózás nélkül a bérleti díjakat, csak ez nem szerepel a statisztikákban. Ahogyan az sem, hogy a fővárosban, de más nagyvárosokban is hány ezer lakás vár üresen olyan bérbeadás-szabályozásra, ami garantálja, hogy a nem fizetőket el lehet távolítani.

A kistelepüléseken – úgy tűnik – nem is kell bérlakásokat építeni, a kistelepülésekről elmenekülők és a kihaltak fillérékért megszerezhető lakásokat hagynak maguk után. A nagyvárosok diplomásai, szakembereit a hátrányos térségek döglődő kisvállalkozásai várják magas tudásszintet megkövetelő munkahelyekkel, hiszen be lehet költözni a falvak üresen álló, komforthiányos, lelakott, de statisztikailag lakásként elkönyvelt építményeibe. Vagy inkább úgy lehet, hogy esély sincs munkahelyre, és alig lesz olyan elszánt szakember, aki egy új lakás áráért és pocsék hitellehetőségekkel lakhatóvá tenne egy kistelepülési olcsó, de lerobbant lakást? Vagy inkább építenek új házat? Érdemes építeni, hiszen amit ma felépítenek, holnap fabatkát sem ér. Csak színesíti a helyi életet, ha ötödjére lopják le a bádogcsatornát a helyi fémkedvelők, és leverik a diót az udvarán, így azzal sincs gond.

A kormány a helyén van. Igen, a helyén, Budapesten, és várja a lakáspolitikai ötleteket. Adott is az ötletelésre egy hetet. Hiszen formáság az egész. **A gyanútlan és kényelmes falusi népek már rég lemondtak arról, hogy saját programmal jelentkezzenek.** A kistelepülések nem hangoskodnak fővárosi sajtókonferenciákon. Polgármestereik nem is sejtik, milyen súlyos a felelősségük abban, hogy nem fogtak össze érdekeik érvényesítésére. A csúcsragadozók pedig feltehetően már megtették az ajánlatukat.

Nem kétséges, hogy a profitorientált nagyvállalkozók, nemzetközi építőanyaggyártó cégek is fontos szereplői az építési piacnak. Bizonyosan ezt a kört is már-már tönkretették az elmúlt évtized világgazdasági és hazai történései. Nem nekik szól, hanem a politikusoknak: **a szűkös lakásépítés-támogatási források nagyobbik felével a kistelepülések szakembereinek megtartását kell segíteni, hogy legyen, aki képes helyi vállalkozásokat szervezni, helyi embereket foglalkoztatni.**

(még hányszor kell ezt elismételni?)

A kormány bérlakásépítési programjához tehát ötleteket vár. Ötleteket, hiszen aligha gondolhatja, hogy bérlakásépítési koncepciók készültek grátisz országszerte, csupán elő kell húzni azokat.

Van egy kellemetlen hírem: van vidéki lakásprogram, és van, aki évek óta figyeli az építési csúcsragadozók bérlakásépítési készülődését. Az egyelőre esélytelenek nyugalmával lehet előadni a keleti periférián szerzett tapasztalatokat és javaslatokat.

Két vidéki lakásmentő program kísérlet után, számos kistelepülés polgármesterének benuftságát megtapasztalva, az olcsó lakásépítés és olcsó lakásüzemeltetés visszásságait számba véve kidolgoztuk a vidéki bérlakásépítés és üzemeltetés reális műszaki és pénzügyi jellemzőit. De ki hallja meg ezt az üzenetet az építési csúcsragadozók bérlakásépítésért zajongása közben?

Lehetne tiltakozás a csúcsragadozó megjelölés miatt, például így: „Azért az durva, hogy építési csúcsragadozók vagyunk. Nem látszunk civil szervezetnek, amely a lakásra vágyó városi, „középosztálybeli” fiatalok érdekeit képviseli? Még csak az hiányzik, hogy nyilvánvaló legyen: profitra utazó építőanyaggyártók és nagyvállalkozók vagyunk. Most kell

harcba indulnunk a csekély állami lakásépítési források megszerzésére. Mondjuk el, ahol csak lehet, hogy nekünk van ám állami bérlakásépítési programunk. És **lesznek politikusok, akik véletlenül ezt a programot találják a legjobbnak abból az egyből.** Ahogyan a készházat ígérők és a könnyűszerkezetes házépítők is megtalálják pártfogóikat. A kis- és középvállalkozók ezrei és a költségtakarékos építési lehetőségektől megfosztott polgárok pedig boldogan rabszolgálhatnak bennünket, hogy ne mondjuk, az építési csúcsragadozókat.

Szerencsére a kistelepülések vezetői, képviselői hallgatnak. Várják a kormányzati segítséget. Kérdezd meg, hogyan akarják a fiatal szakembereket megtartani. Készen a válasz: nincs mit tenni, nincs munkahely, sajnos sokan elmennek. Az meg éppen nem hiányzik, hogy egy vagy több jól képzett, kreatív fiatal a közelbe sodródjon. Hogy a kistelepülési bérlakásépítés és épületfenntartás tartós foglalkoztatási lehetőséget jelenthet? Főleg, ha foglalkoznánk a mezőgazdasági termékek feldolgozásával? Csak a bajok szaporodnának.

Amíg a kistelepüléseken síri csend van, addig kell megszerezni azt a csekély, pár ezer lakásra való uniós és állami pénzt.

A középosztálybeliek ne akarjanak saját lakást, hiszen nem tudhatják, mikor, hol fognak dolgozni. Ha bérlakásban élnek, nem fognak bebetonozódni egy helyre, egy nehezen eladható ingatlanba.

Az a lényeg, hogy a városokban építsünk állami és uniós pénzből bérlakásokat, kis helyen jó sokat. Dehogy megyünk a kistelepülésekre, egy-két kis önkormányzati bérlakással vacakolni. Minek oda új állami bérlakás, ahol azt elkészülte pillanatában sem lehet még féláron sem eladni! Nehogy szóba kerüljön, hogy az efféle lakásokat nem nagyvállalatoknak, hanem helyi mestereknek, és nem nemzetközi cégek

építőanyagaiból, hanem helyi anyagokból kell felépíteni fele áron, mint ami nekünk dukál.”

4. Új kormányzati vidékpolitikát várnak a kistelepülések

Debrecen, 2010. június 25.

Legalább a jegyzőnek és patikusnak bérlakást kell építeni a kistelepüléseken – olvashattuk a minap egy bérlakásépítési programban a vidéknek - az ország kétharmadának, de rigorózus szemlélettel is legalább a felének – szánt javaslatként, ami inkább hatott könyöradományként.

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület alig leplezetten tör a szűkös lakásépítési állami támogatási források megszerzésére. Nem ennek a nagyvállalkozókból összeállt csapatnak a feladata megfogalmazni és érvényre juttatni a rettenetes tempóban hanyatló, szakképzett polgárait elvesztő vidéki kétharmad országrész helyzetének stabilizálási programját. **Kormányzati feladat olyan országos koncepció kidolgozása, amely nem hagyja veszni a kistelepülések lehető legnagyobb részét, és elegendően bátor a visszafordíthatatlan elnéptelenedéssel is számolni.**

Ilyen programra ma csekély az esély. Az országmentőnek álcázott építési és építőanyaggyártó-kereskedő nagyvállalkozók egyoldalú nyomulása esetén a vidék hanyatlása mindenféle uniós támogatás ellenére felgyorsulhat. Ki kell mondani: **a Társaság a Lakásépítésért Egyesület programjának elfogadása azt ellensúlyozó, a szakképzettek megtartására irányuló vidékmentő program nélkül hazaárulásnál rosszabb, hiszen az ország törvényesen elkövethető elveszejtésére vezet.**

A vidéki szakemberek köre nem korlátozható a jogalkalmazók és a gyógyszerárúsítók esetleg körzeti orvosokkal „kitágított” körére. A bonyolult műszaki és gazdálkodási folyamatok helyi alkotó szakemberei hiányában a vidék jövőtlen, sőt óriási térségekben máris életképtelen. **A még menthető kistelepülések megerősítése új szemléletet követel. Össze kell kapcsolódnia a munkahelyteremtési, lakásépítési és gazdálkodási programokat.** Ez pedig már háromezres kistelepülések körében is évente legalább 4-6 bérlakás építésével, vagyis évente több ezer kistelepülési bérlakás létesítésével valósítható meg. Több száz helyen kell megszervezni a kis nyereséget ígérő bérlakásépítő munkát, ami a városi bérházakhoz, milliárdos építkezésekhez szokott nagyvállalkozók számára aligha vonzó feladat. Vajon az apró programok százainak támogatására leginkább rászoruló, nagypolitikától igen távoli kistelepülések képesek lesznek-e érdekeiket a nagyvállalkozóihoz hasonló lobbierővel, összehangoltan képviselni?

5. A nagyvállalkozói bérlakásépítés kistelepülési nézőszögből

Debrecen, 2010. 06. 20.

Egyre gyakrabban olvasunk, hallunk arról, hogy a közhasznú bérlakásépítés területén szükség lenne ún. lakásépítő, lakáskezelő társaságok (Kft., Rt.) létrehozására. Ezeket az alábbiak jellemeznék:

- korlátozott tevékenységi kör: lakásépítéssel, lakáskezeléssel kapcsolatban tevékenykedhetnek,
- nagy volumenű építés, kezelés

- hatékony működés (kedvező finanszírozás, alacsony építési költségek)
- kedvezményes adózás
- hatékony adminisztráció (pl.: támogatások kezelése, jogosultak kiválasztása)
- a hatékony működés feltétele (nyereség érdekelttség) biztosított,
- osztalék: jegyzett tőke max. 10%-a (szerény hozamelvárás),
- a fennmaradó nyereséget lakásfejlesztésre kell fordítani,
- ellenőrzés és állami felügyelet alatt állnak,
- az állam ellenőrzi a bérleti díj mértékét, a hatékony gazdálkodást,
- alapításuk állami engedélyt kíván,
- meg vannak határozva a bérleti díj képzésének a szabályai,
- az épületeknek magas minőségi követelményeknek kell megfelelniük, jegyzett tőke: kb. 250 M HUF
- potenciális tulajdonosok: bank, biztosító, szakszervezet, párt, önkormányzat, stb.
- bérlők kiválasztása szabályozva van

A bérlakásépítési kezdeményezések mögött álló nagyvállalati építőanyaggyártó és építő szervezetek sajátos módon értelmezik a közhasznú lakásépítés megvalósítását. Mivel nyilvánvalóan sok száz kisváros, község önkormányzati üzeme, helyi kisvállalkozása is képes évente néhány családi házat felépíteni, és még a nagyvárosokban is lakások sokaságát adják ma is bérebe mindenféle profitorientált társaságok nélkül, **valamivel csak meg kell indokolni, miért kellenek a lakásépítő-kezelő mega-társaságok.**

Indok lehet, hogy mivel a lakásépítéssel foglalkozó cégek a szegény államnak megelőlegezik a lakásépítés költségeinek egy részét, a hiányzó profitot az üzemeltetés során szerzik meg. A hitellel megépített lakások bérleti díjában visszakapják nem

csupán a kamattal felvett építési hitel összegét, hanem a lakáskezeléssel busás profitot is szereznek. Ha sikerül a bérlakások építési költségének felét-harmadát költségvetési és uniós pénzekből biztosítani, akkor különösen nyereséges lehet az akció a lakásépítő-kezelő szervezetek tulajdonosai részére.

Ha ezeknek az építő-üzemeltető társaságoknak minimum 250 millió forint jegyzett tőkével kell rendelkezniük (ahogyan a fent említett elképzelésben megfogalmazódik), akkor 50-100 lakásos beépítésekről vagy többszintes bérházak létesítéséről-kezeléséről lehet szó. A legvalószínűbb tulajdonosok – úgy sejthető – az üzemeltető társaságok háttérben álló spekulánsok, és jó esetben az önkormányzatok. A kistéleplési önkormányzatok azonban jól elboldogulnának helyi vagy kistérségi, akár privát kisvállalkozással is megszervezhető bérlakás-kezeléssel.

A nagyvállalkozók által elképzelt lakásépítő-kezelő társaságok lényegében jogi eszközökkel kidúcolt monopol-helyzetet kívánnak szerezni, miközben a jó működés elemi biztosítékai hiányoznak.

A hatékony, nyereséges működés feltétele biztosított? Miféle biztosítékai vannak? A fennmaradó nyereséget lakásfejlesztésre fordítják? Nem lehetséges, hogy például álfelújítgatásokkal eltüntetik?

Az állam miféle szervezete jogosult ellenőrizni egy önálló magánvállalkozás hatékonyságát? De még ha megtenné is, büntetni hogyan fogja a profiteltüntető pazarlást? A privatizált közszolgáltatók ellenőrzése aligha jelent biztató példát.

Az épületek műszaki minőségére vonatkozó követelmények akistéleplési életviteli szokások ismeretére irányuló helyi elvárások hiányában semmiféle garanciát nem jelentenek arra, hogy a bérlakások vonzóak és kiválóan lakhatók lesznek.

Nagy volumenű építést és épületkezelést tartanak kívánatosnak, kétségtelenül így olcsóbb. Nem véletlenül törekedtek a spekulációs építések vállalkozói mindenkor ilyen léptékű építési akciók megvalósítására. Azonban ez csak nagyvárosokban reális, holott az igazán drámai bérlakáshiány a kisvárosokban és községekben jellemző. **Ha tehát a lakáskezelő társaságok részesülnek kormányzati támogatásban, a kistelepülések sokkal szerényebb költségszinten megvalósítható, településenként néhány lakásos bérház-programjait lehetetlenné teszik.**

A lakásépítés kormányzati támogatásának és a lakók szociális támogatásának kezelése nagy tömegű bérlakás-együtteseknél kényelmesebb.. A lakásra jogosult bérlők kiválasztása során azonban a korábbi évtizedek gyakorlata nem használható, egy új kiválasztási rendszer kiépítése pedig időt, tapasztalatot, és állami illetve önkormányzati forrásokat is igényel.

A kistelepülések körében a kiválasztási kritériumok és a sorrend meghatározása lényegesen egyszerűbb.

A bérlakás-építő és üzemeltető elképzeléseknek a leghomályosabb területe a munkanélküli és öt-tíz éven belül munkalehetőséget nem találó vagy nem kereső roma lakosság lakhatási lehetőségeinek tisztázása. Márpedig a rohamosan növekvő számú fiatal roma népesség kedvező szocializálódásában bízva már néhány éven belül több ezer, főként kistelepülési átmeneti, fejleszthető-bővíthető bérlakás építésével, a meglévő, az elmenekülő korábbi lakosság lakásainak felújításával kialakítható bérlakások létesítésével is számolni kell. Ezek komoly kormányzati támogatásokat igényelnek, még akkor is, ha e lakáskialakítások támogatása a nagyvárosiaknak csupán negyede lenne.

Nem lehet eléggé hangsúlyozni: ha a nagyvárosi tömeges bérlakásépítésben érdekeltek lobbijükkel elviszik a

lakástámogatási források zömét, akkor mind a vidéki elnéptelenedés, mind a roma szegregáció folyamata folytatódik, és helyrehozhatatlan pusztulás felé vezet.

6. Nagyvárosi bérlakásépítők otthonvédő álarcban

Debrecen, 2010. március hó

Van néhány olyan gazdasági szektor, ahol pocsék vagy közepes minőségű termékekkel jókora profitot lehet kaszálni. Például a közszolgáltatások és különösen a lakásépítés ilyen.

A nagy építési vállalkozók körében bőséges a könnyontás, aggodalom, hogy ne folytatódjanak a kilakoltatások, kapjanak állami vagy önkormányzati mentőövet a hiteleiket és üzemeltetési költségeiket fizetni képtelen családok.

A bankok és nagy építési vállalkozások egyaránt érdekeltek ilyen megoldásokban. Miért is? Képzeljük el, hogy ha több tízezer családot utcára raknak, mi történik a lakásaikkal? Igen, azokat el kell adni, csak hogy jelentős részükre nem lesz vevő. A bankok profitjáért aggódó politikusok elérhetik, hogy a szabad piacon nem értékesíthető lakásokat szociális lakásként vegyék – állami támogatás mellett – önkormányzati tulajdonba, ha van rá pénzük. Ma például nincs.

Ami néhány éve elképzelhetetlen volt, a kistelepülések önkormányzatai inkább kívánnak bérlakásokat építeni, mintsem a lakásigénylők magántulajdonhoz jutását segíteni. A bérlakások feletti rendelkezési jogukkal meg tudják akadályozni, hogy a települések leromlott házait tulajdonba vevő aszociális elemek gettóvá tegyenek egész településrészeket. Egy család képes

utcasornyi családot menekülésre készíteni, így jó néhány önkényes beköltözőnek lakást „létrehozni”.

A régi lemez szerint az elit megy igényesebb lakásba, kertes házba, a feltörekvők pedig elvileg megkaphatják a kisebb, központi helyen lévő társasházi és volt állami tulajdonú lakásokat. Csakhogy az új lemez más: a munkanélkülivé váló és alulképzett fizetésképtelenek hétvégi és lelakott házakba menekülnek, a helyükre pedig alig jobb jövedelműek költözhetnek. Egész településnegyedek válnak romosodóvá néhány év alatt, hiszen aki teheti, megpróbál megszabadulni a új, közös felújítási feladatokra fizetésképtelen családok miatt leromló társasházaktól, bármilyen alacsony eladási ár mellett is. Ennek a folyamatnak a felgyorsulása elkerülhetetlen.

Az „önzetlen otthonvédő” vállalkozók számára a nem kívánatos következmény: rengeteg olcsó lakás a piacon, a viszonylag olcsó bérlakás vonzereje megnő, és az „otthonvédők” által épített olcsó bérlakások iránti igény megnő.

A luxuslakások építői cca. 2004-ig belakták a 2002-ig kedvezményes hitellel megépített lakásaikat. Palotaépítésre vágyó csemetéik száma véges. A gazdasági elit réteg lakásigénye évente csupán néhány száz lakás. A vállalkozásorientált fiatalok előbb vállalkozásaikat építik fel, gyakran nem is ebben az országban, és csak később fognak saját lakást szerezni. (Farkas, 2010)

Az építési vállalkozók azonban kíméletlenül és eszközökben nem válogatva, mostanában éppen otthonvédő álarcban megszerezhetik a politikai támogatást ahhoz, hogy kis alapterületű bérlakásokat építhessenek. Ha tehetnék, PPP konstrukcióban, és felvállalva az általuk épített bérlakások üzemeltetését is. Hiszen az igazi profit ott lapul.

Csakhogy semmi nem indokolja ezt a fajta kislakás-építést. 50-60 m²-es lakás rengeteg van a nagyvárosokban, üzemeltetési költségük pedig a jövőben nem olcsóbb, hanem jelentősen drágább lesz. Ha a családok meg akarnak szabadulni ezektől a lakásoktól, akkor olyan családiház jellegű épületekbe próbálnak költözni, ahol az üzemeltetési költség csökkentésére lehetőségeik vannak.

A családiház jellegű, kertes lakások a városok peremén, de leginkább a közeli kisebb településeken lennének létrehozhatók. Helyi kisvállalkozók és helyi munkaerő, helyi anyag minél nagyobb arányú alkalmazásával. Csakhogy a helyi kisvállalkozók jó része nagyvállalkozók kifizetetlen alvállalkozóiként tönkrement, és a helyi munkaerő munkára foghatósága is kétséges. A kistelepülések előregedő lakosai temetőbe kerülnek, jórészt elavult lakásaik pedig olcsóbban megszerezhetők, mint az új lakások építőanyag-ára.

A lakáspolitikai megnyilvánulásokban, de a közbeszédben sincs jelen a felismerés: **a helyi szakember-elit megtartása a vidékfejlesztés kulcsa.** Ma még kész tényként kezelik az ország kétharmadán süllyedő jövedelemmel élők, hogy az ország e leszakadó országrészeiben, különösen a húszezer fő alatti kisvárosokban a szakemberek, különösen a műszaki képzettségű fiatalok száma brutálisan csökken. Márpedig e réteg hiányában nincs helyi szinten megszervezett építő tevékenység, de élelmiszer-feldolgozó program sem bontakozhat ki. **A nagy vidékfejlesztő elgondolásokat a vidéki elit gyengesége és hiánya miatt képtelenség megvalósítani.** Súlyosbítja a helyzetet, hogy az önkormányzatok vezetői és képviselői nagy többségükben nem érdekeltek kis helyi vállalkozások támogatásában, mindaddig, amíg biztosítottnak látják saját és

közel hozzátartozóik csekély, de biztos jövedelmét az önkormányzati kötelező feladatokat végző intézményekben.

Nehéz megértetni: hogy nem tartható fenn a rendszerváltozás előtt bevált recept, hogy mutassuk magunkat minél szerencsétlenebbnek, hátrányosabbnak, támogatásra szorulóknak (Vági, 1982)

Nyilvánvaló, hogy az elmúlt évtizedek nagyvállalkozóinak bérházépítési törekvései – különösen PPP konstrukció mellett – ellentétesek az ország legalapvetőbb érdekeivel. De miféle érdekérvényesítő erő képes mértékre fogni a nagyvállalkozói terveket? Különösen bizarr a nagyvárosi és fővárosi bérházépítés szorgalmazása, ha azt is figyelembe vesszük, hogy a szinte számtalan kifizetetlen kisvállalkozó tönkremenetele után a néhány fős, elegáns székházakban pózoló építési fővállalkozó kénytelen lesz külföldről hozni munkavezetőket. Ahogyan tették azt a németek a kilencvenes években, lengyel és magyar szakemberek „beszerzésével”.

Megjelennek különféle számok arról, hogy már alig van új üres lakás Budapesten, de a vidéki nagyvárosokban is. De hol van tisztességes elemzés arról, hogy hány olyan lakás áll üresen, amely az elmúlt évtizedekben épült? Hogyan alakulna a lakáspiac, ha végre nem az új lakásépítésre, hanem – a sokkal nagyobb szervezést igénylő – komplex lakásfelújítás felé fordulnának az elkényelmesedett, de támogatás-kijárásban most is feltűnően aktív nagyvállalkozók. Ismert, hogy a nyugateurópai építési piac közel nyolcvan százalékban lakások felújítás-korszerűsítése területén tevékenykedik. Kétségtelen, hogy olyan szakcégek tartós együttműködésével, amelyek a piaci szereplők közötti bizalom nélkül nem létezhetnek.

Fentiek alapján megfogalmazható:

- a nagyvállalatok épületfenntartásra-felújításra orientálódása, radikális profilváltása elkerülhetetlen, ha nem kívánják megvárni, hogy a szomszédos országok gyorsabban ébredő nagy cégei uralják e piacot. A profilváltás során élesen elkülönül a nagyvárosi korszerű felszereltségre irányuló, automatika- és technológiaigényes kiegészítő szolgáltatásokat kivitelező, nagyvállalkozói szintű összehangolást is igénylő feladatok szakemberigénye a helyi kisvállalkozókra szervezett családiházias jellegű lakásépítés szakember-igényétől.
- A vidéki lakásépítésben – legelőször a helyi fiatal szakemberek megtartása érdekében – olyan kisléptékű építési akciók tömegét szükséges kormányzati támogatással megerősíteni, amely akciókra a megerősített helyi vállalkozások alkalmasabbak, mint azok a nagyvállalkozások, amelyek eddig olyan kisvállalkozásoknak adták tovább a feladatokat, amelyek teljesítésére felkészültségük, támogatásuk nem volt, így tömegével mentek tönkre. Ugyanakkor a vidéki lakásépítésben kiválóan a helyükre találhatnak.

-

Hivatkozások:

Vági Gábor 1982. *Versengés a fejlesztési forrásokért*. Közgazdasági, Bp.

Farkas Tibor 2010. A középosztályt akarják megerősíteni. *www.ingatlan.net* 2010.szept. 13.

7. Ki költözzön az új magyar bérlakásokba?

Kitérőként Kovács Dániel hg.hu címen 2010.06.10-én kelt online cikkének kivonata következik:

„A kormányzati lakásépítési programról nem tudni pontosan, mely rétegeket célozza meg. Ez azért probléma, mert ma Magyarországon 1,2 millió ember él elfogadhatatlan minőségű, 1,3 millió pedig túlszűfolt lakásokban – áll a Habitat for Humanity tanulmányában. Problémáikra az államilag támogatott lakásépítés nem jelent feltétlenül megoldást – ezek az otthonok ugyanis elérhetetlenek a népesség jelentős része számára, akik nem rendelkeznek a vásárláshoz szükséges önerővel, stabil keresettel vagy pénzzé tehető ingósággal. Az állami támogatással

történi lakásvásárlás ugyanakkor röghöz köti a munkaerőt, és akadályozza a mobilitást – szögezi le a Habitat.”

„Az új lakások sem jelentenek feltétlenül megoldást, hiszen számtalan felújításra váró, de nem lebontható ingatlanban élő ember szolgálna segítségre. A Habitat for Humanity ezért a jelenlegi lakásállomány bevonását javasolja a bérlakásprogramba. Erre is ismerünk külföldi példát, többek között Írországból, ahol a lakók tulajdonában maradó lakások szociális bérlakásként való üzemeltetésére is van precedens. (...) Az egyik legkomolyabb problémát a Habitat szerint az energiaszegénység jelenti. Magyarországon épp a legszegényebb réteg lakik a legrosszabb energiahatékonyságú lakásokban: a jövedelmi ráta alsó tizedébe tartozó családok havi bevételének akár 35-45%-át is kitehetik. Ez azt jelenti, hogy telente 1,5 millió ember fagyoskodik otthonában, mert nem tudja azt kifűteni. Az eddig alkalmazott módszerek azonban – mutat rá a Habitat tanulmánya – csak részben jelentettek megoldást. A túlfogyasztást ösztönző gázár-támogatást például nem vehette igénybe hatszázezer nem gázzal fűtő, de tipikusan rossz helyzetű háztartás.”

Másik oldalról közelít a kérdéshez a Társaság a Lakásépítésért. A hazai bérlakásállomány 99%-a jelenleg szociális céllal, a legszegényebbeknek épül, míg tőlünk nyugatra ezek az otthonok a középréteg számára kínálnak alternatívát – szögezi le 2010 áprilisában nyilvánosságra hozott programjában az egyesület. A szervezet évente 40 ezer új lakást, valamint tízezer bérlakást építtetne, némiképp összhangban a korábbi fideszes tervekkel. Az 50-90 négyzetméteres bérlakásokat a lakók később akár meg is vásárolhatnák; a bérleti díjnak azonban nagyságrenddel a tulajdonszerzés törlesztő részlete alatt kell lennie.

(A megvásárolható bérlakásokra szinte már történelmi példa a Nagy-Britanniában a Thatcher-kormányzat által indított „Right to Buy” program, amelynek keretében 1980-1998 között hozzávetőlegesen kétfélmillió önkormányzati lakás került magántulajdonba.) A Társaság a Lakásépítésért az állami bérlakás-építési program beizzítására egy ezerlakásos „pilot project” elindítását javasolja, valamint az uniós források bevonását (az EU jelenleg sem a lakásfelújítást, sem a bérlakásépítést nem támogatja). A közhasznú bérlakások építésében és kezelésében Ausztria szolgálhatna mintaként, ahol magántársaságok építenek önkormányzati bérházakat, limitált haszonnal (ld. beszámolóinkat).”

„Míg a Habitat programjában a szociális, addig a Társaság a Lakásépítésért elképzelései között a gazdasági tényezők dominálnak. A jelen helyzetben mindkettőre érdemes hangsúlyt fektetni. Az államilag ösztönzött lakásépítések és felújítások, valamint a bérlakásprogram beindítása kiutat jelenthet a vergődő építőipar számára a válságból, és hozzájárulhat az ígért egymillió új munkahely teremtéséhez. A valódi megoldáshoz azonban ezeknek a lakásoknak nem a szűkös és a létbizonytalanság határán egyensúlyozó középosztály, hanem a szegényebb rétegek számára is megoldást kell kínálnia, akár a megfizethető új lakásokkal, akár a meglévő állomány felújításával vagy új fenntartói viszonyok kialakításával. A szociális bérlakáshálózat kiépítése, azaz a felelősségteljes lakáspolitikai lehetne az egyik eszköz, amely megállíthatja és megfordíthatja a magyarországi régiók egyre növekvő gazdasági különbözőségét, a fokozódó szegregációt. „

8. Perifériák lakáslétesítési-korszerűsítési igénye, országos szintre kitekintéssel

Debrecen, 2010. május 10-22

A lakáslétesítési igények és lehetőségek, foglalkoztatási lehetőségek érzékelésére a települések statisztikai alapadatain túl olyan jellemzőket is számításba kell venni, amelyekre szám adatok nincsenek, illetve amelyek egy-egy település működési keretén túlmutatnak. Ha egy fejlesztési program egyszerre akar mind a lakásépítési törekvésekkel, mind a foglalkoztatás lehetőségeivel foglalkozni, akkor figyelembe kell vennie a városokból kiköltözés, akár szomszédos országbeli városból átköltözés szempontjait (pl. Nagykereki, Kismarja, Derecske településeknél), és a lakóhelyen kívüli munkavállalás lehetőségeit, különösen a városi munkahelyek felé mozgást, a gyermekek városi iskoláztatásának szempontjait, de számos gazdálkodási, természeti, történeti, társaséleti vonzerőt is.

A kistelepülések lakosságmegetartó, különösen értelmiségmegetartó képességében meghatározó szerepe van egy vagy több nagyobb város közelségének. Közel azonos súllyal jelenik meg utóbbi tekintetében a roma lakosság aránya, az a tendencia, hogy 15-20 év múlva arányuk 60-70 százalék is lehet (Mezőcsát, Zajk, Tuzsér). A városi hiányos térségekben egy-egy nagyobb ipari vállalkozás lassíthatja a települések lakosság számának csökkenését, de kiemelkedő oktatási és szolgáltatási színvonalat biztosító értelmiségi szigetek kialakulására nem kínál esélyt (ld. Téglás, Hajdúsági Iparművek szerepét).

Szükséglet-számítás

A szükséges és a reális lakáslétesítés-korszerűsítés fő irányait, arányait országos léptékben viszonylag jól meg lehet becsülni, azonban az így körvonalazott adatokhoz képest a már említett változók miatt jelentős eltérések lehetnek.

Az a célom, hogy a vidéki lakásépítésen belül a kistelepülések sajátos lakásépítési igényeit és lehetőségeit megállapítsam, és ennek alapján a jelentős érdekérvényesítő erővel rendelkező nagyvárosi építési vállalkozások ellenében megfogalmazzam a vidéki elitet megtartó és munkahelyeket biztosító lakáspolitikai feltételeket. Ehhez a problémafelvető és javaslattevő munka fontosabb lehet, mint az egyes számszerű adatok pontossága.

Már maga az is vitatható, hogy mely települések képezik a kistelepülések körét. Nincs valamiféle törvényszerűséggel megerősített szám, minőségi jellemző arra, hogy milyen települések kerülhetnek be ebbe a körbe.

Az alábbiakban a Debreceni Egyetem építész- és építőmérnök hallgatóinak kistelepülési településfejlesztés tárgyú féléves dolgozatai (130 dolgozat) alapján körvonalaztam egy mintakészletet, ahol a településeket elsősorban nem lakosság számuk, hanem lakosságmegtartó törekvéseik tekintetében, és még inkább fejlesztési programjaik hitelessége tekintetében (milyen módon vettek részt a szakértők és a lakosság a fejlesztési elképzelések meghatározásában) valamint a roma-problémához való viszonyulásuk tekintetében csoportosítottam.

Mivel a lakosság-szám 1000 és 5000 között változó, a lakásokkal kapcsolatos becsléseket 1000 „átlaglakosra” vonatkozóan próbáltam megfogalmazni.

A hazai lakásonkénti lakosság számok alapján úgy számoltam, hogy a bennünket elsősorban érdeklő perifériák kisközségeiben – a sokgyermekes cigány lakosság növekvő arányát figyelembe véve

– az országos átlagnál több, 300 lakásban kerekítve 1000 fő lakik. A 300 lakásból annak 20%-a jelenleg bontásra érett, többnyire vályog épület. Elavult, felújításra nem tervezett 30%, ez 50 éves életkoruk és elmaradt időközi felújításuk alapján vehető figyelembe.

A következő 10 évben ideális esetben legalább ezek 50%-a bontásra kerülne, reálisan csak ennek a harmada, azaz 50 lakás szűnhet meg, azaz a kistelepülési átlag-lakásszám 16-17%-a.

A lakosság szám csökkenése ugyanebben az időben cca. 10%, de a lakásszám-igény lényegében változatlan, mivel az egy lakásban lakók száma kissé csökkenni fog.

A lakáspótlás keretei: reálisan létesül 50 új lakás, ennek 30%-a bérlakás (a következő évtizedben jellemző alacsony jövedelmekre és nem csökkenő lakásárakra tekintettel), a többi magántulajdonú új lakás.

Halasztott bontások aránya: 100 lakás, ezek magántulajdonban vannak.

A bontásra érő, de el nem bontott lakások 50% a roma lakózónák mellett alakul ki, **átmeneti és szükség-lakásként ezek cca. 50%-a átmeneti, majdnem szükség-lakás jelleggel önkormányzati bérlakássá alakulhat.**

Egy újabb 10 éves ciklusban ezeknek a már bontásra érett épületeknek a bontása már nem halasztható. A bekövetkező bontások zöme e roma lakózónáknál jelentkezik.

Bérházépítési dimenziók országos kitekintéssel

A 176 kistérség kisvárosi és kistelepülési zónájának lakossága átlag 30 ezer fő esetén 5 280 000 fő (a statisztikai átlagszám lényegesen magasabb). A kistelepülések közül a nagyobb városok közelében lévők lakosságnövekedése és lakhatási

lehetőségei radikálisan különbözik a perifériákon lévő, városoktól távolabbi (cca. 20km-en túli) települések lakosság- és lakáshelyzetétől.

Egy harmincezer fős kistérségi kistelepülési zónára vonatkozó jellemzők:

Városközeli zóna

lakosszáma: átlagosan a kistérségi lakosságszám 20%-a, lakásszám max. 2000, lakosság száma kismértékben nő.

Műszaki okból reális lakáspótlás 10 évre az átlag 16-17%-nál kissé kedvezőbb, 20% lehet, így: $1500 \times 0,2 = 300$ lakás, évi 30, ennek cca. a harmada lehet bérlakás, azaz évi 10 lakás.

Városból kitelepülők és helyi képzett fiatalok bérlakással fogadására:

önkormányzati munkahelygeneráló és képzési igények felől max. évi 8-10 lakás.

További átmeneti bérlakások önkormányzat által biztosítandó száma átlag évi 3-5 lakás, szükséglakás átlag évi 5 lakás, felkészítő programok nyomán. Új, tartós gondozásra esélyes szociális bérlakások létesítése a következő 10 éves időszakra javasolt. Tehát a következő 10 évben csak felújítások jellemzőek ebben a zónában.

Perifériák csökkenő lakosságú zónája

Lakosság: átlagosan 80%, lakásszám cca. 8000 lakás, lakáspótlás 10 évre reálisan: 15%, azaz 1200 lakás, kevesebb a kistérségi átlagos 16-17%-nál,

így évi 120 lakás, ennek legalább 30%-a bérlakás kell legyen az elnéptelenedés lassítása érdekében, azaz évi 36 lakás, ez

azonban egy-egy településen csak 4-8 lakást, kistelepülésnél esetenként csak 2 lakást jelent.

Ugyanebben a periféria zónában a roma lakosság jelentősebb aránya figyelembevételével nagyszámú átmeneti bérlakást szükséges biztosítani az önkormányzatoknak a következő évtizedben, felújított és leértékelődés miatt elhagyott lakások felhasználásával. Itt is felkészítő programok nyomán indulhat új, tartós gondozásra esélyes szociális bérlakások létesítése a következő 10 éves időszakban. Tehát a következő 10 évben itt is csak felújítások jellemzőek ebben a zónában. Várhatóan a roma lakosság aránya meghaladja az összlakosság 20 %-át, a városközei zónában jellemző felújítással létrehozott átmeneti bérlakás arány kétszerese szükséges, évi 36-40 lakás.

Összességében a következő évtizedben a kistelepülési családirház jellegű (saját udvarral, kerttel rendelkező) új bérlakások évenként létesítendő száma:

Kistérségek száma x (városközei + perifériabeli éves lakásszám) = 176 x (10 + 36) = 8096 bérlakás.

Ugyanebben az időszakban a roma lakózónák tervezett bővítése szükséges, megüresedő lakások felújításával

176 x 40 = 7040 felújítással létrehozott átmeneti bérlakás.

10 év alatt létesülhet annyi kistelepülési bérlakás, amennyi lakás a nyolcvanas években egy év alatt házgyári szerkezettel létesült. A lakásépítő nagyvárosi vállalkozások az elmúlt évtizedben a kistelepülési igények többszörösét teljesítették.

A kistelepülési lakásépítésre alkalmatlanok a kis területen nagy mennyiségű lakást építő városi nagyvállalkozások. Ugyanakkor a kistelepülési lakások szakszerű és költségtakarékos létesítésének előkészítésére sem történtek lépések.

Árszintek

A fővárosban létesülő bérházak átlagos m²-ára 300-350 ezer Ft-ra becsülhető, a vidéki városokban ennek 70-80%-a jellemző. A könnyűszerkezetes és un. gyorsházas építések jellemző nettó lakás-m² ára tisztázatlan berendezés-jellemzők mellett 200-250 ezer Ft/m². A nyári klimatizálás költségigénye homályos, bérházlétesítésnél a gipszkartonos építés fenntartási-javítási igénye és költségei jelentősek lehetnek.

A perifériákon a 15-20 éve létesült viszonylag jó állagú lakások eladási ára m²-ként 50-60 ezer Ft, felújításuk ütemezhető, halasztható, részben házilag történhet. **Semmiféle technológiával nem állíthatók elő hasonló árszinten új lakások. Ugyanakkor ezeknek a lakásoknak az üzemeltetési költsége a nagyvárosi lakásokéhoz hasonló.**

A városközeli kistelepüléseken a használt lakások ára a városi lakásokéhoz képest 50-70%, tehát 130-200 ezer Ft/m². Ebben a zónában azonnal indíthatók olyan önkormányzati – esetleg vállalkozói – bérházépítési akciók, amelyek során létrehozhatók költségtakarékosan üzemeltethető, 110-130 ezer Ft/m² költséggel létrehozott családi házas jellegű bérlakások, 35-40m² induló, beköltözhető alapterülettel, házilagos tetőtérbeépítéssel 65-70 m²-re bővíthetően.

A lakások létrehozásához szükséges állami támogatás aránya töredéke lehet a nagyvárosi lakáslétesítés által igényelt támogatáshoz képest.

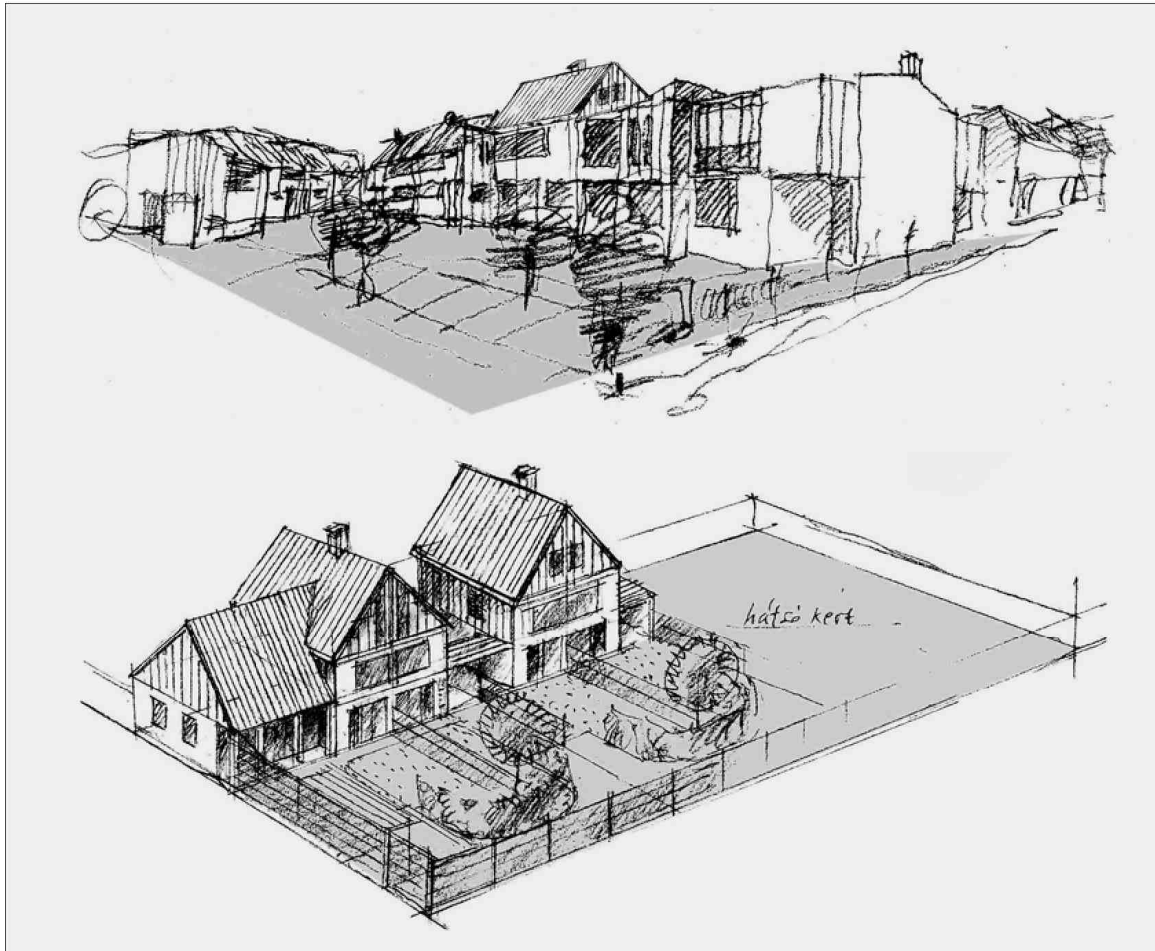
A perifériákon létesítendő bérlakásoknak csak akkor van értelme, ha érdemben elősegítik a szakképzett és felsőfokú végzettségű lakosság megtartását. Ezért 1000 lakosonként a minimális javasolt bérlakásszám legalább 5, és **azokban a településekben javasolt, ahol kistérségi szinten és**

önerőből történtek már lakosságmegtartó és foglalkoztatási kísérletek. Különösen lényeges, hogy **csak ott indokolt a támogatás, ahol az önkormányzat eddig is felvállalt érdemi gazdasági eredményt hozó foglalkoztatási programokat.** Mivel az ilyen települések száma csekély, ezek kiemelt támogatása lehetséges. Ez azt jelenti, hogy a javasolt költségtakarékos bérlakások létesítését – a leendő bérlők közreműködése mellett – annak teljes költségéig támogathatja a kormányzat.

Foglalkoztatási hatások

Csak országos léptékben megfogalmazott program keretében, országgyűlési-kormányzati elszántsággal, a **„perifériák ombudsmanja”** jogosítvánnyal lehet a nagy építési vállalkozások érdekérvényesítése mellett a kistelepülési kis volumenű helyi építési tevékenység kereteit kialakítani és fenntartani.

A kisvállalkozások önfejlesztő képessége és támogatásfogadó képessége nem ismert. Belső piaci mozgásterük tágítása az önkormányzatok kistérségi átmeneti, vállalkozási betanulást segítő nonprofit gazdasági tevékenysége nélkül nem valósulhat meg. A belső piac mellett fel kell készíteni a kistelepülési vállalkozásokat is a határon túli piacokon történő működésre. **Az önerőből 8-10 főt foglalkoztató kistelepülési szolgáltató-gyártó vállalkozások azonnali támogatása szükséges. Az összes vállalkozás kevesebb mint 5 %-a tartozik ebbe a körbe, megszűnésük helyrehozhatatlan következményekkel jár a kistelepülések gazdálkodása körében.**



3. ábra: a T4TERV Iroda beépítési vázlatai (1)

9. Vidékfejlesztési kísérlet lakásépítésre alapozott munkahelyteremtéssel

Disputa, 2009. szeptember, 34-37 o.

Gyorsuló lakosságelváándorlás

Magyarország legelmaradottabb perifériáin a kistelepülések lakosságának elváándorlása az elmúlt évtizedben felgyorsult. Az okok között elsősorban a munkahelyhiányt, az ellátás, a szolgáltatások alacsony színvonalát és a megélhetési bűnözés terjedését tartják számon. Az elváándorlásnak, különösen a szakképzett fiatalok migrációjának lassítására csak országos mentőprogram adhat esélyt. Kormányzati összehangolás hiányában egy-egy kistelepülés nem érhet el tartós változást, de együttműködő települések és kistérségek kezdeményező szigeteinek megszervezése sem. De a hasonló problémákkal bajlódó kistelepülések tartós együttműködése, érdekszövetsége legalább esélyt ad arra, hogy a kormányzati politika szintjén megjelenjen a kistelepülések elnéptelenedésének drámája.

Az elmúlt évtizedek tapasztalatai azt mutatják, hogy a kis- és középvárosok nem mutattak elkötelezettséget perifériáik megerősítése iránt. Sőt: a középvárosok a tőlük elváándorlók pótlását még ma is a kistelepülések fiataljainak betelepítésével remélik megoldani.

A kistelepülések leépülése és megszűnése még a térségfejlesztéssel foglalkozók számára is szükségszerűnek tűnhet, sőt néhány évtizede a településhálózat-fejlesztés számos szakértője egyenesen pozitív fejleményként értékelte a túlzottan elaprózott településszerkezet helyébe lépő, nagyobb egységekre szervezett országos településrendszert.

A 90-es évektől az Európai Unió szinte minden országában új vidékfejlesztési politika alapján próbálták fokozni a perifériák népességmegtartó erejét, megakadályozni a kistelepülések elnéptelenedését. Ez többek között azt jelentette, hogy – a mezőgazdasági innovációra korlátozott támogatások rendszerét kibővítve – kitágították a fejlesztési területeket. A hazai vidékfejlesztési politika azonban nem volt képes komolyan venni ezeket a kitágított lehetőségeket, amiben szerepet játszott a nagyvárosok közömbössége vagy ellenérdekeltsége, a mezőgazdasági lobbierők több évtizedes forráselszívó önérvényesítő gyakorlata, a kistelepülések önismereti problémái és a saját szellemi bázis gyengesége. De a meghatározó tényező az alacsony termelékenységű vidéki termelő aktivitás „kormányzati ciklusokon átívelő” brutális leépítése.

Vidékfejlesztési lehetőségek a hazai perifériákon

A kistelepülések önkormányzati fejlesztési aktivitásának, fejlesztésekre felkészültségének vizsgálata alapján állapítható meg, hogy egyáltalán hol lehet számolni olyan energiákkal, amelyek mozgósításával kormányzati politikai témává tehető fejlesztések fogalmazhatók meg. A kistelepülések fejlesztési alkalmasságának megítéléséhez több háttéranyag is kínálkozik. Például Hajdú-Bihar megye területrendezési terve statisztikai adatok és kiegészítő helyszíni vizsgálatok alapján próbálta meg körülhatárolni, hogy a megye mely településeinek van fejlesztési potenciálja, különösen szellemi kapacitása. A kistérségfejlesztési programok készítése két évtizedes múlttra tekint vissza. Milliárdos pályázati pénzek folytak el erre anélkül, hogy ezeket a programokat valaha is használták, egyáltalán használhatták volna. A közelmúltban uniós mintára megindult az integrált városfejlesztési stratégiák (IVS) készítése, többek között azzal a céllal, hogy ezek alapján lehet majd megítélni,

milyen fenntartható eredmény és multiplikátorhatás várható az uniós fejlesztési támogatások felhasználásától. Az IVS-ek készítésére ugyanazok a sablonszövegeket összeollózó pályázatíró csoportok ugrottak rá, amelyek egykor a használhatatlan kistérségi programokat lapátolták össze. Más úton szerencsére árnyaltabb képet lehetett szerezni a kistelepülési fejlesztő aktivitásról. De leginkább

10.

Kistelepülési bérlakásépítés-program javasolt épületkialakítás-változatai

2009. augusztus 5.

Több tucat alaprajzi és beépítési változat elemzése után, a legtakarékosabb kivitelezés és üzemeltetés szempontjait érvényesítve épület-változatokra adtunk javaslatot.

Alapterületi jellemzők meghatározása

A lakások két ütemben készülnek, de már az első ütemben használatbavételi engedéllyel beköltözhető 25-40 m²-es földszinti részük. A második rész szerkezete is készen van, belső kialakítás nélkül, de így is használható. A második ütemben házilag kialakítással 20-40 m² felső szinti lakásterület létesül. A várható felmelegedés miatt alagsor vagy pince készülhet, hogy ne kelljen nyáron klíma. De a költségelemzéseknél jelentkező többletköltségek és kivitelezési nehézségek alapján, illetve a „pincelakás” melléközöngék miatt a közeljövőben ezek létesítése nem javasolt.

Nem készül méregdrága fűtési rendszer, egyetlen nagy kályhával lehet a lakás teljes légteret fűteni. A lehetőleg tágas alapterület mellett a minimális belmagasságra törekedtünk.

Telepítés

Az épületeket lehet egyenként is telepíteni, mivel olcsó hőszigeteléssel körbeburkolhatók, de nyilván költségkímélőbb, ha legalább egy közös fal van. Négy lakást egymáshoz képest háttal telepítve a négy homlokfalból kettő lehet közös. Ez azonban a tájolás szempontjából némileg kedvezőtlenebb.

Az elnéptelenedő települések belső részein sok nagyméretű üres telek van. Ezek hasznosítása a legcélszerűbb, mivel legalább részben közművesítettek, burkolt utak mentén vannak. Ilyen telkeken a maszkás sorházas elrendezéssel is lehet lakást építeni, de a javasolt elrendezés a nagy telkek kedvezőbb kihasználása mellett a hagyományos beépítéshez jobban illeszkedik.

Mivel a telek és közművesítés, út költségei az önkormányzatokat terhelik, ez a település fő támogatási lehetősége. Előnyös, hogy egy-egy lakás létesítéséhez csak a telkenkénti telekár negyede szükséges.

Milyen pénzforrások szükségesek ahhoz, hogy a lakások beköltözhetően átadhatók legyenek?

Ott, ahol a lakások építési árának a felét sem éri el az eladási ár, nehéz rávenni bárkit, hogy saját tulajdont létesítsen. Tehát az önkormányzati bérlakások létesítése lehet a fiatalokat megtartó, a magas hitelek és üzemeltetési költség elől vidékre települők részére szolgáló valamint a magasan képzettek megtartására reális eszköz.

Olyan költségtakarékos műszaki megoldásokat kell alkalmazni, hogy a négyzetméter ár közel legyen az igen

alacsony eladási árakhoz, ugyanakkor vállalható komfortot biztosítson, különösen az alacsony üzemeltetési költség és a minimális hitel vonzerejével.

A hátrányos helyzetű roma családok és más súlyosan jövedelemhiányos társadalmi csoportok lakáshelyzetének tartós javítására egy átmeneti lakásokra alapozott, fentiekől eltérő program szükséges. Az oktatástól a felnőttképzésig terjedő intenzív és személyes életmódformáló, gazdálkodási alapismereti programnak kell megalapoznia a lakáshoz jutás elősegítését. Jogilag kezelhető minimális alkalmassági kritériumok – köztük a leendő lakók legalább segédmunkával történő közreműködése - adhat garanciát arra, hogy a lakáshoz jutási támogatások tartós eredménnyel járnak.

A lakások létrehozása négy eltérő forrásfelhasználással történik:

- Piaci forgalomban lévő termékek megvásárlása
- Vállalkozó illetve alkalmazott szakemberek díjazása
- Helyi, piacon értékesítésre nem kerülő, nem tartószerkezetként használt ásványi és organikus anyagok
- Munkanélkülieket a munka világába visszavezető, államilag támogatott, helyileg szervezett foglalkoztatás forrásai

A tervezett megoldások élőmunka igénye az első építési ütem végéig kerekén 1400 órára becsülhető, ebből a támogatott foglalkoztatással elvégezhető munkák cca. 30%-ot tesznek ki.

A teljes építési költség a javasolt egyszerű szerkezeti megoldások mellett maximum 100 ezer Ft/m²+ÁFA. A csupán szerkezetkész állapotig kialakított épületrész fél áron kalkulálható. Így egy 60 m²-es lakás 30x100 +30x50 = 4 500 e Ft+ÁFA áron valósulhat meg, 75m² összapterület esetén pedig 5 600 e Ft+ ÁFA összegből 2010-es árszinten. De csak akkor, ha az építési munkákat nem profitorientált vállalkozásokra bízzák. Ugyanakkor a helyi vállalkozók

bevonása és tartós foglalkoztatásuk megszervezése önkormányzati nonprofit kft-k irányítása mellett létfontosságú a helyi foglalkoztatás és építési tevékenység tartós folyamattá alakulása érdekében.

Fentiek alapján az épületek létrehozásához feltétlenül szükséges legalább kedvezményes hitel biztosítása. Szerződéses garanciákkal biztosítani lehet, hogy a szakember vállalkozók díjazása – a sajnos amúgy is reális gyakorlathoz hasonlóan, de nagyobb biztonsággal – néhány hónapos késleltetéssel történjen meg, ezzel jelentős banki hitelkamat hányad megtakarítható.

Az építőanyag-gyártók és kereskedők legalább az építési folyamat első éveiben termékeiket akciós áron kínálhatják, annál is inkább, mert piacuk jelentősen beszűkült. Piaci terméként szükséges beszerezni cca. négyszázezer Ft értékű építőanyagot, különösen költségtakarékos megoldással azonban ez az összeg háromszázötvenezer forintig csökken 60 m²-es lakásméretnél. Utóbbi esetben kettő, az üzemeltetésnél lényeges műszaki megoldást, a melegvíz-szolgáltató napkollektorok beépítését (a beépítésre alkalmas hőcserélővel ellátott melegvíz-tárolók alapszolgáltatásként biztosítása mellett) és a szürkevíz rendszer (mosó- és mosdóvíz WC-öblítőként használata) beépítését külön pályázati formában utólag valósíthatják meg a lakók bérleti díj kedvezmény kíséretében.

Mivel az önkormányzatok eleve komoly támogatói a programnak a telkek az út és a külső közmű biztosításával, a továbbiakban előre meghatározott feltételek alapján legfeljebb lakásonként 1,5-2,0 millió Ft hitel felvételét vállalják. Bérletlakás létrehozása esetén pl. bérleti jog szerzése jogalappal 1,2-1,5 millió Ft bérleti hozzájárulás állapítható meg, amelynek felét a bérletlakók a lakásbérleti díj megfelelése révén lelakhatják. Érzékelhető, hogy a bérletlakók körének kiválasztásánál a

program biztonságos megvalósításához több szempontnak kell érvényesülnie.

A legfontosabb a fiatalok elvándorlásának lelassítása. Mivel számos fiatal nem a lakáshiány, hanem a foglalkoztatás hiánya miatt kénytelen elvándorolni, a tartós foglalkoztatás megalapozása a lakásépítéssel párhuzamosan szükséges. Ehhez feltétlenül szükséges a helyi és térségi piaci lehetőségekre szervezett építési-fenntartási tevékenység, amely szakképzett fiatalok letelepedésére ad lehetőséget. Azok a helyi szakemberek, akik nem igényelnek lakáslétesítéshez támogatást, igényelhetik a helyi nonprofit szervezetben foglalkoztatottakkal és helyi anyaggal megvalósítható hasonló értékű fejlesztéseket akár lakásuk, akár vállalkozásuk területén.

A városokban lakásukat önhibájukon kívül elvesztők köréből azok juthatnak lakáshoz, akik – más feltételek fennállása mellett – a bérleti hozzájárulás befizetésére képesek. Ugyanakkor azok a közép- és felsőfokú képzettségű szakemberek, akik referenciákkal megerősítve a helyi építési és anyag-előkészítő munkák szervezői, irányítói lehetnek, az önkormányzattól további, legfeljebb 1,0millió Ft – kamatmentes – támogatást kaphatnak.

Természetesen lesznek olyan szakemberek, akik a mezőgazdasági termékfeldolgozás, a turizmus vagy az oktatás területén képesek megszervezni kevésbé képzettek foglalkoztatását.

A fenti vázlatos javaslatok arra szolgálnak, hogy elősegítsék jogilag jól formált lakáshoz jutási szerződések és garanciák meghatározását, amelyeket aztán a kis települések önkormányzatai közel azonos feltételekkel fogadnak el.

Az önkormányzatok részére ez képezheti az alapot olyan támogatási pályázatokhoz, amelyek az előkészítési és az építési önkormányzati

fejlesztési források biztosítására vezetnek, egyben új helyi foglalkoztatási formákat is megalapoznak.

Vályog és fafödém

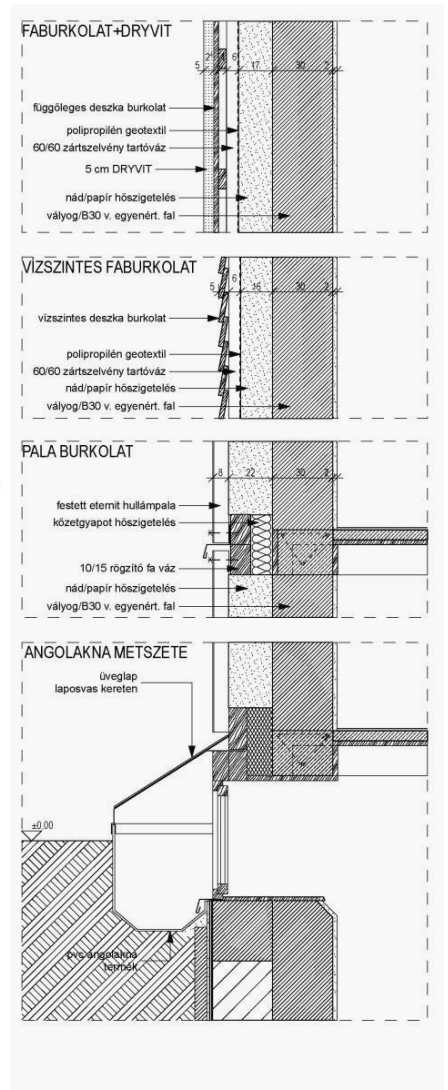
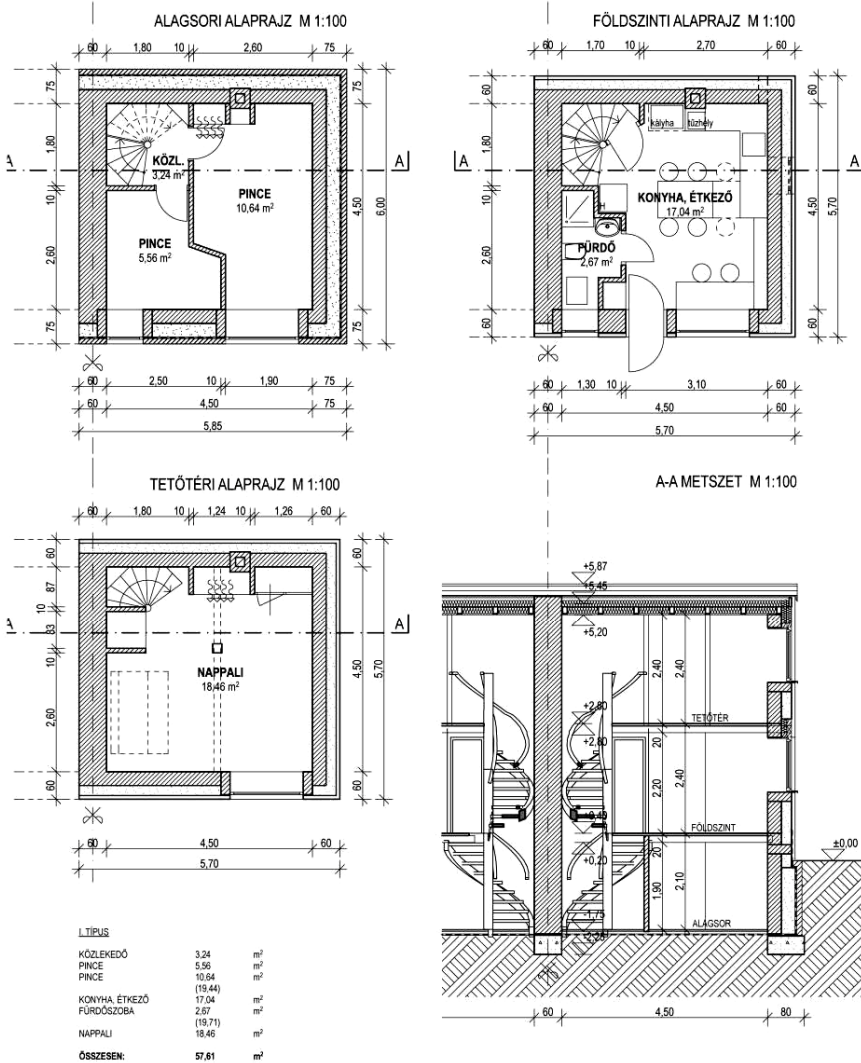
Rossz idők járnak a vályogtégláért lelkesedőkre.

Még néhány árvíz, és több évi börtönnel lesz büntetendő a vályog szó említése is. Felejtsük el, hogy alapozás nélküli, többnyire száz éves épületek áztak szét súlyos árvízvédelmi hibák miatt.

Irodánk kétszázhusz éves vályogfalas épület Debrecen belvárosában. „Alapozása” egy réteg vékony kőlap. A háznak semmi baja. Saját tapasztalatom is arra sarkall, hogy a vályogfelhasználást a szokásosnál sokkal szélesebb körben javasoljam. Így pl. nem kötelező az aljzatbeton a pincepadló szigetelés alatt, hanem ott vályogtégla vagy bontott téglá anyag kaphat helyet, a körülszigetelt pincefalak – esetleg erősítő téglapillérekkel – és a szigetelésvédő fal is lehet vályogból. A válaszfalak is vályogból készüljenek, speciális felületképzéssel, pl. kétoldali HERATEKTA hálós (kiváló vakolattartó) felületképzéssel.

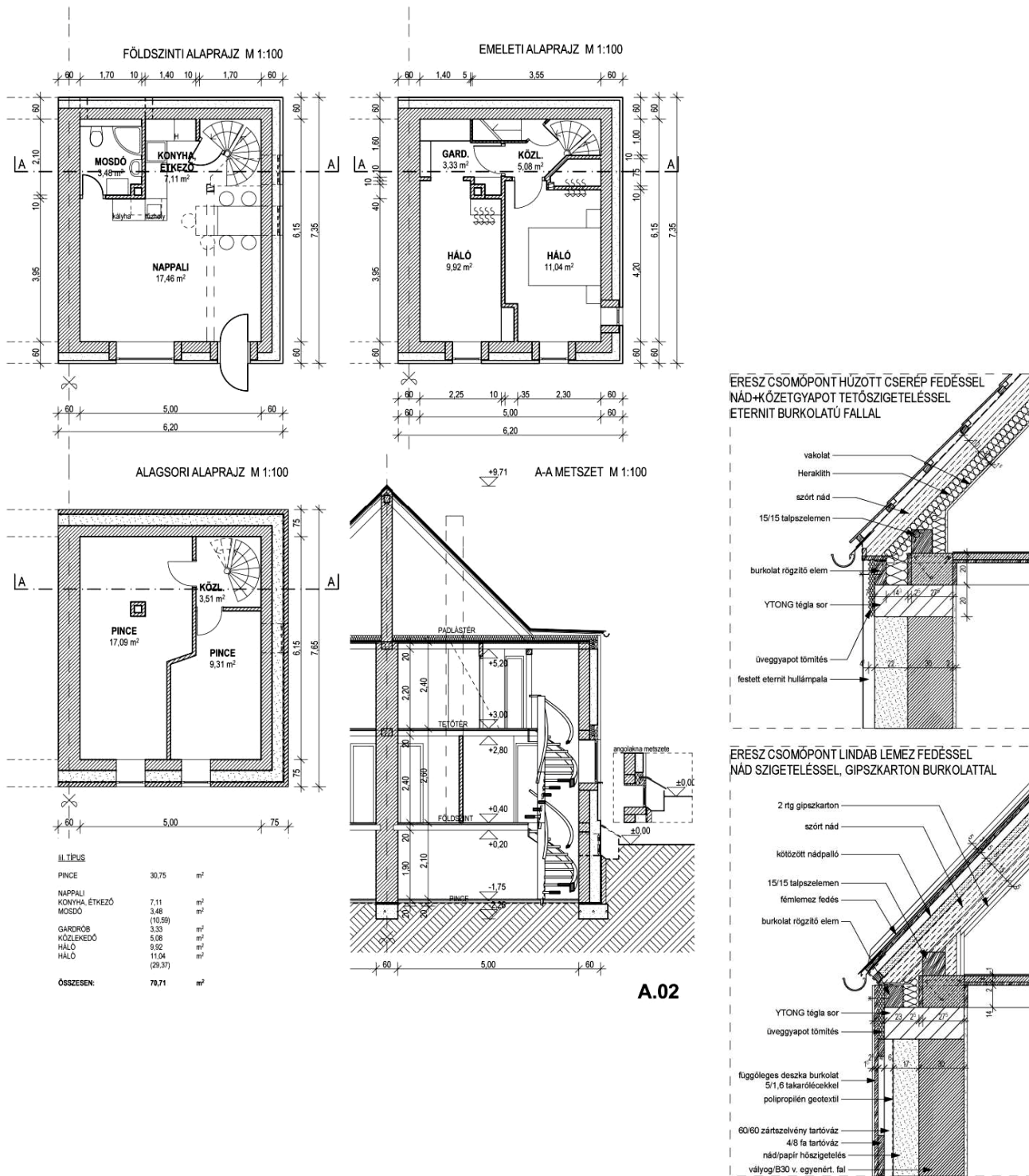
A födémek rétegződésénél a javasolt megoldástól nem érdemes eltérni, itt feltétlenül szükséges 4-5 cm vasalt vb. födémlemez a gerendákhoz csavarokkal és szegekkel kapcsolva, öszvértartóként. Kiváló, nem recseg és olcsó. Nem kell lakáson belüli mindenféle úsztatott réteg, de a fagerendák mérete mellett a gerendák tetejére helyezett polifoam rétegen úsztatás is megfelel statikailag, bár így a födém teherbírása kisebb.

T4TERV



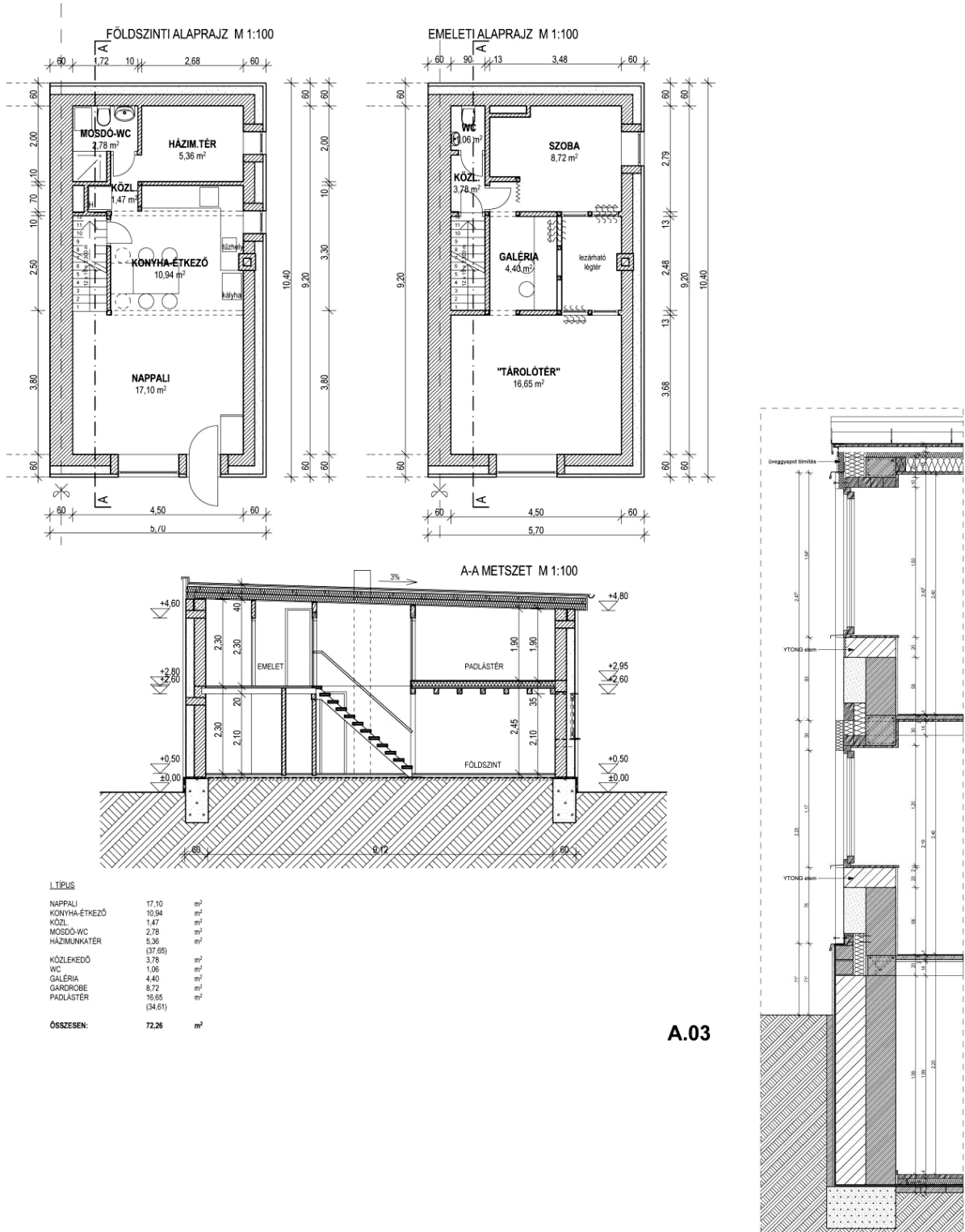
4. ábra: A.02 elrendezés Jobb oldalt: falhőszigetelés és burkolatok

T4TERV



5. ábra: A.02 elrendezés Jobb oldalt: tetőrészletek

T4 TERV



6. ábra: A.03 elrendezés Jobb oldalt: falmetszetek pinceszinttel

11. Önkormányzati fejlesztési aktivitás a helyi építőanyag előállításához és hasznosításhoz való viszony tükrében

*A „Vidék- és Otthonmentő program 2010” előkészítése
2009. április 15-20*

A program és az önkormányzatok

A programkialakító együttműködési lehetőségekről a Kelet-Magyarországi régió települési önkormányzatai – egyetemi hallgatói megkeresések alapján viszonylag széles körben, de nem teljes körűen értesültek. Ezért célszerű, hogy a további együttműködő önkormányzatok bevonásával olyan mozgalomként induljon útjára a vidék- és otthonmentő program, amelyben mindazon települések részt vesznek, amelyeket korábbi saját kezdeményezési kísérletek hitelesítenek, így alkotó résztvevői lesznek egy tartós vidéki népességmegtartó folyamatnak.

Az önkormányzatok irányító szerepét más szerveződések, például térségi pályázatkiíró és értékelő irodák, vállalkozások nem vehetik át. Olyan az önkormányzatok számára fontos szempontoktól idegen érdekek torzíthatják el a programot, amely által a program a települések közössége számára közömbössé válhat.

A Debreceni Egyetem építész hallgatói 2008-2009-ben több mint száz település vezetőit keresték meg annak kitapintására, hogy hol milyen hajlandóság van helyi nonprofit kft működtetésére, például építőipari termékek kistérségi piacra történő előállítására, építésre és karbantartási munkákra, a

népességcsökkenést fékező humán fejlesztésekre. A hallgatói dolgozatokban idézett vélemények összesítése alapján levonható következtetések mélységes összhangban állnak azokkal a tapasztalatokkal, amelyeket 1995-ben a PHARE kísérleti program igazgatója foglalt össze A PHARE Regionális Program 1991-95 felelőse, Hörcher Ferencné tapasztalatait a Vezetéstudomány folyóiratban fogalmazta meg. Úgy ítélte meg, hogy a legtöbb nehézséget a szemléleti különbségek, illetve az emberi tényezők okozzák. Példaképp kiemelt néhányat ezek közül: a változással szembeni rezisztenciát, a tanulás szükségességének tagadását, a kísérlettel szembeni értetlenséget, a vezetői önelégültséget, hiúságot, a kommunikációs zavarokat, ahol nem a közös szótár hiányzik, hanem a közös gondolkodásmód. (Hörcher, 1995).

Munkahelyteremtő lakásépítés

kistelepülések kialakult településstruktúrájában

A program-készlet több eleme ismert. A prioritási sorrend azonban tisztázásra vár.

1. El kell érni, hogy abszolút prioritása legyen a vidéki szakember-bázis megtartásának és erősítésének az építési és fenntartási munkákban történő folyamatos foglalkoztatás megszervezésére és térségi programok működtetésére képes szellemi kapacitás kialakításával

- az önkormányzati nonprofit szektor radikális megerősítésével
- a roma szakképzett réteg megerősödéséig a képzetlenek hatékonyabb foglalkoztatására lehetőséget adva

2. A helyi piacra termelő kert-gazdálkodás feltételeinek megteremtésének kapcsolódnia kell az otthon- és munkahelyteremtés programhoz

- a kistelepüléseken a folyamatos foglalkoztatás kereteit önmagában az építési tevékenység nem képes biztosítani
- a folyamatos foglalkoztatás és az értelmiségi életkeretet kínáló szakember-bázis – akár „gyarmati stílusú” 5-10 éves szerződéses letelepítéssel – legalább kistérségi szinten, értelmiségi szigetek kialakításával valósulhat meg.
- *A szövetkezetesítés pl. dán mintára történő, piacképes üzemméreték megszervezésére felkészülés, „üzemeltető szakemberek” külföldi tanulmányútjainak támogatásával* (Körösvölgyi, 1996)
- A mezőgazdasági élők munkai igényes programok területeit (a jelenlegi zöldség-gyümölcs termelési területek többszörösét) magántulajdonú területeken a képzetlenek építési-karbantartási foglalkoztatásával együttes rendszerben, sajátos érdekeltségi rendszerrel kell létrehozni.
- a kistelepülések számára határozott kormányzati bérlakásépítés- támogatási lehetőséggel kell biztosítani, hogy a szűkös támogatási források ne felesleges városi társasházépítésekre forgácsolódjanak el, és rendelkezési joga legyen az önkormányzatoknak ahhoz, hogy e lakásokat megvédjék az aszociális elemektől.

3. A halmozottan hátrányos helyzetű családok lakás-és jövedelemviszonyait javító támogatások előfeltételekhez kötése szükséges (ahogyan a szakképzettek részére történő bérlakásbiztosítás esetén is)

- Országos szinten érvényesülő, felhagyott lakások felújítására irányuló átmeneti bérlakás-programokkal
- Családfelkészítő programok indításának el kell indulnia a szakképzetlen felnőttekkel kialakult családok családtervezésére és gyermekeik képzési helyzetének javítására.

- országos szinten érvényesülő programok indítása cca. 3 milliós, ebből legalább kétmilliós vidéken élő, közel fele részben szakképzetlen felnőttekkel kialakult családok családtervezési és gyermekeik képzési helyzetének radikális javítására (pl. „késleltetett” gyermekszülés esetén taníttatás költségeinek átvállalása...) A vállalkozói roma lakásépítés jellegű programok és a nagyvárosi bérházépítő illetve készházépítő vállalkozások támogatását minimalizálni, információs manipulációikat szankcionálni szükséges.

4. *A helyi közszolgáltatások önkormányzati vagy regionális kormányzati tulajdonban tartása*, alkotmányos garanciákkal, eladás esetén más regionális önkormányzati tulajdonba átadással mindaddig, amíg a privatizálás eddig tapasztalt hátrányainak kivédése nem biztosított.

5. *A szövetkezetesítés pl. dán mintára történő, piacképes üzemméreték megszervezésére felkészülés*, „üzemeltető szakemberek” külföldi tanulmányutjainak támogatásával

Nyilvánvaló, hogy az első két program-elem megvalósítása az alap a további műveletekhez. Hiszen pl. a helyi közszolgáltatások szakember-gárdájának megerősítése és a halmozottan hátrányos családok szocializálása, speciális, kis csoportos képzési programjai is jelentős számú olyan képzett szakembert igényelnek, amelyek fogadására jelenleg a kistélepülések nem képesek.

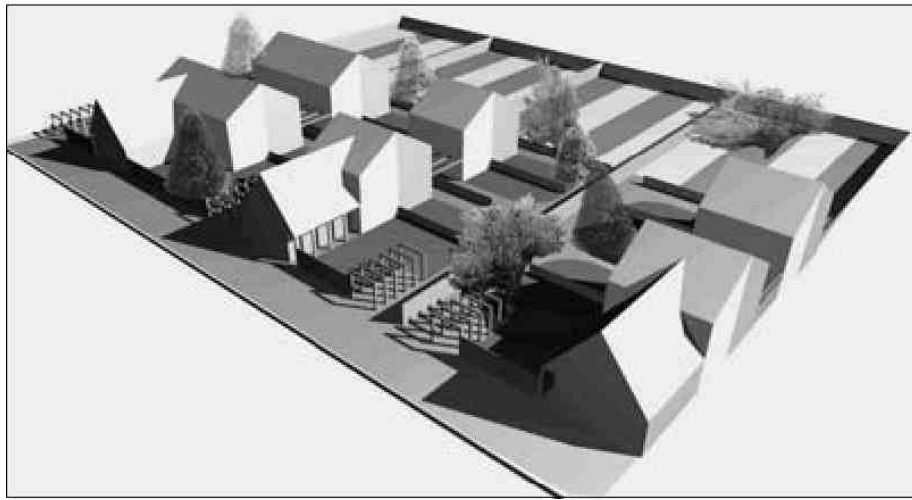
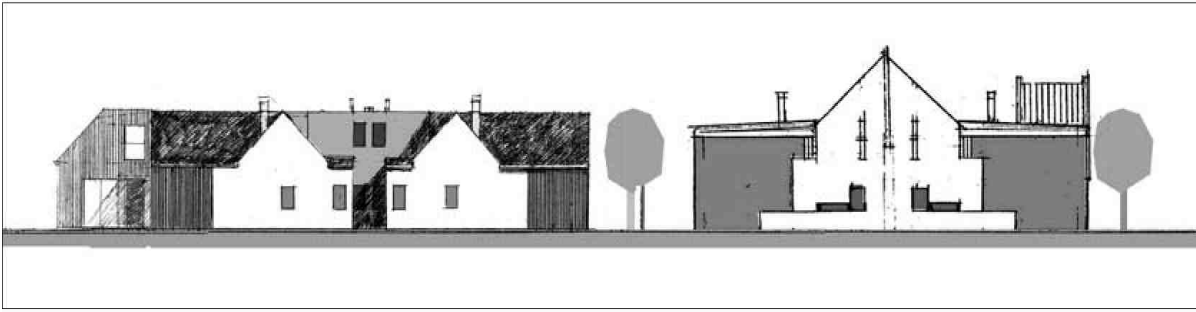
A személyes kommunikáció ad képet arról, hogy a települések önkormányzatai keretében megfogalmazott fejlesztési elvárások illeszkednek-e a településszerkezeti és helyi humán adottságokhoz, lehetőségekhez. Azt a benyomást, hogy hihetetlen mértékben nem illeszkednek, erősíti, hogy a rendszerváltás utáni fejlesztési programokban foglaltakból ritka kivétellel semmi nem valósult meg.

A 2000 utáni uniós vidékfejlesztési politika – ha alárendelten is – támogathatónak tartja a falvak természeti értékeinek, történelmi emlékeinek gondozását. De a vidéki települések évszázadok során kialakult utca- és térszerkezetének, beépítési formáinak, különösen a finomabb részletekben megnyilvánuló építészeti karakterének, a meglévő településarculathoz a jelen építési kultúra eszköztárával illeszkedés értelmezése még a turisztikai szempontú fejlesztési tervekben is alig jelenik meg.

A fiatalok és a városokból kitelepülő szakképzettek számára jelentős vonzerő az otthonosságot nyújtó harmonikus településkép, új építések esetében pedig a helyi hagyományokhoz illeszkedés érvényesülése. A kisvárosi beépítési formák a hagyományos utcás beépítéssel és a családdegységek életteréhez illesztett, kisebb tömbökre való bontással érvényesülhetnek. Telkenként három-négy lakásegységnél több lakást tartalmazó beépítés esetén az épülettömbök idegen testekként jelennek meg a kitelepülések lakóépületeihez viszonyítva, az egymást nem zavaró udvarhasználat sem valósulhat meg.

A kitelepülések belső területén lenne lehetőség illeszkedő beépítésre a kiüresedő lakóházak helyén vagy azokhoz hozzáépítéssel.

A megkérdezett önkormányzati vezetők megfontolandó véleménye volt, hogy a településbelsőik fenntartható megújulása érdekében először meg kell erősíteni a helyi szellemi bázist, de **e bázis megtartására kevés egy lakásépítési program, és különösen esélytelen, ha párhuzamosan nem születik olyan országos érvényű stratégia, amelynek része a roma lakosság feltételekhez kötött helyi társadalomba integrálása.**



7. ábra: A T4TERV Iroda beépítési vázlatai (2)

Ennek kapcsán fogalmazódott meg, hogy bérlakások létesítése esetén bizonyos életviteli minimumkövetelmények érvényesítése szükséges, aminek előzetes garanciája az önkormányzati bérlőkiválasztás lehet.

Kistelepülési bérlakásépítés-program

A magyarországi perifériák kistelepülésein, amelyek összesen mintegy kétmillió lakost számlálnak, a főfoglalkozású, mezőgazdaságban tevékenykedők száma 120 és 140 ezer közötti. Hasonló számban vannak az önkormányzati foglalkoztatottak. A rendszeres jövedelmet szerző, feketén foglalkoztatottak száma legfeljebb 60–70 ezer. Összességében tehát a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők száma a munkaképes korúaknak legalább a felére, vagyis cca. 500 ezer főre tehető. Számolva azzal, hogy a tartósan segélyezésre

berendezkedettek aránya akár 50% is lehet, még mindig legalább 250 ezer olyan munkaképes korú, többségében alacsony szakképzettségű lakos van, akik számára csak az elvándorlás tűnhet túlélési programnak. Csakhogy ebben a népességben már csupán legfeljebb 10–15% a fiatalok aránya, és akár 50% is lehet a rendszerváltás után 10–15 évvel munkahelyüket veszített, 40–50 év közöttiek aránya. Óvatos becslések szerint ez utóbbi csoportban az alkoholfüggők aránya legalább 20%, a fiatalok körében pedig az alkoholisták és kábítószereszek száma emelkedhet néhány éven belül akár 10%-ig.

Az összkép egyes elemei ugyan durva becsléseken alapulnak, de együttesen adják azt a képet, amely érzékelteti: a perifériákon tartós jövedelemszerzésre orientálhatók száma 200 ezerre tehető. Ha a vizsgálódás arra irányul, hogy a következő évtizedben hányan mozgósíthatók tartós jövedelemszerzésre, és ezek milyen módon tarthatók a kistelepüléseken, akkor **két kulcselemet kell alaposabban értelmezni, illetve a programokkal kezelni. Az első a lakásigény, a második a szaktudás mint jövedelemforrás.** A fiatalok elvándorlásának okai között ugyanis első helyen áll az a remény, hogy a városban legalább önálló lakásuk lesz; ennek helyi biztosítása tehát a minimális feltétele annak, hogy ez a réteg egyáltalán elkezdhessen azon tűnődni, mit kezdjen kistelepülési lakóhelyén. A második ok az a vélekedés, hogy bár elvileg jobb jövedelemszerzési lehetőségeik vannak, ha szakképzettséget szereznek, azonban **a szakképzettséget igénylő önkormányzati munkahelyek legalább harmadát alulképzettek vagy alkalmatlanok foglalják el**, és ennek a helyzetnek a megváltoztatására halvány elképzelés sincs.

A szükséges változások kritikus léptékét bemérve nyilvánvaló lesz, hogy van viszonylag költségtakarékos megoldás tartós

változások elérésére. **Ahhoz, hogy a foglalkoztatási szerkezet radikális változása megtörténjen, a települések belső átalakító képessége elégtelen.** A csekély számú, még kistelepülésen élő és szakképzettség megszerzése felé haladó fiatalok, valamint a városok körében felkutatható, kisszámú kiváló szakember számára önkormányzati és kistérségi garanciákkal foglalkoztatást biztosító programok együttesét kell kialakítani, termék-előállításra, szolgáltatásokra alapozva. E programok gerincét a helyi anyagokra alapozott, költségtakarékosan üzemeltethető bérlakások építése, az önkormányzati intézmények helyi üzemeltetésére is kiterjedő karbantartási-felújítási munkalehetőségek adják. Feltétlenül kapcsolódnia kell e program-szegmenshez a helyi piacnak és helyi termékfeldolgozásnak, a helyi szolgáltatások kistérségi szintű, a képzetlenek foglalkoztatására alkalmas programjainak.

Hivatkozás:

Hörcher Ferencné: (1995): Szakmai tapasztalatok a PHARE Partnership-program kapcsán. *Vezetéstudomány*, 1. 5–8 o.

12. Mese a három házépítő kismalacról

2010. karácsony

Hol volt, hol nem volt, tán igaz is volt-van három házépítési vállalkozó-kismalac. A három kismalacban egyaránt benne van a profitéhes falánk. Van még a klimatikus, épületgépészeti se füle se farkas.

Minden építtetőben egy Napkirály rejtőzik, a legjobb házat akarja. Jön az építtető, és kérdezi, melyik kismalacot válasszam? Az első vállalkozó-kismalac a szalmabálás. Megmagyarázza, miért jó a szalmaház vályoggal tapasztolva, és mint Tom Sawyer

a kerítésfestést, engedi a balga építetőnek, hogy szakadjon le a karja a vályogtapasztástól, néhány évenként ismételteti is. Vállalkozó-malacunk félkészre összedobja a szalmabálát, aztán tanácsokat oszt, és ingyen tücsökzenét ígér. Kár, hogy a tücsök kijárat és falszellőzés hiányában a bálába beledöglik. A falon át a belső terekből ugyanis jó, ha egy százalék levegő képes kiszivárogni. Több, mint semmi. Az ablakokat ne tessék túl passzosra gyártani, mert akkor elfogyhat az oxigén, és a kályhából vagy kandallóból esetleg visszaáramlik a füst. De biztosan visszaáramlik, ha lesz olyan hőcserélő, amelyiken át kimegy a hideg levegő és bejön a meleg vagy fordítva. Akárhogy is, egy ilyen hőcserélő mit sem ér, ha benn is meleg, kinn is meleg a levegő. Kell a klíma is gyenge többszázezerért. A hőcserélő árával együtt tetemes költség. De a hozzá tartozó temetés is költséges lesz, ha a hőcserélő buzgóságában kiszippantja a fatüzeléses kályhából a füsttel együtt a szénmonoxidot.

Árvíz után, amikor sorra dőlnek az alap nélkül és árvíz nélkül kétszáz évig álló vályogházak, a szalmaházak kismalac portékájáról reklám-műsort kíván tartani a kocsmában. Szerencséje, hogy barátja figyelmezteti: futócipőjében menjen. A második vállalkozó kismalac készházat, gyorsházat, könnyűszerkezetes házat kínál. Célszerűen szintén árvíz esetén. Neki is van barátja, aki figyelmezteti, hogy a kocsmába futócipőben menjen.

A ház alapja egyezik a vályogházakéval, vagyis nincs neki, legalábbis nincs a hagyományos értelemben. Van egy vékony vasbeton lemez, aztán kész. Van egy – a színes nyomtatott és internetes tájékoztatók szerint – sokszáz évig tartós vézna vasváz, vagy deszkából, pallókból kombinált faváz. Papundecli-ház? Gyanakszik az építető. Dehogy, bazi erős a centiméter vastagságnál is vastagabb faforgácslemez, rajta fehér

műanyaghab és műanyag vakolat. Belül hallatlanul tartós és erős, majdnem másfél centi vastag a gipszkarton. Van sok kőzetgyapot hőszigetelés a falban, tetőben. Hogy az a kőzetgyapotnak nevezett valami üvegyapot? Nyugodjon meg, ez nem olyan ártalmas, mint az azbeszt. Hogy éppen a napokban jelentek meg kutatási anyagok az üvegyapot veszélyeiről? (Itt elfogultság miatt hallgatok, a nagynéném lánya üvegyapottal dolgozott, már nem dolgozik...)

Vannak fafejű építetők, akik a három kismalac mesén szocializálódtak, és hát ez a többség. Ők nem átallanak ragaszkodni a téglával falazott falakhoz. A legravaszabb vállalkozó kismalac bebizonyítja, hogy a hagyományos ház csak lassan melegszik fel, és lassan is hűl ki. Azt már a gyerekek sem veszik be, hogy a homlokzati falak jól szellőznek. Mert nem teszik.

A jól záró ablakok a téglá és gipszkartonos falakkal együtt bezárják a lakásokba a párát, vagyis kell a párátlanító készülék.

A szalmaházazas itt felkurjantathat: az ő háza jól tűri a párát, mert beissza és nem penészednek a falsarkok. Ahogy a vályogházaknál is, ahol a fal egyenesen felzabálja a párát. Valójában - szemben a reklám vállalkozói malac-mesékkal - ez a fal sem tud szellőzni.

És színre lép az épületgépész. Falfűtés-falhűtés, képszeg és falelázás. Plusz padlófűtés. Hőszivattyú kell, más néven építetőszivátás. Na igen, nagy hidegben jó, ha van egy gázkazán is, gyakran már mínusz öt foknál nagy a hideg... Ja, és az egész mit sem ér, ha nincs hőcserélő. Olyant vegyenek, amelyik ha bekapcsol, egyúttal eloltja a kandallóban a tüzet.

Ha pedig passzív házat talál építeni az áldozat, csövezze be az egész házat befűvóval és elszívóval is. A dohányzásról biztosan le fog szokni, legalábbis ha a manapság bérházépítésre utazó nagyvállalkozói programnak bedől.

Amíg a nagyvállalkozó kismalacok kimarják egymás szemét, eláruljuk, hogy százalmas a nagy igyekezet az állami bérlakás-támogatás megszerzésére, mert ha kétezer Csipkerózsika-álmát alvó kistelepülési polgármester fel talál ébredni, és észreveszik, hogyan építik ötszázas csomagokban a nagyvárosi, jórészt felesleges szalma-deszka-tégla bérházakat, akkor annyi a méregdrága automata építőanyag-gyártósorok amortizációjának. Mi lesz, hogy a kistelepüléseken a helyi kisvállalkozások építenek településenként néhány házat a helyi szakemberek helyben tartására, sőt, több település megszervezi ugyanezekkel az építőkkel intézményeinek a felújítását, és így tovább.

Baj lesz, hiszen a tőkeerős nagyvárosi vállalkozók nem tudnak uniós pályázatokból munkáskéz-helyettesítő munkanélküliség-generátorokat venni. Úgy mondják majd a lenézett vidéki népek, már aki még nem menekült el, hogy igen, itt helyben maradhatunk, van otthonunk, van munkánk.

A három vállalkozó-kismalac most még körtáncot lejt, mert úgy érzi, jól megvezették a kormány okoskáit, azok a tenyerükből fognak enni. Jól kitalálták, hogy ők egy emberbaráti társaság a lakásépítésért. Építenek nekünk – itt vidéken csak lesünk – tenger sok fenntartható házat, deszkából, itt-ott téglából is, hogy fenntartsa őket még egy kicsit, hogy a pályázatokon nyert építőgépeik amortizálódjanak. Mert különben igaza van Sorosnak, jobb mostanában aranyat venni.

Kedves álmos kistelepülési polgármesterek, ébresztő, különben ennek a mesének számotokra nem lesz jó vége.



8. ábra: Kistelepülési sarokház. Roma család építette újra példásan, bontott anyagokkal, amikor még nem tiltatták be „csúcsragadozóink” a bontott anyag újrahasznosítását.