



Mellékletek





Ajánlások az állampolgárok biztonságérzetét, normális életvezetését támogató, környezetkímélő lakáspolitikára kialakítására

„... a szükséges munkálatokhoz kevesebb fáradságra van szükségük, mint más nemzeteknek. Másutt például épületek emelése és tatarozása igényli oly sokak munkáját, mert amit az apa fölépít, azt a hanyag örökös lassan hagyja tönkremenni, és amit kevésből karban lehetett volna tartani, azt az utána következőnek nagy költségen, szinte az alapjaiból kell fölépíteni. De még gyakrabban előfordul, hogy az egyik óriási költséggel épít egy házat, a másik finom ízlésével megveti és elhanyagolja, úgyhogy rövidesen összedől, maga pedig másutt épít magának mást, nem kisebb költségen. De Sehol szigetén, ahol minden dolog olyan jól el van rendezve és a társadalom úgy meg van szervezve, a legkritább esetben fordul elő, hogy új ház építésére kell telket keresni. Sőt nemcsak a jelentkező hibákat orvosolják sürgősen, hanem a még várható bajokon is segítenek. Így aztán nagyon kevés munka árán igen soká tartanak az épületek...”

*Morus Tamás (1478–1535): Utópia
(Kardos Tibor fordítása)*

A lakhatáshoz való jog

A lakhatási támogatás alanyi jogon járjon az egy főre eső jövedelemtől illetve vagyoni helyzettől függetlenül.

A lakhatás, a privát szféra kialakításának lehetősége, a mi éghajlati és kulturális környezetünkben – az élelemhez, a ruházódáshoz hasonlóan – olyan alapvető létszükséglet, amely nélkül a normális életvezetés esélyei sem adóttak. Ugyanakkor az ország lakásállományának alakulása meghatározó jelentőségű nemcsak társadalmi-szociális szempontból, hanem igen erősen befolyásolja a gazdaságot, a közkiadások nagyságát és a környezet állapotát is.

Az Európai Unió legtöbb tagállamában a lakhatás alapvető állampolgári jog. Az érintettek lakhatásának támogatásánál csak a jövedelmi illetve vagyoni viszonyokat vizsgálják, és nem azt, hogy az illető milyen okból válik rászorulttá. A társadalmi kohézió fenntartásához, a leszakadás megakadályozásához szükséges szociális bérlakás-hálózat és a lakástámogatások egyéb rendszerének működtetését – eltérő arányban – az országos, regionális és helyi költségvetési szervek közös erőfeszítéssel végzik.

Az Alkotmánybíróság 42/2000. (XI. 8.) AB határozata szerint a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló többször módosított 1949. évi XX. törvény 70/E. §-ában kinyilvánított szociális biztonsághoz való jogból nem vezethető le az állampolgárok hajlékhoz való joga. Ez azt jelenti, hogy az államnak csak életveszély elhárítása érdekében kötelessége ideiglenes szállást biztosítani.

A társadalmi kohézió erősítése, közbiztonsági és súlyos szociális feszültségek megelőzése érdekében módosítsuk az Alkotmányt és a lakhatással összefüggő egyéb törvényeket, hogy a rászorultak normális életvezetésének feltételei biztosíthatók legyenek.

A lakhatás költségei és a bérek közötti aránytalanság

A központi költségvetésből az építési szektornak nyújtott támogatásokat emeljük az EU átlagos mértékére, vagyis a **GDP 1,6%-ára** a jelenlegi 0,9%-ról. Ennek az összegnek legalább az 50%-a az épületfelújításokat és a közterületek újjáélesztését szolgálja.

Magyarországon jóval alacsonyabb az átlagos bérszínvonal, mint az Európai Unióban, miközben a napi megélhetéshez illetve a társadalmi kirekesztettség elkerüléséhez nélkülözhetetlen kiadások nagysága egyre jobban közelít az EU-beli szinthez. Ráadásul az átlagok mögött óriási jövedelemeltérések bújnak meg. Tovább rontja az állampolgárok helyzetét, hogy jelentősen alacsonyabb a foglalkoztatottság, mint az EU országaiban, vagyis egy keresőre nagyobb számú eltartott jut. Különböző számítások eltérően, 7–14 évi jövedelemre becsülik egy átlagos méretű lakás árát Magyarországon. Ezzel szemben az EU-ban 2–3 évi jövedelemből vásárolhatók meg a lakások. A lakosság mintegy 20–30%-a még a minimális karbantartást vagy a cserékkel kapcsolatos kisebb kiadásokat sem engedheti meg magának. Úgy szűnt meg a bérlakás-hálózat a rendszerváltás után, hogy a jövedelmekben nem jelent meg automatikusan a lakás vásárlásával és fenntartásával kapcsolatos költségek fedezete.

Nemcsak a társadalmon belül egészségtelenül nagyok a különbségek, hanem térbelileg is kiegyenlítetlenül fejlődik az ország. A lakás piaci értéke rendkívüli módon függ attól, hogy melyik térségben van. Ugyanolyan jellegű és méretű lakás esetén az eltérés akár két-háromszoros is lehet. (Vidéken elsődleges ármeghatározó tényező a munkalehetőség és a tömegközlekedés minősége.) Ez nehezíti a cseréket, az eladásokat, és a különböző nemzedékek összeköltözését egyes életszakaszokban, ami pedig csökkenthetné a szociális ellátás iránti igényt.

A lakásmobilitást hivatott elősegíteni az új (és újabban a használt) lakások vásárlásának támogatása. Ez az előírás jelenleg még féloldalas, mert a havi törlesztőrészletek nagysága erősen behatárolja a felvehető összeget és azt a kört, amelyik a kedvezményes kamattámogatást igénybe tudja venni. Ráadásul az adófizetők pénzéből biztosított kamattámogatások esetenként a pénzügyi spekulációt és nem a szociális kohéziót szolgálják. Az indulótőkével nem rendelkezők számára továbbra is kilátástalan a lakáshoz jutás. A kisjövedelműek problémáját csak a nemrég megkezdett szociális bérlakásprogram felgyorsítása javíthatja.

A bérlakásarány növelése nemcsak szociális kérdés, de versenyképességünket is javítja. A pályakezdő, átlagos jövedelemmel rendelkező fiatalok családalapítását,

munka- és gyermekvállalását megfelelő számú bérlakás kedvezően befolyásolja.

A bérlakás-arány növelése

A ciklus végére szociális bérlakás-állományunk érje el legalább a 400 ezer lakásegységet. Legyen kötelező a városok (8 ezer főnél nagyobb települések) számára középtávú bérlakáskialakítási koncepció kidolgozása, amely biztosítja, hogy 2010-ig összességében 20%-ra növekedjen a bérlakások (illetve vállalati szolgálati lakások, fecskeházak és egyéb speciális-otthoni férőhelyek) aránya. A bérlakás program elmulasztása esetén az önkormányzatok – a normatív támogatásokon kívül – ne részesülhessenek központi támogatásban.

Az átgondolatlan lakásprivatizáció eredményeképpen 8% a bérlakások aránya, szemben az EU 40%-os átlagával. (Még a nálunk kedvezőbb éghajlatú mediterrán régióban is meghaladja a 20%-ot, ahol a legalacsonyabb a bérlakások aránya.)

Általánosságban igaz, hogy a soklakásos házak szövetkezeti vagy bérlakás formában ésszerűbben üzemeltethetők. Emiatt a nyugati nagyvárosokban a bérlakások aránya 80% körül van szinte mindenütt. (Egyes országokban nincs külön „szociális” és „piaci” bérlakás, a rászorulóknak lakbérkiegészítést kapnak.)

Rendszeres lakhatási támogatásban csak a bérlakásban élő, szociálisan rászorulóknak részesülhessenek. Azok a lakástulajdonosok ugyanis, akiknek a közüzemi díjak folyamatos fizetése is gondot jelent, nem tudják a felújításokat finanszírozni, ezért a többi tulajdonostársat is akadályozzák a felújításban. Az elmaradt felújítások később csak jóval drágábban valósíthatók meg, ami ésszerűtlen és méltánytalan a többi tulajdonossal szemben.

Az alacsony jövedelműeknek törvénymódosítással kellene garanciát kapniuk arra, hogy ha beadják a lakásukat egy lakásalapba, akkor cserébe a rászorultságuknak megfelelő nagyságú bérlakásra (lakhatási támogatásra) lesznek jogosultak, vagy speciális otthonokban lakrészt, elhelyezést kaphatnak. Az ingatlantulajdonról való önkéntes lemondás a gyakorlatban akkor működne, ha lenne kínálat bérlakásokban, speciális otthonokban (mozgásérültek, idősek számára), és az ingatlan „felajánlása” nagyobb szociális biztonságot nyújtana, mintha az alacsony jövedelmű tulajdonosok a szabadpiacon értékesítenék a lakásukat. Nyugdíjasok esetében megfontolandó olyan törvénymódosítás is, hogy meghatározott feltételek mellett a jelzálogot úgy lehessen csak bejegyezni, hogy a tartozás meg nem fizetése esetén is csak a tulajdonos elhalálása után árverezhető el a lakás.

Mindez nemcsak a lakótelepi lakásokra vonatkozik, de az egyik első lépése lehetne az iparosított technoló-



giával készült lakótelepek ésszerűbben szervezhető felújításának, üzemeltetésének és a szociális lakásállomány gyorsabb bővítésének.

A lakótelepi lakások üzemeltetése

Az iparosított technológiával épült lakások (lakótelepek) racionális felújítására és üzemeltetésére készüljön el a jogszabályi háttér. A helyi sajátosságokhoz igazodó komplex programok (helyi szabályozás, szervezet, források, kapacitás) alapján 2020-ig a teljes iparosított lakásállomány és a hozzá tartozó közterületek kerüljenek felújításra.

Az iparosított technológiával épített lakótelepek felújítása és gazdaságos üzemeltetése csak együttesen oldható meg. A felújítás jelentős energiamegtakarítást, a több mint 600 ezer lakás élettartamának meghosszabbodását és a biztonságot szolgálja. Ehhez meg kell változtatni a jelenleg domináns tulajdonformát (öröklakás helyett lakásszövetkezet, állami bérlakás), módosítani kell a bérlői jogokat, és létre kell hozni nonprofit lakásgazdálkodó szervezeteket.

Épületállományunk minősége még korlátozott lehetőségeinktől is elmarad

A természetes területek védelme, a települések kompaktságának megőrzése és az infrastruktúra hatékonyságának javítása érdekében **új lakásokat legalább 70%-ban csak bolygatott területre (rozsdázónákba) szabadjon építeni.** A (köz)költségek visszaforgatásának elve alapján állapítsanak meg területenként differenciált, arányos földvédelmi járulékokat. Új lakás építéséhez csak a helyi lakásprogrammal összhangban lehessen támogatást kapni.

A lakástámogatás jelenlegi rendszere gerjeszti a természetes területek elfoglalását, a gépjármű-forgalmat, és az infrastruktúrahálózat folyamatos bővítésére kényszerít. Ez jellemző az időnként felzúdulásokat kiváltó és újabb értékesítési nehézségekkel küszködő lakópark-építésekre is.

További probléma, hogy a befektetők a lehető legnagyobb pillanatnyi haszon kedvéért túlépítik a telkeket, ráadásul gyakran alacsony műszaki színvonalon, és a kulturális-tájképi harmónia, esztétikai minőség legalacsonyabb elvárható szintjére sem ügyelve. Ez nemcsak az építési törvénynek mond ellent, de a gazdasági ésszerűség-

nek is. (Egyebek mellett csökken az érintett településrész idegenforgalmi vonzereje és leértékelődnek a környező ingatlanok.) Mindebben a területrendezési és építési szabályozás jelenlegi gyakorlata is hibás.

Az utóbbi időben lelassult a működőtőke beáramlása, és csökkent az idegenforgalom. Az országról alkotott összbemutató javítaná, ha – az említett tájképi harmónia biztosítása mellett – felgyorsítanánk a régebbi épületek helyreállítását.

A nemzetközi gyakorlat szerint az épületek karbantartására az értékük 1–1,6%-át kell költeni évente. Ez ma nemcsak az alacsony jövedelmek miatt és a megfelelő támogatási programok hiányában nem teljesül, hanem azért sem, mert a felújítások nagy szakértelmet és több élőmunkát igényelnek. Ebben is segítene a zöld államháztartási reform, amely az élőmunka nagyobb arányú alkalmazásában és az anyagtakarékosságban tenné érdekeltté a vállalkozásokat. A reform fokozná az építőipari kis- és középvállalkozások versenyképességét.

Egyidejűleg támogatni kellene a szakmunkásképzés színvonalának emelését, valamint annak számottevő kibővítését, mivel az jelenleg mennyiségi szempontból is mélyponton van. A minőségi munkavégzés számonkérhetősége érdekében érdekeltté kellene tenni a lakosságot a számlaadásban, visszaszorítva a szürkegazdaságot. Félő, hogy az EU-csatlakozás után az építőipari kis- és középvállalkozások közül sokan kiszorulnak a piacról alacsony morális és szakmai színvonaluk miatt.

A felújítások mellett szólnak a szociális, a gazdasági és a környezeti szempontok

Kapja vissza jogállamisághoz méltó rangját az **építésfelügyelet** megfelelő források és intézményi háttér biztosításával.

A lakóköznyezet állapotára az ingatlantulajdonosnak jelenleg még kevés a ráhatása. A közpénzekből történő fejlesztések haszna sokszor kevesek magánvagyonát gyarapítja, míg más fejlesztések, az önkormányzatok engedélyezési gyakorlata, a környezeti szempontok figyelmen kívül hagyása a meglévő ingatlanok értékcsökkenéséhez vezet. Gyakori, hogy az önkormányzati képviselőtestületek – más források hiányára hivatkozva – az építési jogokkal kereskednek a pillanatnyi bevételek növelése érdekében. (Ebben sok esetben a korrupció is számottevő szerepet játszik.) Ez leértékeli a meglévő épületvagyonot, rontja a



települések vonzerejét, ami súlyos veszteséget jelent a nemzetgazdaságnak is.

Jelenleg a fővárosban a 12–15 millió forint értékű új lakások a legkelendőbbek, és ez „egyenlakások” építésére ösztönzi az építési vállalkozásokat. 2002-re ugyan lelassult, sőt stagnál az új lakások árának emelkedése, a vállalkozók azonban nem javuló minőséggel, igényesebb alaprajzokkal, műszaki és esztétikai megoldásokkal versengenek a vevők kegyeiért, hanem igyekeznek a legnagyobb hasznot kihozni a tervezési és kivitelezési költségek lefaragásával, és minél előnyösebb építési jogok (szintterületi mutató, beépítési százalék stb.) kiharcolásával. Figyelembe véve a lakosság jövedelmi viszonyai és az építési költségek közötti, már említett arányokat, nehezen képzelhető el, hogy a jelenleg szokásos 30–35%-os fővállalkozói díjak mellett jó minőségű, igényes, évtizedeken át értékálló épületeket tömegesen lehetne építeni nyereségérdekeltségi alapon. **Javasolnánk a nonprofit építőszövetkezetek újjáélesztését, hogy sikerüljön megállítani a fenti folyamatot, az újonnan épülő lakások gyors erkölcsi avulását.** (Gondoljunk például Újlipótváros és Wekerle-telep két világháború között épült lakóházainak színvonalára!)

Támogassák nonprofit városrehabilitációs centrumok felállítását a lakosság és a vállalkozók tájékoztatása valamint a rehabilitációs fejlesztések koordinálása érdekében. Erre a célra évente 1 milliárd forintot javasolunk elkülöníteni, 60%-ban központi és 40%-ban önkormányzati forrásból.

Nincs egyetértés a szakemberek között a leromlott városrészek felújításával kapcsolatban. A nagyobb építőipari vállalkozások, befektetői csoportok a „bulldózeres városrehabilitációban” érdekeltek. Ez az önkormányzatoknak is kényelmesebb. Gyakori, hogy a területről készült értékkataszter és a szociológiai felmérések az íróasztalok fiókjában maradnak. Az eredmény a társadalmi kohézió gyengülése, szegregáció, jellegtelen, homogén negyedek kialakulása. Ma országszerte a jobb befektetési lehetőségek „kimazsolázása” folyik. A közérdek és általában a város hosszú távú érdekei háttérbe szorulnak. Szociális és kulturális szempontból, valamint a települések idegenforgalmi vonzerejének növelésére a „szelíd” (egyes elnevezések szerint „szociális”) városrehabilitáció lenne kívánatos az ott élők aktív részvételével. A megőrzésre méltó értékek közé az eredeti településszerkezet és az egyes épületek mellett az ott lakók társadalmi összetétele, a kulturális hagyományok is hozzátartoznak. A rehabilitációt a helyi lakosok saját erőfeszítéseinek támogatásával, a közterületek felújításával és a környezeti állapot javításával (zöldfelületek biztosítása, a levegő- és zajszennyezés csökkentése, a helyi ellátás megőrzése és a közlekedés megfelelő szabályozása) kell megvalósítani.

Ma is sokan laknak az igényeiket területileg meghaladó és egyéb szempontból sem megfelelő lakásokban. Jólval több alacsony rezsiű, kedvező környezeti állapotú, jó tömegközlekedéssel és egyéb infrastruktúrával ellátott speciális hajlékra lenne szükség az idősek, a mozgáskorlátozottak, a pályakezdők, az egyedülállók, a gyermekeiket egyedül nevelők szükségleteinek kielégítésére. Ugyanakkor segíteni kellene a többgenerációs együttélés korszerű, rugalmasabb formáit. Megfelelő kínálat és garanciák mellett az állampolgárok a szükségleteikhez jobban igazodó lakásokat foglalhatnak el, nőne a mobilitás, és ésszerűbben gazdálkodhatnánk a lakásvagyonnal. (Hollandia egyes városaiban az önkormányzat közreműködésével, rugalmas cserékkel 10%-kal sikerült javítani a lakásellátást egyetlen új lakás építése nélkül.) **Magyarországon nincs mennyiségi lakáshiány. A forrásokat elsősorban a meglévő épületállomány korszerűsítésére, a lakókörnyezet és a közterületek felújítására kellene fordítani.**

A lakástulajdonosokat **áfa- és szja-kedvezmények** ösztönözzék arra, hogy megtakarításaikat épületfelújításra fordítsák. Az eladott ingatlanokból származó bevétel ugyanolyan kedvezményeket élvezzen felújítás esetén, mint új lakás vásárlásánál. 2020-ig érje el az épületek energetikai minősége az EU hasonló klimatikus adottságú országainak átlagát. (Az épületek energetikai címkézése EU-követelmény lesz 2006-tól.)

Említettük már, hogy az eddigi lakásprogramok az új lakások felépítését, elsősorban „minőségi lakások” létrehozását és spekulációs pénzügyi manipulációkat támogattak – közpénzekből. **Kedvező, hogy beindult végre a bér lakásprogram, bár az előző ciklusban még mindig nagyságrenddel több lakástól „szabadultak meg” az önkormányzatok, mint amennyinek az építésébe belefogtak. A lakásfelújításban az elmaradás összege országosan 2000–3000 milliárd forintra tehető. Csak Budapesten 1000 milliárd forint körülire becsülik azt az összeget, amely a jelenlegi lakásállomány felújításához, korszerűsítéshez ténylegesen szükséges. Egész kerületek lakásállománya romlott le az elmúlt évtizedekben, és ez a leromlás egyre gyorsul. Márpedig ahogy halasztódik a felújítás, annak költségei exponenciálisan növekednek. A lakásfelújításokat súlyosan gátolja, hogy e tevékenységhez nem jár áfa-ellentételezés, nehéz támogatáshoz vagy kedvező hitelhez jutni. (Bonyolultak és bizonytalanok a támogatások.) Lakáseladás esetén a személyi jövedelemadóról szóló törvény új lakás megvételét és építését kedvezményezi, a lakásfelújítást nem. A fogyasztási és a teaurálási gyakorlatból is következtethetünk arra, hogy a lakások**



felújítása kockázatos, nem szerepel a befektetési prioritások között. A felújításba fektetett pénzösszeg csak ritkán arányos a lakás értéknövekedésével. A szlömösödő területeken alig növeli az ingatlan értékét, míg a jó környezeti állapotú, jó közlekedési kapcsolatokkal és felújított közterületen található ingatlanok értéke akkor is gyorsan emelkedik, ha elhanyagolják. **A környezet és a közterületek állapotának javítása mellett szja-kedvezményekkel is ösztönözni kellene a lakosságot, hogy a megtakarításait energiatakarékos felújításba fektesse.**

A társasházaknak vissza nem térítendő felújítási támogatást csak az állékonyság érdekében végzett kényszer-tatarozásokhoz adjanak. Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető épülethibák kijavítása, valamint a közösségi tulajdonú lakások mellett **a kommunális épületek (iskolák, kórházak stb.) felújítása és a közterületek állapotának javítása élvezzen elsőbbséget a közpénzek felhasználásánál.**

Újragondolásra javasoljuk a társasházaknak és lakástulajdonosoknak nyújtott vissza nem térítendő támogatások jelenlegi rendszerét. A társasházaknak nyújtott támogatások (1/3 önrész, 2/3 közpénz) elsősorban a nagyobb jövedelemmel rendelkező, jobb állapotban levő tulajdonok további értéknövekedését szolgálják, így a célzottságuk nem megfelelő. Ezzel szemben a sokszor majdnem életveszélyes házak állagmegóvása sem biztosított a bennük élők szociális helyzete miatt. **(Az állékonyságot és a gépészeti rendszerek ellenőrzését közbiztonsági feladatként kellene kezelni a kéményellenőrzésekhez hasonló, de kevésbé formális módon.)**

Az épületkorszerűsítés környezetvédelmi és térségi szempontjai

1. Környezetvédelmi szempontok

Éghajlatvédelem, az energia racionális használata

Az egyik ún. kiotói mechanizmus, a széndioxid-kereskedelem előreláthatóan 2012-ig nettó bevételt jelenthet az országnak. A megtakarított energia tehát nemcsak költséget és környezetszennyezést csökkent, hanem rövid tá-

von bevételt eredményez, hosszabb távon (2012 után) pedig a szigorodó üvegházhatású gázokkal kapcsolatos nemzetközi kötelezettségeink teljesítését könnyíti meg.

Ki kell dolgozni az **energetikai címkézést** az egyes épülettípusokra, és csak a fajlagosan kedvező műszaki megoldásokat szabad támogatni (kWh/m²/év, lakás m³/fő, egyéb mutatók). Tájékoztatásul: jelenleg a fűtési energiaszükséglet egy négyzetméter épületterületre vetítve Magyarországon kétszerese az osztrák átlagnak. (Az Európai Unióban a 2002. év végén elfogadtak egy közös rendeletet az építmények energetikai „címkzéséről”. Műszaki, elsősorban hőtechnikai minimumokat kell 2006-ig meghatározni a tagországoknak adottságaik figyelembevételével, amelyek alól csak egyes műemlékek, ideiglenes építmények, nyaralók stb. kaphatnak majd felmentést. Ki kell dolgozni egy közös épületdiagnosztikai rendszert, és a középületek adatait nyilvánossá kell tenni.)

Az épületfelújítást, átalakításokat, energiamegtakarító beavatkozásokat együttesen kell kezelni. Jelenleg egyes szolgáltatók alkalmasszerűen készülékcsereket kezdeményeznek, ezt azonban nem koordinálják, és nincs előírás a támogatott készülékek hatásfokára. **Általános tájékoztatatlanság és tanácsatlanság jellemzi a lakosságot az árakkal, minőséggel kapcsolatban. Az energiatakarékos kapcsolatos pályázat (Széchenyi Terv) vissza nem térítendő támogatása legfeljebb az anyagköltség áfa-tartalmára nyújt fedezetet.** (2001-ben a lakásállomány 1 ezreléke, 2002-ben 2 ezreléke kapott pályázati támogatást.)

Magyarország – többek között az erőteljes állami támogatás következtében – a legtöbben földgázzal fűtenek. (Ennek arányát tekintve Hollandia után a másodikak vagyunk Európában.) Ugyanakkor néhány éven belül szinte teljes egészében import gázra szorulunk, ami jóval drágább a hazainál, és stratégiaileg sem kedvező. Az egymástól távol eső kistelepüléseken egyértelműen, de a többi településen is támogatni kell az alternatív, elsősorban **megújuló energiák használatát.** (Az EU 10 év múlva 12% – a villamos energia termelésében 22%-os – megújuló energia arányt ír elő. Nálunk ez most 3%.) Ennek érdekében egyebek mellett népszerűsíteni kell a hagyományos fűtési megoldások (kemence, cserépkályha), árnyékszék (komposzt toilet), szárító-hűtő helyiségek korszerű változatait, a napenergia hasznosítását.

A távfűtés korszerűsítése, versenyképessé tételé közérdek. Tévhit, hogy a távfűtés elsősorban annak a 2-2,5 millió embernek a magánügye, aki lakótelepen él vagy a távfűtött kommunális épületek ügyfele. A versenyképes távfűtés minden magyar állampolgár érdeke:

- A távfűtés biztosítja, hogy a sűrűn lakott, rossz levegőjű területeken mérsékeltbb legyen a légszennyezés.
- A korszerű távfűtés energiatakarékos, illetve hulladék elégetésével is működtethető. A villamos energi-





áról szóló törvény támogatja a kapcsolt, áramot és hőt párhuzamosan előállító kisebb erőművek létesítését, amelyek hatásfoka és ezáltal primerenergia felhasználása 30%-kal kisebb a hagyományos erőművekénél. Az energiamegtakarítás mindannyiunk érdeke. A szelektív hulladékgyűjtéssel szétválogathatók a magas energiatartalmú kommunális hulladékok, amelyeket ezentúl nem a nagy szállítási távolságra levő hulladéktelepeken kell tárolni, hanem energiát nyerhetünk belőlük. (2010-re Bécs fűtési és melegvíz szükségletének 40%-át ilyen módon tervezik biztosítani.)

- A távfűtés üzemeltetési költségeinek csökkenésével mérséklődnek azok a költségvetési kiadások is, amelyeket a rászoruló lakhatási támogatásként kapnak, illetve amelyeket a középületek fűtésére kell fordítanunk.
- Ha versenyképpé válik a távfűtés, akkor a belvárosi rehabilitációnál is indokolt ez a megoldás. Ezzel ott is javul a levegő minősége, és a távfűtési kapacitások optimális kihasználásával mindenütt tovább csökkenthetők a költségek. (Több uniós országban hosszú ideig környezetvédelmi okokból kötelezővé tették a sűrűn lakott városrészekben a távfűtést. Mára a távfűtés korszerű, versenyképes, ezért önként választják az ügyfelek. Nincs szükség többé a szabályozásra, a „pozitív diszkriminációra”.)

A biológiai sokféleség megőrzése, zöldterület-gazdálkodás

a.) Még mindig nem eléggé tudatosult a lakosságban, az önkormányzatoknál és az állami döntéshozásban, hogy Magyarország lényegesen nagyobb biológiai vagyonnal rendelkezik, mint a nyugati államok. Nem szabadna a nyugati településfejlődési minták automatikus átvételével elveszni hagyni ezt a kincsünket. Sokkal komolyabban kell venni a települések kompaktságának megőrzését, a városi terjeszkedés meggátolását. Az úthálózatok kialakításánál a fragmentáció elkerülésének legalább akkora jelentőséget kell tulajdonítani, mint a közlekedéstechnikai szempontoknak.

Angliában a 90-es évek közepén ismerték fel a vidéken élők, hogy a városok fejlődése, az úthálózat sűrítése az ő rovásukra történik. Óriási kampányokat indítottak ennek megállítására. A jelenlegi előírások szerint az új épületeket legalább 60%-ban rozsdaterületre kell építeni. Az USA-ban is sokféle eszközzel támogatják a rozsdaterületek versenyképpé tételét, holott ott a beépítettség alig 5%-a az ország területének.

b.) A mi térségünkben még nem működik a fenntartható településfejlesztés egyik hatékony eszköze, a telekadó. Két fontos funkcióját emelnénk ki. Az egyik az, hogy ösztönzi a telektulajdonost arra, hogy a telkét a lehető legjobban hasznosítsa. A kitelepülés, illetve a peremke-

rületek értékes természetes területein építkezés egyik oka, hogy máshol alig van eladó lakótelek. Budapesten például nagy mennyiségű, a közterületek rendbetétele és a romos építmények eltakarítása esetén jó minőségű, közművesített (foghíj)telek van a középső kerületekben, amelyek pillanatnyi hasznosítása, eladása nem érdeke a tulajdonosnak. Kivár. Ha lenne telekadó, vagyis folyamatosan költeni kellene a telkére, akkor meggondolná, hogy csak teaurál, vagy csinál vele valamit. (A telekadó alól felmentést, sőt támogatást kaphatna az, aki aktív zöldterületté alakítja a telkét.) A másik funkció a közpénzekből történő és a magántelkek értékét erőteljesen megnövelő fejlesztések hasznából a visszaforgatás további közcéllok megvalósítására (ún. többletérték adó). Ezt az adófajtát a piacgazdaság fellegvárában, az Amerikai Egyesült Államokban is széles körűen alkalmazzák. Magyarországon a zöldterületek pusztításának és az e téren szinte általánossá vált súlyos korrupciónak egyik fő oka, hogy az ingatlan értéknövekedésekor a megnövekedett haszon a tulajdonos zsebébe vándorol, a társadalmat ért kárt viszont a közösség viseli. (Ez utóbbiak közé tartozik az értékes zöldterületek pusztulása, az átszellőző csatornák, ki látás, benapozás „elépítése”, a megnövekedett közlekedési igények és az ezzel járó környezetszennyezés, a többlet infrastruktúra – víz, csatorna, egészségügyi ellátás, iskola stb. – iránti igény, a más helyütt már meglévő infrastruktúra kihasználtságának – és így a hatékonyságának – romlása stb.)

c.) A rendszerváltáskor, 1990-ben megalkotott önkormányzati törvény forgalomképtelenné nyilvánította a köztereket, közparkokat.* Egy 1976-ban kelt és ma is hatályos ÉVM rendelet pedig előírja, hogy az elvett közhasználatú zöldterületet máshol kell pótolni.** Mindkét jogszabályt folyamatosan ki lehetett játszani, és ezt az önkormányzatok a befektetőkkel együtt igen gyakran meg is tették. Szigorúan be kellene tartatni tehát a meglévő törvényeket és rendeleteket. Továbbá hatékony és differenciált földvédelmi járulékot kellene bevezetni a jelenlegi alacsony és a városi zöldterületekre nem alkalmazott járulék helyett. (Ez emlékeztet az olajszőkítések idején évekig késleltetett egységes adókulcs bevezetésére, amely lehetővé tette a manipulációt.)

d.) A Budapesti Agglomerációban a privatizálás, majd a felvásárlás, valamint a mezőgazdasági termelés rendkívül kedvezőtlen jövedelmezősége miatt hatalmas érdekek fűződnek a természetes területek átminősítéséhez. Ennek következtében becslések szerint 20–40 évre elegendő fejlesztési területet kínálnak eladásra – viszonylag alacsony áron. A nagy vagyoni tét miatt rengeteg a félretájékoztató, egyes szűk érdekcsoportok burkolt és nyílt fellépése, akik különös előszeretettel hivatkoznak a jogszabályok merevségére, a magántulajdonosi érdekek szentségére és arra, hogy a helyi lakosság sem egységes véleményen van. Mai napig sike-



rült megakadályozniuk a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv elfogadását, vagy akár csak az érdeemi tárgyalását. A jelenség nemcsak Budapest térségében figyelhető meg. A szakmai érvek, nemzetgazdasági szempontok és a térségek hosszú távú érdekei a településrendezés során kevésbé érvényesülnek.

A színvonalas, de a jövedelemviszonyokkal is arányos költségű települési infrastruktúra versenyképességünk egyik alapfeltétele. Biztosításához következetes állami és önkormányzati beavatkozásokra van szükség, azaz szabályozott piaci feltételeket kell létrehozni. A humán és műszaki infrastruktúra kiépítése és üzemeltetése jelentős részben közpénzekből történik. Az EU-beli tapasztalatok szerint a települések szétterülésével egységnyi magánérfős infrastruktúra-fejlesztés az önkormányzatnak négy egységnyi költségébe kerül. Emellett a növekvő közüzemi költségek a kompaktabb területeken élőknek is sújtják, hiszen a tarifák egységesek. Ezt bizonyítják az amerikai Science folyóiratban 2000-ben közölt adatok is: a víz-csatorna, utak, energiahálózat fajlagos költsége a szétterülő családiházak területeken 15–40%-kal nagyobb, mint a kompaktabb területeken.

Tovább növeli a szétterülés okozta problémákat a települések társadalmi összetételében bekövetkező jelentős változás. A Budapesti Agglomerációban például egyes településeken 10 év alatt 40%-kal nőtt a – magasabb jövedelmű, iskolázottabb, más kultúrájú – lakosság. Ilyen esetben a szegényebb „öslakosok” számára csak az elköltözés marad, mert sem a szolgáltatások, a boltok megnövekedett árait, sem az utódaik építkezéséhez a telekárakat nem tudják többé megfizetni. Az egyensúly felborulása azonban azoknak is csalódást okozott, akik néhány évvel korábban a csendes, nyugalmasabb vidéki életet választva költöztek ki a városból.

Az ingatlanok értékét növeli a lazább beépítés, a nagy zöldterület, a változatos terepviszonyok stb. A zöldterületek beépítésének negatív externáliáit azonban nem tervezik a közeljövőben beépíteni a közművek, a közlekedés és egyéb szolgáltatások tarifáiba. Meg kell határozni a **közművek, illetve egyéb infrastruktúrák kiépítésének és működtetésének fajlagos mutatóit**, és ennek alapján differenciált kommunális adókat kell kivetni. Ez tájékoztatna a valós lakhatási költségekről, és mérséklődne a jelenlegi keresztfinanszírozás. (Nem a perifériákon élők – megfizethető árú – infrastruktúrához való jogát kérdőjelezzük meg, hanem az ésszerűtlen beruházásokat, a rosszul megválasztott technológiákat.) Számos esetben éppen a társadalom szempontjából legpazarlóbb életmódot választók élvezik a támogatások nagy részét, és adóik nem oda kerülnek, ahol a költségeket előidézik. A megkezdődött visszatelepülések ráadásul azt mutatják, hogy a kiköltözés számukra sem mindig nyereséges. (Lásd még a 4. pontot, az infrastruktúra keresztfinanszírozásáról.)

A nyersanyagigény csökkentése, az ásványvagyon megőrzése, hulladékgazdálkodás

Az Európai Unió egyes országai eltérően védik a fémek és nem fémek ásványkincseit. Egyre kevesebb a lehetőség a kvarchomok, kavics, mészkő és más építőipari alapanyagok bányászatára. Ezért a nyugati vállalatok kelet felé mennek, ahol a bányajáradék alacsony, és nincs határozott koncepció a természeti kincsek védelmére.

Az EU-ban most készül az építési hulladék újrahasznosítására vonatkozó közös szabályozás. Németországban már **70% feletti a visszaforgatási kötelezettség**, és kötelező az építés helyszínén szétválogatni a sítet. Ha nem teszik meg, akkor az önkormányzatok közhasznú munka keretében saját telepükön végzik a válogatást az építetett költségre.

Ugyancsak tanulságos az osztrák építőanyag-udvarok hálózata, ahol a bontásokból kikerült, illetve kisebb mennyiségben megmaradt anyagok forgalmazása folyik.

Az ésszerűség azt diktálná, hogy Magyarországon, ahol nincs mennyiségi lakáshiány, az épületek felújítását szorgalmazzák a közpénzekből, mert ezzel lehet a legnagyobb volumenű építőanyagot (beleértve az út- és egyéb infrastruktúrahálózatokat), energiát és területet megtakarítani. Ugyanakkor nálunk is célszerű lenne bevezetni a helyszínen történő szétválogatást és a kötelező visszaforgatási arányt. Várjuk azokat a szabályozókat, amelyek e tevékenységet gazdaságossá teszik.

Az építőipari anyagok bányászatára értékarányos **bányajáradékot** kell kivetni. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a fajlagosan alacsony értékű ásványi nyersanyagok termelése és exportja az utóbbi években jelentősen megnőtt, ami környezetvédelmi és gazdasági szempontból egyaránt kedvezőtlen (lásd a Levegő Munkacsoport állami költségvetéséről szóló tanulmányának vonatkozó fejezetét!).

2. Regionalitás

Az elmúlt években a költségvetésből az elkényeztetett bankrendszer, a jelentős megtakarításokkal rendelkezők kedvezőbb befektetési lehetőségeit, a magas törlesztőrészekre képes rétegeket, és – egyes hátrányos helyzetű térségekben – esetenként a szociálpolitikai támogatásokkal való manipulációt segítették. Felélénkült a lakáspiac, megszűnt a magas minőségű lakások hiánya, de bevallottan nem érvényesültek a szociális, valamint a környezeti szempontok. Véleményünk szerint a lakáspolitikai csak szűk csoportérdekeknek kedvezett, hiszen nem szolgálta sem a munkaerő mobilitását, sem pedig a meglévő épületállomány minőségének javulását. A lakáspolitikai akkor nevezhető eredményesnek, ha szigorú, de differenciált feltételekhez kötik, olyanokhoz, amelyek a



szociális igazságosságot, a gazdaság fejlődését és a környezet védelmét optimális arányban szolgálják.

A régióknak, kistérségeknek el kell készíteniük a **lakáskonceptiójukat**, összhangban a nemzetgazdasági és a térségfejlesztési elképzelésekkel. A támogatásokat ezeknek a koncepcióknak az alapján szabad megítélni.

A munkaerő mobilitása versenyképességünket javítja. Nem vagyunk azonban annyira gazdagok, hogy a munkanélküliségtől sújtott területekről átirányítsuk a munkaerőt a virágzó dunántúli térségekbe, illetve a fővárosba. Ez a kialakult közösségek, családok, az identitás megőrzése szempontjából sem kívánatos. Sokkal célszerűbb lenne a befektetőket a munkanélküliségtől sújtott térségekbe irányítani, célzott kedvezményekkel és egyéb intézkedésekkel. (Példaként említjük a Budapestről Biatorbágyra költöző kábelgyárat, amely 280 embernek ígér munkát egy tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető, zöldmezős területen, ahol a térségben a munkaerő hiánya jelent gondot. Ezzel szemben Miskolcon, Ózdon a diplomások sem tudnak elhelyezkedni.)

3. Az Európai Uniótól megszerezhető források

Az EU nem támogatja közvetlenül a lakásépítést, de vannak alapok a városi környezet és gazdaság újjáélesztésére. Ezek az alapok elindíthatnák a keleti országrész munkanélküliségtől sújtott volt iparterületeinek (rozsdaovezeteinek) újjáélesztését. Akkor van esélyünk a csatlakozás után a támogatások elnyerésére, ha addigra kidolgozzuk a rozsdaovezetek versenyképességét növelő szabályozást, megteremtjük az önrész biztosításához szükséges forrásokat (naprakész rozsdaovezet-leltár, a földvédelmi járulék emelése, differenciált ingatlanadók, technológiai tanácsadás, alapok a károk felmérésére és elhárítására stb.), helyi revitalizációs programokat készítünk, és gondoskodunk a magánbefektetők érdeklődésének felkeltéséről.

Megfontolásra javasoljuk, hogy a széndioxid-kereskedelemből származó bevételeket a gazdasági szerkezet-átalakítás sújtotta vidékek felélénkítésére fordítsák.

4. Tudatformálás, tájékoztatás, folyamatos (szak)képzés

A környezetet közismerten felvilágosítással lehet a leginkább költséghatékony módon védeni. Az elmúlt időszakban annyi féle új anyag, technológia, berendezés, szolgáltatás került a piacra, hogy helyesen választani csak folyamatos és tisztességes tájékoztatás esetén lehet.

Biztosítani kellene minden állampolgár számára a választást a költség- és környezetkímélő, de több fáradságot, szakértelmet és önmérsékletet kívánó megoldások és a pazarló, nemegyszer egészséget is veszélyeztető technológiák, életmódok között.

A lakhatás költségei folyamatosan az inflációt meghaladó mértékben emelkednek. Ez nemcsak nálunk van így, hanem az Európai Unióban is. A tudatos választás, a költségek **indokolatlan növekedésének fékezése segíti a társadalmi kohézió erősítését, amely az Európai Unió vitathatatlanul elismerésre méltó törekvéseinek egyike.**

Nálunk a tudatformálás nem tartozik a mindennapok gyakorlatához: A településeket csatornázzák, ugyanakkor nem tudatosítják, hogyan lehet a vízzel környezetbarát módon takarékoskodni (szürke víz használata, komposzt toilet stb.). Megépítjük a regionális hulladéklerakó telepeket, amelyek jelentősen növelik a szállítási igényeket is, de nem tanítjuk meg az embereket komposztálni, nincs választási lehetőségük a vásárlásoknál, akadozik a szelektív hulladékgyűjtés. Új anyagokkal élők munkát és összetettebb technológiai folyamatokat váltunk ki, de utána akár egy évtizedig is veszélyezteti az egészségünket a kipárolgó oldószer.

Szorgalmazni kell, hogy ne csak a nagy profitot váró cégek információi jussanak el a nagyközönséghez, a tervezőkhöz, a szakmunkásokhoz, hanem a környezetbarát, a költségkímélő, a helyi sajátosságokhoz igazodó megoldásokkal is megismerkedjenek. **A hálózatok a megfelelő tájékoztatáshoz ki vannak építve (közszolgálati média, szakképzés, falugondnokságok, civil szervezetek). A tartalommal való megtöltésre azonban forrásokat kell elkülöníteni.**

Javaslataink összegzése

Az Európai Unióban a lakáspolitikák a nemzeti sajátosságokhoz, hagyományokhoz igazodnak. Nekünk is megvan a lehetőségünk arra, hogy válasszunk a jelenlegi trendek folytatása (egyidejű lakáshiány és túlkínálat, a lakhatás és a bérek közötti aránytalanság, a nemzedékek kényszerű szétköltözése, szuburbanizáció, szegregáció, alacsony mobilitás, lassú minőségi javulás a meglévő lakásállományban és környezetében, összevisszaság a formakincsben, stílusokban), vagy egy fenntarthatóbb, az ország korlátozott gazdasági erejéhez jobban igazodó, de ugyanakkor javuló életminőséget és esztétikus megjelenést biztosító, szolidáris lakáspolitikát között.



A szociális biztonság növelése

1. Az Alkotmányt úgy kell módosítani, hogy rögzítse: a Magyar Köztársaság minden rászoruló állampolgárának biztosítja a lakhatást.
2. Az átmeneti szállások helyett az elesetteknek garantálni kell a lakhatást a rászorultság teljes időtartamára – akár életük végéig. Külön figyelmet kell fordítani a pályakezdő, családalapító fiatalokra, a szerény jövedelmű nagycsaládosokra, a gyermekeiket egyedül nevelőkre, az állami gondozottakra és a kisnyugdíjasokra. A lakhatási támogatás alanyi jogon járjon az egy főre eső jövedelemtől és vagyoni helyzettől függően.
3. A saját tulajdonú lakás költségeit fedezni nem tudóknak a lakásalapba beadott lakás fejében garantálni kell a megfelelő bérlakást a lakhatás egyidejű támogatása mellett. Így a szociális kiadások egy része a bérlakásvagyon gyarapodását is szolgálja.
4. A 8 ezer főnél nagyobb lakosságú településeken az önkormányzatok 10 év alatt 20%-ra növeljék a bérlakások arányát. Ennek elmulasztása esetén az önkormányzatok ne részesülhessenek semmilyen központi támogatásban a normatív támogatásokon kívül.
5. Programot kell kidolgozni a lakótelepi tömbök racionális felújítására, majd a hatékony üzemeltetésre. Felül kell vizsgálni a támogatást igénylő lakásbérlők jogait, és úgy módosítani, hogy célszerűen üzemeltethető bérlakás-hálózat legyen kialakítható. (A bérlő méltányos, de csak korlátozott jogokkal rendelkezessen.)
6. Pénzügyi támogatással és szabályozással kell átmenetileg segíteni a távfűtést, hogy versenyképessé válhasson.

A meglévő épületállomány és a kialakult településrészek értéknövelő felújítása

7. Készüljenek el a rozsdáövezetek versenyképességét biztosító szabályozások és programok, legyen biztosítva az önrész az EU strukturális alapjainak fogadására.
8. Differenciált telekadóval is ösztönözzenek a területek ésszerű hasznosítására.
9. A költségvetésből nyújtott építési támogatásokat emeljék az EU átlagos mértékére, vagyis a GDP 1,6%-ára a jelenlegi 0,9%-ról. A támogatás legalább 50%-a az épületfelújításokat és a közterületek újjáélesztését szolgálja. Meg kell szüntetni azt a gyakorlatot, hogy a közpénzekből elsődlegesen a magántulajdonú lakások építését és vásárlását támogatják.
10. Központi támogatással nonprofit rehabilitációs tanácsadó-koordináló szervezeteket hozzanak létre az épületállomány és a lakóterületek felújításának elősegítésére. Erre különítsenek el 2003-ban 1 milliárd forintot.

11. A jövedelmekkel arányos építési és felújítási költségek érdekében segítsék elő a nonprofit kivitelező vállalatok létrehozását.
12. A lakosságot elsősorban áfa- és szja-kedvezményekkel ösztönözzék az energiatakarékos felújításokra. Az eladott ingatlanokból származó bevétel ugyanolyan kedvezményeket élvezzen felújítás esetén, mint új lakás vásárlásánál.
13. Biztosítani kell a szabálykövető állampolgárok védelmét a devianciák ellen (a lakóközösségeket nem szabad magukra hagyni a problémákkal). A biztonságérzet növelésére vissza kell állítani a naprakész lakónyilvántartást, a házirendet, módosítani kell a társasházi törvényt. Be kell vezetni a házak törzskönyvét, amely a tulajdonosi és műszaki (épületdiagnosztikai, felújítási stb.) adatokat, változásokat tartalmazza.
14. Olyan felújított negyedeket kell létrehozni, ahol a különböző társadalmi csoportok harmonikus együttélése biztosított. Pro-aktív beavatkozásokkal fékezni kell a vagyoni különbségek alapján történő elkülönülést, a rehabilitáció során erősíteni kell az egyes városrészek megőrzésre érdemes társadalmi-kulturális-gazdasági karakterét.
15. Meg kell erősíteni az építésügyi hatóságokat, az **építésfelügyeletet** (személyi állomány, források, jogszabályi háttér). Az általános építési morál megszilárdítása érdekében érvényt kell szerezni a bontási határozatoknak, a szabálytalan építkezések társadalmi veszélyességükkel arányos mértékben kell szankcionálni. Ellenőrizni kell az új építéseknel és felújításoknál a kötelező műszaki előírások betartását. Biztosítani kell a többlakásos házak rendszeres állapotellenőrzését.
16. Működjön a kormányznak közvetlenül alárendelt **építéspolitikai koordináló szervezet** a tárcák (BM, GKM, KvVM, MeH) építésügyi feladatainak összehangolására.

Új lakások építése

17. A földvédelmi járulék differenciált emelésével és a belterületekre fokozottan vonatkozó kiterjesztésével is fékezni kell a zöldterületek, a termőföld beépítését. Az így keletkező többletbevételekből létre kell hozni olyan zöldterületi alapokat, amelyekre az önkormányzatok pályázhatnak zöldterületeik növelésére, illetve felújítására.
18. Lakásépítést támogatni csak célzottan szabad. Az önkormányzatoknak, kistérségeknek és régióknak a különféle érdekképviseleti szervekkel, kamarákkal egyeztetett lakásfejlesztési tervet kell kidolgozni, amely a lakásépítési támogatások alapját képezi. Új lakások építéséhez költségvetési támogatást, beleértve a kamattámogatást, csak a társadalmi-gazdasági és környe-



zetvédelmi szempontok alapján kidolgozott helyi önkormányzati lakásfejlesztési programnak való megfelelés esetén lehessen kapni, amely egyebek mellett a következő mutatókat kell, hogy tartalmazza:

- Az új lakások 70%-át bolygatott területre szabadon csak építeni.
- A területen a környezet szennyezése ne haladja meg az egészségügyi határértékeket.
- A lakás tömegközlekedéssel megfelelően ellátott területen épüljön (pl. a legközelebbi tömegközlekedési megálló legfeljebb 300 méterre legyen a lakástól, a tömegközlekedési járat követési időköze csúcsidőben legfeljebb 20 perc legyen).
- A fejlesztések – elsősorban a vidéki kistelepüléseken – ne okozzanak még nagyobb társadalmi feszültségeket, és ne tegyék az alacsony jövedelműek számára elviselhetetlenné a lakhatási költségeket. Lakás csak olyan területre és mennyiségben épüljön, ahol a növekedés a meglévő lakosság érdeksérelme nélkül megoldható.

Tudatformálás, tájékoztatás – a szabad választás lehetősége

19. Biztosítani kell az állampolgár számára a választást a költség- és környezetkímélő, de több fáradságot, szakértelmet és önmérsékletet kívánó megoldások és a pazarló, nemegyszer egészséget is veszélyeztető technológiák, életmódok között.
20. Segíteni kell, hogy a tervezők, a szakmunkások, az építetők megismerkedjenek az egészségesebb, környezetkímélő műszaki megoldásokkal, és azok elterjedjenek a gyakorlatban.

Beliczay Erzsébet

*Részlet a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényből:

„79. § (1) Törzsvagyonnak az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(2) A törzsvagyon körébe tartozó tulajdon vagy forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes:

a) forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok (...) és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelenségnek nyilvánít;”

**Részlet a tanácsi szervek kezelésében levő közhasználatú zöldterületek fenntartásáról és használatáról szóló – a 8/1992. számú BM rendelettel módosított – 2/1976. (I. 16.) számú ÉVM rendeletből:

„4. § (1) Közhasználatú zöldterületek jogszabályokon vagy hatósági határozaton (közterület-használati, építési engedélyen stb.) alapuló más célú használata esetében a jogosított köteles a növényzet megfelelő védelméről gondoskodni.

(2) Aki a közhasználatú zöldterület állapotát valamely engedélyezett tevékenységével összefüggésben megváltoztatja, köteles a tevékenysége befejezését követő 30 napon belül az eredeti állapotot - a szükséges mértékben - helyreállítani.

a) a növényzet előzetes áttelepítéséről, illetőleg annak azonos értékű növényzettel történő pótlásáról gondoskodni, továbbá

b) az építmények, berendezések és felszerelések ellenértékét, illetőleg az azok áttelepítésének (le- és felszerelésének, elszállításának stb.) költségét megtéríteni.

(4) A növényzet pótlása során minden kivágott

a) fa 50 centiméter magasságban mért törzskerületének megfelelő fát vagy fákat kell telepíteni,

b) cserje helyett legalább két darab cserjét kell ültetni,

c) egyéb növényzet pótlásáról - ha jogszabály másként nem rendelkezik - jegyző előírásai szerint kell gondoskodni [21/1992. (I. 28.) Korm. r. 8. §]

(5) A pótlási kötelezettséget a tevékenység befejezését követő 1 éven belül kell teljesíteni.”