

Nem lakáscélú zugpiac

Az IKV-nak az öt felügyelő önkormányzati bizottsággal közösen kidolgozott stratégiáját két alapelv határozza meg: 1. Az idén nem emeli a lakbéreket, 2. Árbevételre – az inflációval lépést tartandó – a nem lakáscélú ingatlanok bérleti díjainak emeléséből igyekeznek szert tenni.

– Az ingatlanbérleti díjak – politikai okokból – mesterségesen alacsonyak voltak. Aki a 60-as, 70-es évek óta bérel a vállalatnál helyiséget, az a mai napig nevetséges összeget fizetett akkor is, ha bérleménye a Belvárosban van. Az ő számukra valóban drasztikusnak látszik az emelés – mondta Juhász Antal, az IKV felügyelőbizottságának elnöke.

Az IKV a bérleményeket típusokra (többbe kerül az üzlet-helyiség, olcsóbb a pince), a várost övezetekre osztotta: a Tisza Lajos körúton belül és a Marx téren duplájára, a két körút közötti sávban 80 százalékkal, a Nagykörúton kívül 70 százalékkal emelte a bérleti díjakat. A mintegy ötezer, nem lakáscélú bérleménye közül 1324-ben emelte a díjtételeket, nagyobb részük a 70–100 százaléki terjedő kategóriába tartozik, 600 helyiség esetében azonban még a „gulyáskommunista” díjszabás volt érvényben – itt történtek a radikális árkiegyenlítések.

– Igyekszünk humánusnak lenni – fűzte az elhangzottakhoz Györkei János gazdasági igazgatóhelyettes –, ügyfeleinkkel írásban közöljük az új bérleti díjat. Ha elutasító válasz érkezik, leülünk tárgyalni és megpróbálunk közösen megállapodni egy mindenki számára elfogadható összegben. Nem értjük az Ipartestület heves reakcióját, tudniillik arra szólítanak fel, hogy senki ne fizesse a magasabb díjtételeket.

– Mi csupán arra kértük vállalkozóinkat, iparosainkat, hogy az IKV egyoldalú döntése ellen fellebbezzenek, s továbbra is a régi díjat fizessék, az Ipartestület pedig minden lehetséges fórumon szót emel értük, s megkísérli érdekeiket hatékonyan képviselni – mondotta Csányi József, az Iposz ügyvezetője.

– Az emelések ellenére még mindig nem tartunk ott, hogy

egy-egy helyiséget a valódi értéken

adnánk bérbe – tette hozzá Györkei János, majd így folytatta: – Míg Szegeden maximum nyolcezer forintot ér egy belvá-

Gondolta-e volna valaki, hogy egy állami vállalat jobban érdekelt a piaci viszonyok kialakításában, mint a vállalkozók, hogy az első és a második gazdasághoz hasonlóan létezik első (szocialista) és második (kapitalista) piac is ingatlanügyekben? Ha csupán a statisztika mutatószámait vesszük szemügyre, első pillantásra valóban úgy tűnik: a „vízfej” már képtelen másképpen eltartani magát, mint kétszeres, ötszörös, sőt tízszeres díjemelésekkel – s a bérlők panasza jogos. De higgyünk-e futó benyomásainknak, hagyjuk-e lehangorolni magunkat valamiféle felületes humanizmustól?

rosi négyzetméter évente, addig Győrben 15 ezer forintot. Bizonyítéknak elegendő lenne az is, ha a pályázatokon elkelt üzlet-helyiségek bérleti díjaival tenénk egy összehasonlítást. De van itt más is, az albérleteztetés. A sajtóban már megszellőztették annak idején: nem egy vállalat abból él, hogy az IKV-től bérelt helyiségeket továbbadja albérletbe – hogy mekkora összegért, nem tudjuk, de sejtjük; ezekben az ügyletekben már valószínűleg piaci mechanizmusok működnek. Szegeden 97 esetben tudjuk bizonyítani az albérleteztetést. Mondanék néhány példát. A Fekete sas utcai játéktértem „föbérője” a Tisza Volán, a Budapest Banké az Iposz. A Delta Kereskedelmi Vállalat egy Kölcsey utcai üzlethelyiséget mindössze 46 ezer forintot fizetett. Ezt kiadta egy vállalkozónak 110 ezer forint jutalékköszegért, amelyet az idén legkevesebb két és félszeresére szándékozik emelni. A vállalkozó kénytelen volt visszalépni, de a történetek nálunk jegyzőkönyvbe mondták, amelyet a sajtó rendelkezésére bocsátunk.

– Konkrét számokat nem tudok – mondotta kérdésünkre Sári Pál, a Delta igazgatója –, a vállalkozóval megszűnt minden kapcsolatunk, ugyanis az eredeti bérletösszeget sem nagyon tudta fizetni, amikor pedig emelni akartunk – üzleti szempontok vezettek bennünket –, visszalépett.

Külön kell választani az Iposzt és a vállalkozókat – reflektált az IKV-s véleményekre az Iposz ügyvezetője –, akiknek az érdekeit képviseljük. Az egyes iparosok, vállalkozók rendkívül nehéz helyzetbe kerültek a díjtételek ötszörösére, vagy tízszeresére emelésével, s a nyilván-

nosság segítségével értük harcolunk a városházán. Az Iposzról. A Budapest Bank részére valóban kiadtunk körülbelül 130 négyzetméternyi területet, évi 12 ezer forint/négyzetméter összegért. Az önkormányzat azzal érvel, hogy másutt is albérleteztetünk, például a Tisza Lajos körúton egy 16 négyzetméteres helyiséget (amelyért mi 1152 forintot fizettünk havonta az IKV-nak) tízezer forintért továbbadtunk egy albérelőnek. De mi, az Iposz, rákényszerülünk erre, mert az IKV az elvégzett felújítási munkákat nem számítja be a bérleti díjba, a munkálatokhoz egy fillérrel nem járul hozzá. Ha mi nem manipulálunk a helyiségeinkkel, akkor át kell hárítani tagságunkra, akik viszont a fogyasztókat terhelik meg vele.

A fentiekből talán látható, akinek sikerült olcsón IKV-bérleményre szert tennie, annak tulajdonképpen vagyona lett, sőt

tőkéje, amelyet haszonnal forgathatott.

– Sajnos nem újkeletű a mondás: két üzlethelyiségből már vígan meg lehet élni, akkor is, ha az ember karba tett kézzel ül – említette meg Juhász Antal. A

A különböző véleményeket hallgatva a hozzá nem értő emberben is megfogalmazódik: az igazság széttöredezett, darabjait az egyes álláspontok birtokolják. Valamire azonban vigyázni kellene: senki nem teheti a maga darabkáját kizárólagossá. Ugyanis ragaszkodni ezer forintos havi helyiségbérletért a Belvárosban épp olyan képtelenség, mint a tulajdonosnak az albérllővel fizettetnie a felújításokat, az értékörzést, tudniillik akkor az maga is tulajdonosként fog viselkedni, s albérllőket fogad fel.

Mert igazi tulajdonosok még mindig nincsenek. Ez az igazság viszont – tény: állagát mindennél jobban óvták – sértetlenül megmaradt.

Ódor József

felügyelő bizottság javaslatára viszont az IKV az albérleteztetőkkel 50 százalékkal magasabb bérleti díjat fizetett.

– Az albérleteztetés, mint jelenség, igen fontos tanulsággal szolgál – mondotta Györkei János: a régi bérlők egy része már egyszerűen akadályozza az igazi piacot. Késik – rendszeresen egy hónapot – befizetéseivel a Komplex Ruházati Vállalat: állandó hátraléka közel egymillió forint, az Élikéré 1,1 millió, a Deltáé több mint 3 millió forint.

– Valóban, az idén előfordultak egy-két hónapos késések, de azt nem merném mondani, hogy ezek rendszeresek voltak – említette meg Sári Pál –, ám egy üzleti viszonyban a késésnek megvannak a maga rendelet által szabályozott következményei: elsősorban a késedelmi kamat, amelynek még a minimális összege is elő van írva.

– Félhangosan jegyzem meg – folytatta gondolatmenetét Györkei János –, hogy különböző banki „pihentetések” és kombinációk után a havi nyereség egyáltalán nem megvetendő. Ugyanakkor van egy új, jelentékeny tőkével, gazdasági erővel rendelkező vállalkozói réteg, amely azonnal kifizetné a felemelt bérleti díjainkat. Egy

többletcsős piacosítás

keretében őket kellene beengedni a Belvárosba.

Kétségtelen, a művelet az IKV számára nagy haszonnal járma. De ki profitálhatna ebből igazán?

– A felügyelő bizottság kötelezte az IKV-t, hogy a többletbevételeket csakis házfelújításokra fordíthatja – mondta Juhász Antal –, de világosan kell látnunk azt is: ha az IKV piaci alapokon nagy nyereséggel működő vállalatná alakul, akkor képes megóvni a város vagyonát: a lakóházakat, a középületeket, valamennyi értéket. Ez mindenkinek érdeke, hiszen a tulajdonos már nem a megfoghatatlan állam, hanem az önkormányzat: vagyis minden szegedi ember.

deszkázták. Tizenöt éve felújították az épületet – a mai állapotot nézve ennek kevés nyoma látszik.

Ezért szánták el magukat a lakók arra, hogy közkereseti társaságot alapítanak, és – ha lehet – átvesszik az épület kezelését.

Harminc-negyven millió

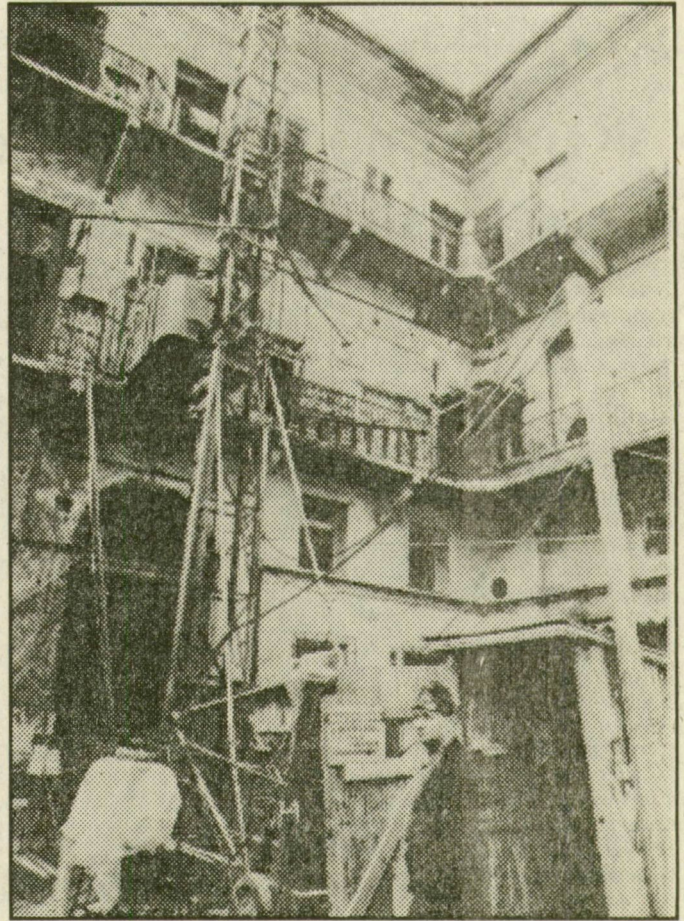
Becsléseik szerint ennyi kellene az épület rendbehozatalához. Honnan lehet ezt előteremteni? Elképzeléseiket megírták a polgámasternek és kérték, járuljon hozzá a kezelői jog átadásához.

Úgy vélik, az IKV-től kellene elvenni azt a pénzt, amiből a legfontosabb felújítási munkákat el lehetne végezni (ezek: a körfolyosó, az udvar alatti csatornarendszer, a födém, a külső homlokzat rendbehozatala).

Úgy gondolják, hogy az épület földszinti helyiségeinek bérebeadásából származó bevételeket is a ház céljaira lehetne fordítani, és az sem mellékes szempont, hogy a lakók – „majdnem tulajdonosként” – nagyobb gondot fordítanak az állagmegóvásra, a rongálások megelőzésére. Kíváncsian várjuk a kezdeményezés folytatását.

Ny.P.

Nagy László felvételei



LAKÓHÁZFELÚJÍTÁSOK 1991-BEN

Befektetők kerestetnek

Az előző évek gyakorlatától eltérően, némiképp megkésve készült el az állami tulajdonú lakóházak felújításának idei menetrendje. Számos ok sorolható: az állami támogatás megszűnése, az önkormányzati vagyonátvitel késedelve, a felújításra fordítható összeg pontatlansága, s leginkább az a tény, hogy mindmáig nincs döntés: az önkormányzat a tulajdonába kerülő lakóépületekből mennyit akar megtartani – s persze milyen szempontok szerint válogat –, mennyit ad el és milyen ütemben. E döntés nyilvánvalóan befolyásolja a megtartandó lakások, épületek rekonstrukciójának módját, tempóját, ütemezését. Az IKV – épp e bizonytalansági tényezők miatt – négy változatban készítette el felújítási javaslatát, ezek közül a városrendezési, –fejlesztési és –üzemeltetési bizottság alapos mérlegelés és vita után választotta ki a reálisan megvalósíthatót.

Mai becslések szerint az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások közül 5000–5400-nak a felújítása maradt el mostanáig, amennyiben a 30 éves felújítási ciklusidőt tekintik mérvadónak. Vannak közöttük olyan épületek, melyek műszaki állapota olyannyira leromlott, hogy fenntartásuk már többszöröse a bevételeiknek. Az IKV-nál úgy kalkulálják, ez az elmaradás – a korábbiól lényegesen eltérő szemléletű tervezési szisztémával – 10–15 év alatt felszámolható. A vállalat elgondolása szerint az épületek, telkek egy részét felújítási, vagy beépítési kötelezettséggel befektetőknek kellene eladni. A házak egy másik csoportját a bentlakóknak el-, vagy az eredeti tulajdonosoknak vissza kell adni két, két és fél éven belül, továbbá a használatbavételi, illetve igénybevételi díjak eddigi rendszerét úgy kellene átalakítani, hogy az önkormányzati bevételt hozzon, méghozzá folyamatosan.

A majdan önkormányzati tulajdonú, a Belváros tényleges magjának számító lakótömbök közül háromnak a rehabilitációjára kész tervei vannak a városnak. (Ezek: a Reöck-palota tömbje, s a Kelemen utcának a Somogyi utcától északra fekvő két házcsoportja.) Ezek felújítása, sőt, újraelésztése ugyancsak igényli a befektetői segítséget, hiszen pincék hasznosítása, a meglévő üzletek funkcióváltása, tetőterek beépítése kellene hogy kíséresse a lakás-átalakításokat. S még inkább szükség volna a tökebevonásra a város további hangsúlyos területeinek megújításához – ilyen a Szent István, a Marx, a Honvéd tér és környékük, a Tisza Lajos körút, a Mérey utca, illetve a Hajnóczy utca környéki területek. (Persze a Nagykörúton kívül is vannak vállalkozásba vonható telkek, például a Tavasz utca 13., vagy a Zákány utca 35.)

A városfejlesztési szakbizottság úgy ítélte meg, hogy a már megkezdett felújítások folytatása, illetve befejezése mindenképpen kívánatos, s nem lehet lemondani a következő évek munkálatait előkészítő tervezetéről sem. (Mindemellett persze liftek, lapostetők, a szabványnak meg nem felelő kémények felújításáról, a bontások költségfedezetéről éppúgy gondoskodni kell, mint a többi lakóépület karbantartásáról, üzemeltetéséről.) S ha a nem lakáscélú bérleményekből származó bevétel ismert lesz (a bérlőkkel egyeztető tárgyalásokat folytatnak az IKV házkezelősegei – erről csütörtöki lapunkban írtunk bővebben), a programot talán még bővíthetik is a Tisza Lajos körút 56. és a Tavasz utca 13. felújításának indításával.

P. K.

Az ideai felújítási címjegyzék:

Bécsi körút 31.
Széchenyi tér 5.
Dugonics tér 1.
Oskola utca 23.
Jókai utca 6.
Mikszáth K. u. 13.
Petőfi S. sgt. 7.
Alföldi u. 1.
Kárász u. 16.
Bartók tér 2.

Mérey u. 13b.
Mérey u. 15a. és b.
Kálvin tér 2.
Somogyi u. 11.
Fekete sas u. 28.
Kígyó u. 1.
Jankovich u. 10a.
Oskola u. 19.
Tisza L.krt. 56. (feltételes)
Tavasz u.13. (feltételes)

ÉPÜLETFENNTARTÓ TÁRSASÁG?

Első hallásra merésznek tűnő, érdekes ötlettel kereste föl szerkesztőségünket Szenkovszky István, a Kelemen utca 11. számú ház egyik lakója. Átvenné az IKV-től lakóépületük kezelői jogát, mert nem akarják megvárni, hogy valaki halálát jelje a téglák alatt.

A sarkon a Boszorkánykőnyha csalogatja ínycsiklandó illatokkal a vendégeit, a kapu alatt – amelyet esténként egységek illemhelyül használnak – könyvárus rakosgatja színes portékáit. Az udvar töredezett betonlapjain macskák sétálgatnak, a salétromvirágos pince sarkában valami befut egy láda mögé – a földszinti lakók nem merik nyitva hagyni az ajtót a patkányok miatt.

Gyerek a lyukban

Az udvar sarkában állványerdő. Harmadik éve takar el ajtót-ablakot. Az első emeleti fűgőfolyosót kellett aladúcolni, mert vakolat- és betondarabok kezdtek potyogni belőle. Aztán arról is beszéltek, hogy egyszer csak kilyukadt a folyosó, és egy kisgyerek belecsúszott a lyukba – szerencsére az édesanyja vele volt...

A gerendákkal elsőtétített lakás falai egyméteres magasságban vízesek, a ledűródó festéket fölszögezett műanyaglapokkal igyekeznek visszatartani.

