

EGYSZERŰSÍTÉS, GYORSÍTÁS SZÜKSÉGES!

A lakásbérlők vennék, a város már adná...

Hivatalosan így mondják: az állami tulajdonban lévő házigatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 8/1989. (VIII.7.) SZMVT sz. rendelet. A köznyelvben így emlegetik: tilalmi lista. Azon házak jegyzéke, melyekről két éve úgy ítélte meg a város tanácsa, maradjanak csak állami tulajdonban, s így az IKV kezelésében. Nem mintha e házak, lakások bérlői – ha nem is mindannyian – nem kívánnák megvásárolni, s így saját tulajdonukba venni bérelt otthonukat... Nagyon is akarják, s persze nehezen fogadják el, hogy az övékéhez hasonló ingatlanok már korábban elkeltek, vagy eladásuk folyamatban van, ők pedig esetleg már évek óta hiába kérik lakásuk megvételét. Az okok legfőképp a közigazgatás átalakulásában keresendők.

Két év nagy idő – s ezalatt nyilvánvalóvá vált: másfajta rendező elvekre van szükség az állami tulajdonú lakások, ingatlanok eladásában. Egyrészt indokolt a tilalmi lista lazítása, szűkítése (ha nem ütközik országos jogszabályba, s nem sért helyi érdeket), másrészt e tiltó jegyzék bővítése is kívánatos – olyan épületekkel, melyekbe később szociális lakásra rászorulókat lehet költöztetni. Ilyenek – az IKV javaslata szerint – a dorozsmai Búza utcai lakások, a repülőtériek, a Hatházak, a Jakab Lajos utca 16., az Óthalom utca 1b., a Székely sor 21., a Ságvári utca 4-6., az Olajbányász tér 1., az Odesszai körút 36., a Keresztöltés utca 29., az Alföldi utca 1., 9., 12., az Alsónyomástor 1., s a Marx tér 1-3. számú épületek. Hogy ezek közül

mennyit érdemes

– kell megtartania az önkormányzatnak, az nyilván a hajléktalanok, a beilleszkedésre képtelenek, a kis jövedelműek, s azok számától függ, akik idős korukban leadnak lakásukat, hogy annak értéke és nyugdíjuk ellenében ellátásban, ápolásban részesüljenek.

A tilalmi lista „átírása” – ennek előkészületei javában folynak, hogy a közgyűlés mielőbb dönthessen – nem egyszerű feladat – hallottuk minap a városrendezési, -fejlesztési és ü-

zemeltetési bizottság ülésén. Figyelembe kell venni a város fejlődése szempontjából meghatározó területeket (Szent István, Lechner, Indóház, Marx tér – egyebek közt), a bontásra ítélt lakóépületek jegyzékét, az eladásra kijelölt vagy éppen szelvével tiltalmazott épületek műszaki állapotát. Számításba kell venni, hogy vajon képesek lesznek-e a tulajdonosok a lakások műemlék-, vagy a panelházak karbantartására, netán felújítására. Gondot okoz majd a városrendezőknél, hogy jó néhány belvárosi tömb rehabilitációs terve még akkor készült, amikor

eladásról szó sem volt,

s így azok megvalósítása kétséges, vagy legalábbis nehezkessé válhat. (Csak példaképp: hogyan lehet majd a tömbbelsőket összenyitni? Az új ingatlanulajdonosok belátásában bízva, érdekeik ellenére?) Aztán megjelennek majd a telekalakítási gondok, legelőször mindjárt az adminisztratívok, hiszen a földhivatalok már most sem győzik a munkát!

A legtöbb vitatott és kifogásolt kérdésben – a vételár szabályozásában – ugyancsak átgondolt lépéseket kell tenni, hogy egyszerűbbé, áttekinthetőbbé váljék a számítás rendje. A forgalmi érték becslésen alapuló, de az adott épület korától, felújításának dátumától függően

méréselhető jelenleg – ha a lakásban lakó bérlő lesz a vásárló, kilenc, különböző vételi százalékkulcsot kell most alkalmazni. Vevő és értékelő (eladó) eligazodását egyaránt nehezíti ez a helyzet. (Nehezen érthető például, hogy egy négy éve teljeskörűen felújított épület lakásáért miért a forgalmi érték 80 százalékát, egy 15 éve felújított házban lévőért pedig csak 15 százalékot kell kifizetni. A különbség csaknem hatszoros, noha a forgalmi értékbecslés egyszer már figyelembe vette a műszaki állapotot!) Új vételi százalékkulcsokat is javasol tehát az önkormányzatnak az ingatlankezelő – a már említett új szempontok ajánlásán túl.

Arra is felhívja a figyelmet, hogy az önkormányzati vagyonátvétel időszakában – vagyis hamarost – a lakáseladásokat

átmenetileg le kell állítani,

tiszta kép a most 28-30 milliárd forintra becsült ingatlanvagyonról csak így alkotható majd. Mindez persze legfeljebb türelemre intheti azokat, akik lakásuk megvételét sürgetnék, ám aligha nyugtatja meg őket. Számuk nem keves: az IKV-hoz február 28-ig 850 épületből érkezett vételi kérelem, 78 házat már eladtak, s 178 vegyes tulajdonú lett. További 122 épületet kijelöltek ugyan eladásra, de még nem kötötték meg a szerződéseket, 152 házra pedig változatlanul érvényes a tilalom. Az eladható, de el nem kelt lakások száma 3486, az IKV becslése szerint 1991. első felében 1300-1500 lakás és egyéb bérlemény eladása várható. A folyamat gyorsítása és egyszerűsítése a közgyűlés helyi törvényt alkotó döntése után képzelhető csak el, ami azt is jelenti: Szeged városának ki kell dolgoznia az új helyzetnek megfelelő, hosszabb távra tekintő lakáskonceptióját.

(pálffy)

AGRÁRKAMARA

Átalakulás összeomlás nélkül?

Holnap, szerdán tartja közgyűlését a Magyar Agrárkamara. A Villányi úti konferencia központban várhatóan Antall József miniszterelnök, Kupa Mihály pénzügyminiszter, Gergely Elemér földművelésügyi miniszter, valamint a német és osztrák kamarák vezetői is megjelennek. Számukra sem haszontalan, ha meghallgatják, miként látják az élelmiszer-gazdaságban tevékenykedők az összeomlás nélküli átalakulás esélyeit.

Az még szebb lenne, ha az érintettek kormányzati és minisztériumi elközelése közreadásával segítenék e program kidolgozását. Ugyanis a belső és külső piacok szűkülésének időszakát éljük. A volt szocialista országok közül Magyarország az egyetlen, ahol a piacgazdaságra való átállás együtt járt a tervgazdaság viszonyai között megvalósított erőteljes agrár-exporttal. E tény manipulálatlan világpiacon nélkül is hathatós kormányzati beavatkozást, intervenció támogatást feltételez, mellyel szemben a valóság az ágazat szűk fiskális érdekek szerinti megnyomóitása. Az Agrárkamara számára létkérdés, hogy eredményekkel bizonyítsa, képes az ágazat érdekeinek feltartására, érvényesítésére. A közgyűlés munkája ebben az irányban jelenthet fontos lépést.

(tóth-szeles)

ÚJ TÁVLATOK AZ ÉPÍTŐIPARBAN

A jövő anyaga: a poligal

Egy csodaanyagot mutatott be tegnap délután a Technika Házában a mezőgazdasági és építőipari szakembereknek a szabadkai Kolor Kft. igazgatója, Hálás László. A MTE SZÉPÉPÍTÉS- és Agrártudományi egyesületei által szervezett előadás célja az volt, hogy Szegeden is megismerjék a poligalt. A kiváló épületfizikai tulajdonságokkal rendelkező új termék alkalmazása nagy távlatokat nyit az építészeti gyakorlatban, ugyanakkor mezőgazdasági növényházak gazdaságos kialakítására is kiválóan alkalmas.

A poligal tulajdonképpen egy zárt kamrás rendszerű, szénszálas műanyag, amelyet az amerikaiak az űrutasításban kísérleteztek ki. Közép-Európában eddig szinte ismeretlen volt, sokáig szerepelt a COCOM-listán is. A szabadkaiak egy izraeli cégen keresztül jutottak az új anyaghoz, amelynek kizárólagos jugoszláviai és magyarországi forgalmazója.

Nyugat-Európában – különösen Hollandiában – már széles körben alkalmazzák, elsősorban a primörtermelésben. A hagyományos üvegházaknál 2-3 héttel korábban megérik benne a zöldség, kinyílik a virág. Nagyon jó a hőszigetelő képessége, 4-5 centiméter vastag poligal 40-50 centiméteres téglafallal egyenértékű, így alkalmazásával akár 40-60 százalékos energia-megtakarítás is elérhető. A különleges anyag az infravörös sugárzást megszüri, ugyanakkor gyorsítja a fotoszintézist. A poligal nagy felületi szilárdságú, 120 kilométer/órás szélesbeségnek is ellenáll, egy négyzetméterre akár 3500 kilogrammal is terhelhető.

Nem teljesen önhordó, de sokkal egyszerűbb – s így olcsóbb – tartószerkezetet igényel, mint a hagyományos üvegház.

Az építőiparban – ha lehet – még a mezőgazdaságnál is szélesebb körben alkalmazható: fedett csarnokok, medencék, napcsapdák, garázsok, lakóépületek, üzemi és kereskedelmi létesítmények építésénél használják. Laikusoknak nem sokat, szakembereknek annál többet mond, hogy a poligalból készült tetőknél 5 százalékos lejtés is elegendő. További előny, hogy az anyag az építés helyszínén alakítható, az színes kivitelben is megrendelhető. Gyakorlatilag mindenhol használható az üveg helyett, ahol nem követelmény az átlátszóság.

A szilárd, jó hőszigetelő képességű poligal nem sokkal drágább az üvegnél. Ha a kivitelezéshez az egyszerűbb tartószerkezetet is hozzászámítjuk, egy épület, vagy akár egy sétálóutca befedése nem kerül többé, mint a hagyományos tartószerkezet plusz üveg kombináció.

Kovács András

Föld – több talp alatt

Elhúzódik a kárpótlási törvény vitája, a döntés a legjobb esetben is heteket várhat még magára. A földet akaró volt tulajdonosok kénytelen-kelletlen vehetik tudomásul: ez a tavasz is elmegy. A türelmetlen földfoglalások csak sürgető jelzésként foghatók föl, rendezésként semmiképp. Ha lesz törvény, akkor sem lehet egyik napról a másikra kielégíteni az igénylőket. A törvény egyeztetési szakaszában alapvetően mondták ki, a mostani tagok másfél hektárt kaphatnak, még a kárpótlás előtt. A földjáraadékosok, akik a szövetkezeti használatban lévő tulajdonuk után kapják a jelképes összeget, már korábban visszavehették a jussukat, ha akarták. Tóth Ferencsel, a megyei földhivatal vezetőjével arról beszélgettünk, hányadán is állunk ma a tulajdonrendezéssel.

– A tagi részarány kimerése normális mederben halad. A térszék zöme időben kiadta használatra a parcellákat. A pontos kimutatások birtokában egy éven belül a földhivatal a birtokbaadást is végrehajtja. A hivatali munka így nem hátráltatja a termelői munkát. Eddig valamivel több mint ezer hektárt adtunk tulajdonba, pillanatnyilag ugyanennyi a függő ügy. Az ügyfeleink zöme nem is ebből a körből kerül ki. A kárpótlást igénylők, még a törvény előtt érdeklődnek nálunk, s tulajdoni bizonyító okiratokat kérnek.

– Sokan vannak? Beszélnek a terveikről?

– Több száz ember jelentkezett. Az elejtett szavakból azt a következtetést lehet levonni, hogy a többség a tulajdonjogra tart igényt, s töredékük akarja csak használni a földet. Ahogy mondják, „bölcsületösebb” használati díjért magánszemélyeknek, szövetkezeteknek adnák ki. Az idősebbek egy része a háztájiban meghonosodott szokás szerint terményt is elfogadna, mondjuk holdanként ötezer forint értékben.

Az érdeklődések előre láthatóak. Az eredeti helyen való kimerés nem minden esetben járható út. A szövetkezetek a megmaradó területet ezután is egybefüggő táblákban tudják csak gazdaságosan művelni. Így a kiadások zöme is táblákban történik, kivéve néhány tanya melletti parcellát. A másfél hektárok kimerése szintén csak

Háromnegyed óra, lovaskocsival

A néni közel a nyolcvanhoz. A Dunántúlról utazott Szegedre, hogy felkutassa az ősi birtokot, a szülei földjét. Kárpótlást akar, s hallotta, akkor jár majd, ha dokumentummal tudja bizonyítani az igényét. A földhivatalba vezet az első útja. Készségesek vele, s kérdeztetik:

– Van-e valamilyen papírja, ami alapján megkereshetnék a hivatalos iratokat?

– Az nincs.

– Nem csoda, sok év telt el azóta. Sebaj, itt a térkép, mutassa meg, melyik vidéken keressük!

– Nem emlékszem én már arra, gyerek voltam, amikor a szüleim kivitték oda. Aztán elkerültem az ország másik felébe.

– Mégis, mit tud?

– Szeged környékén volt. A piactérről háromnegyed órába telt, míg lovaskocsival kiértünk a földre.

– Melyik irányba?

– Azt nem tudom, de biztosan így volt. Meg kell annak lennie...

„valakik” földjén lehetséges. Tekintve, hogy a rendezés időben elhúzódozó lépésekben történik, nagy szükség van a józan belátásra, körültekintésre. Tóth Ferenc ilyen esetre is tud példaképpel szolgálni.

– Az egyik esetben van három tanya, melyeket 15 hektár termőföld zár körül. Jelenleg a térsz használja a földet, korábban az egyik tanyatulajdonos volt, akinek ma is van részaránytulajdona. Mint eredeti tulajdonos, visszakéri. Ha megkapja, a másik kettő művelhető terület nélkül marad. Méltányosnak tartanám, hogy a másik kettőnek is maradjon meg legalább 2-3 hektár, hogy ne keljen nekik esetleg kilométerekre eljárnuk földet művelni. A másik esetben 10 hektár belterületi térsz-szántó kapcsolódik egy házhoz kertjeihez, ahol mindenki fölűl. Ezt szeretnék bővíteni. Egy részük ma is térsztag, részaránytulajdonos, a többiek földjét megváltották. A megváltott földek tulajdonosainak előlegként célszerű lenne megahagyni a kárpótlási törvényre számítva 2-3 hektárt, s a többit lehetne most kiosztani a jelenlegi igénylők között. Mindig érdemes a hasonló ügyekben a törvény betűi mögé látni, ellenkező esetben végeláthatatlan perpatvar, bírósági ügy fordíthatja egymás ellen a szomszédokat.

– Véleménye szerint mikorra lesz vége az átmeneti állapotoknak?

– A kárpótlási törvény elfogadása esetén is ez az év rámege a tulajdonjog igazolására. S ekkor is az ügyeket csak egymás után tudjuk elintézni. Az ideiglenes használatba adással azonban nem kell mindezt kívánni.

Tóth Szeles István

Az állami lakóépületek elidegenítésének alakulása

Időszak	Kijelölt		Eladott	
	ingatlan	lakás	ingatlan	lakas
1987. dec 31-éig	82	351	62	135
1988	51	1199	17	124
1989	116	2271	27	722
1990	162	3220	99	2022
1991 febr. 28-áig	–	–	26	460
Összesen	141	7401	231	3463

Táblatorés az ültetvényeken

A szőlő, a gyümölcsös művelése mindig sok pepecselő kézimunkát igényelt. A nagyüzemekben a gazda gondossága hiányzik leginkább ahhoz, hogy jövedelmező legyen a termelés. Aki magának metesz, s nem bér munkásként, teljesítményben dolgozik, jobban törődik az ültetvény „lelkével”, jó kondícióban tartásával. A rosszul fizetett alkalmi munkás, diák töri, zúzza a gyümölcsöt, mit sem törődve azzal, hogy a piacon az értéktelen, csak ipari nyersanyag válhat belőle. A bizonytalan értékesítési lehetőségek mellett a magas önköltség a legnagyobb gond. A munkabér közterheivel, járulékaival a házkörüli gazdaságokban nem számolnak. Így ami ott még megéri, a szorosán elszámoltatott nagyüzemben már veszteséget fial.

A tíz és száz hektáros ültetvények a korábbi gazdaságpolitika nehezen megváltoztatható maradványai. Hatalmas érték, amit az új időkben is kamatoztatni kellene. Ahány „ház”, annyiféle megoldással próbálkoznak.

Van szövetkezet, ahol az öregedő barackosban évi száz forintért lehet egy fát kibérelni. A még nem termő új telepítést a szövetkezet majdani teljeskörű vagyonevesítése után a vagyonegyek ellenében

egyéneknek, kisebb csoportoknak kívánják kiadni. Természetesen egy-két új törvényt még meg kell várnunk a kivitelezésig.

Másutt a fajtától, az állapottól függően pár száz forintért kerül a fa végleg a vállalkozó tulajdonába. Mivel a föld nem része az adásvételnek, azt bérelni lehet az ültetvény kifutási ideje alatt. Ebben a városkörnyéki községben az idén 34 hektár barackost mértek így szét. A skála 50-tól 500 fáiig terjedt.

A százszázalékos részesművelés fogalmával az idén találkoztam először. Az így kiadott szőlősorok összes termése a művelő. A „megváltási” összeg a telepítés költségeit törlesztő amortizáció és a területért fizetett földjáraadék. Ha nem akar az új gazda háti permetezővel dolgozni és a sorközöket is kapálni, gépi szolgáltatást is kérhet, megfelelő díjazásért.

A példák korántsem adnak teljes keresztmetszetet a megoldások módzataiból. A mostani átmeneti időkben minden ötlet az ültetvények megmentését szolgálja.

T.S.Z.I.