
A Magyar Nyugdíjas Egyesületek Országos Szövetségének állásfoglalása a lakáspolitikára és a lakásgazdálkodás reformjáról

A Kormány lakáspolitikai koncepciója, majd az ezen alapuló törvénytervezetek még ebben az évben az Országgyűlés elé kerülnek. A Magyar Nyugdíjasok Országos Szövetségének Elnöksége szükségesnek tartja, hogy a lakáspolitikára és a lakásgazdálkodás kérdéseiben előzetes állásfoglalást alakítson ki. Teszi ezt annak reményében, hogy megállapításai mind a koncepcióban, mind a törvénytervezetekben figyelembe vehetők, érvényesíthetők.

Az állam felelőssége

Az állami költségvetés természetes törekvése, hogy saját kiadásait csökkentse, a finanszírozási feladatokat leadja. Ez a lakáspolitikában éppen úgy nem megy, mint az egészségügyi és a közoktatási politikában. Nincs olyan közösség, olyan elkülönített pénzügyi alap, amely ezeket a feladatokat a hozzá tartozó pénz nélkül át tudná vállalni.

Az állam azzal, hogy a volt tanácsi bérlakásokat a helyi önkormányzatok tulajdonába adta, nem szabadult meg a felújítási elmaradásokban megtestesülő „államadósságtól”. Hiába kerülnek át ezek a terhek a helyi önkormányzatokhoz, ha ezeknek sincs erre pénzük. Nem lehet a település kötelezően ellátandó feladata az ottani lakosok lakásgondjainak megoldása, legfeljebb akkor, ha a polgármesteri hivatal előre tudja 10–15 évre, hogy milyen mértékű lesz a normatív állami támogatás, és nagyjából mekkora lesz a helyi bevétel.

Az államnak a lakásellátásban szükséges felelőség- és tehervállalását nehezíti, hogy hazánkban nemcsak lakásválság van, hanem oktatási, egészségügyi, infrastrukturális, környezeti és megélhetési válság is. A nyugdíjasok egyre növekvő hányada nem éri el a létminimumhoz szükséges jövedelem-minimumot. A régi nyugdíjasok nyugdíjának halmozott értékvesztése százmilliárdos nagyságrendű. Ezért is fontos a lakáskonceptió kialakításakor az állami funkciók közötti érdekegyeztetés, sorolás, prioritás-képzés.

Az állam kötelessége védeni a lakásbérlőket a szertelen lakbéremelés-

sekkel szemben, garantálni a lakásbérlők jóhiszeműen szerzett jogait, észszerűen korlátozni a bérháztulajdonosok és bérházkezelők bérlőkiválasztási és felmondási jogát. Támogatási rendszerrel kell elérni annak az elvnek az érvényesülését, hogy a komplex lakhatási kiadások ne haladassák meg a mindenkori nettó családi jövedelem 30 százalékát.

A lakhatási költség lakbéren kívüli összetevőinek drágítását (villany, gáz, melegvíz, tüzelőanyag stb.) csak a lakáságazatért, illetve a közjóért felelős központi főhatósággal egyeztetve lehessen végrehajtani. Jogszabályi garancia szükséges ahhoz, hogy a helyi önkormányzat a lakbérbevételt és a bérlakások eladásából származó bevételt csak a lakásellátás javítására fordíthassa.

Utólag ne legyen vitatható, hogy aki bérlakását megvette, áron alul vette-e meg vagy sem. Abból kell kiindulni, hogy a bérlő a lakását „lakottan” vette meg, és az eddigi ráfizetéses üzemeltetés terhét is magára vállalta. A lakás hozam alapján számított „vagyonértéke” a vétel időpontjában negatív volt.

Jogszabályi garancia szükséges, nehogy a helyi önkormányzat a saját bérlakásukat megvett családokra illetve lakásukra különadót vethessen ki abból az indokból, illetve azon a címen, hogy a lakásvétel áron alul történt, s ebből a családnak a jelenlegi adófilozófia szerint jövedelme származott. Ilyen adó kivétele utólag egyoldalú szerződésmódosításnak minősül, tehát jogellenes.

Létminimum és lakásminimum

Elvileg és távlatban helyes követelmény, hogy a lakás nagysága és minősége a lakást szerző illetve használó család jövedelemszintjével legyen arányos. Rövid távon és a konkrét gyakorlatban azonban csak abból lehet kiindulni, hogy a lakásminimum a létminimum egyik eleme: a lakásnagyságnak függenie kell a család létszámától és összetételétől is. Olyan „igazság” nem létezik, hogy egy öt-hat tagú család egyszoba-konyhás lakásban éljen, mert csak erre van pénze.

A piaci lakásárakat illetve lakbéreket megfizetni nem tudó rétegek legalább egy évtizedig a társadalom többségét teszik ki. A lakberek „liberalizálása” a családok többségét tenné kiszolgáltatottá, „rászorulttá”. A bérlakást igénybe vevő, illetve saját lakást építő-vevő magánháztartások deficitjét sem az állam, sem a helyi önkormányzat átvállalni nem tudná. A lakhatási költségek szertelen növekedésének hatására a magasán létminimum feletti családok is létminimum alá kerülnének.

A vállalkozói- és munkajövedelmek növekedésének további differenciálódása olyan helyzet felé visz, amelyben mind több család önalapúan képes lesz megoldani lakásgondját. Ezt a helyzetet azonban nem szabad kivetíteni az egész társadalomra. A családok többségénél már ma sem az a gond, hogyan jutnak lakáshoz, hanem az, hogy a lakhatással kapcsolatos folyamatos kiadások hogyan férnek bele jövedelmükbe, kiadási szerkezetükbe.

A lakberek jelentős emelése az érintett családok számára elviselhetetlen. A jelenlegi bérlőket – különösen a nyugdíjas és a többgyermekes családokat – meg kell védeni a túlzott lakbéremelésekkel szemben. A helyi önkormányzatok ebből származó kárát csak a központi költségvetés tudja kiegyenlíteni. Szükséges kimondani, hogy az önkormányzatok rendelkezési jogainak korlátozása, az ebből származó káruk – állami költségvetésből való – megtérítése alapvető követelmény. Még sok éven át kormányzati feladat a lakbér felső határának differenciált és évenkénti meghatározása, a lakásbérlők jóhiszeműen szerzett jogainak kormányzati szintű garantálása, a bérbeadók bérlőválasztási jogának korlátozása.

A jogi rendezés módja

Nem elfogadható az olyan megoldás, hogy a lakáspolitikában, lakásgazdálkodásban, a lakhatással kapcsolatos támogatásokban bekövetkező konkrét és operatív változásokat a kormány pusztán egy válságkezelő programban rögzítse, és rendeletekben szabályozza. Minden lényeges kérdést a lakástörvényekben kell megválaszolni. Nem elég, ha a lakástörvények csak a legáltalánosabb keretfeltételeket rögzítik, hiszen a lakosságot nem a „keretfeltételek”, hanem a konkrét mértékek érdeklik. Érdeksérelem esetén nem tudnának az érintettek törvényre hivatkozni, csupán néhány rendeletre, végrehajtási utasításra.

A rendelet köztudottan olyan szabályozás, amely éppen arra nem kötelező, aki azt hozta; módja van bármikor megváltoztatni saját hatáskörében – törvényi felhatalmazás alapján és az Országgyűlést kikerülve. Ha valahol szükség van törvényi garanciákra és jog-meghatározásokra, ez éppen a lakásszerzés, a lakástulajdon és a lakásbérlet területe.

A lakástörvényben kell rögzíteni a lakásbérleti jogviszony keletkezésének és megszűnésének feltételeit, elfogadható okait, a bérbeadó és a bérlő jogait, kötelezettségeit, a lakbér felső határának évenkénti kiszámítási és meghatározási módját. Az állami költségvetésben kell keretet biztosítani a szociálisan hátrányos helyzetű családok által lakott bérlakásállomány működtetésére, és mindazon családok lakbértámogatására, amelyeknél a komplex lakhatási költségek a nettó jövedelem 35–40 százalékát meghaladják.

Önfinanszírozó lakásbérleti rendszer

Ha a távlati cél a lakásbérleti rendszer önfinanszírozóvá tétele, akkor meg kell határozni, hogy a folyó üzemeltetési költségeket, az amortizációt és a felújításokat fedező lakbér miként folyjon be a bérház tulajdonosához, üzemeltetőjéhez; a támogatást a bérlő, az üzemeltető vagy a háztulajdonos kapja-e.

Úgy nem tehető a lakásbérleti rendszer önfinanszírozóvá, hogy az állam

(a költségvetés) „jogutód nélkül” kivonul a bérlakás-politikából – magára hagyva a helyi önkormányzatokat és a lakásbérlőket.

A szolgáltatás-típusú bérlakás-állomány önfinanszírozóvá, jövedelemtermelővé tétele csak távlati cél lehet. Rövid távon ez azért lehetetlen, mert

- a bérlakás-állomány felújítási elmaradása jelentős;
- a lakosság széles rétegeinek – különösen a nyugdíjasoknak – folyamatosan csökken a reálértékben számított jövedelme;
- nincs mód és fedezet a lakbéremeléshez jogosan tartozó üzemeltetési-szolgáltatási színvonal növelésére.

Egy önfinanszírozó lakásbérlési rendszer három „fedezeti elv” egyidejű és egymással összehangolt érvényesülését feltételezi:

- a lakbérbevétel fedezze a költségeket, az amortizációt, a felújítási alap képzést;
- a családi folyó jövedelemnek az alapvető kiadások után fennmaradó része fedezze a lakbérkiadást;
- az önfinanszírozó lakbér fedezetét magában foglaló bérek és járulékaik mint költségek fedezve legyenek a vállalati teljesítmények, a hozzáadott érték oldaláról.

A három feltétel egyike sem teljesíthető belátható időn belül. A fő gát a nemzetgazdaság alacsony jövedelemtermelő szintje, ami eléggé objektíven meghatározza a munkajövedelmek és nyugdíjak reálszintjét. Ez utóbbi pedig objektíve meghatározza a család által elviselhető lakbérmértéket. A meghatározottsági, okozati sorrendet megfordítani képtelenség. Hiszen nem lehet a béreket és a nyugdíjakat reálértékben a háromszorosukra emelni, hogy ezekbe az üzleti típusú (csekély nyereséget is tartalmazó) lakbér beleférjen. Ha pedig ezt nem lehet, akkor még hosszú ideig az érintett családok 70–80 százaléka „rászorultnak” minősítendő, tehát támogatásban részesítendő.

Olyan család nem lakoltatható ki, amelynél bizonyított, hogy a családi jövedelem alacsony volta önhibájukon kívüli (csökkent munkaképesség, öregkor, sok gyermek). A nyugdíjas családok kilakoltatását törvény tiltsa. Kilakoltatás tekintetében a fizetésképtelen családok nem vonhatók azonos elbírálás alá.

Lakáshitelezési rendszer

Jelenleg Magyarországon a lakásra szoruló házaspárok, családok kb. 80 százaléka saját erőből és normál kamatú hitelből képtelen lakásgondját megoldani; arra sincs reménye, hogy bérlakásba költözhessen. Éppen ezért egyelőre nem, vagy csak szűk körben alkalmazható a kettős indexelésű hitelezési rendszer, amelyben a hitelek kamata az inflációhoz igazodna; a törlesztés évente emelkedne az átlagos nominálbér-indexnek megfelelően; a tőketartozás pedig a fogyasztói árindexszel nőne.

Ez a rendszer egy olyan megszorítással sem érvényesíthető, hogy a törlesztés és a kamat együttes összege nem haladhatja meg a hitelfelvevő

család jövedelmének elviselhető hányadát, pl. 25–30 százalékát. Figyelembe kell venni a család terhelésének kiszámításánál a felújítási alap képzés kötelezettségét és az ún. közös költségeket – társasház esetén.

Ha az igénybe vett hitel csak egymillió forint, és a kamatláb csak 20 százalék, akkor ez egy évre számítva 200 ezer forint, törlesztéssel együtt kb. 300 ezer forint. Ehhez jön az évi kb. 40 ezer forintnyi felújítási alapbefizetés és a kb. 30 ezer forint közös költség. A lakhatás „szűkített önköltsége” (villany, gáz, fűtés nélkül) havi 30 ezer forint körüli lenne, amelyet jelenleg tíz családból talán egy tud megfizetni.

Vagy vállalja az állam a havi kb. 20 ezer forintos támogatást, vagy megtartja a törlesztési támogatás rendszerét. De arra, hogy akár a lakásvásárlásból, akár a lakásbérléssel az állam kivonuljon, egyelőre nincs lehetőség. Valószínű, hogy az üzleti alapon álló hitelezési rendszer az államnak többbe kerülne, mint a jelenlegi rendszer.

A bérház mint vagyon

A jelenlegi lakbérszint mellett egy bérház lakottan negatív vagyoneértéket képvisel, mivel éves hozadéka negatív. Ez azt jelenti, hogy a bérház-állomány tulajdonának átvétele a helyi önkormányzatok összvagyonát nem növeli, hanem csökkenti. Ha a társadalombiztosítás vagy a nyugdíjalap hozzájut ilyen bérházakhoz, akkor ez számára nem segítség, hanem többletterhelés.

Éppen a bérlakásállomány negatív hozama és tőkeértéke miatt a leghatározottabban el kell vetni azt az elképzelést, hogy a lakásfinanszírozásba az állam bevonja a nyugdíjalapok és a biztosítási alapok egy részét. A nyugdíjalap csak olyan „működő tőkét” fogadhat el – akár ingyen is –, amelynek éves hozadéka adózás után is eléri a 10–15 százalékot, és a viszonylag stabil hozadékot az állam garantálja.

Határozottan tiltakozni kell az olyan elképzelések ellen, hogy az állam az inflációs rátától messze elmaradó nyugdíjemelésekkel a nyugdíjalapban pénzt takarít meg, és ezt tőkésítve egy másik szociálpolitikai keretbe – a lakásfinanszírozásba – helyezteti át. Az ilyen megoldás alkotmányellenes is, mert sérti a szociális biztonság nyugdíjasokra vonatkoztatott elvét; törvényellenes, mert sérti a társadalombiztosítási és nyugdíjalap önállóságát, önkormányzati jellegét.

Érdekvédelem és érdekegyeztetés

Elvi kiindulásunk az, hogy a lakásbérlés nem tekinthető olyan bérlésnek, mint a helyiség- vagy földbérlés. A bérlakás – és minden más lakás is – a család egyetlen, mással nem pótolható otthona, életszínvonalának, életvitelének, jóléti szintjének alapeleme. Nincs szociális biztonság lakásbiztonság nélkül. A lakhatás joga alapvető jog. A létminimumhoz a lakásminimum hozzátartozik.

Kíméletlen és a jelenlegi helyzettel nem számoló felfogás az, hogy minden család üzleti alapon juthasson bérlakáshoz, és a bérbeadóval szabadon állapodjon meg. A családok többsége erre anyagilag nem alkalmas. Ha megszűnne a lakáskiutalás rendszere, akkor valami mást kellene állítani a helyébe azok számára, akik nem rendelkeznek sem megfelelő lakással, sem sorsuk alakításának közvetlen, önalapú eszközeivel.

Már a koncepció készítése során egyeztetni kell egymással az olyan állami-társadalmi funkciókat, felelőségeket, mint a lakáshoz való állampolgári jog, az esélyegyenlőség, a lakhatási biztonság, a finanszírozhatóság, az önkormányzati felelősség, a lakásépítő ipar jövedelmezősége, a lakásépítésbe fektetett tőke megtérülése, a bérlakásokban élők teherviselő képességének megteremtése, a komfortosság, és az infrastrukturális ellátottság követelménye.

Legalább elvileg meg kell határozni, milyen alapon és milyen arányokban fognak megoszlan a lakhatás terhei az állami költségvetés, az önkormányzati költségvetés és a magánháztartás között. Mind a három teherviselőnél külön-külön meg kell határozni saját hozzájárulásának fedezetét, a fedezet forrását, s ehhez igazodóan a három „jövedelemtulajdonos” minimálisan szükséges bevételeit. A tehermegosztás jelentősen befolyásolja egyrészt az adóztatás, másrészt az adóbevételek felosztásának rendjét.

A lakbér megállapításánál, emelésénél a bérbeadók és a bérlők közötti alku („érdekegyeztetés”) lehetetlen, mert nincs az ellenérdekű felek között mód a megállapodásra. Ennek oka, hogy az üzleti alapon álló lakbér és a bérlő által elviselhető lakbér között áthidalhatatlan a távolság.

A törvénytervezetek nem indulhatnak ki a bérbeadó és a bérlő közötti viszony mellérendeltségi jellegéből, amíg jelentős a lakáshiány. A bérlő alárendeltségét nem enyhítené, hanem fokozná, ha ezentúl a bérleti jogviszonyból fakadó jogviták elbírálása közvetlenül a bíróságokra tartozna. Hiszen így a bérlőt a lakbéremeléssel, a bérlet felmondásával szemben nem egy szerzett jog védené, hanem a bíróság. A bérbeadó egyoldalú döntési jogával szemben a bérlőnek pusztán az az erőtlén joga maradna, hogy a bírósághoz fordulhat. Ez éppen olyan képtelenség, mint ha a bérlő határozhatná meg egyoldalúan a lakbér nagyságát, a bérbeadó pedig ezzel szemben bírósághoz fordulhatna.

A bérlő teljes védtelenségét jelentené – és így elfogadhatatlan – az a javaslat, hogy az önkormányzat mint bérbeadó tulajdonos a lakásszerződést csere-elhelyezés mellett, lakásgazdálkodási okokból is felmondhatná. Az ellen is tiltakozunk, hogy ha a bérlő meghal, a lakásbérleti jogviszonyt folytató hozzátartozót magasabb bérleti díj fizetésére lehet kényszeríteni. Eddig a bérlő szerzett jogaihoz tartozott annak vélelmezése, hogy a lakást nem a családfő bérlé, hanem maga a család; ha tehát a családfő meghal, a lakásbérleti jogviszony változatlan feltételekkel folytatható volt. A továbblakhatás jogának érvényesítését veszélyezteti az önkényes lakbéremeléssel szembeni védtelenség jogának megszűnése.

Egyértelmű válaszokat!

A koncepciónak egyértelmű válaszokat kell adnia a következő kérdésekre:

- mi lesz a bérlakás-állomány felújítási elmaradásával?
- milyen család tekinthető „rászorultnak” lakáshoz jutás és lakbérlet tekintetében?
- hogyan férhet bele egy átlagos jövedelemszintű család folyó jövedelmébe a lakhatás költsége (lakbér, törlesztés, kamat, közös költség stb.)?
- emelheti-e a helyi önkormányzat a lakbért egyoldalúan?
- a helyi önkormányzat a magasabb lakbért nem fizető családot kilakoltathatja-e?
- terhelhető-e jelzáloggal az újonnan vett vagy épített lakás, amely lakottan csekély forgalmi értéket képvisel?
- mi lesz azokkal a nyugdíjas családokkal, amelyek bérlakásban élnek, vagy éppen nemrég vásárolták meg lakásukat, ha a lakhatás költségei jelentősen emelkednek?
- hogyan állítható meg a lakáshoz jutás esélyeinek csökkenése?
- hogyan állítható meg a városi lakóépületek állapotának további gyors romlása?
- hogyan tehető a lakáshelyzet és a lakásgazdálkodás áttekinthetővé és kezelhetővé?
- mi lesz a túrhetetlen lakáshelyzetű olyan családokkal, amelyek önerőből képtelenek lakáshelyzetükön javítani?
- megszüntethető-e távlatban a lakhatási költségek és a családi jövedelemszint közötti feszültségből adódó családi fedezethiány?
- miből lesznek képesek a helyi önkormányzatok rövid távon finanszírozni a bérlakás-gazdálkodás deficitjét?

Lakbérek és nyugdíjak

A lakáspolitikát most készülő átfogó reformja, a lakásgazdaság piacosítása a nyugdíjasokat másként érinti, mint a fiatal családokat. Többségüknek van rendes lakása. A fő veszély az, hogy mind a saját tulajdonú, mind a bérlakás fenntartásának, használatának költségei várhatóan jelentősen emelkednek. Magától értetődő, önvédelemből fakadó következtetés az, hogy a nyugdíjak adott évi emelése ne csak a bolti árak emelkedésére nyújtson fedezetet, hanem a lakberek, a közüzemi díjak, a társasházi közös költségek, a felújítási-alap-képzés, a lakáshiteltörlesztés, a kamat, az ingatlanadó stb. emelkedésére is. Egyetlen nyugdíjasnak se kelljen önhibáján kívül alacsonyabb komfortfokozatú (esetleg szükség-)lakásba költöznie.

Ha megkezdődik a lakásgazdaság piacosítása, akkor a távlati nyugdíj-reform mellett vagy inkább azt megelőzően szükséges a mai nyugdíjasok nyugellátásának azonnali reformja, a megnövekedett megélhetési költségekhez való igazítása. Ez a reform nem szociálpolitikai jellegű, hanem a nyugdíjbiztosítás elvén alapuló. A nyugdíjas ember aktív korában megha-

tározott havi vásárlóerőre szerzett jogot, és nem meghatározott számú ezresre.

A nyugdíjas szociális biztonsága érdekében szükséges, hogy amennyiben lakbére, törlesztése emelkedik, ezt kapja meg emelés vagy kiegészítés formájában. Ha egy nyugdíjas család a lakbérrel néhány hónappal elmarad, ez csak kivételes esetben számítson szerződés-szegésnek.

Budapest, 1992. március

CAFÉ BABEL

Negyedik szám

Határ

Halmi Gábor a szőlőszabadságról

Szilágyi Ákos az orosz privácyról

S. Nagy Katalin az ónarcképről

Karsai György a jóslásról

Léon Poliakov a varsói gettóról

F. Schleiermacher a vallásról

1992/2



Nyár