

Cégtáblák a kapuk alatt

## Talpalatnyi föld irodának, raktárnak — Helyiségjáték kicsiben és nagyban — Megoldás: a társas hivatal

Rossz emlékü gondolatársítás jár a hivatal emlegetésével. A bürokrácia útvesztőjében megfáradt ember aligha örül, ha hírért veszi, hogy ügyes-bajos dolgát intézendő újabb *íróasztalok* előtt kell sorban állnia. Természetesen egyetlen szót sem szólunk a fölös papír- és aktagyártás érdekében, csupán egy *világjelenségre* utalunk, amely a mi házuk táját sem kerüli el, sőt, a jövőben egyre inkább számolni kell vele. Növekszik az információk tömege; arányait tekintve egyre kevesebb lesz a *kétkezi*, és egyre több az *íróasztal melletti* munka. Ehhez hivatalok kellene.

*Kevés* az irodahelyiség. Budapesten, ahol az ország iparának kétharmada, a közintézmények, főhatóságok túlnyomó többsége települt, az optimális, egy személyre jutó, hat négyzetméteres irodaterület helyett 2—2,5 négyzetméter jut.

### Uborka az egyetemen

A hiányról lehetetlen nem tudomást venni. Elég csak végigmenni Budapest néhány utcáján: az üvegszemű kirakatokra hivatott szép portálokat *kirendeltségek, irodák „lakják”*. Tetézi mindezt, hogy — *raktárak* is. Az Operával szemben például a főváros egyik legszebb helyén a Csavaripari Vállalat raktára székelt. A szoroson vett belvárosban *több tízezer négyzetméter a nyilvántartott, rendelkezésesen használt raktárterület*, s ez nemcsak a városképet rúgítja, de a közlekedést, sőt, az ott tárolt árut is veszélyezteti. A helyszükében levő *Közgazdasági Egyetem* 1500 négyzetméternyi területén uborkát raktároznak; a Tudományegyetemen egy egész emeletet az *ARTEX foglal* el. A másfél millió ember ügyeit intéző Nyugdíjintézet egy *„kiselejtezett” szállodában* kapott ideiglenes otthont; az Universal KFT igazgatója iroda hiányában a *lakásán* tárgyal kül- és belső partnerivel.

A fővárosban 100 ezer négyzetméter jogos irodaigényt tart nyilván a tanács (a *raktár- és műhelyszükséglettel együtt negyedmillió négyzetmétert*). Ebből következik, hogy a szankciókkal erősített tiltás ellenére burjánzik az a jelenség, amely, eltekintve a bérbeadótól, senkinek nem kívánatos: *hivatalok — lakásban*.

Rendelet tiltja, hogy lakást közületi szerv elhelyezésére vegyenek igénybe. Mégis, szinte naponta olvasható a lapokban *hirdetés*, amely *nagy alapterületű lakásokat keres — hivatal céljára*. Van, amelyik diszkrétan keres — és *talál*, mert egy kétszobás lakásért 2—4 ezer forint bérleti díj is kapható.

### Folyamatok és tilalmak

A tanácsok dolga örködni afelett, hogy a lakásalap ne csökkenjen; a bérbeadónak címzett szabálysértési idézés tehát rendszerint megérleli a fölmondó levelet a hivatalnak.

A személyi tulajdonban levő *öröklakásokra* is vonatkozik az említett rendelkezés, mivel ez is beletartozik az összlakásalapba. Indokolt esetben engedélyezi a bérletet a tanács, örök- és tanácsi rendelkezésű lakás esetében egyaránt, de csak *ideiglenes* jelleggel. Egy évnél tovább tartó bérlet esetén lakásonként 320 ezer forintot kell az új lakónak a fővárosi tanácshoz befizetnie, illetve adhat helyette azonos értékű lakást a régi bérlőnek. A tilalom és a pénzügyi szabályozás természetesen jogos, de a hivatalhiányt mégsem enyhíti. A jogos adminisztratív parancsok sem képesek a törvényszerű folyamatoknak gátat emelni.

A helyiségjáték különben *nagyban* is folyik, a vállalatok ugyanis *átengedhetik egymásnak fölös helyiségeiket*. Mivel ilyenekkel nem sok vállalat rendelkezik, a *vidékre településre kötelezett gyárak* szereznek „zsebpénzt” azáltal, hogy *határidő előtt elhagyják fővárosi telepüket, s a bontásig bérbe adják az üresen maradt területet*. Raktár négyzetméteréért például háromezer forint évi bérleti díj számítható — plusz az 1968 óta beruházott összegek amortizációja.

### Munkaszálloda

Kiskapuk, nagykapuk mindig voltak, lesznek, de ezzel kevésbé enyhül a tanácsra nehezedő igényáradat. Kopognak ajtajukon a *tsz-ek*, amelyek élni kívánnak a lehetőségekkel és a fővárosban akarnak szolgáltató- vagy üzlethálózatot nyitni. Az *önálló exportjogot* kapott gyárak *bemutató termet* szeretnének nyitni, hogy külföldi partnereiket fogadhassák. Számtalan *társulás, ügynökség, vállalkozás, vállalat* próbál — *joggal* — „közel kerülni a tüz-

höz”, telefoni, íróasztalt, tárgyalóhelyiséget kapni a fővárosban.

Nem mindenütt gordiuszi csomó ez a téma. Sok helyütt külföldön *bér-irodaházakat* építenek, amelyeket tetszés szerinti időre és méretben bárki igénybe vehet. Vannak úgynevezett *munkaszállodák* is, amelyekben lakhat és dolgozhat az üzletember; rendelkezésére áll telex, telefon, tárgyalótermek, vendéglátásra alkalmas szalonok és minden, ami tartós vagy ideiglenes munkájához szükséges. Nem olcsó mulatság, de még mindig *kifizetőbb*, mint örökre vásárolni épületet erre a funkcióra.

*Mi a helyzet Budapesten?* Nagyon kevés intézmény engedheti meg magának, hogy önálló építkezésbe fogjon. Bérlehető helyiségekről — az előbbi értelmezésben — egyelőre szó sem lehet. Marad tehát a *társas irodaház-építés, a tömbraktárak létesítése*, mint az egyetlen jelenleg járható út. De, hogy az út milyen *nehézen* járható, annak az Invesztorg, az Építésgazdasági és Szervezési Intézet közös beruházásokat szervező irodája a megmondhatója. A most formálódó óbudai városközpont generálszervezésével őket bízza meg a főváros tanácsa; itt készül egy *toronyirodaház — társas beruházással*. Íróasztalon van már az elképzelés a mintegy 200 ezer négyzetméteres *tömbraktárról*, amely a Cinkotai út mellett épülne. Mivel *társas* építkezésekről van szó, a konkrét tervezést meg kell előznie az *igényfelmérésnek*. Ehhez viszont tárgyalási alappal kell rendelkeznie az Invesztorgnak — magyarul: *alaptőkével*, csak hogy milliárdos vállalkozásokról *lévén szó*, ez nem kis összeg. Nyílt kérdés: *hogyan és mennyivel* finanszírozzák ezeket a vállalkozásokat. Közművesítés nélkül nem lehet ilyen nagy munkák tervezéséhez nekifogni, viszont az *összköltségeknek* mintegy a harmadát jelenti a közművesítés. Előtervek nélkül egyetlen megbízóval sem tárgyalhat konkrétan az Invesztorg,

az előtervekhez azonban közművesített területek kellene — s úgy látszik, a *kör itt bezárul*.

### Indul a terv vándorútra ...

Ahhoz nem fér kétség, hogy a tömbösített raktárak, közintézmények *olcsóbbak* az egyedi építkezéseknél. De határt szab a kezdeményezéseknek, hogy a beépíthető terület adott, s a jövőben inkább felfelé, mint szélétben terjeszkedő épületeket húznak fel. Ezek csak társas formában oldhatók meg. Az Invesztorg arra hivatott, hogy megkeresse az építeni kívánó közületeket. Am a legtempósabb vállalkozói kedvet is kerébe törí az idejélműlt jogszabályok merev alkalmazása, amivel lépten-nyomon hadakozniuk kell. *Dr. Völgyi Ervin*, az Invesztorg irodavezetője mondja:

— Az *előkészítés* legjobb esetben is annyi idő, mint a *kivitelezés*. Illusztrálásként: egy társas épület építéséhez mintegy 40 hivatal pecsétjét kell megszereznünk, s ezzel még csak a terv és az engedély van a kezünkben. Jó szándékkal nem lehet ezt az utat rövidíteni, mert az egyik intézmény csak a másik hivatal ámenjének birtokában adhatja beleegyezését. *S ha már a kormányzervek fontosnak ítélik a közös beruházásokat, nem utópia azt remélni, hogy zöldutat kap az ügyvitel is*. Nem felmentést kérünk a sokféle engedély alól, csak azt, hogy az egymásutániságtól szabadulhassunk. Mi vállaljuk az erkölcsi-anyagi konzekvenciát; ha az átadáskor egyetlen pecsét is hiányozna, megtagadhatják a használatbavételi engedélyt — de erre nem kerülne sor.

A következő öt éves tervben nagyarányú lakásépítési program valósul meg. Am a lakásalap bővíthető *relatív* módon is — új hivatalok építésével. Ez a megoldás még mindig *kifizetőbb*, mint a lakóépületek rendeltetés-ellenes használata.

**Antal Anikó**