

Bérlő vagy tulajdonos?

244 **A lakóházak óvása közös érdek**

Egy budapesti képviselővel beszélgetve azt az egyáltalán nem meglepő, mégis szokatlan élességű mondatot jegyeztem fel, hogy „szinte elképesztő a lakóházak karbantartásával kapcsolatos panaszok száma, lassan-lassan állandó bosszúság forrása lesz az IKV”. Az országgyűlési képviselő neves közéleti személyiség, mindennapi munkája, gondja és törekvése szoros összefüggésben van a lakosság nagy többségének életével. S íme, fogadóóráin mégis beázásról, tatarozásról, hibás felvonókról beszélget választóival, olyan panaszokat próbál orvosolni, amelyek a szenvedő alanyak nagyon fontosak, de összességükben gyakran korlátozott vonnak az érdemi tevékenység köré.

Természetesen, ez a megállapítás mit sem ér, ha újra és újra az a következtetés: dolgozzon jobban az ingatlankezelő, akkor kevesebb lesz a panasz, s a tanácsstag, a képviselő a fontosabb közügyekre fordíthatja idejét. De célravezetőbb lehet az a kiindulópont, hogy megpróbálunk a másik oldalon is a gazda fejével gondolkodni, s ennek megfelelő szemléletet kialakítani.

A hibák forrásai

Közismert, hogy egy háznak, egy lakásnak, egy lépcsőháznak vagy parknak van „hivatalos” gazdája, s vannak használói. Utóbbiakat a lakások esetében bérlőknek nevezzük, az utca, a körzet vonatkozásában pedig lakosságnak. Az egyik nagyon időszerűnek mondható kérdés tehát az, hogy a nem hivatalos gazdák mennyire érzik magukénak lakásukat, környezetüket.

— A Fűredi úti lakótelepen van állami és szövetkezeti lakóház. Meg kell nézni a különbséget — mondja Nagy Pál főmérnök, aki beosztásából eredően gazdaként osztozik ebben a véleményben.

A „meg kell nézni” mögött valóban látható, szembeutó jelenség rejlik: a tulajdonos és a bérlő felelősségérzetének különbsége. Gyorsan hozzá kell tenni — s nemcsak az udvariasság kedvéért —, hogy távolról sem akarunk általánosítani. De elég egy-két lakó „én csak bérlő vagyok” felfogása ahhoz, hogy a lépcsőház szemetes legyen, gyerekei szabadon garázdálkodjanak a villanyégők körül, esetleg a lift néhány napra használhatatlanná váljék. S mindezt már egy egész ház, egy közösség szenved.

A gondatlanság, netán a felelőtlenység egyenes arányban növeli az ingatlankezelők munkáját, gyakran olyan mértékben, hogy soha nem képesek utolérni magukat. Ennek természetesen két forrása lehet. Az egyik az építők esetleges hanyag, rossz munkája. Nem kell túl sokat sétálgatni Zuglóban ahhoz, hogy kiderüljön: náluk sincs minden rendben.

— Bármilyen hihetetlenül is hangzik, ezeknek az épületeknek egy év a garanciális ideje — mondja Kiss Tibor, az ingatlankezelő vállalat vezetője.

Valóban hihetetlen; hiszen egy bonyolult felszerelésű, modern toronyház — nem villanyvasaló! Mert csak az utóbinál derülhet ki egy esztendő alatt, alkalmas-e, amire készítették, megfelelő-e a minőség.

A másik forrás a már említett legújabb kori bérlői mentalitás. A XIV. kerületi IKV-hoz 39 ezer bérlemény tartozik, s a múlt esztendőben közel 27 ezer igénykérelem futott be. A legnagyobb jóindulattal sem képzelhető el, hogy kellő társadalmi lelkiismeretesség mellett ilyen hihetetlen nagy számú lenne a javítási munka. Egy egyszerű matematikai művelet is meggyőz bennünket arról, hogy a vállalat 480 dolgozója hova és hányszor juthat el ennyi tennivaló mellett. (Munkájukat dicséri azonban, hogy mindössze 180 kérelem teljesítését hozták át erre az évre.)

Egy jellemző példát hadd említsünk a jelentéktelennek tűnő ügyek sok bosszúságot okozó „átváltozására”. Itt is, mint majd minden kerületben, óriási méreteket ölt az üvegvár. Amíg ugyanis évekkel ezelőtt általános megkönnyebbülésre a törések pótlása a biztosító közreműködésével egyszerűsödött — sőt, ebben a kerületben a szolgáltatóhoz létrehozásával közvetlenül is megrendelhető —, addig egyfajta felfogás is kialakult: nem baj, ha betörik, úgysem kerül pénzbe. Ennek eredményeként az üvegesek képtelenek utolérni magukat, s döntse el valaki, hogy a rohamosan szaporodó üres ablakkeretek a rossz munka vagy a felelőtlen ség bizonyítékai?!

Önkritikusabb példabeszédet

A kerület arculata sajátos, hiszen az új lakótelepek éppúgy megtalálhatók itt, mint a kis családi házak vagy a régebbi, több emeletes lakótömbök. De, érdekes módon, a javítási igények mégsem úgy oszlanak meg, hogy a régebbi, esetleg több évtizedes épületekben, lakásokban több a munka, hanem hozzávetőlegesen 50—50 százalék az arány. Mit mutat ez? Feltehetően, sok egyéb összefüggés mellett, azt igazolja, hogy az építés minősége kívánivalókat hagy maga után, de azt is, hogy az új lakók egynémelyikének lokálpatriotizmusa is javulásra vár.

Sokszor elhangzott már az a szemléletes példa, hogy az új lakó örömet elveszi a kezében maradó kilincs. Később ez a példabeszéd fejlődött, mert hozzátettük: aki eddig remegve várta a kiutalást, beköltözés után csak a hibákat vette észre. Kerekébbé kellene tenni a közfelfogásban ezt a tanmesét azzal, hogy az új lakó lakását két-három évvel a beköltözés után is meg kellene nézni. De nem-

csak a lakást, hanem azt is, hogyan viseli gondját a közösnek: a lépcsőháznak, a parknak, a szeméttárolónak, a kaputelefonnak.

— Mindez egyébként a házfelügyelők feladata — mondja a főmérnök. — Természetesen, az ellenőrzés és az esetleges szankciók még távolról sem váltak gyakorlattá.

A „természetesen” és a „távolról sem” mögött egy újabb, és nem is lebecsülhető gond húzódik meg. Közismert, hogy a házmesterek egy része félállásban végzi ezt a munkát. A másik része nem is végzi, mert csak a lakásért vállalta, s aki végzi, esetleg annak a hozzáértése is hézagos.

Ebben a kerületben meglepő dolgokat mondanak. Atképző tanfolyamot tartottak 218 házfelügyelőnek, hogy házmester legyen. Nem biztos, hogy a megnevezés különösebben érzékelhetővé teszi a tisztség jelentőségét, de ha valóban ki tudják cserélni a biztosítékot, meg tudják bőrizni a csapat, szakszerűen informálni tudják a szerelőt, hogy milyen anyagot, milyen szerszámot hozzon magával — akkor nagyon oda kell figyelni erre a kezdeményezésre. De arra is, hogy a lakosság részére barkácsoló-tanfolyamot terveznek, hogy hirdetés útján keresnek több szakmásházmestereket, hogy a Csináld magad-mozgalom propagandistáivá is akarnak válni.

Nem az IKV védelmében

Mindezek felsorolása után joggal mondhatja bárki, hogy feltaláltuk a bölcsek követ, ami ebben az esetben: mindenért a lakosság a felelős, s mindenki oldja meg a maga baját. Úgy is felfoghatjuk azonban a pillanatnyilag rendkívül sokakat érintő, s lassan-lassan közügyggyé váló ingatlankezelési problémákat, hogy egy dolog megállapítani, népszerűen szólva szidni a „hivatalos gazda” tevékenységének gyengéit, s más dolog saját háznak táján is kritikus szemmel körülnézni. Ebben az esetben az utóbbira akarjuk felhívni a figyelmet. Köztudott, hogy egy házban vagy lakótömbben a többség lelkiismeretes, magáénak érzi a lakást is, a környéket is. Ez azonban kevés, ha egy-két embernek vagy családnak módja van nap mint nap lerombolni a közös törekvéseket. Vajon elég-e ennek a megállapítása? Valószínű, hogy nem. A fellépés, a határozott intézkedés legalább ennyire fontos a lakóbizottság, a házfelügyelő, az ingatlankezelő részéről.

Mindezeknek meg kell előzni a szidást. Ugyanis a javítást mindig megelőzi az elhasználódás, a gondatlanság vagy a rongálás. Ezek aránya azonban nem független az egyéni felelősségérzettől és a közös fellépéstől.

Kovács A. György