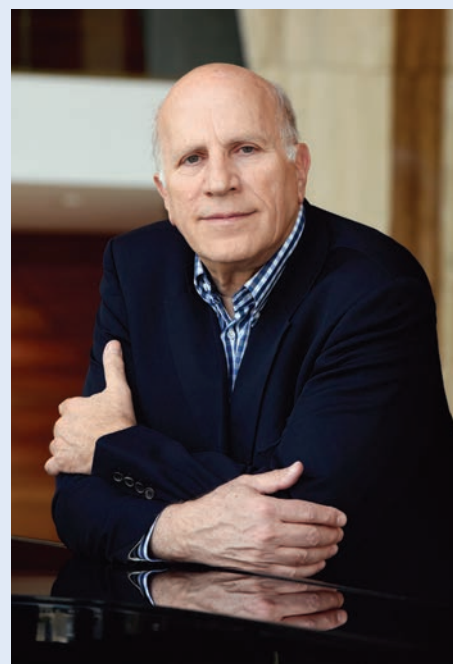


# Hogyan éljük túl a beruházások visszafogását?

Sajnos, ahogy az élet minden más területén, az építőiparra is rosszabb idők várnak. Hivatalos források szerint is a 2023–2024-es éveket valahogy túl kell élni. Ma még szinte minden építőipari vállalkozás el van látva munkával, nincsenek szabad kapacitások. Egyelőre nehéz elképzelni, mi lesz, ha megint kuncsorogni kell a feladatokért és a nyilvántartott 148 000 építőipari vállalkozás öltre megy majd akár a kisebb megbízásokért is. Erre az időszakra fel kell készülni, meg kell találni a lehetséges foglalkoztatást, megbízásokat.

Szűkebb környezetben zömében az 1930-as években épült villák, időközben társasházakká átlényegült családi házak találhatók. Szinte valamennyi felújításra szorul. A legtöbb épület a rendszeres karbantartás hiánya miatt sok sebből vérzik. Ezeket az épületeket valamikor egy-egy gazdagabb család építette otthonának, általában kétszintes megosztásban, az alagsorban egy gondnoki vagy házmesterlakással. Az idők során ezeket a villákat államosították, területüket felszabdalták, több lakásra osztották. A felosztás során az eredeti tervezéskor még figyelembe nem vett új vizesblokkokat, fűtési megoldásokat a házakra ráerőltetett módon helyezték el. Például egy háromszintes épület földszintje és emelete belső lépcsővel egy család elhelyezését szolgálta, az alagsorban volt a széntüzelésű kazán és a házmesterlakás. Az államosítást követően a két felső szintet leválasztották és az épület 3 lakásos társasházzá alakult. Az eredeti elrendezésben a fürdőszoba, a konyha és WC az emeleten volt. Meg kellett oldani a szétválasztott fűtést, és a földszintre is el kellett helyezni a vizesblokkokat. A víz bevezetésére nem találtak jobb megoldást, mint a vízóraaknából leválasztott, a házmesterlakáson átvezetett új vezetéket kiépíteni és a földszinti lakást alulról megtáplálni. A megszüntetett kazánházzal kibővített házmesterlakásban is szükség volt fürdőszobára (a házmestereknek csak egy falikutat adtak), és a gáz bevezetésével mindhárom szintre önálló cirkót helyeztek el. Ezeket a munkákat a tulajdonosi szerepkört betöltő Ingatlankezelő Vállalatok (IKV) végezték el. És ekkor abbamaradtak a karbantartások. Az IKV nem törődött az épületekkel, a lakóknak nem volt motivációjuk, várták a tulajdonos IKV intézkedéseit. Még a rendszerváltás előtt ez a helyzet tarthatatlanná vált és a lakásokat jó esetben a bérlőknek eladták, akik az épületeket társasházzá alakították. A tulajdonosok kifogytak a pénzből, és nem fordítottak gondot az épület karbantartására. Ezek az épületek lepukkantak, a tetők beáznak, a homlokzatok lepusztultak, a pincék, földalatti részek elvizesedtek, és ezt a vizesedést a szigetelések elöregedése, tönkrement esőcsatornák, az épület körüli járdák faltól való elválása és még számtalan egyéb ok magyarázza. Az épületeken repedések jelentek meg, különösen azokon a budai területeken, ahol a duzzadó agyagtalaj a jellemző.

Itt a lehetőség, hogy a cégek munkát találjanak, mert az említett hiányosságok sürgős javításra szorulnak. Természetesen egy ilyen felújítás teljesen más vállalatszervezést igényel, sokkal nagyobb, aprólékosabb odafigyelésre van szükség és sok-sok türelemre. Sok türelemre, mert a társasházak lakóinak jelentős része nem látja be a felújítások fontosságát, nincs pénzük, nem laknak a házban, bérlőt fogadtak stb. A lakók legnagyobb része laikus, de mégis mindenhez ért, legalábbis úgy hiszi. Igazán kellemetlen és korlátozott nyereséggel járó feladat az ilyen, de munkát biztosít, és az épületállomány fenntartásához is hozzájárul. A lakosságnak sem lesz jobb élete, és nem lesz több pénze. A kormányzatnak rá kell majd jönni, hogy ki kell gondolni egy finanszírozási modellt, egy támogatási rendszert, hogy ne legyenek lakhatatlanok a régi épületek és az építőipar foglalkoztatása is biztosítható legyen. Az állami beruházások jelentős visszafogása óhatatlanul elbocsátásokkal jár, várhatóan a szakképzetlen munkaerő köréből, de az amúgy is kelletnél kevesebb szakmunkás ellátható lesz feladattal, kevesebben lesznek kénytelenek külföldre keresni a megélhetésüket.



*Bálint Péter*