

## HOGYAN ÉPITKEZZÜNK?

(Befejező közlemény)

3. *Városi lakóházak.* Nem a főváros viszonyairól lesz itt szó. Beogradban, Zagrebben, Ljubljanában, sőt egyes báni székvárosokban is, a hatósági ellenőrzés szigorú, a tervezés általában hozzáértő kezekben van, az építkezési törvény egészségügyi előírásait nem csak betartják, hanem a konkurrencia folytán a lakások higiénikus berendezése, kényelmi felszerelése már a fényűzés felé halad. Beogradban például már annyira nőttek az igények, hogy kezdik lebontani a háború utáni konjunkturás években épült, egyszerűbb és kevesebb komforttal felszerelt házakat, mert a lakások üresen maradtak. A lakók az új, minden kényelemmel ellátott házakba költöztek, ha mindjárt jóval drágább is ott a lakás. Emellett az építkezés rentabilitásánál nagy szerepet játszó részleges adómentesség is nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonosok jobbnak látják a régi, „lecsúszott” házukat lebontani és helyébe, újat, nagyobb és szebbet építeni.

Itt tehát visszafejlődéstől, vagy elmaradástól nem kell tartani.

A vidék kisebb városaiban azonban — kevés kivétellel — ugyanaz a helyzet, mint falun. Egy egy főutca, vagy főtér városias jellege mellett a külváros megmaradt falunak. A falak nedvesek, a lakások beosztása ósdi, telve rossz világítású és szellőzhetetlen szobákkal, a padló szintje alig magasabb, mint a járdáé vagy az udvaré, vízvezeték, csatornázás, fürdőszoba ritkaság, ivóvíz nincs. Az árnyékszék, szemétdomb, emésztőgödörök, disznóól és esetleg istálló együttesen teszik annyival tűrhetetlenebbé a levegőt, amennyivel a telkek kisebbek, a település sűrűbb, mint falun.

Városi lakásviszonyaink szanalásának első feltétele a csatornázás kiépítése, s ezzel kapcsolatban, legalább a szorosabban vett központoknak, vízvezetékkel való ellátása. Ezen a téren, majdnem kivétel nélkül összes vidéki centrumainkban baj van, s miután a csatornázás nagy beruházásokat igényel, emellett kézzel fogható hasznot nem hajt, többnyire a végszükség esetén kerül csak rá sor.

Óriási akadályt jelent a síksági városok területi kiterjedése, amely nem áll arányban a lakosság lélekszámával. A kényelmesen terpeszkedő nagy telkek, hosszú utcafrontok mellett a széles utcák rendezésével járó terheket a háztulajdonos csak akkor viselhetné el, ha telkét jobban beépítené, s ezáltal rentábilisabbá tenné, viszont ehhez legtöbbször pénze nincs.

A kérdések ilyen körforgásában más megoldás nem lehet, mint a belváros rendezés kiépítése egy-, vagy többemeletes házakkal, s a külvárosok fokozatos átalakítása villanegyedekké és parkokká.

Kétségtelenül sokat lendítene a városi lakásépítésben, ha nálunk is bevezetnék a lakásonkénti tulajdonjog telekkönyvi biztosítását. Ma nálunk a telek és a rajta épült ház csak hányadonként osztható meg, a természetben való felosztást, lakásonként, vagy emeletenként a telekkönyv nem ismeri. Nemrégiben nagyszabású ankét folyt le egyik nagy napilapunkban erről a kérdéstről, s a nyilatkozó szakértők (jogászok, építészek, szociológusok) és lakásigénylő

laikusok nagy többsége a lakásonkénti tulajdonjog mellett volt. A kérdés tulajdonképpen nem bonyolult, a külföldön úgy jogilag, mint tehnikailag úgyszólván tökéletesen megoldották. A közös telek, a falakban és egyéb szerkezetekben, főleg pedig az épület felszerelésében (villamossági, csatornázási, vízvezeték és központi fűtés berendezésben) való beruházási és üzemi megtakarítás lényegesen leszállítja egy lakás költségeit. A lakások hatékony elkülönítése, hogy egymást ne zavarják, ma már jól megoldható. A közös ház karbantartására és üzeméhez szükséges költségek felosztása szintén szabályozva van. A lakók befektetett tőkájük arányában részvényeseknek tekintetnek, akik a részvénytársaságok ügymenetében szokásos módon intézkednek a közös kiadásokról. Ez a megoldás igen sok közép- és kis-egzisztencia számára teremtené meg a saját otthon lehetőségét és óriási lendületet adna a modern lakásépítésnek. Egyelőre a kérdés lekerült a napirendről. Valószínűleg a fővárosi háztulajdonosok ellenezték. A haladás azonban sokáig nem tartóztatható vissza, előbb-utóbb nálunk is sorra fog kerülni ennek a fontos újításnak bevezetése.

Végül még egy lényeges — nem az egyesek és nem a közösségek — hanem az állam feladatát képező kérdés vár megoldásra: a kartellek letörése. Az 1929-től 1937-ig tartó válság rombolta az árakat de főleg a munkabéreket. 1937-ben megkezdődött mind a kettőnek fokozatos felépítése. Mig más anyagok fokozatosan drágultak, addig az építkezéshez szükséges anyagok olyan rohammal szereztek vissza régi hatalmi pozíciójukat, hogy az építkezés aránytalanul megdrágult. És mindez az óriási haszonra dolgozó kartellek egyedárúságának következménye. Amíg a cement, a fa, a vas stb. ára tetemesen nem csökken, kevés kilátás van a tömeges építkezésre. Az állam kötelessége, hogy ezen a türhetetlen helyzeten erélyes rendszabályokkal segítsen és az építő-anyagok vasúti fuvardíjának mérséklésével is hozzájáruljon ahhoz, hogy minél több polgára családi otthonhoz jusson.

Farkas Ferenc

---

*Az igazi kincsek csak a szellemiek. Ezeket szét lehet osztani anélkül, hogy veszítene vele az ember. Arra kell törekednünk, hogy ilyen gazdagságra tegyünk szert.*

Tolstoj Leó

---

*Az ember ma a viharosan felajzott valóság legkülönbözőbb hatásainak van kitéve és a kispolgári élet évszázados terhe alatt örökölt ellentétek harcát, az egyén és a szocialista harcát vívja önmagában. Vannak emberek, akiknél az osztály haladó öntudata leküzdhetetlen akaratba fejlődött és az éhség és szerelem ösztönéhez hasonló ösztönné vált, — de vannak olyanok is, akiknél az öntudat csak az értelmük felületén mozog, ezért a harcos ma csapásainak engedve, jobbra-balra tántorognak.*

GORKIJ