

Ingatlanhasznosítás

Az önkormányzatok gyakori problémája, hogy a rendelkezésükre álló ingatlanokat eladják- e, vagy bérebe adják. Ha eladják, az egyszeri összeg fejében lemondanak a további bevételekről. A bérbeadásnál komoly elemzést igényel a bérleti díj és időtartam meghatározása. Ha rövid a bérleti idő, a bérlőtől nem várható el, hogy fejlesztésekbe kezdjen, ha hosszú, akkor szinte lehetetlen megállapítani a reális bérleti díjat. A bérleti időszak vége felé gyakorivá válhat a távozó bérlő rablógazdálkodást idéző tevékenysége. Bármilyen döntést is hoznak, mindig felvetődhet a korrupció lehetősége.

Liska Tibor, az 1994-ben elhunyt közgazdász kutatási eredményei, amelyeket a hetvenes években dolgozott ki, alkalmazhatónak tűnnek az ingatlanpiac célszerű szabályozására. Ez a módszer a tulajdonosi és a bérleti tulajdonforma előnyeit egyesíti, biztosítva, hogy az legyen a tulajdonosi jogokkal felruházott bérlő, aki a legjobban tudja hasznosítani az ingatlant és érdekelt a hosszú távú fejlesztésekben, sőt abban is, hogy találjon saját magánál is hatékonyabb utódot.

A Liska-modell

A koncepció fő állítása, hogy a gazdaság és a társadalom minden műveletére található piaci megoldás, ami nem más, mint **a kölcsönös megegyezésen alapuló együttműködés**. A piaci (pár)kapcsolat lényege az, hogy akkor jön létre, ha mind a két fél számára előnyös, ezért mindketten akarják. Csak a kölcsönös megegyezésen alapuló eljárások lehetnek hatékonyak. Minden ezzel ellenkező elven működő szabályozás gazdasági és társadalmi károkat okoz. A közgazdaságtan egyik fő feladata, hogy az alkalmazható piaci megoldásokat felkutassa. [A Liska-modell](#) ezen az elven működő gazdaságot próbál felvázolni. [A teljes modell](#) itt nem kerül ismertetésre, csak az általa ajánlott tulajdonforma, ami a koncepció legjobban kidolgozott eleme. A könnyebb követhetőség kedvéért az önkormányzati ingatlanhasznosítás (üzlethelység, telek stb.) lesz a minta, de a módszer bármilyen ingatlanhoz kapcsolódó vállalkozásra alkalmazható.

Új fogalmak

Első közelítésben vázlatosan meghatározunk három fogalmat, amelyeket a későbbiekben részletesen tárgyalunk.

*A **gazda** az a személy, aki az ingatlant működteti. Bérlő és tulajdonos egy személyben. **Használati díjat** kell fizetnie az önkormányzatnak és **lelépési díj** illeti meg, ha valaki pályázik a pozíciójára.*

*A **használati díj** a gazda által szabadon meghatározott évente fizetendő összeg, amit a gazda fizet az önkormányzatnak. Az összeg időarányosan fizetendő (pl. havonta az 1/12-ed része).*

*A **lelépési díj** a gazdacsere esetén a régi gazdának járó összeg, amit az új gazda fizet. A **lelépési díj** az utoljára érvényben lévő (kifizetett) **használati díj százszorosa**. A **lelépési díj** értéke várhatóan megegyezik az ingatlan piaci árával.*

A játékszabály

Az önkormányzat, mint tulajdonos, nyilvános árverésre bocsátja az értékesíteni kívánt ingatlant. Aki a legtöbbet fizeti ^{*1} az lesz az első gazda. A gazda ugyanúgy rendelkezik az ingatlannal, mintha magántulajdona lenne, bár formálisan (papíron) az önkormányzat marad a tulajdonos. A gazda **használati díjat** fizet az önkormányzatnak, de a **használati díjat** ő maga állapíthatja meg tetszőleges szinten. Célszerű magasabb **használati díjat** vállalnia, mint a vételár egy százaléka, mert a **továbbiakban bárki gazda lehet**, aki kifizeti (az ebből számított) **lelépési díjat**.

Tehát, ha az első *gazda* 20 millió Ft-ot fizet és 300 ezer Ft *használati díjat* vállalt, akkor gazdacseré esetén 30 millió Ft *lelépési díjat* kap az új gazdától.

Technikailag ez minimális adminisztrációval kivitelezhető. Az önkormányzat minden vállalkozásról csak annyit tart nyilván, hogy ki a *gazda* és mennyi a *használati díj*. Ha jelentkezik valaki, aki igény tart a vállalkozásra, akkor be kell fizetnie a *használati díj* szávszorosát (amit az önkormányzat továbbit a régi gazdának) és nyilatkozhat az általa vállalt *használati díj* mértékéről. (Az új gazdának nem szükséges, bár célszerű emelnie a *használati díjat*.)

A gazda

A *gazda* a magántulajdonos és a bérlő sajátos keveréke. Jogilag bérlő, gyakorlatilag inkább tulajdonos. A bérlőhöz hasonlóan *használati díjat* fizet, de logikailag közelebb áll a magántulajdonoshoz, hiszen minden tulajdonosi joga megvan (pl. öröklés), kivéve a birtoklás monopóliuma. Noha el kell adni az ingatlant, de az árat (a *lelépési díjat*) - mint az igazi tulajdonos - ő szabályozza és természetesen ő is kapja meg.

A *gazda* bármikor megváltoztathatja a *használati díjat* (és ezáltal a *lelépési díjat* is) úgy, hogy egyszerűen bejelenti az önkormányzatnak az új értéket, amit az önkormányzat azonnal nyilvánosságra hoz. A *gazdának* olyan szinten kell tartani a *lelépési díjat*, hogy ha valaki kifizeti, ne járjon rosszul, de a *használati díj* se legyen túl magas. Megteheti, hogy a reális értékénél sokkal többre tartja. Így tulajdonképpen még a birtoklás monopóliumát is megszerezheti, de ez nem lesz ingyen, hiszen akkor több *használati díjat* kell fizetnie. Azt is megteheti, hogy az ingatlant nagyon aláértékeli. Így csökken a *használati díj*, de ekkor az alacsony áron kell eladnia az első jelentkező vevőnek (azaz kevesebb *lelépési díj* illeti meg).

A használati díj

A *használati díj* a piaci bérleti díj értékénél várhatóan jóval kisebb lesz (kb. a piaci bérleti díj 10%-a). A *használati díj* logikailag nem különbözik a vagyonadótól. Az elvi különbség az, hogy nem az a célja, hogy valamilyen közös költséget fedezzen, hanem az, hogy a tulajdon ne legyen feltétlen monopólium. Talán szerencsésebb lenne biztosítási díjnak nevezni. A *gazda* tetszőleges szinten biztosíthatja magát a "licitálók" ellen.

Nagyon lényeges a **használati díj és a lelépési díj aránya**. A *használati díj* nem lehet nagyobb, mint a **lelépési díj 1%-a**. Az alacsony *használati díj* ad biztonságot a *gazdának*. Ha nem akarja átadni az ingatlant, érdemes felülértékelnie. Ez ugyan nincs ingyen, de ha mégis rálicitálnak, nem jár rosszul. Ha sokba kerül a biztonság, érdemes kockáztatni. Akkor működik jól a modell, ha a tulajdonosváltás súrlódásmentes, azaz mindkét fél számára előnyös. A vevő számára bizonyára előnyös, hiszen kész kifizetni a *lelépési díjat*, a *gazda* számára, az alacsony *használati (biztosítási) díj* teszi lehetővé, hogy jó áron adja át az ingatlant.

A lelépési díj

A *lelépési díj* helyett használhatjuk az ingatlan ára kifejezést is, hiszen lényegében a kettő ugyanaz. Ez az összeg, amit az eladó kér a vevőtől. A fenti játékszabályokat megfogalmazhattuk volna úgy is, hogy az a tulajdonos (*gazda*), aki megveszi az ingatlant, bármilyen árat megszabhat. Az ár egy százaléka vagyonadó (*használati díj*), de ezen az áron el is kell adnia az első jelentkezőnek, aki hajlandó megvenni. Ez a megfogalmazás teljesen megfelel az előzőnek, csak itt a tulajdonosi ismérveket hangsúlyoztuk, míg korábban a bérlői jellemzőket. A gyakorlati jogszabályok keretébe való beilleszkedés szempontjából szerencsésebb az előző (bérlői jellegű hangsúlyozó) megfogalmazás, noha nincs eltérés a kettő között.

Azé legyen a föld, aki legjobban megműveli

Az "azé a föld, aki megműveli" szlogen kibővíthető így: "azé a föld, aki legjobban megműveli, és csak addig, amíg ő műveli meg legjobban". Ha jobban meggondoljuk, a lényeges különbség a magántulajdonos és a *gazda* között az, hogy a magántulajdonosnak joga van nem eladni a tulajdonát. A *gazda* ezt lehetőséget csak irreálisan magas ár megállapításával szerezheti meg, ami számára többlet költséggel jár. Másrészt, mivel a *használati díj* fizetési kötelezettsége mindig megmarad, amíg ő a *gazda*, előbb-utóbb gondoskodnia kell az utódlásról, ha nem akarja elveszíteni a kifizetett vételárat. Tehát ösztönözve van, hogy olyan utódot találjon, aki legalább azonos hatékonysággal tudja működtetni az ingatlant (vállalkozást). Ha olyat talál, aki nála jobb eredményt is képes kihozni a vállalkozásból, mindkettőjük közös érdeke lesz a tulajdonosváltás. Ha könnyű ilyen vállalkozókat találni, akkor mintegy kényszerítve van az átadásra, vagy legalábbis nagyobb árat kell megállapítania, hogy a nála hatékonyabb (potenciális) vállalkozókat távoldtartsa. Így a magasabb *használati díj*ban kell megfizetnie, hogy nem ő műveli meg legjobban a földet.

A fentiek alapján feltételezhető, hogy az ilyen formában működő vállalkozások hatékonyabban fognak működni, mint a hagyományosak. Az sem elhanyagolható szempont, hogy ezáltal az ingatlanpiac rugalmasabbá és áttekinthetőbbé válik, ami szintén növeli a gazdasági hatékonyságot ^{*2}.

Korlátozás vagy felszabadítás

A felvázolt modell nyilvánvalóan korlátozást jelent a magántulajdonhoz képest. Korlátozza a magántulajdon monopóliumát. Azonban a természetes monopólium, ami azon alapszik, hogy valaki a többiekénél hatékonyabban tud az ingatlannal gazdálkodni, alig szenved csorbát, míg a helyzeti monopólium, ami például öröklésből, jó kapcsolatokból stb. származik, erős korlátok közé szorul.

Ugyanakkor, ha a hitelpiac jól működne (és van némi remény, hogy maholnap fog működni), megvalósítható lenne "a megfelelő embert a megfelelő helyre" elv. Ha a tulajdonon belül lévők is az az érdeke, hogy találjon nálánál jobbat (hatékonyabbat), akkor a tulajdonosváltás súrlódásmentesen lebonyolódhat és ha könnyű hitelhez jutni, széles rétegből választódhatnak ki a rátermett vállalkozók.

A koncepció egy új tulajdonformát ^{*3} javasol. Ez a tulajdonforma egyesíti a bérlő és a tulajdonos jogkörét, úgy hogy mindig a társadalmilag kedvezőbb jellemzők domináljanak. Ha a *gazda* birtokon belül akar maradni, ezt csak addig teheti, amíg elég hatékonyan tud gazdálkodni a tulajdonnal, ha szabadulni akar tőle, akkor gondoskodnia kell olyan utódról, aki hasonló hatékonyságot produkál, vagy neki kell megtérítenie a veszteségeket.

Előnyök és hátrányok

A önkormányzatok számára az itt vázolt ingatlanhasznosítási módszer bármilyen más megoldásnál előnyösebbnek tűnik, bár ennek is vannak hátrányai. Az ingatlan értékesítésekor az önkormányzat várható bevétele - amit az első *gazda* fizet - valószínűleg kevesebb lesz, mintha magántulajdonként értékesítené az ingatlant, de részben a *használati díj*, részben a nagyobb hatékonyság - ami más csatornákon növelheti az önkormányzat bevételeit - ellentételezi az elmaradt bevételt. Az ingatlanok értékének növekedésével az önkormányzat bevétele is folyamatosan és kalkulálhatóan nő. Az önkormányzat által finanszírozott infrastruktúrafejlesztések (útépítés, közművesítés stb.) nagy része automatikusan megtérül, hiszen ezek hatására az ingatlanok értéke nő és így a *használati díjak* is emelkednek.

Kétségtelenül csökken az önkormányzat rendelkezési joga az ingatlanokkal kapcsolatban, noha formálisan tulajdonos marad. Az értékesítés előtt nagyon körültekintően szabályozni kell az ingatlanra vonatkozó korlátozásokat, mert a későbbiekben komoly anyagi következménye lehet a változtatásnak. Amennyiben az önkormányzatnak később mégis szüksége lenne az ingatlanra bármikor visszavásárolhatja, az aktuális *lelépési díj* kifizetésével.

Ha az önkormányzatoknak előnyösnek bizonyul ez a tulajdonforma és értékesítési mód, akkor meg fogják találni a módját, hogy az egyéb tulajdonban lévő ingatlanokat is ösztönözzék a tulajdonforma-váltásra.

Ha a fenti feltétel nem állna fenn, akkor sem történt nagy baj: lényegében veszteség nélkül kipróbáltak egy lehetőséget, ami nem vált be.

F. Liska Tibor
2000. február

Lábjegyzetek

[1] Az egyszerűség kedvéért a fizetés készpénzben értendő, de ez nem zárja ki különböző hitelkonstrukciók alkalmazását. A hitelező számára valamilyen szintig az ingatlan mindig biztosít fedezetet. Például elegendő lehet csak a kikiáltási ár feletti részt készpénzben fizetni. A hitelt nem szükséges törleszteni sem, de akkor kamatait mindig fizetni kell.

[2] Tegyük fel, hogy egy bizonyos önkormányzat által bérbe adott ingatlanok (üzlethelységek) már ebben a formában működnek. Ekkor egy új - éppen létrejövő - vállalkozás, amelynek üzlethelységekre van szüksége, könnyen fel tudja mérni a lehetőségeit az adott körzetben. Kiválaszthatja a kínálatból a számára legelőnyösebb (alkalmas méretű, megfelelő távolságban lévő, elfogadható áru) ajánlatot és minimális adminisztrációval már is rendelkezhet vele.

[3] Az eredeti terminológia szerint ez a tulajdonforma a "Személyes társadalmi tulajdon".

Irodalomjegyzék