

## RACIONÁLIS ÉPÍTŐPOLITIKA

**K**ÖZPONTI statisztikai adatgyűjtésünk sajnos nem rendelkezik pontos adatokkal arravatkozóan, hogy vajjon mekkora összeget építünk be épületekbe évente? Érdekes volna pedig ismerni ezeket a számokat, amelyeket így csak megközelítéssel kísérünk megbecsülni. A székesfőváros statisztikai hivatala szerint Budapesten 1928-ban száztizennyolcmillió pengőt tett ki az összes elkészült épületek értéke.<sup>1</sup> Ha az 1928. évet normálisnak tekintjük (ámbar építkezés szempontjából remélhetőleg alatta volt a normálisnak), ha továbbá tekintetbe vesszük, hogy egyrészt az állam költségvetése megközelítőleg hatszor akkora, mint a fővárosé, az ország népessége pedig megközelítőleg nyolcszorosa a fővárosénak, végül ha számolunk azzal is, hogy a főváros és a vidék közt építkezés szempontjából egyelőre az előbbinek kell jelentősebb szerepet tulajdonítanunk, talán elég óvatosan járunk el, ha az országban normális, évente felépülő épületek összegét ötszázmillió pengő körül becsüljük meg.<sup>2</sup>

Ez a kétségtelenül tekintélyes összeg kell hogy elgondolkozásra késztesse, vajjon célszerűen, helyesen történik-e az az immobilizálódási folyamat, amelyben még hozzá igen nagy részben kölcsönzött tőkék játsszák a főszerepet? Időszerű a kérdés különösen most, amikor a közgazdasági élet vezető tényezői örvendetes egyöntetűséggel fejezték ki reményüket külföldi tőkék várható nagyobbarányú beáramlása iránt s amikor tehát joggal feltehető, hogy az évenként beépülő tőkék nagysága is növekedni fog. Időszerű a kérdés azért is, mert az optimizmus hangjaival egyidejűen viszont igen komoly intelmek is hangoztak el, előbb a Nemzeti Bank elnöke, utóbb a kormányelnök részéről, mely intelmek a különböző beruházási tervek elbírálásánál annál nagyobb súllyal kell hogy latba vettessenek, mert hiszen úgyszólván szentesítették a közvélemény ilyenirányú régi óhaját, pecsétet ütöttek azokra az elszórtan, de elég sűrűn jelentkező kritikákra, — talán legmarkánsabb kifejezőjük Éber Antal volt — amelyek a beruházások terén a legszigorúbb takarékossgot és a legjózanabb számvetést követelték. A szigorú takarékossg jelszavával látszólag szemben áll viszont

<sup>1</sup> Ebből az államra 20%, a fővárosra 7%, részvénytársaságokra 14%, egyesületekre 5%, magánosokra 54% esett.

<sup>2</sup> Az 1929—30. évi állami költségvetés rendkívüli kiadási és beruházás tételeiből kerekítve 20,000.000 pengő mutatható ki építkezésekre előirányzott összegekként. A költségvetés adatai egymagukban természetesen csak igen bizonytalan képet adnak az egyes tárcák keretében lefolyó ilyenmű beruházásokról. Érdekes, hogy míg a főváros költségvetésének kerekén 4%-át teszik a beruházások, addig ezek az áll. költségvetésben csak kerekén 1.5%-ot tesznek ki.

az a követelmény, hogy minél előbb minél több közmunka, középítkezés rendeltessék el, mert általában a közmunkák, de különösen a középítkezések igen alkalmasak arra, hogy az egész ország elemeydt vérkeringését felfrissítsék, hiszen az építkezések közvetlenül 34 iparágat foglalkoztatnak, közvetve pedig még ennél is többet. „A pénzforgalom egészséges megindításának legtermészetesebb és leggyümölcsözőbb módja az építkezés fellendítése. A nagyobb középítkezések lebonyolítása lehetővé teszi a munkások és iparosok egész sorozatának hosszabb időre biztosított foglalkoztatását“ — írta egy helyen Belatiny Artur, a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara elnöke,<sup>1</sup> hozzátéve azt is, hogy az építkezéseknél szerencsés arány áll fenn az anyaghányad, a munkahányad s a szellemi és fizikai munka között.

Ezek után azt kérdezhetjük, áthidalható-e az az ellentét, amely egyrészt a legilletékesebb tényezőknek a közvélemény által is alátámasztott s a legszigorúbb, „nagykorúan“ józan takarékosagra vonatkozó felfogása, másrészt pedig ugyancsak illetékes tényezőknek a tapasztalatokon kialakult azon felfogása között fennáll, amely szerint az építkezések széleskörű fellendülése a társadalom kiterjedt kategóriáiban éreztetvén jótékony hatását, kívánatos és szükséges is. Ha erre a kérdésre válaszolni akarunk, — már pedig a válasz a magyar belső gazdasági megerősödés szempontjából meglehetősen jelentőséggel bír, — ha meg akarjuk jelölni azt a faktort, amely a szigorú takarékoság és az építkezési tevékenység kívánatos fellendülése közti ellentétet a közgazdaság javára oldja fel, azt két szóban foglalhatjuk össze: racionális építőpolitika.

Amidőn alábbiakban röviden körvonalazzuk a racionális építőpolitika alapelveit, pár szóval ki kell tennünk a múltban folytatott építőpolitikánkra is, amely bizony nem igen nevezhető — a kifejtendő értelemben — racionálisnak.<sup>2</sup>

Nem lehet racionális építőpolitikánk akkor, ha már a kezdet kezdeténél, az építési programra felállításánál nem járunk el a legkörülmétektöbb gonddal. Már pedig e téren gyakran találkoztunk az ötletszerűség felette káros jelenségével. Hogy egy megvalósítandó, esetleg hatalmas, nem ritkán több milliós pengős költségkerettel megépülő intézménynek az alaposan átgondolt célja és rendeltetése, az építkezésre legalkalmasabb helye, annak későbbi rentabilitása, vagy közvetlen hasznát nem hajtó intézmények esetében (amely kategóriába középületeink túlnyomó része esik) annak berendezési, felszerelési és fenntartási költségei, végül pedig annak a cél és rendeltetés szerint legmegfelelőbb kivitele nem gondoltatott át szabatosan és teljesen, az olyan gyakori jelenség, amellyel mindenki találkozhatott, aki e kérdésekkel valamilyen vonatkozásban áll s így konkrét példák felmentése vagy bővebb leírása feleslegesnek látszik. Sokszor a legnagyobb jóindulat és igyekezet mellett, sokszor a középítkezések lebonyolításának mai rendszerében rejő, tehát mintegy velejárá

<sup>1</sup> „Vállalkozók Lapja“, 1929. dec. 24.

<sup>3</sup> Az alábbiakban túlnyomórészt középítkezésekről lesz szó, ami természetesen is, ha meggondoljuk, hogy a magánépítkezések terén a takarékoság és célszerűség kérdései szinte önmagukról szabályozódnak.

hibák miatt, sokszor pedig a fentebb leírt aktusok valamelyikénél elkövetett hibák folyományaképpen felépülnek hatalmas épületek, amelyeknek létoka esetleg valamely felelős tényező egy „gyenge pillanata” s amelyek csak gondot, bosszúságot, költséget okoznak mindazoknak, — a vállalkozókat többnyire kivéve, de nem ritkán azokat is beleértve — akiknek azzal az építkezéssel dolguk van, mindaddig, míg csak az érthetetlenül, de természetesen jelentkező költség- és hiteltúllépéseket is keserű ábrázattal le nem nyeljük. Vannak esetek, amikor elég sokan és elég biztosan előre tudják, hogy hol és melyik időpontban kezdenek majd ezek a káros tünetek jelentkezni a nélkül, hogy segíteni módjukban volna. A leggyakoribb, mondhatni általános az az eset, — ezt nyomatékkal ismételjük — amikor az összes közreműködő faktorok egyenként és összesen mind a legjobb szándékkal és igyekezettel vannak eltelve, s a jószándékkal, rengeteg energiával, költséggel és igyekezettel megalkotott mű mégis tökéletlen.

Allapítsuk meg egyszer és mindenkorra, hogy egy középítkezés helyes lebonyolításának megvan a maga egész pontosan előre megszabható rendje és minden enémű alkotásnak megvan a maga, majdnem olyan törvényszerű „érés” ideje is, mint ahogyan azt a természetben látjuk. A középítkezések lebonyolításának bármely fázisában lépnek fel tehát gátló vagy zavaró jelenségek, annak az eredmény feltétlenül kárát vallja. Egy félív papirostra össze lehet írni azokat a kérdőpontokat, amelyekre valamely építkezés lebonyolítása előtt szabatos válaszokat kell kapnunk ahhoz, hogy a munka zavartalan s az eredmény biztosítva legyen.

A racionális építőpolitika a helyes építőprogrammnál kezdődik. Az egy-egy évre szóló építőprogramm éppen úgy előre volna megállapítandó, mint a költségvetés. Eltekintve azoktól az előnyöktől, melyek a termelés folyamatosságában, a zökkenők elkerülésében (hirtelen üzemreduktciók, felesleges anyagraktárak s így kamatozatlanul heverő tőkék, váratlan munkáselbocsátások!), valamint a munkák igazságosabb és egyenletesebb szétosztásában jelentkeznének, igen nagy előnyt jelentene az évi építési programm azáltal, hogy abban mindig ellenőrizhetnők, hogy vájjon a létesítendő, közvetlenül hasznat nem hajtó és közvetlenül is hasznat hajtó objektumok között megvan-e az a kívánatos arány, amelyet közpénzekből való beruházásoknál, különösen ha azok kölcsönvett pénzekből létesülnek, joggal elvárhatunk.<sup>1</sup>

Az elfogadott építési programm keretén belül a legnagyobb gondot elsősorban is az egyes objektumok precíz építési programjainak megállapítására kellene fordítanunk. Ez azért fontos, mert precíz építési programot csakis a létesítendő intézmény céljának, rendeltetésének, üzemének teljes átgondolása, kiérlelése után lehet megalkotni. Pontos építési programm kidolgozása mellett kizártnak tekinthető a munkaközbeni változtatások veszedelme, amely egyrészt az épületek idejében való elkészülését megakadályozza, másrészt gyakran

<sup>1</sup> Az országgyűlés költségvetési vitája erre a funkcióra több szempontból nem alkalmas, legfőképpen azért, mert az egyes tárcák kebelében végrehajtott középítkezéseknek igen nagy százaléka nem az állami költségvetés tételei között nyeri fedezetét.

az összköltség tetemes százalékát emészti fel. Ha már az egyes objektumok precíz építési programja készen áll (ez különösen fontos oly intézményeknél, amelyekre a gyakorlat állandó típusokat kevésbé alakíthat ki), akkor a legnagyobb gondossággal és pontossággal készítenődök el az építési tervezetek és költségvetések. Bármennyire magától értetődőnek tetszik is ez a követelmény, itt követjük el a legnagyobb hibákat s ezért a munka ezen fázisával kissé bővebben kell foglalkoznunk. Nálunk, még az állami építkezések terén is, sajnos, azt kell látnunk, hogy — ellentétben a külföldön kialakult és bevált gyakorlattal a tervezés és költségvetés kérdését sokan olyan mellékesebb kérdésnek tekintik, amelyre vagy semmi súlyt nem helyeznek, vagy erre a munkára kevés időt hagyva, megelégsznek vázlattervekké! és az azok alapján készült ú. n. légköbméteres hozzávetőleges költségvetésekkel. Az i: 200 arányban készült vázlatterveket csak a szakember tekinti vázlatnak. Mivel többnyire szépen ki vannak húzva és festve, a laikus azokat teljesen elegendőnek tartja s itt a sok bajt okozó tévedés forrása. Ilyen léptékű tervek alapján részletes költségvetést szakszerűen elkészíteni nem lehet. A hozzávetőleges költségvetés pedig bizonytalanba való ugrás csupán, de legfeljebb tájékoztatásra, nem pedig a várható költségek pontos megállapítására való. Azok a legnevezetesebb, közismert hitelütlépések, köztük a fővárosban pár év előtt befejezett fürdőépítkezés, ahol a túllépés 100%-os volt, — amelyekről aztán a napi sajtó mint hallatlan botrányokról emlékezik meg, s a közvélemény és az illetékes testületek riadtan keresik a bűnbakot, 99 esetben 100 közül erre az apró, mellékesnek látszó körülményre vezethetők vissza. Olyan esetben, mikor a 10—15 tagból álló építőbizottságok rengeteg sok üléshez, szóbeszéd közben, de vázlattervek alapján döntenek az építkezések ügyében, ez a veszély általában mindig fenyeget s valószínűbb a baj bekövetkezése, mint annak elmaradása.

Szinte érthetetlen, hogy annyi keserű tapasztalat után még ma is előfordul, hogy az építető a részletes (1:100 arányú) terveket és költségvetést gyakran egészen rosszul értelmezett takarékoságból véli elkerülendőnek. Furcsa takarékoság az, amely például egy 1,000.000 pengős objektum esetében a várható építési költség 18%-át akarja az építetőnek megmenteni (annyit íté meg ugyanis a Mémőki Kamara tisztelet-díjszabása a részletes tervek és költségvetés elkészítéséért), miáltal esetleg 10, 30, 50%-a a remélt építési költségeknek szakad váratlanul a nyakába. Racionális építőpolitika mellett ilyesmi elképzelhetetlen s minden józan megfontolás azt követeli, hogy középítkezést részletes tervek és költségvetés nélkül elrendelni vagy pláne vállalatba adni nem szabad. A tervezésnél esetleg megtakarított összegeknek aránytalan sokszorosát veszítheti el az építető a kivétel közben, amire számos példát lehet a legutolsó évek anyagából is citálni.

Az építkezés harmadik fázisa a munkálatok tényleges keresztülvitele. Ez a vállalatba adással kezdődik s megállapíthatjuk, hogy a bajok is itt kezdődnek. Középítkezéseknél az ajánlatokat nyilvános versenytárgyaláson szokás beszerezni. Azok a módszerek azonban, ahogyan a beérkezett ajánlatokat elbíráljuk, nem a legalkalmasabbak

a valóban legjobb ajánlatok kiválasztására. Ezer meg ezer eset, pör, rossz épület tanúsítja, hogy nem mindig a legolcsóbb ajánlat elfogadása áll az építető érdekében. Bár az ajánlatokat elbíráló műszaki hatóságok is tudják ezt s nem ragaszkodnak mereven a legolcsóbb ajánlatokhoz, mégis azt kell mondanunk, hogy akár a középárayosító, akár az előkalkuláló elbírálási rendszer<sup>1</sup> a ma követettnél sokkal célszerűbb, miért is a mai rendszer revíziója nemcsak az érdekelt szakörök régi jogos követelése, de a köznek is nyilvánvalóan érdeke. Az áron alul vagy haszon kilátása nélkül vállalt munka csak igen keveseknek állhat érdekében, az építetőnek pedig sohasem. Mindkét fentemlített módszer — melyeknek részletes ismertetésére itt térünk nincs — az irreális ajánlatok kiküszöbölését célozza.

A már vállalatba adott munkánál a legfontosabb a munkálatok, a kivitel szakszerű ellenőrzése. A laikusnak fogalma sincsen arról, hogy ez mennyire fontos, annyira nincs, hogy igen gyakran a vállalkozójára bízva, hogy azt az építési szerződést, amely az építető érdekeit van hivatva elsősorban biztosítani, maga a vállalkozó ellenőrizze. A Magyar Mérnök- és Építészegylet és a Mérnöki Kamara felfogása szerint az ilyen vállalkozó erkölcsi szempontból összeférhetetlen helyzetbe kerül. Középitkezéseknél az ilyesmi ma már szerencsére ritkán fordul elő, a gyakorlat csak annyi hátrányt mutat, hogy az adminisztratív és irányító munkával teljességgel igénybevett műszaki osztályok ezt a munkát — különösen hivatali székhelyüktől távoleső munkálatok esetében — fizikailag képtelenek kellően ellátni. A racionális építőpolitika szempontjából viszont megengedhetetlen, hogy a helyesen kontemplált, műszaki szempontból pontosan megtervezett és körülírt épület akár szakszerűtlen, akár hanyag kivitel miatt szenvedjen csorbát s így értékben csökkenve kerüljön az építető birtokába.

Ezek volnának a vázlatos körvonalai egy racionális építőpolitikának, amelynek az országos építőprogrammtól a munkák tökéletes kiviteléig terjedő jótékony hatása aligha maradna el. Átfogó racionális építőpolitika inaugurálása nálunk még nem volna elkésett intézkedés. Igaz, hogy országos akciók, néptünk életébe vágó fontos mozgalmak játszódtak időközben le (a falusi kislakásépítő szövetkezet tevékenységét a házhelyakciókkal kapcsolatosan visszahozhatatlanul elmulasztottuk népnevelő-, közegészség- és kultúrajavító mozgalommá avatni!), de az utóbbi évek kedvezőtlen pénzügyi és gazdasági viszonyai között aránylag mégis kevés építkezés folyt ahhoz, hogy a háborús és az azutáni évek szükségleteit kielégítették mondhatnák. A nemzetközi pénzügyi helyzet javulása s államunk függő anyagi helyzetének örvendetes megszűnése arra enged következtetni, hogy a munka igazában csak most indul majd meg. Kétszeresen okunk van tehát, hogy a nemzeti vagyonnak építés útján való szaporodása korszerű módszerekkel, köz- és magángazdaságunk lehető legnagyobb hasznára menjen végbe. Egészen rajtunk áll, hogy építőiparunk s műszaki apparátusaink milyen hatásokkal fogják nemzetépítő nagy munkájukat elvegezni.

PADÁNYI GULYÁS JENŐ

<sup>1</sup> Külföldön mindkettőt alkalmazzák, jó eredménnyel.