

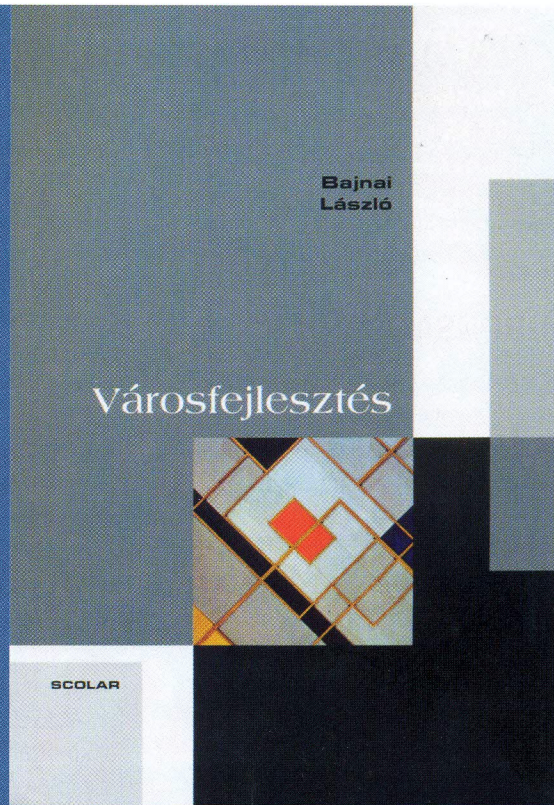
BAJNAI LÁSZLÓ HIÁNPÓTLÓ KÖNYVE

# A VÁROS- FEJLESZTÉSRŐL



Bajnai László

**Az építési és ingatlanfejlesztő vállalkozások piackonform támogatásának egyik leghatékonyabb eszköze a szakszerű városfejlesztés. Ez talán a legfontosabb üzenete Bajnai László Városfejlesztés című könyvének, amely az elmúlt években kiadott egyetlen hiteles szakkönyv az általa tárgyalt témában.**



A Scholar kiadónál 2007-ben megjelent kötet mondanivalóját különösen aktuálissá tették az időközben bekövetkezett globális pénzügyi válság ismertté vált okai és a következtében kialakult gazdasági válság hazai építőipart sújtó következményei.

A műből európai gondolkodásmód és urbanisztikai felfogás sugárzik, mely szerint a városfejlesztés célja szép, egészséges és kényelmesen használható városi szövet kialakítása.

Ezt a bonyolult feladatot a piac önmagában nem oldja meg. Az amerikai ingatlanszektor strukturális problémái által előidézett világválság drámai bizonyítékul szolgál a piac mindenhatóságát állító ultraliberális hiedelem tarthatatlanságára.

Ha a piac nem, akkor ki az, aki meg tudja oldani a városi szövet új vagy megújult darabjának kialakítását egy félhektáros vagy éppen 70 hektáros területen az említett céloknak megfelelően, megküzdve minden menetrendszerűen jelentkező helyi problémával?

Izgalmas kérdés, amely rendszeresen a viták középpontjába kerül!

A bevált európai gyakorlat és az urbanisztika történetének mélyreható ismeretére támaszkodó szerző válasza világos: a városfejlesztést a helyi közösség akaratát képviselő közszférának kell irányítania és ellenőriznie, de úgy, hogy a megfelelő pontokon a megvalósítás stafétabotját a magán-

szféra építési vállalkozóinak és ingatlanfejlesztőinek adja át. A könyvben részletesen ismertetett módszerek és eszközök, valamint a szerző közreműködésével kialakított, bevált hazai gyakorlat azonban egyáltalán nem a központi állami tervutasításos rendszer valamiféle visszaállítását jelenti! Éppen ellenkezőleg!

A közszférának úgy kell kézben tartania és előrevinnie a városfejlesztés folyamatát, hogy arra rácsatlakozva a magánszféra vállalkozásai piacképes ingatlanpiaci termékeket tudjanak előállítani. Ez pedig csak úgy történhet meg, hogy a közszféra nevében eljáró városfejlesztő társaság a közösség érdekét előtérbe helyező városfejlesztési tevékenysége során folyamatosan a vállalkozások fejével gondolkodjon, és őket a lehető legjobban pozicionálva cselekedjen.

Hogy ez hogyan történhet a gyakorlatban, arra ad részletes és mélyreható választ Bajnai László kötete. Használható ismeretanyaga és szakmai mondanivalója ma aktuálisabb, mint valaha! Két okból is!

Az ingatlanfejlesztés és a városfejlesztés összefüggéseit és egymást kiegészítő lényegi vonásait bemutatva rávilágít, hogy az ingatlanfejlesztési projektek mennyivel piacképesebbé válnak, ha végrehajtásuk egy jól előkészített és megvalósított komplex városfejlesztési akcióba ágyazódva történik. És viszont! Egy városfejlesztési akció

csak akkor lehet eredményes, ha a közösségi érdekekkel összehangolva, az eredményes építési, ingatlanfejlesztési vállalkozások előfeltételeit is biztosító piaci szempontok érvényesítésével valósul meg. A városi szövet kialakításának, átalakításának lényegéhez természeténél fogva hozzátartozik új építési lehetőségek, építési telkek kialakítása. Ez alól a törvényszerűség alól csak néhány szélső esetben van kivétel. Ha a városfejlesztés jól működik, egy városfejlesztési akcióterületen az építőipari vállalkozások tucatjai juthatnak hozzá olyan építési telkekhez, amelyen az átlagosnál alacsonyabb kockázattal valósíthatnak meg piacképes termékeket előállító építési projekteket. A könyv több példát is hoz erre a szerző gyakorlatából: a legismertebb a Középső-Ferencváros 73 hektáros, 20 ezer lakosú akcióterülete, de lehetne említeni a mosonmagyaróvári példát, a városközpont mellett 16 hektáros kukoricaföldön megvalósult Lajta-park kertvárosi lakóterületét is.

Amikor az építőipar fellendítésének eszközeit keressük, talán eszünkbe sem jut, hogy az egyik karnyújtásnyira van tőlünk, csak észre kell vennünk. Hiszen a válságból való kilábalás időszakában alapvető kérdés lesz, hogyan juthatnak piacképes építési, ingatlanfejlesztési vállalkozást lehetővé tevő építési lehetőségekhez az építőipari vállalkozások. A könyvben bemutatott eszköztár és módszertan

alkalmazásával az önkormányzatok üzemszerűen tudnák „termelni” számukra az építési telkeket az EU támogatásai segítségével, a városrehabilitációs pályázatok alapján folyamatban lévő akcióterületi fejlesztések végrehajtásával. És éppen ez adja a könyv aktualitásának másik okát!

A válság idején, uniós és kormányzati ingyerpénzből megvalósuló fejlesztéseknek ugyanis elvileg a könyvben részletesen ismertetett, bevált európai és hazai módszertan és eszköztár alkalmazásával kellene megvalósulniuk, hogy olyan eredményes városfejlesztési akciókká váljanak, mint az EU támogatásai nélkül megvalósított példa értékű fejlesztések. A Regionális Operatív Programok Irányító Hatóságának témafelelős munkatársai által ez idáig folytatott pályázati gyakorlat szakszerűségét tekintve azonban kérdésesnek látszik, hogy a városrehabilitáció címen betervezett – de nagyrészt lekötött – 288 milliárd forint vajon meghozza-e országos

szinten az építőipari kis- és közepes vállalkozások számára a vállalkozás-élénkítési hatást. És meghozza-e az önkormányzatoknak azt a több száz millió forintos közvetlen városfejlesztési bevételt, amely lehetséges lett volna, ha a pályázati rendszer irányítói az öncélú bürokrácia üresjáratának gerjesztése mellett a szakszerűség és a hatékonyság követelményeinek érvényre juttatását ugyanúgy szívügyüknek tartották volna? Hogy a szakszerűség terén mi hiányzott, az világosan látható, ha a szakkönyv tartalmát összevetjük a városrehabilitáció pályázati követelményrendszerével! És noha a pályázati gyakorlat jelenlegi állása gyászos képet mutat, soha nincs késő, hiszen a fejlesztések még alig indultak meg, az „integrált városfejlesztési stratégiák és az akcióterületi tervek” aktualizálása pedig előírt feladat.

Ha tehát a pályázati rendszer túl akarna lépni azon a káros gyakorlaton, amely a városrehabilitációs pályázatot öncélú pénzszerzési manőverekké

degradálja és a pályázati projekteket eredményes városfejlesztési akciók megalapozása céljából elindított városfejlesztési műveletként akarná kezelni, Bajnai László hézagpótló könyvében jól használható ismeretanyagot talál hozzá. Ezáltal jelentős lépést tenne annak érdekében is, hogy a városrehabilitációs EU-támogatások középtávon kedvezőbbé tegyék a válságtól sújtott építési vállalkozások működési feltételeit. A könyv ismeretanyagának elterjedésétől várható szemléletváltás éppen akkor hozhatná meg gyümölcsét, amikor két-három év múlva kifut az a vállalkozásélénkítési hullám, amit a városrehabilitációs támogatások közvetlenül tudnak előidézni.

A közérdekű szakmai ismereteket terjesztő kötet kapható a könyvesboltokban és megrendelhető a kiadónál ([www.scolar.hu](http://www.scolar.hu)). Olvassák, érdemes!

■ Mohai V. Lajos

# INGATLAN ÉS BEFEKTETÉS

AZ INGATLANPIAC ÉS AZ ÉPÍTŐIPAR  
SZAKMAI MAGAZINJA

## ELŐFIZETŐI MEGRENDELÉS

Megrendelem az **INGATLAN ÉS BEFEKTETÉS** havonta megjelenő magazint

6 hónapra 3300 forintért,

12 hónapra 6600 forintért.

Név: .....

Cím: .....

Kézbesítési cím: .....

Telefon: ..... Megrendelő aláírása: .....

Kérjük a megrendelőszelvényt küldje el a kiadó címére (Immopress Kft., 1075 Budapest, Károly körút 9.

Fax: 352-7143) • **A megrendelés kézhezvétele után előfizetési csekket küldünk Önnek.**

**Elektronikus megrendelés:** [ib@immopress.hu](mailto:ib@immopress.hu)

**Megrendelés átutalással:** Immopress Kiadói Kft. • 10900028-00000002-38310005

