

MAGYAR RENDVÉDELMI KAR

2020.

**BELÜGYI LAKHATÁS FEJLESZTÉSI
AKCIÓTERV - tervezet**



Előterjeszti:

Dobson Tibor t. dandártábornok,
elnök

készítette: dr. Ecsedi László

1/ Alapvetés – a lakhatás támogatásának a szükségessége

A belügyi szolgálat Magyarország belső védelmét rendeltetett biztosítani: biztosítja a bűnüldözést, bűnmegelőzést, nemzetbiztonsági védelmünket, a katasztrófaelhárítást egyaránt.

A belügyi szolgálat működésének zavartalan ellátása tehát nemzeti ügy. Ahhoz, hogy ezt a nemzeti ügyet megfelelő szinten tudja szolgálni a Magyar Állam, szükséges megteremteni az infrastrukturális feltételeket, a szolgálat ellátásához szükséges eszköztárat, továbbá a rendelkezésre álló személyi állományt.

A személyi állomány nélkül bárminemű technikai-infrastrukturális fejlesztés annulálódik, állomány nélkül a szolgálat működésképtelen lenne, annak hiánya katasztrófális következményekkel járna hazánk belbiztonsági védelmére. **Az állománynak nemcsak toborzása, hanem megtartása is szükséges:** a legdrágább rendszer ugyanis az, amely folyamatos toborzásra szorul a kiképzett állomány elvándorlása miatt- így folyamatosan pótolni kell a kiképzést, ami idő- és pénzszükséglettel jár, s végső soron a szolgálat működésében is zavarokat generálhat létszám-, tapasztalathiány miatt egyaránt. Az állomány megtartása tehát költségvetési gazdálkodási érdek is.

Ugyanakkor látni kell azt is, hogy a belügyi szolgálatban lévő állomány helyzete a civil munkaerőpiacon lévőkhez képest korlátozottabb: egyes civil jogait az állami feladat biztosítása érdekében nem vagy csak korlátozott módon gyakorolhatják. Ebbe a körbe tartozik a lakhatás megoldásának a kérdése is: a *rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló 2015. évi XLII. törvény* (a továbbiakban: Hszt.) **171-174/A. §-ok** egyértelműen rögzítik, hogy az állomány lakhatásának megoldására, milyen támogatások adhatók, vehetők igénybe.

A belügyi szervek e kötelezettségnek eleget tesznek, hiszen működtetnek többpólusú lakhatás-támogatási rendszert, de annak eszköztára kétséges, hogy vonz- és megtartóerővel bír-e, vagy ha igen, milyen hatásfokkal bír.

A kérdés felvetése azért is fontos, **mert a belügyi szervek is részei a munkaerőpiacnak.** A piaci munkáltatók ajánlatai – magasabb bérjövedelem, cafetéria stb. ígéretével – elszívó erővel bírhatnak, ami jelenleg is okozhatnak működőképességben zavarokat. Ugyanakkor a piaci munkáltatók a tekintetben vannak hátrányban, hogy kevésbé szentelnek figyelmet a lakhatás-támogatásokra, hiszen azok – egy-egy kivételtől eltekintve – adókötelesek.

A belügyi rendszer középpontjában a következő irányelveknek kell érvényesülniük:

- a lakhatás-támogatási rendszer nem szociális juttatási, hanem a belügyi szervek működését biztosító **háttértámogatási rendszer**, ami
- a belügyi szervek részei a munkaerőpiacnak, ahhoz, hogy állományt toborozzon és megtartsa, **különleges ajánlatot kell nyújtania az érdeklődőknek, ami**
- a piaci szereplők által kevésbé preferált, ugyanakkor minden polgárnak létfontosságú kérdés: **a lakhatás támogatott megoldása,**
- fel kell ismerni, hogy **az életpálya részét kell képeznie** a lakhatás-támogatási rendszernek.

Határozott álláspont az, hogy jól működő lakhatás-támogatási rendszer nélkül a belügyi szervek hatékonysága csorbát szenved. Éppen ezért is szükséges, hogy a támogatási rendszert ezen új megközelítésben kezeljük, s az eddigi inkább szociális szemlélet helyett célorientált rendszerként tekintsük. E **céloknak** a következőknek kell lennie: **mozgósíthatóság biztosítása, pályaaorientálás és pályán tartás.**

2/ A lakhatás-támogatási rendszereket érő kihívások

A lakhatás-támogatási rendszer működése egy rendkívül **nyitott rendszert** feltételez, arra befolyással bír a külső piaci, jogi, gazdasági környezet, funkcióját illetően pedig a belügyi szervek által támasztott igény érvényesülését kell biztosítani, úgymint a mozgósíthatóság, toborzás és megtartás.

Ha az egyes tényezőket megvilágítjuk, látható, hogy milyen kihívásokkal kell szembesülni.

Munkaerő piaci helyzet.

A belügyi szervek a munkaerőt illetően a fiatalabb állomány toborzására, kiképzésére összpontosítanak (speciális szaktudás hiányában kiképzés nélküli állomány megszerzése nem biztosítható), ugyanakkor a már kiképzett szakemberré vált állomány megtartására egyaránt fókuszálni kell. XXI. század kihívása az új generációk megszólítása: ezen generáció a társadalom változásának, az információs forradalomnak hatására egyrészt nagyobb igénnyel lép fel a munkaerőpiacon, másrészt mind jobban fókuszál az élményfaktorra, azaz a munkahelyi körülményekre. Ezen generációt nehéz megszólítani pusztán a hivatás fontosságával (az elvárás szintjét e generációnak nem éri el ez a hívó szó), a bérverseny tekintetében (ami a gazdaságunk fejlődésével mind jobban érezhető) pedig az állami szervek lemaradtak.

A cafetéria jellegű juttatások adómentességének, kedvezményes adókulcsainak elvesztése pedig szintén az állami szektort érintette hátrányosabban, igaz, a lakhatás-támogatási elemek a magánszektorban szinte eltűntek. Ez a lakhatás-támogatási rendszert működtető állami szervek számára előnyt jelenthet, de csak akkor, ha az valós segítséget nyújt, továbbá tartós támogatást biztosít az alkalmazott számára. Ezt az előnyt meg tudják ragadni az állami, köztük a belügyi szervek, hiszen 2019-től ún. lakáskeresleti válságjelek jelentkeztek a piaci árak és fizetőképes kereslet közötti olló kinyílásával.

Ugyanakkor fel kell ismerni azt is, hogy a fiatal generáció (mint toborzás szempontjából célközönség) számára a legnagyobb gond az otthontól való elszakadás, az önálló élet megkezdése. Közülük mind nagyobb arányban még ma is, még az állami szektorhoz képest kedvezőbb fizetések mellett is, mama-hotelekben élnek, albérleti díjakat nem vagy csak

többen összefogva tudnak kifizetni a frekventáltabb városokban (Budapest, megyei jogú városok), a lakásszerzés zömében állami támogatások igénybevétele mellett (CSOK, babaváró hitel) tudnak megvalósítani. A munkaerő piaci helyzeten segíthet a COVID-19 járványhelyzet, ilyenkor valóban vonzóbb a stabil fizetést biztosító állami szektor, de ez az előny csak látszólagos.

Emlékezhetünk arra, hogy 2008-12 között munkaerőpiaci oldalról hasonló helyzetet éltünk meg: akkor az állami szektor maga is válogathatott a nagyszámú munkaerő kínálatból, ugyanakkor **a válság lefutásával, továbbá a gazdaság dinamikus fejlődésével ez az előny elveszett** – a magánszektor a piac beindulásával magasabb fizetéssel kecsegtetőbb, vonzóbb munkahelyet tudott ígérni, ami az állami szektor háttérbe kerülését eredményezte. A járványhelyzet egyelőre az állami szektor számára kedvezőbb pozícióra ugyanez a sors fog várni, ha a COVID-válság megoldódik. Ugyanakkor a járványhelyzet alatt a belügi szektor felé fordulókat éppen ezért szükséges mind inkább megtartani – ehhez pedig speciális ajánlat kell, ami, mint láthattuk: a lakhatás-támogatás is lehet.

Lakáspiaci helyzet

A lakáspiaci helyzet az elmúlt időszakban rendkívüli dinamizmussal volt jellemezhető. A 2008-as gazdasági válság okozta sokk bedöntötte a piacot, annak hatásai 2014-ig éreztették hatásukat. Magyarország Kormánya elsősorban családvédelmi szemszögből meghozott intézkedései azonban új lendületet adtak a piacnak, különösen a CSOK „pörgette fel” az ingatlanforgalmazást, illetve az építőipart. Rendkívül kedvező volt a lakástakarékpénztári reformsorozat, egyrészt az ún. családi felhasználás megteremtésével, másrészt a 2014-es fejlesztéssel, ami a lízingcélú felhasználást is lehetővé tette, továbbá a hitelezés támogatásához is sokkal rugalmasabb viszonyult. A jegybanki politika is kedvezett a hitelpiacnak.

A lakáspiaci helyzet dinamizmusa természetesen eredményezte a kínálati árak emelkedését, részben a kereslet ugrásszerű emelkedése, részben az építőipari bérek növekedése okán. Sajátos jelenséggé vált az állami támogatások mértékének beépítése az árakba. 2018-ra viszont a piaci árak oly mértékben megugrottak, hogy a kereslet és a kínálat közötti olló mind szélesebbé vált, s egyes megvalósított állami lépések (az új lakások kedvezményes ÁFÁ-jának eltörlése, a lakástakarékpénztári állami támogatás megszüntetése, a lakhatás-támogatási adómentesség eltörlése) ezt a lakáskeresleti válságot tovább mélyítette.

Nem véletlen, hogy a kormányzat az ún. rozsdaovezeti beruházásokat kezdte el szorgalmazni (ennek elsődleges akadályát az állami vagyongazdálkodási rendszer működésének lassúsága jelenti), továbbá újra felvetődött a kedvezményes ÁFA visszavezetése.

A lakáspiaci árakat nyilvánvalóan lefelé korrigálja a járványügyi helyzet, de ezzel egyidejűleg szembesülni kell azzal is, hogy keresleti oldal a munkaerő piaci szektort érintő sokkhatás miatt szintén sebet kap. **A munkaerő piacon az állami szektor, köztük a belügyi szervek működése stabilnak tűnik, de ha hatékony lakhatás-támogatási eszközökkel nem rendelkeznek, e szférára sem tudja megoldani sikeresen a lakhatását, hiszen az illetményfejlesztésüket a lakáspiaci árak jelentősen meghaladták** – még a járványügy okán kialakult kínálati árkorrekció ellenére is.

Látható, hogy a belügyi állomány számára is kihívást jelent a lakáskínálat sajátossága, melyet kompenzálni kizárólag dinamikusabb támogatási eszközökkel lehet. Ugyanakkor látható az is, hogy a belügyi állomány lakhatásának megoldása dinamikusabbá teszi a piacot, hiszen ez is része a nemzetgazdaságnak, azaz az állami források lakhatás-támogatási céllal történő felhasználása alkalmas a piaci dinamizmus fenntartására vagy akár válságkezelésre úgy, hogy egyben a belügyi szervek munkaerő piaci helyzete erősödik.

A lakáspiaci szereplők között meg kell említeni az építési szektor mellett az ingatlanforgalmazókat is, továbbá a pénzügyi szereplőket, úgymint a bankokat, pénzügyi vállalkozókat, akik a lakásmegoldások finanszírozását segíthetik elő. Az ő működésüket is figyelemmel kell követni, adott esetben velük egyezsége jutni, hogy ezen a területen is hatékonyság fokozható legyen.

Külső jogi helyzet

Külső jogi helyzeten a belügyi tárca „feletti” jogalkotást kell érteni, azaz a kormányrendeleti szintű vagy a törvényi szabályozást. Ezen szabályozások közül az alábbi tárgyú jogi szabályozások hatnak ki tartalmuktól függően előnyösen vagy hátrányosan a lakhatás-támogatási rendszerre.

Elsődlegesen a 2010. január 1-jén hatályba lépett személyi jövedelemadóról szóló törvényi módosítás hatott negatívan a támogatási rendszerre, amikor is a Bajnai-kormány a belügyi lakhatási támogatások szja-mentességét megszüntette. Kedvezően hatott a 2014-es reform, ami a lakáshiteltámogatás adómentességét biztosította munkáltatói építési és vásárlási célú

vissza nem térítendő támogatásokkal együtt, de az 2019-re megszűnt. A külső szabályozásból adódóan látható, hogy számos kormányzati lépés született a lakhatás-támogatások területén, melyeket állampolgári jogon, az előírt feltételek mellett igénybe lehet venni (CSOK, babaváró hitel), természetesen a belügyi állomány számára is. Azonban a már jelzett keresleti-kínálati olló kinyílásával egyéb támogatások igénybevétele is szükséges, mellesleg az ilyen támogatások biztosítása egyben a belügyi szervek kötelessége is. Azok hatékonysága részben függ a külső jogi környezettől, s abból is elsősorban az adómentesség kérdése a leglényegesebb. Figyelemmel kell lenni a Magyar Nemzeti Bank szabályozására is, ami elsősorban a JTM szigorítására vonatkozott, valamint a felelős hitelezésre vonatkozó egyéb szabályokra is, ami adott esetben korlátozhatja a lakáscélú hitelek felvételét.

A legfontosabb kérdés azonban az adómentesség, ami az államháztartás működéséből adódóan is feltétlen szükséges, hiszen hétköznapi szóhasználatnál, egyik zsebből a másikba megy elv alapján működik a költségvetési szerv kifizetésének megadóztatása, tehát önmagában többbe kerül a támogatás. Ez költségvetési munkáltató szerv részéről mindenképpen hatékonyságot csökkent. Mindenképpen célszerű tehát olyan megoldásokat keresni, ami biztosítja az adómentes juttatást, hiszen ezáltal a meglévő támogatások kevesebbe kerülnének a munkáltató számára, vagy ugyanazok a források több érintett lakhatására fordíthatók.

Hangsúlyozni kell azt, hogy a **belügyi támogatási rendszer is része a nemzetgazdaság lakáspiacának, a támogatási elemeit kombinálhatóvá kell tenni más állami támogatásokkal. Ezáltal a meglévő támogatások hatékonysága fokozható.** Természetes determinációnak minősül a költségvetési helyzet, a törvényi költségvetési lehetőségek viszont a fejezeti költségvetésben a megfelelő prioritások felállításával részben ellensúlyozhatók. Ez gyakorlatilag azt is jelenti, hogy adott esetben több forrást kérni a Kormányzattól e célra, vagy a meglévő forrásokat úgy kell elosztani, hogy más kiadási tételt háttérbe szorítva e célt magasabb prioritási szinten kell elhelyezni. Az az érvrendszer, hogy a belügyi támogatásokkal élénkíteni lehet a piacot, a külső jogi környezet alakítására tárcaközi egyeztetések során, mindenképpen hivatkozni kell.

Belső körülmények

Belső körülményeken egyrészt a belügyi szabályozást, ideértve a Hszt-t is, másrészt a belügyi szervekre jellemző működési elveket, elvárásokat és kihívásokat értjük.

Látható, hogy a **belügyi szervek rendelkeznek lakhatás-támogatási rendszerrel**, az Hszt-n és számos belügyminiszteri rendeleten és utasításon alapulnak. A szabályozás alapvetően támogatási **eszköz-központú**, azaz kvázi egy (vagy inkább: hasonló) támogatás – egy szabályozás elven alapul. Mindez felvetheti a nehezen elérhetőséget, bürokráciafokozást, ami hatékonyságcsökkentő.

A belügyi szervekre jellemző egyfajta önállóság, ez a sajátos szervezeti struktúrával és a többretegű feladatrendszerrel magyarázható. A sokszínűség és sokszerűség viszont kockáztatja ugyanazon jogintézmény eltérő értelmezését, ami egyes szervezetek állományába lévők helyzetének nehezülésével járhat (de fordított folyamat is elképzelhető).

Ugyanakkor minden belügyi szerv ugyanúgy szembesül nagyjából **homogén jellegű kihívásokkal**, amiket az előzőekben kifejtettünk, de szükségszerű megismételni, úgy mint:

- **toborzási igény** az állomány feltöltöttségének biztosítása és a feladat ellátása érdekében,
- a **szakember állomány megtartása** (fluktuáció elleni küzdelem, ami végső soron biztosítja az olcsóbb működést),
- a **pályán tartás mikéntje, ami eszközölhető a lakhatás-támogatásokkal is**,
- információbiztosítás és könnyű elérhetőség, ami az egységesebb értelmezést és **bürokráciacsökkentést** eredményezhet,
- a „**jó munkáltató**” **profiljának** megjelenése, ami erősen javíthatja a belügyi szervek pozícióját a munkaerőpiacon.

* * *

Ha a külső és belső tényezőket áttekintjük, látható, hogy ezen elemek valós és közvetlen relációban vannak a belügyi lakhatás-támogatási rendszerrel, bármelyik komponens változása befolyásolja annak hatékonyságát, ami végső soron a belügyi szervek működésére is kihatással vannak.

A mozgásteret kell növelni tehát a belügyi lakhatás-támogatási rendszernek, illetve annak működésében részt vevő szereplőknek. Téves az a következtetés ugyanis, hogy pusztán belső szabályozóval kezelhető a belügyi állomány lakhatásának a kérdése – az elemzés előbbi

részletei is bizonyították, nyitott rendszerről van szó, melynek hatásait szabályozáson túli eszközökkel is biztosítani kell.

Másrészt rugalmasabban kell kezelni a lakáspiaci változásokat, a túlságosan merev rendszer, különösen, ha az még kellő bürokráciával is társul, a lakhatás nem támogatását eredményezi, míg egy keretszerűbb, kevesebb opciót tartalmazó struktúra rugalmasabb megoldást tud nyújtani az állomány számára.

Az **állomány részére pedig biztosítani és kommunikálni kell**, jogszabályi garanciákkal is, hogy **amíg szolgál, addig támogatható**. S láthattuk, hogy a lakhatás kérdése a magánszektorban is rendkívül fontos kérdés, s ezen a területen a belügyi szervek versenyelőnyre tehetnek szert.

Ahhoz, hogy a kihívásoknak megfeleljen a belügyi támogatási rendszer, hatékonyabb eszköz- és cselekvéstárral kell felruházni, aminek meg kell jelennie:

- ✓ **a külső szabályozásból fakadó negatív hatások megszüntetésében vagy csökkentésében,**
- ✓ **a belső szabályozás teljes körű áttekintésében,**
- ✓ **piaci szereplők bevonásában,**
- ✓ **belső és egyértelmű kommunikációban.**

Mindennek viszont fontos eleme a támogatási rendszert működtető állomány (hétköznapi nevén illetve: lakásügyesek) **profi, empátikus és proaktív hozzáállása, ami elsősorban tanácsadói és nem bürokrata attitűdöt feltételez.**

3/ Kell egy terv! Kell egy csapat! – avagy: komplex cselekvési terv szükségessége

A lakhatástámogatási rendszer nyitottsága, szenzitivitása, ugyanakkor egyértelműen látható fontossága a belügyi és nemzetgazdasági szinten, szükségessé teszik azt, hogy számba vegyük a rendszer jelenlegi képességeit, a belügyi szervekre mint munkáltatókra háruló igény- és elváráshalmazt, továbbá kihívásokat, valamint a támogatási rendszer szerepének újradefiniálását. Számba kell venni azt, hogy a belügyi szervek valóban elő akarják-e segíteni az állomány lakhatásának támogatását (nyilvánvaló a válasz: igen), ehhez át kell tekinteni a meglévő eszközrendszert, szükség szerint azt fejleszteni kell, nem pusztán átalakítani. Be kell látni azt, hogy a rendszer fejlesztése a nyitottsága révén nem szorítkozik pusztán a belügyi szabályozók módosítására. lobbytevékenységet kell folytatni a külső szabályozói környezet belügyi szervek részére kedvező változásai érdekében, továbbá piaci partnereket kell szerezni annak érdekében, hogy termék- és szolgáltatás oldaláról is a belügyi állomány tagjai a belügyi szervek számára pénzbe nem kerülő kedvezménycsomagokat kapjanak, éreztetve ezáltal is a munkáltatói gondoskodást, ami egyben vonz- és megtartó erővel egyaránt bír. A fentiekből látható, hogy nem egy vagy egyes területeken kell vagy szükséges továbbgondolni a rendszer hatékonyságának fejlesztését, hanem komplex akciótervvel kell előállni, melynek **céljait egyszerű módon kell megfogalmazni:**

- ✓ A belügyi lakhatástámogatási rendszer **kész és képes segíteni** a belügyi dolgozók lakhatásának támogatását.
- ✓ A belügyi lakhatástámogatási rendszer az **életpálya része**: célja a toborzás és a kiképzett szakemberek megtartása.
- ✓ A belügyi lakhatástámogatási rendszer fejlesztésének kérdése **rendvédelmi és nemzeti ügy**: szolgálja a hatékony belügyi védelmet (biztosítja a belvédelem működőképességét), ami mindannyiunk érdeke.
- ✓ A belügyi lakhatástámogatási rendszer **a nemzetgazdaság részét képezi**: a nemzetgazdaság fejlesztését, dinamizmusát szolgálja.
- ✓ A belügyi lakhatástámogatási **rendszer nyitott**: a belügyi alkalmazottak érdekében kész és képes együttműködni az ingatlan- és pénzügyi piac szereplőivel.

A komplex megközelítés fontossága a fenti célkitűzésekből is látható: **többfrontos stratégiával, ha csak részterületen is sikert ér el, az már összességében a meglévő támogatási rendszer hatékonyságát fogja fokozni.** Ezért is elkerülhetetlen az akcióterv

megalkotása, ami nem pusztán célkitűzéseket, hanem valós cselekvési terveket, intézkedéscsomagokat tartalmaz. Az akcióterv sikerességének egyik feltétele a motivált, empátiával rendelkező szakértői gárda, akit valóban áthat a komplex gondolkodás, az állományért való tenni akarás, a proaktivitás, innováció- és progresszióképesség.

A belügyi tárca feladata, hogy ilyen team kialakításának működését biztosítsa, bizalmi faktor vele szemben legyen meg, s készséget mutasson mindennemű javaslat befogadására – az elfogadást (döntést) e tekintetben el kell különíteni, hiszen az részben függ a költségvetési lehetőségektől.

A komplexitásból következik tehát, hogy alapvetően az akciótervnek, a következő irányokban kell offenzívan fellépni:

- **A belső jogi környezet megváltozása** tekintetében a meglévő támogatási rendszer felülvizsgálata szükséges, de úgy, hogy merjenek a belügyi szervek akár tabut is dönteni. Ebben a belügyi tárca elsődleges partnerének a Magyar Rendvédelmi Kart kell tekinteni.
- **A külső jogi környezet megváltoztatása** tekintetében: Magyarország Kormánya az elsődleges partner, azon belül is kiemelt szereppel bír a pénzügyi tárca. Stratégiai szövetséges lehet a honvédelmi tárca.
- **A külső szolgáltatáscsomagok megszerzése** lényegében ingatlan- és/vagy pénzügyi partnerek megszerzését jelenti együttműködési megállapodások formájában, melyek célja valós kedvezmények más, nem belügyi szerv állományába tartozó személyeknek nyújtott szolgáltatásokhoz képest. Ebben a tekintetben tehát pénzügyi intézetek, ingatlanforgalmazók, építési vállalkozók a legkézenfekvőbb szövetségesei a munkáltató belügyi szerveknek.
- Eddig nem említettük, de valós segítséget lehet szerezni az állami vagyongazdálkodóktól is. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. rendelkezik számos üres és más szervek számára felesleges ingatlanállománnyal, ami akár a belügyi szervek állományának elhelyezésére is fordítható, ugyanakkor más államháztartási szervekhez is lehet fordulni e tekintetben, például honvédelmi tárca, önkormányzatok. Ez inkább az eszközfejlesztés tekintetében jelenthet partnerséget.

Látható tehát, hogy egy összetett cselekvési program szükséges, több irányban. Ha a belügyi tárca vezetése a többfrontos offenzív cselekvési program szükségességével egyetért, az esetben koncentrált és centralizált végrehajtásának a feltételeit kell biztosítani elsősorban olyan szervezetet meghatalmazva, amely elérni az állomány egészét vagy legalábbis zömét.

Fontos kiemelni ugyanis: legtöbbet az ügyfelektől lehet tanulni! Egy támogatási rendszer akkor sikeres, ha valóban támogatást nyújt, azaz a rendeltetésének a célját eléri, ezt pedig úgy lehet tesztelni, hogy

- a célközönség megértette-e, hogy milyen támogatási rendszerről van szó,
- azt valóban el is éri-e a célközönség (e tekintetben bürokráciacsökkentési vizsgálat is lefolytatható),
- a megszerzett támogatás valós segítséget nyújt-e és
- megfelelő erőt biztosít-e a támogatott állomány megtartására.

Az ügyfél-szemmel történő vizsgálat tehát elengedhetetlen a cselekvési terv részletes megalkotása és végrehajtása területén. Ha ügyfélközpontúság alapján közelítjük meg a kérdést, az esetben a rendszer maga is tisztítható felesleges bürokrácia-elemektől, egyszerűsíthetővé válik a struktúra, ami nemcsak a támogatottak, hanem a végrehajtásban részt vevő állomány munkáját is egyaránt elősegíti.

És itt eljutottunk a rendszer működtetését biztosító állomány kérdéséhez. Minden rendszer a működése és a működtetői alapján ítéltetik meg. Ha túlbürokratizált a rendszer és annak működtetői a hivatalnok, kvázi hatósági attitűdöt közvetítenek az érintettek felé, az esetben az ügyfelek részéről megszűnik (vagy ki sem alakul) a bizalom, nem mernek támogatást kérni (sőt, elfordulnak a munkáltatótól) vagy a bürokrácia okán súlyos vádakkal illethetik a rendszert, akár okkal, akár ok nélkül.

Éppen ezért fel kell ismerni azt, hogy a XXI. századnak való megfelelést **az egyszerűsítés és a szolgáltatás jellegű szemlélet vezérli**. A lakásügyes nem hatóság, hanem segítőkész, nem bürokrata, hanem tanácsadó, akinek elő kell mozdítania azt, hogy a hozzáforduló személy részére a megfelelő tanácsot adja, s az alapján az érdeklődő döntsön, hogy milyen formában kéri a belügyi munkáltató segítségét, s e döntés alapján a lakásügyes segítse elő e támogatás megszerzését. Egyfajta menedzser-tanácsadó szemlélet szükséges tehát ahhoz, hogy egy megújított rendszer sikeresen tudja apró pénzre váltani a fejlesztés eredményeit.

4/ A meglévő támogatási rendszer és fejlesztésének lehetséges irányai

A belügyi lakhatástámogatási rendszer többpólusú eszközrendszeren alapuló struktúrának minősül. Természetbeni és pénzbeli eszközrendszert, egyaránt magába foglal. A természetbeni elhelyezésen a klasszikus szolgálati lakások, a garzon és szállóelhelyezés, a pénzbeli támogatásokon a munkáltatói kölcsön és az albérleti díj hozzájárulás értendő. E támogatási formák rendeleti és utasításszintű szabályozáson alapulnak, a vonatkozó szabályok, a Hszt-n túl, a következők:

- 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról,
- 40/2000. (XII. 12.) BM rendelet a belügyi szervek rendelkezésében lévő, lakásnak nem minősülő szállóférőhelyek, lakóegységek használatáról, valamint a bérleti, albérleti díj hozzájárulás szabályairól,
- 36/2012. (VIII. 24.) BM utasítás a belügyi szervek rendelkezésében lévő, lakásnak nem minősülő szállóférőhelyek, lakóegységek használatáról, valamint a bérleti, albérletidíj-hozzájárulás szabályairól,
- 44/2012. (VIII. 29.) BM rendelet a lakáscélú munkáltatói kölcsönről,
- 37/2012. (VIII. 31.) BM utasítás a lakáscélú munkáltatói kölcsönről.

Természetbeni vagy pénzbeli ellátási rendszerre kell alapozni? A válasz ez esetben sem vagylagos, hanem az ÉS.

A jövőt illetően továbbra is szükséges fenntartani az ún. vegyes rendszert, ami a természetbeni és pénzbeli eszközök biztosítását egyaránt jelenti, ezen eszközrendszer fejlesztése mennyiségi és minőségi szempontból egyaránt fontos, a kettőnek egymást ki kell egészítenie. Egy egymásra épülő modellben a természetbeni támogatásnak kell az „ugródeszkát” jelentenie, azaz amíg az elhelyezett általa (akár támogatással, akár nem) nem finanszírozható megoldáshoz nem jut, addig biztonsággal kell szolgálnia a lakhatást (az adóhatóság szolgálati lakásellátási rendszere pld. ilyen modellben működött). Ugyanakkor a természetbeni támogatásnak biztosítani kell a **lakhatási válságba jutottak elhelyezését is.**

Lakhatási válságok okai mára már polarizálódtak: nemcsak a finanszírozási krízishelyzettel (mint például az adósságcsapda) érintettek kerülhetnek ilyen helyzetbe, legalább olyan fontos válságokká vált az egyéni szociális háló (családi, baráti közösség) elvékonyodása, melynek okai a posztmodern társadalom jelenségeiben keresendő (párkapcsolati kötelek „lazulása”, a hagyományos családmódel visszazorulása, válások nagy száma, generációs különbségek). Mindezen jelenségek a honvédelem területén is természetesen megjelennek.

Ugyanakkor a **mobil pálya szükségszerű a belügyi területen is , úgyszintén igényli a prompt megoldást, ami a megfelelő mennyiségű és minőségű szállás formájában teremthető meg.** Településváltással járó áthelyezés, vezénylés akkor hajtható végre eredményesen, ha azonnal tud a belügyi szerv lakhatási megoldást nyújtani. Ez pénzübeli támogatás formájában azonnal nem, csak megfelelő előkészületekkel (pld. lakásbérlet időben történő keresése) valósítható meg.

Emellett számba kell venni azt is, hogy ha csak pénzübeli eszközt biztosítana a belügyi tárca, akkor az állományt kizárólag a piac kitettségeének teszi ki: ez pedig pont a sikeres személyi mozgást, s így végső soron a feladatellátást hiúsíthatja meg. Tudvalevő, hogy a lakhatástámogatási rendszer nem zárt, hanem nyitott rendszert képez: külső jogi, gazdasági és társadalmi körülmények egyaránt determinálják annak működését – természetesen a haderő működésével együtt. Különösen fontosak a piaci körülmények: a támogatás elveszíti a jelentőségét olyan településen, ahol nincs megfelelő kínálat – ilyen helyzetet kizárólag megfelelő szálláshelyekkel lehet és kell orvosolni.

A belügyi pálya egyebekben is sajátos: az még mindig egy sajátos, zárt közösséget jelent, ami a feladatellátásból is ered. Az itt szolgálók, dolgozók között az intézményhez való kötöttség nagyobb erővel jelentkezik, jobban kötődnek a belügyi szervezethez, mint a más ágazat a saját intézményrendszerükhöz. A belső szocializációs függés tehát nemcsak a szolgálat és munkavégzés során jelentkezik, a privátszférában, gondolkodásban, mentalításban egyaránt. Ez pedig azt eredményezi, hogy a pálya végeztével is fennmaradnak a kapcsolati rendszerek nemcsak az egyénekkal, hanem a belügyi intézményrendszerével is, a „civil” életben nehezebben boldogulnak, gyakori tapasztalat volt példás életű rendőrök esetében az, hogy a szolgálatot követően nehéz körülmények közé kerültek az érintettek, elesetté váltak, családi kapcsolataik felbomlottak, megjelentek az alkoholizmus problémái és a mentális betegségek. **A belügyi ágazatnak ezért morális kötelessége is, hogy azok számára, akik méltó módon**

szolgálták a belügyi ágazat ügyét és a segítséget igénylik, azok számára megoldást, menedéket tudjon a terület biztosítani.

A fentiek alapján határozottan megfogalmazhatóak tehát az alábbi **következtetések**:

- továbbra is szükség van **természetbeni ellátási rendszerre** (szállásbiztosítás, bármilyen formában is),
- a szállásbiztosítás a fiatalok, lakásukat valamilyen okból elvesztő kollégák számára a rendvédelmi szerv működéséhez elengedhetetlen (**mobil pályamodell** biztosítása, működőképesség),
- a **pénzbeli támogatások felé kell helyezni az irányt**, ezért alapvetően átmeneti megoldást kell szolgáltatnia, de ezt nem bürokrata, hatósági szemlélettel, hanem motiváló-diverziós támogatási politikával lehet elérni (**„ugródeszka”-elv**), ugyanakkor
- képesnek kell lenni arra, hogy a lakhatási válságokat valósan és méltó körülmények között tudja kezelni (**„menedék”-elv**),
- a végső biztonságot is szolgáljon a pályájukat méltó módon befejezők számára (**„végső biztonság”-elv**).

A szemléletváltás tehát ezen a területen is elengedhetetlenül szükséges, ahhoz, hogy a terület sikeresen működjön, melynek alapvető feltétele a toborzás sikeressége és a fluktuáció megállítása, **következtesen érvényre kell juttatni az „élhető munkahely”, a „hasznos munkavégzés” és az „ágazati szolidaritás” elvét is.**

Az egyes támogatási eszközöket átvizsgálva a következők állapíthatók meg:

A/ A természetbeni elhelyezési formák

A természetbeni elhelyezési formákat illetően elmondható, hogy **azok sikere elsősorban kvantitatív és kvalitatív tényezőktől egyaránt függ.** A megítélése ügyféli, de szervezeti szempontból ezektől a tényezőktől, továbbá a hozzá tapadó bürokráciától függ.

Az egyes belügyi természetbeni formák a következők:

Szolgálati lakás juttatása

Jellemzők:

- eredményessége függ a lakásflottától,
- nehezen fenntartható,
- helyi és központi lakásgazdálkodási szerveken alapul, a helyi szintű szervezeti elemek lényegében az adott középszintű (pld. kapitányság) vagy felső szintű (pld. főkapitányság) belügyi szerv,
- foglalkoztatási helyhez kötött,
- igényjogosultság feltétele külön korm. rendeletben meghatározott mérték alatti lakás megléte, ha az a belügyi szerv által hasznosítható vagy lakás hiánya,
- részletes kizáró okok,
- a juttatás tartama: adott beosztáshoz vagy meghatározott időtartamhoz (max. 10 évhez kötött),
- túlélő hozzátartozói elhelyezés van (max. 5 évig),
- gépkocsi tároló juttatási szabályzat van,
- értékesítési szabályzat van: minimálisan is a lakás forgalmi értékének 70%-a, gépkocsi tároló esetében 90%-a.

A BM szolgálati lakásokra vonatkozó szabályozása sokkal jobban érvényre juttatja a szolgálati jelleget, ugyanakkor **kevésbé ad választ arra, hogy belügyi pályá végét követő „hogyan”-ra**, hiszen elsősorban a lakás kiürítése a cél. Ez önmagában egy gondoskodó pályamodellnek nem felel meg, ahogy az sem, hogy határozott időre történik alapvetően a lakások juttatása – ezzel szemben a honvédelmi tárcánál a szolgálati jogviszonyhoz kötött bérlet a domináns.

Nyilvánvalóan a strict-szabályozás oka a lakásállomány szűkös volta: ez minden természetbeni elhelyezési forma sikerének vagy kudarcának a titka. Elsősorban a szabályozás mentén azt a kérdést kell vizsgálni:

- mennyiben kíván a belügyi tárca a szolgálati lakásállományra építeni, ennek eldöntése esetén
- felmerülhet egy értékesítési program vagy lakásfejlesztési program,
- ugyanakkor a pályát méltón elhagyók vagy hősi halott túlélő hozzátartozói számára célszerű egy biztonságot megteremteni, sugallva a gondoskodást, erősítve a pályakép-

modellt (ennek szűkebb vagy szélesebb körű meghatározása a foglalkoztatási politika függvénye).

Amennyiben a belügyi tárca a lakásállomány fejlesztését továbbra is indokoltnak tartja, a következő cselekvési programokon kell elgondolkodni:

- **Felesleges és üres lakások megszerzése más államháztartási szervektől** – ezáltal akár térítésmentesen lehetne szerezni a belügyi szerveknek lakásokat, ez ügyben folyamatos kapcsolattartás javasolt a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel, már csak azért is, mert a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. portfólióját is átvette,
- **Piackutatás lakásállomány vásárlására.** A gazdaság dinamikus fejlődésével egyidejűleg a lakáspiac árai is emelkedtek. Ugyanakkor a jelenlegi járványügyi helyzet következményeként megtorpant az áremelkedés. Éppen ezért célszerű megvizsgálni, melyek azok a belügyi szervek, ahol szűkös a lakáshelyzet és indokolt is a lakásállomány fejlesztése. Célszerű ez ügyben ingatlanforgalmazókkal felvenni a kapcsolatot, nagyobb tétel esetén áralkut kikényszeríteni velük szemben. Fontos, hogy ez az eszköz nem igényel közbeszerzési eljárást, tehát operatív eszközként szolgálhat a fejlesztésre.
- **Építési vállalkozókkal való együttműködés biztosítása.** Ez meglévő vagy jövőbeni piaci szektorban történő fejlesztés eredményeire lehet együttműködéssel kedvezményeket szerezni az állomány számára vagy lakásállományt szerezni a belügyi szervek részére. Fontos, hogy a jelenlegi járványügyi helyzet begyűrűzik az építőipari szektorba, így a belügyi tárca alkupozícióban van.
- **Lakásfejlesztési építési beruházás formájában.** Ez az időben és pénzben legkevésbé hatékony megoldás, ugyanakkor indokoltsága kétségtelen. Forrás- és közbeszerzés függő módozata ez a lakásfejlesztésnek.

A lakásállomány fejlesztése programjának egyes eszközei nem zárják ki egymást, tehát nem akkor kell beszélni, hogy vásárlás VAGY együttműködés, mert a helyes reláció a módozatok között az ÉS! Ezen eszközrendszer **mindenképpen piackutatást és együttműködést igényel, meghatalmazott team operatív eljárást, akik a meghatalmazás keretében tárgyalhatnak a piac és az államháztartási szervek képviselőivel.**

A lakásállomány fejlesztésének a hátulütője a fenntartás és az üres, **műszaki állapota okán rendeltetésszerűen nem hasznosítható lakások kérdése.** A fenntartást illetően a legolcsóbb

üzemeltetési forma az ún. **társasházi működtetés**, melyben a tulajdonos az üzemeltetést ellátó szerv felé nem szolgáltatási díj, hanem közös költség megfizetésére kötelezett (ez utóbbi megfelelő szerződéssel áthárítható lakbér formájában a bérlőre), melynek előnye az, hogy ÁFA nem terheli a fenntartó szervet! Ezért a működési költségek csökkentését illetően célszerű felmérni a belügyi szervek lakásállományát, és ami jelenleg nem társasházi formában üzemel, a társasház-alapítást eszközölni kell. Megjegyzendő, hogy ezt javasolt megtenni a **szállók és lakóegységek épületét illetően is.**

A rossz műszaki állapotú, azaz **rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások esetében önkormányzati mintára történő hasznosítás** bevezetése a szükséges. Erre az útra a honvédelmi tárca is rálépett 2019-ben. E hasznosítási modell lényege: bérlőre áthárítani a rendbetétel költségeit lakbérbeszámítás és/vagy értékesítés esetén a vételárba való beszámítás eszközével.

Szálló és lakóegység juttatása

A szálló és lakóegység juttatása helyi szervekhez igazodó eljárást igényel, a sikere elsősorban a rendelkezésre álló portfólió mennyiségétől és minőségétől függ. A szabályozás alapvetően a rentabilitásra irányul, ami gazdálkodási szempontból helyes törekvés. Ilyen formán elsősorban a szükség szerinti mennyiségi és minőségi fejlesztés felé kell tendálni, a kor színvonalát nem tükröző és jelentős korszerűsítési/átalakítási igénnyel járó tömbök továbbhasznosításával együtt.

Az eszközfejlesztést illetően a szolgálati lakásokra vonatkozó megállapítások az irányadóak, kiemelve a társasházi működtetés szükségességét ezen a területen is! Fontos kiemelni azt, hogy a szállodaszektort a járványügyi helyzet rendkívül érzékenyen érintette, így ott jelentős alkupozícióba kerülhet a belügyi tárca!

B/ Pénzbeli lakhatási támogatások

A pénzbeli támogatási formák tekintetében **három kihívással** kell szembenézni. Az egyik a forrásoldal, azaz mekkora összegű támogatásra van meg a **költségvetési fedezet**, a másik a hozzá fűződő **bürokrácia**, ami arra ad választ, hogy mennyire lehet könnyen elérni a támogatást, a harmadik a **célhatékony**ság, azaz mennyire ad valós segítséget a támogatási forma. Ezen szempontok mentén kerülnek górcső alá az egyes pénzbeli támogatási formák.

Munkáltatói kölcsön

Jellemzők:

- a támogatási célok az Szja-törvénnyel kompatibilisek,
- a támogatási összegek differenciáltak célhoz kötöttek,
- kötelező az önerő igazolása,
- dekoncentrált, szervezeti szintű elosztási modellel működik: egyrészt a kölcsönforrás elosztása, másrészt helyi szinten történő igénylők részére történő elosztással működik,
- az igénylési feltétel a méltányos lakást meg nem haladó lakás támogatása,
- a pályántartást szolgálati idő utáni jóváírás biztosítja, de a mostani szabályozás szerint az adóköteles (!).

A munkáltatói kölcsön adómentesen az Szja-törvény 72. § (4) bek. f) pontja szerint nyújtható, ha a kölcsön összege nem haladja meg a 10 millió forintot. Fontos tudni, hogy 2019-ben törlésre került az a feltétel, hogy a támogatott lakás ne haladja meg **a méltányolható lakás mértékét**, tehát már e **tétel** rendeleti szintű **törlése** bürokrácia csökkentő lehet. Ugyanígy **törölhető az önerő vizsgálata** is, egyrészt mert szenzitív, így adatvédelmi szempontból kétséges e tétel megléte, másrészt, ha a belügyi alkalmazott meg akar vásárolni egy lakást és számíthat a támogatásra, az esetben nyilvánvaló, hogy a támogatási összeg ismeretében, ami a mai piaci árak töredéke, hogy megteremti a hiányzó összeget. E rendelkezés törlésével szintén bürokráciacsökkentés érhető el.

Problémát jelent viszont a meglévő szabályozási környezetben a munkáltatói kölcsönből **jóváírt engedmény adókötelesnek minősül, holott az a Hszt. egy egyszerű módosításával** (ami a Hjt-ben megtalálható rendelkezés beemelését jelenti) e tétel **adómentessé tehető**, ami ügyféli elégedettséget növeli, továbbá munkáltatói többletköltség annulál (erről pénzügyi tárca állásfoglalás is született).

A másik probléma, az ún. kettős elosztási rendszer. Egyrészt a források munkáltató szervekre vannak szétosztva, majd a munkáltató szervek elosztás révén elégitik ki az igénylőket. Ez a modell több problémát eredményez:

- olyan szervek is részesülnek kölcsönforrásból, melyeknél nem jelentkezik igény,
- a meglévő forrás arányos elosztása a keretkimerülést eredményezheti, továbbá

- azt, hogy a támogatott nem jut hozzá az általa igényelt összeghez, ennek pedig
- valós jogi kockázata van (foglalo elvesztése).

Ugyanakkor országos szinten nehezen követhető, hogy mennyi igénylő van és ők hol jelentkeznek. Nehéz a törlesztésből származó bevételek kezelése, azok terjesztése, s egyes akcióprogramok végrehajtása (forráskimerülés esetén pld. a honvédelmi tárca által végrehajtott végtörlesztési akció), az igénylések folyamatos kezelése. Ennek orvoslását az **elosztás és bevételek kezelése centralizálása** eredményezheti azzal, hogy a támogatást megállapító szerv ex officio és nem egyedi mérlegelés alapján állapítja meg és gondoskodik folyamatosan a folyósításról, továbbá kezeli a kintlévőségeket, a törlesztőrészeket. A centralizációnak köszönhetően folyamatosan kezelhető az igények teljesítése országos szinten, oda jut a támogatás, ahol arra szükség van, az igénylések kezelése könnyebbé válik. Természetesen a munkáltató szervek véleményezése szükséges, az ő döntésük az igénylés támogatása vagy nem támogatása lenne, a többi a szabályozási mechanizmusra javasolt bízni, ez pedig szintén a centralizált kezelés irányába mutat. Bürokráciacsökkentést ezáltal könnyen el lehet érni és szakértői ügykezelés sokkal nagyobb mértékben biztosított.

Vizsgálható természetesen a kölcsönösszegek emelése is – ez elsősorban a budapesti, agglomerációs, másodsorban a megyeszékhelyi lakhatás támogatott megvalósításának elősegítésére –, ez viszont elsősorban forrásfüggő kérdés.

Albérleti díj hozzájárulás

Jellemzője:

- lakásbérlet és operatív lízing fenntartására,
- alaptámogatás: bruttó 38650 Ft, magasabb összeg külön eljárás keretében,
- 1 évig kerül megállapításra, azt követően megismételhető a kérelem.

Az albérleti díj hozzájárulás intézménye egy illetménnyel együtt folyósítható támogatás, amit kezelhetünk akár lakhatási támogatásként, de az önmagában adókötelesnek minősül. Ugyanakkor az Sza-törvény lehetőséget biztosít arra, hogy kiküldetési költségterítésként kezeljük, ezáltal **adómentessé tehető a támogatás**, melynek előnye: a bruttó összeget nettóként kapná meg a támogatott, továbbá a munkáltató megtakarítaná az őt terhelő járulékot

összegét. Sőt, ha ezt a megtakarítást hozzáadná a támogatás összegéhez, még további emelés eszközölhető.

Példával szemléltetve:

Bruttó 38650 támogatás = 25702 Ft nettó + 12947 Ft adó/tb-teher+5990 Ft munkáltatói teher, azaz összesen 44640 Ft.

Adómentessé téve az összeget – melyet BM-rendeleti szinten lehet eszközölni, a kiküldetési szabályok adaptálásával -, ugyanabból a forrásból nettó 25702 Ft-nyi támogatás nettó 38650 Ft-ra (50%-os emelés!), a munkáltatói járulékterhet erre fordítva 44640 Ft-ra (74%-os emelés) emelhető. Ennek a lépésnek nyilvánvalóan kedvező fogadtatása lenne. Más kérdés, hogy további emelésre kész és képes a belügyi tárca, összehasonlításként, hogy a HM-ben 76-82 eFt az átlag havi nettó támogatás, amit kiküldetési költségtérítés jegyében folyósítanak.

Felülvizsgálandó továbbá az operatív lízing támogatása is: ilyen pénzügyi konstrukció lakásingatlanok vonatkozásában közel 10 éve nincs a piacon. Javasolt **az operatív jelző törlése**, s ezáltal valamennyi lízingszerződés támogathatóvá tétele. Megjegyzendő, hogy a Legfelsőbb Bíróság álláspontja az volt, hogy a lízing adásvétellel vegyes lakásbérlet, s nyilvánvalóan ennek mentén került be a támogatási célok közé a lízing támogathatósága is. Azonban a mostani jószándékú szabályozás nem vezet eredményre, hiszen a piac nem ismeri ezt a konstrukciót. Ugyanakkor pusztán a lakásbérletek támogatása egyfajta kidobott pénz az ablakon, azzal az állományt nem „gazdagítja” a rendszer, ellenben a lakások bérbeadóit. Olyan támogatási rendszerre van szükség, ami az állomány számára nyújt anyagi támogatást, erre pedig valós lízingtámogatás adómentesen, lakáshitelek rendszeres kiszámítható támogatása pedig adókötelesen adnak lehetőséget.

Felülvizsgálandó az 1 évig tartó támogatás elve, helyette az amíg „itt szolgál” elvet kell alkalmazni. Ennek bürokráciacsökkentő és megtartóerőt növelő hatása egyaránt van. A rendszerbe inkább támogatást megszüntető okokat kell beiktatni, mint a beköltözhető lakás megszerzésének tényállása, de alapból az „**amíg szolgálsz – addig támogatlak**” elvet kell érvényre juttatni.

Vizsgálható természetesen a támogatás emelése is – ez elsősorban a budapesti, agglomerációs, másodsorban a megyeszékhelyi lakhatás támogatott megvalósításának elősegítésére –, ez viszont elsősorban forrásfüggő kérdés. Az egyedi számok ismeretében

lehet választ adni, hogy a külön engedélyes ügyek mekkora forrásigényt jelentenek, s azt inkább automatizmusként kell beiktatni a rendszerbe, csökkentve a mérlegelés és az egyedi megítélésekből fakadó döntésekkel járó kockázatok problematikáját. **Forrásbiztosítással egy átfogó lízingtámogatási reform adómentesen látványos minőségi ugrást jelentene a támogatási rendszerben.**

* * *

A támogatási eszközrendszerben az átfogó akciós lépések a következők szerint foglalhatók össze:

TÁMOGATÁSI ESZKÖZÖK			
<i>Természeti eszközök</i>	szolgálati lakás	Cél: minőségi javítás mennyiségi javítás végső gondoskodás elve	Eszközök: ingatlanfejlesztés, piackutatás, operatív team, együttműködési megállapodások, társasházi működtetés, rossz műszaki állapotú lakások hasznosítása
	lakóegység, szállók	Cél: mennyiségi javítás minőségi javítás ugródeszka elv, végső gondoskodás lehetősége	Eszközök: ingatlanfejlesztés, piackutatás, operatív team, együttműködési megállapodások, társasház m ködtetés
<i>Pénzbeli eszközök</i>	munkáltatói kölcsön	Cél: olcsóbb, kevésbé bürokratikus és hatékonyabb, átláthatóbb rendszer létrejötte	Eszközök: centralizált elbírálás, folyósítás, Hszt- módosítás az engedmények adómentessé tételére. Forrásvizsgálat: bizonyos körű emelésre
	albérleti díj hozzájárulás	Cél: olcsóbb, kevésbé bürokratikus és hatékonyabb, átláthatóbb rendszer létrejötte	Eszközök: lízingtámogatás, kiküldetési szabályok adaptálása az adómentes támogatás érdekében, a felszabaduló terhek visszaforgatása a támogatásra, az 1 éves támogatás helyett az „amíg szolgál- támatlak” elv alkalmazása. Forrásvizsgálat: bizonyos körben emelésre.

A fenti lépések nagy része csak a belügyi szabályozó módosításával is eszközölhető. Megfontolandó a **hiteltámogatás bevezetésének a vizsgálata**, ami egyébként egy ideig működött a belügyi szektorban, annak felülvizsgálata és széles körű újraműködtetése szükséges. Megfontolandó a pálya végén járó és önálló lakással nem rendelkezők részére, meghatározott szolgálati idő után nyújtott, a végső letelepedést elősegítő nagyobb összegű lakáscélú juttatás bevezetése is, de jelenlegi jogszabályi környezetben azzal kell számolni, hogy e támogatás adóköteles lenne, s a források biztosítása elengedhetetlen kérdést jelent.

5/ A külső jogi környezet: törvényi és kormányrendeleti szabályozás módosítása

Látható, hogy a rendszer komplexitása és a külső-belső kockázati tényezők miatt a belügyi tárca önmagában nem lesz képes kezelni minden problémát, külső együttműködőkre is szükség van. Szélesíteni kell az együttműködések a pénzüzetekkel, de további partnerek megszerzése csak segítséget jelentene az állománynak. Szükséges a lakáspiaci árrobbanást ingatlanforgalmazó és faktoring cégekkel való együttműködés keretében is kezelni, akár úgy, hogy a honvédségi dolgozók előnyt élvezzenek, pld. automatikusan kedvezményes áron vásárolhassanak, lízingelhessenek lakást, ha a partnerség megvalósul. Ezekről a következő fejezet fog részletesebben szólni.

Fontos az is, hogy közhatalmi szereplőkkel még aktívabb együttműködést érjen el, hiszen számos olyan területen láthatunk kitörési lehetőséget, amely a Kormány vagy az Országgyűlés döntését igényli.

E területek, többek között a következő:

- a generális adómentesség megteremtése a lakhatási támogatásokra: ezáltal olcsóbb és könnyebben fejleszthető rendszer alakul ki, csökkentve egyben a pénzügyi bürokráciát
- belügyi kamattámogatás bevezetése a 12/2001. Korm. rendelet mentén
- Belügyi Otthonteremtési Kedvezmény kialakítása a CSOK-rendszer mentén, mely szolgálati időhöz kötötten, differenciált vissza nem térítendő támogatás biztosítását eredményezné pld. a használt lakásra vonatkozó CSOK-szabályokkal párhuzamosan,
- lakástakarék-pénztári reform: újra lehetne éleszteni a korábbi ltp-rendszert
- CSOK felhasználhatósága lakáslízingre: ez különösen fontos lenne, ha az albérleti díj hozzájárulás előző fejezet szerinti reformja megvalósulna
- állami kezességvállalásos lakáshitelek visszaállítása
- adókedvezmény belügyi lakáshiteleseknek.

Úgy gondoljuk, hogy komplexitásában kezelhetők így a keresleti oldalt érintő nehézségek, s ha mindezt kifejezetten a belügyi tárca vonatkozásában érnék el, az kiváltképpen erősítené a belügyi szervek vonzerejét.

Ezen lépések igénylik a belügyi tárca lobbyerejét, hiszen a belügyi területtől elváló ugyanakkor a működését rendkívüli mértékben érintő kérdésekről van szó. Elsősorban a pénzügyi tárca az, amellyel az előzetes tárgyalások ezeken a területeken megkezdődhetnek.

6/ A piaci szereplők együttműködésének megszerzése

Mint arra már rámutatott a jelen elemzés, hogy a belügyi tárca egyedül nem tudja megoldani az állomány lakásproblémáit, illetve feltételezni és elvárni, egyszerűen illúzió. A támogatási eszközök önmagukban nem képesek kezelni a piac sajátosságait, mint például a 2015-19-es ingatlan-bummot. A támogatási eszközök csak egyfajta orvoslást jelentenek, de végleges megoldást nem. Látni kell: egyedül nem megy!

Ugyanakkor ismert az a megoldás, hogy szolgáltatókkal a munkáltatók együttműködési megállapodást kössenek, miáltal az alkalmazottak részére egyfajta kedvezménycsomag érhető el. Ez egy olcsó megoldás a munkáltatónak, ugyanakkor az állomány számára kedvező, a gondoskodó munkáltató képét erősíti.

Lakásvonalon az együttműködés a következő területeken lehetséges:

- lakáshitel és lízing kedvezmények biztosítása a hozzájuk tapadó számlakedvezmények kiharcolásával,
- ingatlanforgalmazókkal, építési vállalkozókkal való együttműködés annak érdekében, hogy vásárlási kedvezményeket, költségkedvezményeket kaphassanak a szolgáltatókhoz forduló belügyi alkalmazottak.

Fontos tudni, hogy nem igényel közbeszerzést az ilyen együttműködések megkötése, ugyanakkor fontos, hogy ne csak egy, hanem több piaci szereplővel is érdemes ilyen megállapodást megkötni, a kizárólagosság kikötése nélkül. Fontos továbbá, hogy legyen a pénzügyi közvetítést lebonyolító független szervezetekkel is együttműködés, biztosítva a pártatlan elbírálást, s ugyanakkor ezzel az adminisztrációról is hatalmas terhet levesznek.

A piaci szereplők közül az OTP csoport kézenfekvő partner lehet, ismertsége és kiterjedtsége egyértelmű, e mellett a Takarékszövetkezetek csoportja, K&H, UniCredit is megfelelő partner lehet. Különösen a mostani helyzetben, amikor is a hitelezések szigorodtak, ügyfélköröket veszítenek, jelentős alkupozícióba kerülhet a belügyi tárca egyes kedvezmények megszerzésére.

Ugyanez elmondható az ingatlanforgalmazókkal való együttműködésre is. Figyelni kell a piacot, s együttműködés keretében ár- és költségkedvezményt kell biztosítani az állomány

számára. Ezekkel a lépésekkel némileg ellensúlyozhatók a piaci hatások, ugyanakkor az állomány számára is százezres-millós megtakarításokat eredményezhet ez a program.

Fontos, hogy aktív szereplőként, cselekvőként kell fellépnie a belügyi vonalnak, egyes eredményeket széles körben kell kommunikálni az állomány részére, hogy érezzék, a munkáltatójuk gondoskodik róluk, s ezzel is erősítve a vonz- és megtartó erőt.

7/ A belügyi lakhatás fejlesztési akcióterv összefoglalása

A belügyi ágazatnak, ha a szektor toborzó és megtartó erejét egyaránt növelni kívánja, **fel kell ismernie, hogy a piaci szféra által kevésbé dotált, ugyanakkor talán a legfontosabb támogatási eszköz áll a rendelkezésére: a lakhatás támogatási rendszer.** Ez egy olyan támogatási lehetőséget biztosít, ami – a honvédelmi tárcához hasonlóan – kiemeli az egyes munkáltatók sorai közül, adott esetben a kevésbé piacképes jövedelmek hátrányát is képes ellensúlyozni.

A lakhatástámogatási rendszer **egy háttértámogatási rendszernek kell kezelni**, mely a belügyi szervek működtetésének feltételeit biztosítja, s **képes kezelni/csökkenteni a létszámgondokat, harcba kelni a fluktuáció ellen.** A rendvédelem működése kapcsán könnyen meg lehet a társadalommal értetni, hogy nemzeti ügyről van szó, s a pénzügyi ágazatot pedig arról, hogy a támogatási rendszer egyben részese a lakáspiaci folyamatoknak, tehát nemzetgazdasági érdek is egyben, hogy egy jól működő támogatási rendszer működjön egy 80-90 ezres aktív foglalkoztatotti körben, ez ugyanis jelentős tényezőnek minősül a lakáspiacon.

Annak érdekében, hogy ez megvalósuljon, aktív cselekvések sorozatára van szüksége, melynek meg kell valósulnia

➤ a belügyi szabályozók felülvizsgálatában, szolgálva

- **a természetbeni eszközök mennyiségi és minőségi fejlesztését, a gondoskodó elvet, az ugró deszka elvet szolgálva, költségcsökkentést eredményezve a társasházi működtetés általános bevezetésével, a felesleges ingatlanok, adott esetben kevésbé preferált lakások értékesítésével bevételt is generálva, továbbá partneri együttműködésekkel, amely révén az elhelyezési ingatlanok állománya fejleszthető,**
- **a pénzügyi eszközök bürokráciacsökkentés eredményező átalakítását, egyben a valós piaci folyamatokra kell összpontosulnia, a támogatási eszközök adómentességének és összegének emelésével,**

- **proaktív és progresszív javaslatokat kell tenni a kormányzatnak**, szolgálva az állomány mind szélesebb, egyedibb, megkülönböztető támogatását, lehetőség szerint adómentes formában,
- végezetül a **piaci szereplőkkel kell olyan együttműködési megállapodásokat kötni**, melyek révén kedvezményes szolgáltatási csomagok érhetőek el a belügyi foglalkoztatottak számára.

Mindezt centralizáltan, menedzserszemlélet keretében kell végrehajtani. Előre megjósolható, hogy nem minden programpont fog megvalósulni, ugyanakkor egyes részterületi eredmények is gyökeres változást, és ami fontosabb, fejlesztést eredményez a támogatási rendszerben, ami megfelelő kommunikációval az állomány elégedettségét fogja növelni. A működtetés területén csakis és kizárólag az új szemléletet tükröző tanácsadói mentalitással bíró lakásügyi állomány kiképzésével és foglaltatásával érhető el markáns eredmény: ezen állomány képzését centralizáltan kell megvalósítani.

A jelen gondolatébresztő tanulmány nem ad és nem adhat választ arra, hogy egyes jogintézmények hogyan és miként alakíthatók át gyökeres módon. A célja nem is az volt, hanem inkább annak felismerése, hogy komplexitásában kell kezelni a lakhatástámogatás kérdését és egy program, az ún. belügyi lakhatás fejlesztési akcióterv mentén, melynek kereteit ezen tanulmány letette, kell elkezdni lépésről-lépésre azon fejlesztést, ami az állomány mind szélesebb rétegeit szolgálja.