

"Ne javítsd meg, azt ami má»kÁ»dik"

2002. Szeptember 13.

Ismeri-e a társadalom a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer elÁjnyeit?

- Mindenki meg van gyÁzÁdve arról, hogy egy má»kÁ»dik fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer a jogi Ács intÁzmÁny keretben lÁnyeges rÁszÁt kÁpezi az Ásszes eurÁpai orszÁgban.

- Vajon a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszerÁrt felelÁs szemÁlyek ismerik-e Ács megÁrtik-e a pÁnzÁ¼gyi szÁksÁglet

- Vajon Állami prioritÁsnak minÁsÁl-e a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁs fenntartÁsa Ács fejlesztÁse? Vajon az emberek, akik a dÁ-jakat befizetik, tudják-e, milyen elÁjnyei Ács szÁksÁgletei vannak a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszernek? LÁtom, hogy egyes orszÁgokban a kormÁny kÁ¼lÁnfÁle okokbÁ (politika, hozzÁ nem ÁrtÁcs, anyagi eszkÁzÁk hiÁnya) nem szÁvesen teszi a prioritÁsok kÁzÁt a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁs tÁkÁletesÁ-tÁcsÁt Ács korszerÁ»sÁ-tÁcsÁt. („Ami el, azt ne javítsd.”)

Javaslatok egy tudatosÁ-tÁsi kampÁnyhoz:

a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer Ázleti terve Reinhold Wessely Az ENSZ EurÁpai GazdasÁgi BizottsÁga FÁlldÁ¼gyi IgazgatÁsi Munkacsoportja (UN ECE WPLA) MunkamÁ»hely, BÁcs, 2002 BevezetÁcs Ács hÁttÁr-informÁciÁ Mindenki meg van gyÁzÁdve arról, hogy egy má»kÁ»dik fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer a jogi Ács intÁzmÁny keretben lÁnyeges rÁszÁt kÁpezi az Ásszes eurÁpai orszÁgban. A gazdasÁgi tevÁkenysÁg, az ingatlan-beruhÁzÁsok, a lakÁsÁ¼gyi fejlesztÁcs a mezÁgazdasÁg, a fÁllhasznÁlat-tervezÁcs, az infrastruktÁra kiÁpÁ-tÁse Ács a vÁrosfejlesztÁcs egyaránt hatÁk a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszert igÁnyel. A fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer lÁtrehozÁsa, ÁllandÁ tÁkÁletesÁ-tÁse, tovÁbbfejlesztÁse Ács fenntartÁsa az Állami kÁltsÁgvetÁcsbÁul Ács felhasznÁlÁi dÁ-jakbÁ, illetve – a reformorsÁgokban – kÁlcsÁnÁk bÁul Ács adomÁnyokbÁ megvalÁsÁ-tott projektek ÁtjÁn jelentÁs finansÁ-rozÁk-vÁjn. A feltett kÁrdÁcs lÁnyegÁcsben a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsba tÁrtÁnÁny folyamatot beruhÁzÁs szÁksÁgessÁcs hangsÁlyozza, illetve arra keres megoldÁst. EbbÁul tovÁbbi kÁrdÁcsok szÁjrmaznak:

- Vajon a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszerÁrt felelÁs szemÁlyek ismerik-e Ács megÁrtik-e a pÁnzÁ¼gyi szÁksÁglet

- Vajon Állami prioritÁsnak minÁsÁl-e a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁs fenntartÁsa Ács fejlesztÁse?

- Vajon az emberek, akik a dÁ-jakat befizetik, tudják-e, milyen elÁjnyei Ács szÁksÁgletei vannak a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszernek? Ha a kÁrdÁcsokra nemleges vÁlasz Árkezik, – vagyis a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer nem kapja meg a rendszer fenntartÁsÁhoz Ács tÁkÁletesÁ-tÁcsÁtÁhoz szÁksÁgessÁcs Ásszegeket – az negatÁv kÁvetkezmÁnyekkel jÁr az egÁsz a gazdasÁgra nÁzve. 1. ElemzÁcs: a rendszer ismertsÁge a nyugat-eurÁpai Ács a reformorsÁgokban A nyugat-eurÁpai orszÁgokban a kÁvetkezkÁk figyelhetÁk meg:

- A társadalom a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer má»kÁ»dikÁcsÁt rutinszerÁ»nek tekinti. Nem sokat gondolnak magÁnak a rendszernek a má»kÁ»dikÁcsÁre vagy annak finansÁ-rozÁsÁra, hacsak valami problÁma fel nem merÁl.

- Annak szÁksÁgessÁgÁt, hogy tÁbb pÁnt fordÁtsanak a rendszer tovÁbbfejlesztÁcsÁre az Állami kÁltsÁgvetÁcsÁcs/vagy felhasznÁlÁi dÁ-jakbÁ, nem ismerik fel igazÁn, jÁllehet, a felhasznÁlÁsra Ács a szolgÁltatÁsok bÁuvÁ-tÁcsÁcs irÁnyulÁs igÁny egyre nÁ.

- A magÁnemberek, Ázleti vÁllalkozÁsok, kÁzvetÁ-tÁk (jegyzÁk, fÁlldmÁrÁk, Á¼gyvÁdek, bankok), de egyes Állami intÁzmÁnyok is egyre inkÁbb igÁnylik a rendszer szolgÁltatÁsait, mikÁzben az ilyen igÁnyek finansÁ-rozÁsÁnak megÁrtÁse meglehetÁs alacsony szintÁ». A reformorsÁgokban má»g máis problÁmÁk is vannak:

- Az emberek nincsenek teljesen tisztÁban a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszerrel.

- Bizonyos esetekben elkerÁlik a bejegyzÁcs a rendszer hasznÁlatÁnak magas kÁltsÁgei miatt.

- A legtÁbb orszÁgban az ingatlanjogok bejegyzÁcs az Árdekelt felek kÁrelmÁre indul, ami egyszerÁvÁ teszi a rendszer hasznÁlatÁnak mellÁzÁcsÁt azzal a negatÁv kÁvetkezmÁny, hogy a kÁcsÁn felfedezett jogokat elveszÁ-thetik, Ács vitÁkhoz vezethet. Az ilyen helyzetek sokÁle veszÁllyel jÁrnak. A lÁtrehozÁs, karbantartÁs, tÁkÁletesÁ-tÁcs Ács tovÁbbfejlesztÁcs finansÁ-rozÁsa nehÁz. Ez oda vezet, hogy csÁkkenteni kell a szolgÁltatÁsokat, vagy ennek megfelelÁen privatizÁlni a szolgÁltatÁsokat, (aminek eredmÁnyekÁcsppen esetleg kevÁsbÁ pontosak lesznek az adatok amelyekre a gazdasÁgi tevÁkenysÁgokhoz vagy Ázleti tranzakciÁkhoz van szÁksÁg, idÁben kevÁsbÁ elÁrhetÁ kevÁsbÁcs megbÁ-zhatÁsok lesznek), illetve lÁnyegesen meg kell emelni a felhasznÁlÁi dÁ-jakat. 2. SzemÁlyes vÁlemÁcs fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi szolgÁltatÁsok privatizÁlÁsÁra E helyen szeretnÁm kifejtteni szemÁlyes ÁllÁspontomat a most folyÁ vitÁra. VÁlemÁnyemet tanÁcsadÁi Ács projektvezetÁi minÁsÁgcsben alakÁ-tottam ki tÁbb kÁzÁp- Ács kÁzÁp-Ázsi orszÁgban. LÁtom, hogy egyes orszÁgokban a kormÁny kÁ¼lÁnfÁle okokbÁ (politika, hozzÁ nem ÁrtÁcs, anyagi eszkÁzÁk hiÁnya) nem szÁvesen teszi a prioritÁsok kÁzÁt a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁs tÁkÁletesÁ-tÁcsÁtÁcs korszerÁ»sÁ-tÁcsÁt. („Ami nem tÁrt el, azt ne javítsd.”)) MáisrÁcszt viszont a magÁnszektor hatÁkonyabb vÁgezhethÁ el a fÁlldÁ¼gyi igazgatÁsi rendszer – vagy annak egyes rÁszai – feladatait. De ebben az esetben nagyobb a hajlam a szolgÁltatÁsok tÁlszÁmlÁzÁsÁra (ami a rendszer „alulhasznÁ-tÁsÁhoz” vezethet annak Ásszes kÁvetkez-mÁcs-nyei-vel), illetve a korrupciÁra. Az ellenÁrzÁ mechanizmus felÁllÁ-tÁsa Ács fenntartÁsa szintÁn nehÁz. Mindezen okokbÁ egy ÁltalÁnos modellt javasolÁcs az alÁbbiak szerint:

- A lÁnyeges funkciÁk - az alapvetÁ ingatlanadatokat lÁtrehozÁsa/bejegyzÁcs Ács karbantartÁsa - mindig az Állam, illetve az Állami hivatal kezÁcsben kell, hogy maradjanak. MagÁt a fÁlldmÁrÁcsst manapsÁg kiszervezik, engedÁlyhez kÁtik (Ács ellenÁrzik), a fÁlldmÁrÁk nyÁjthatnak ilyen szolgÁltatÁsokat.

- A "kereskedelmi pont"-on, vagyis azokon a helyeken, ahol jogszerÁ»en beszerzett (Ács megfizetett) adatok tovÁbbi felhasznÁlÁsa Ács terjesztÁse tÁrtÁcs, a magÁncÁcsok megkÁ-sÁrelhetik az adatok felhasznÁlÁsÁt kÁ¼lÁnfÁle mint fÁllhasznÁlat-tervezÁcs, ÁpÁ-tÁmpar, mezÁgazdasÁg, lakÁsÁpÁ-tÁcs.

- Az adatok má»szaki (elektronikus) eszkÁzÁkkel (internet) tÁrtÁnÁny terjesztÁcs kiszervezhetÁ azzal a feltÁtel, hogy az adatok tulajdonjoga tovÁbbra is az ÁllamÁcs.

- Az adatok Állami tulajdonban maradÁsa azt jelenti, hogy az ilyen adatok eladhatÁk ellenszolgÁltatÁs ellenÁcsben olyan kÁzvetÁ-tÁknek, akik 1) az Árdekelt feleket tÁjÁcskoztatÁk, vagy 2) tovÁbbi hasznÁlat Ács fejlesztÁcs cÁlÁjÁbÁi Ács

adatokat. Az ilyen bevételtelek az állami szektor megoldhatja az adatsziszta fenntartását, fejlesztését és a társadalmi jóléti célkitűzések megvalósítását. 3. Milyen van a szakszervezetek és a vállalkozások közötti együttműködés? A vállalkozások és a vállalkozások közötti együttműködés nagymértékben mindig állami kiegészítéssel tartják fenn. A kiegészítést egyre inkább korlátozzák a takarékossági intézkedésekkel, melyeket néha politikai prioritások határoznak meg. Sok helyen előfordul, hogy politikai okokból korlátozzák a rendszerhasználati díj beszédét. A források száma a vállalkozások eredményei lehet, hogy a szolgáltatásokat csökkenteni vagy privatizálni kell, és romlik a vállalkozások igazgatási rendszer állapota. Mindezen okokból, illetve csökkenni az állami nyújtott szolgáltatások mennyisége. A reformországokban mindig nem fejeződik a vállalkozások igazgatási rendszer rekonstrukciója, és hatalmas mennyiségű finanszírozásra van szükség a kiegészítéssel, nemzetközi programokból és a költségvetésből, valamint a díjakból. Mindezen gondok megoldására a vállalkozások igazgatási rendszernek szakmai oldalról kell megközelítenie a döntéshozókat, hogy megértesse a problémáikat és a döntéshozókat, és a döntéshozókat érve befolyásolhassa. Egy ilyen kampány szakmai eszközökkel, például a vállalkozások marketing terv. 4. Javaslatok az üzleti/marketing terv elkészítéséhez a vállalkozások igazgatási rendszer üzleti/marketing terve az érintett állami és magánintézmények közreműködésével készíthető. Ezért az érdeklődőket kell formálni az állami intézmények (kataszteri és ingatlan-nyilvántartási hivatal) és a magánszektort képviselőket (jegyzők, földmésztársak, ügyvédek, ingatlanügynökök és bankok) között. Az ilyen koncentrált erőfeszítés egyszerűen tenné a kampány finanszírozását is. Az üzleti terv határozza meg

- a célcsoportot, amelyre az erőfeszítés irányulnak
- a szolgáltatott termékeket és az ajánlott szolgáltatásokat,
- a márvéletben felhasznált módszereket és eszközöket,
- az elvárt üzleti eredményeket. 4.1 Célcsoportok a vállalkozások igazgatási rendszer erőfeszítésével nyilváníthatóan irányulnak, hogy megértésre találjon a vállalkozások célcsoportokban:
 - a parlamentben és a kormányintézményekben, melyek kiegészítést meghatározzák,
 - a nagyvállalatok között, akiknek meg kell érteni, hogy a vállalkozások és a fejlesztésük inkább a felhasználói díjakból kell fedezni, és
 - a vállalkozások partnerségei - közjegyzők, földmésztársak, ügyvédek, ingatlanügynökök és bankok - minthogy tevékenységük szorosan összekapcsolódik a vállalkozások igazgatási rendszer működésével, és főleg is attól. Termékek és szolgáltatások a vállalkozások igazgatási rendszer termékei és az állami nyújtott szolgáltatásokat és részben az eredeti szolgáltatások kiszervezésével, vagy az állami-magán partnerségi (PPP) konstrukcióban és a célcsoportoknál jelentkezni elvárásokat lehet érvényesíteni a vállalkozások marketing tervben és a marketing kampányban ilyen kampányban kiegészítő-haszon alapján kell elmagyarázni, milyen fontosak és elvárások a termékek és a szolgáltatások mind a nemzetgazdaság, mind az adott célcsoport érdekei szempontjából. 4.3. Elvárt eredmények egy ilyen kampánnyal a következőket lehet elérni:

- Nagyobb kiegészítési keretet biztosítani a vállalkozások igazgatási rendszer fenntartására és további beruházásra
- A nagyvállalatok és a vállalkozások igazgatási rendszer ügyfelei - jobban megérti a rendszer anyagi szükségleteit.
- A vállalkozások igazgatási rendszerbe való fokozott befektetés márvszaki fejlődést eredményez, és így jobban megérti az ügyfelek igényeit.

- A vállalkozások igazgatási rendszer szolgáltatásai szaporodnak és társadalmilag ismertek. 5. Marketing-koncepció a vállalkozások igazgatási rendszer számára - üzleti megközelítés Ahhoz, hogy a vállalkozások igazgatási rendszer a fentiek alapján hatékony marketing (és tudatosítás) kampányt szervezzen, a kereskedelmi cégekhez hasonló üzleti terv kidolgozására van szükség. Ez azzal kezdődik, hogy azonosítania kell a saját piacát, elfoglalt pozícióját. Az olyan vállalkozások igazgatási rendszer (melyet hagyományosan a kormányzati struktúrák és a márvkiegészítési módszerek determinálnak) üzleti célok termelését a vezető és az ügyfelek (nem kizárólag!), az ügyfelek igényeihez termékek és szolgáltatások, a termékek és szolgáltatások kiegészítés (kiegészítő megteremtés) vagy ismeret alapú árképzés és bevétel figyelembe vételével kell meghatározni ahhoz, hogy a rendszer fenntartását hosszútávú biztosítani tudja. 5.1. Fogyasztói piac vagy termelői piac? A vállalkozások igazgatási rendszer hagyományosan társadalmi utasításra állítja el a termékeket. Ez a termékek elosztását jelenti, nem pedig az ügyfelek igényei szerinti biztosított szolgáltatást. A korszerű demokratikus társadalomban a polgárok ügyfelekké válnak. Eszerint pedig a vállalkozások igazgatási rendszernek is meg kell értenie, mit várnak az ügyfelei, mire van szükségük. Az emberek azt várják a vállalkozások igazgatási rendszerrel, hogy bejegyzési kiegészítéseket azonnal intézzék el, illetve az információ legyen az elvárható, pontos és olcsó. Ugyanakkor azonban az ügyfelek azzal már nincsnek tisztában, hogy a kataszteri és az ingatlanjogokat nyilvántartás intézmények alapvetően márvköltségek és az adatok elmuállítás, karbantartás, micsoo milyen kiegészítéssel jár, mivel a közjegyzők, földmésztársak, ügyvédek, ingatlanügynökök (privatizált) szolgáltatásait veszik igénybe. 5.2. A szakszervezetek elemzése a vállalkozások igazgatási ügyfelek igényeinek elemzésével a szakszervezetek (és ezt egy professzionális piacfelméréssel kell megerősíteni) a következő eredményt jelölné:

- Az ingatlanjogok és az ingatlanjogi adatok biztonsága.
- Bizalom a vállalkozások igazgatási rendszer iránt adatai teljességével és megbízhatóságát illetően.
- Kimerő tájékoztatás az ingatlan-tranzakciók adatairól és a bejegyzés állapota, illetve mindezek átláthatósága.
- Az adatok pontossága és az adatok időben történő elmuítása.
- A vállalkozások igazgatási rendszer használatának biztosítása. 5.3. A termékek és szolgáltatások elemzése a vállalkozások igazgatási rendszerrel biztosított termékek és szolgáltatások kiegészítésük:

- Kataszteri: az adatok létrehozása és karbantartása (léttér),
- Ingatlanjogok nyilvántartása: jogok keletkeztetése,
- Adatellátás korszerű információ-technológiával (internet),
- Az adatok további felhasználása piaci információ, földhasználat, birtokrendezés és ellenőrzés céljára. 5.4. A versenytársak elemzése a vállalkozások igazgatási rendszer lényegében állami körben van, és így monopólium

szájmű-t, eláfordulhat, hogy bizonyos privatizált perifériális funkciói gyorsabban működnek, mint a központi rész, ami pánzhiányi kávetkezéskor el van hanyagolva, vagy nem fejlesztik kellőképpen. A helyzet orvoslása céljából figyelni kell az állami vállalkozások és a privatizált vállalatok közötti szerszámkészítésre, és biztosítani kell a kiegyensúlyozott fejlődés érdekében az állami vállalkozási rendszert innovációkkal, technológiai beruházásokkal és a győzelmi-orientált szolgáltatásokkal kell versenyezniük. Ahhoz, hogy ezeknek megfelelően, a zleti tervet kell eszközözni használni. 5.5 Egy vállalat életciklusa az zleti viláigban hozzá szokunk az zlet ciklikus fejlődéséhez. Szerényen utazni az zlet eljut létezésnek csúcspontjára. Ez akkor történik, amikor kialakul az elégedettséggel szembeni versenyiársak pedig elkezdik támadni a piaci pozícióját. Ha a figyelmeztető jeleket nem észlelik elég korán, az zlet megindul lefelé; halálsvány-én. E folyamat kritikus (forduló) pontja a csúcson van, amikor az életben maradás érdekében új termékeket és szolgáltatásokat, vagy egyébként innovatív elemeket kell kidolgozni. E szabályok érvényesek a vállalkozási igazgatásra is. Igaz, a fejlődés folyamata időben és a sorrendet tekintve eltérhet, de maga a legyelmeltetés: Állandóan új módszereken, termékeken, szolgáltatásokon megkölzetéseken dolgozni ahhoz, hogy a győzeleink megmaradjanak. 6. Kétdetés, célok és stratégiák 6.1 A vállalkozási igazgatási rendszer kétdetés a kávetkezőkben áll:

- A felddel (ingatlan, vagyis lakás, lelmiszertermelés, természetvédelem, a társadalom kulturális győkerreit jelentő fizikai társ) kapcsolatos összes funkció adminisztrálása.

- Az állampolgárok (fizikailag) definiált ingatlanhoz fázás (egyébkont) elvont jogainak végrehajtása/foganatosítása
- Gazdasági intézkedések alkalmazása a vagyontárgyakkal kapcsolatban értékelési eljárás keretében a tranzakciók egyszerűsítése, az ingatlanpiac fejlesztése és a vagyonadózás társadalmi és értékeiben. 6.2. A vállalkozási igazgatási rendszer céljai a vállalkozási rendszer céljai az ENSZ Európai Gazdasági Bizottsága Földművelésügyi Igazgatási Munkacsoportja (UN ECE WPLA) munkafeladat-leírása alapján az alábbiak szerint határozta meg:

- Garantálni a magáningatlanok tulajdonjogát, a birtoklás és az ingatlan kapcsolatos egyéb (pl. jelzálog) jogok biztonságát.

- Megkönnytetni az ingatlan-tranzakciók bonyolítását egyszerűen és hatékonyan, a költségek megfizetését eljárástól.

- Javítani a földhasználat-tervezést és ellenőrzést, valamint az infrastruktúra fejlesztését.

- Társadalmi az opálletek - kéldésen a lakásopálletek - karbantartását és fejlesztését.

- Övni a kármeyezetet. 6.3. Mintastratégiák a vállalkozási rendszer számára a fenti célok megvalósításához stratégiákat kell kidolgozni. Egy ilyen mintastratégia legfőbb pontjai:

- Földreform: privatizálás, birtokrendezés, termékelő

- Földpolitika: területtervezés, földhasználat, víztervezés

- A kataszter korszerűsítése

- Ingatlan-nyilvántartási rendszer

- Az ingatlanpiac társadalmi értékeinek eszközei Számos eszközök áll rendelkezésre a vállalkozási igazgatási szolgáltatások értékesítéséhez: Először viláigosan meg kell határozni, milyen termékeket és szolgáltatásokat kell kínálni a vállalkozási rendszernek, kinek és milyen áron. A szervezeti felépítés és az intézményi szabályok ideértve a szolgáltatások privatizálását, a szolgáltatásoknál a partneri viszonyt és a kiszervezést is - meghatározni a vállalkozási rendszer költéséit, hatékonyan és az zgyőzelmi-orientáltan. A vállalkozási rendszer irányozási politikája (opálte) 1) a költéségek orálésre vagy 2) a nyújtott termékek és szolgáltatások rendszerének klasszikus módszerekkel kell kiértékelni, vagyis a beruházások használatát és a költéségek megterhelésének kiszámítását alapján. Az zgyőzelek társadalmi és értékeinek megterhelése céljára. Zárás kávetkeztések a fentiek viláigosan kávetkezik: Meg kell ismertetni a kormánnyal (amely a költéségek társadalmi nyújtja), a nagyközzel (felhasználókkal és dőzfizetőkkel) és a kéldéses partnerekkel a vállalkozási igazgatási használatú ország gazdasági és társadalmi fejlődésére gyakorolt pozitív hatásait, hogy továbbra is - és lehetne megmértékben - biztosítsák a forrásokat a vállalkozási rendszer továbbfejlesztésére. (Fordította: Tár-Mária, Földmérés és Társadalmi Intézet)