

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Gacsály

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

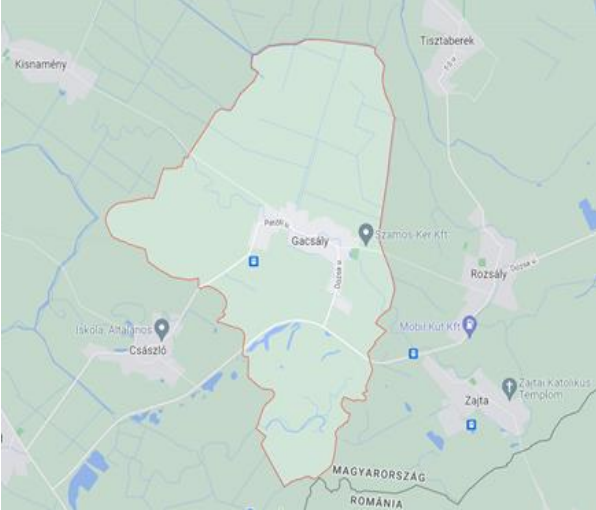

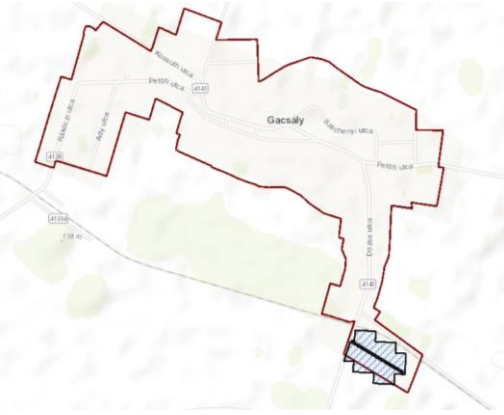
## Gacsály

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

Fehérgyarmati járás

Szervezet neve: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület

Dátum: 2022. május 19.

	<p><b>Terület: 19,82 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépesség: 983 fő</b> <b>Jogállás: község</b> <b>Járás: Fehérgyarmati</b> <b>Mege: Szabolcs-Szatmár-Bereg</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]:</b> <b>IGEN</b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]:</b> <b>IGEN</b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Gacsály	
Megye	Szabolcs-Szatmár-Bereg	
Járás	Fehérgyarmati	
Programba vonás köre	3	
Szervezet neve	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
Lakosságszám (2021)	983	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	109%	
15 év alattiak aránya (2021)	14,2%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	83%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	24%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	141%	
Lakásszám (2011)	297	
Üres lakások száma (2011)	51	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	113	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	27	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	27	
Lakások száma (2019)	298	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	252	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	161	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	285	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	195	
WC nélküli lakások száma (2011)	81	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	19	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,3	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	639049 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	96%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	1350000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	22	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	7	

# 1. A település leírása

## 1.1. A település pozíciója

### A fejezet tartalma

*A település fekvése, távolsága a járásközponttól, megyeszékhelytől, nagyobb munkaerőpiaci központtól, illetve közösségi közlekedés helyzete. Növekvő vagy csökkenő lakosság, el- és bevándorlás mértéke, szegregátumban élők/roma lakosság aránya. Helyi és térségi gazdaság munkaerőfelszívó képessége a célcsoport szempontjából. A településen elérhető szolgáltatások. A célcsoportot érintő, lakhatási és foglalkoztatási szempontból releváns önkormányzati fejlesztések felsorolása az elmúlt időszakban.*

#### 1.1.1. Térség pozíciója: távolságok

Gacsály község területe 20 km<sup>2</sup>, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye délkeleti részében, a Szatmári-síkságon, a Szamos és Túr folyók között fekszik, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától keletre, mintegy 100 km-re.

A szomszédos települések: észak felől Túrricse, északkelet felől Tisztaberek, kelet felől Rozsály, dél felől Csengersima, délnyugat felől Császló, északnyugat felől pedig Kisnamény. A két legközelebbi település Rozsály és Császló, mindkettő körülbelül kettő kilométerre van Gacsálytól. Délkelet felől a legközelebbi község az alig 5 kilométerre eső Zajta, de a két település közigazgatási területei nem érintkeznek egymással.

A település és környéke már a bronzkorban is lakott volt, mivel határában bronzkori leletek is kerültek felszínre. 1717-ben a török-tatár háború alatt annyira elpusztult, hogy csupán 5-6 ép ház maradt benne. Hamarosan azonban újratelepült, és az 1700-as évek végére újra jelentős község lett.

Közigazgatásilag Gacsály 1860-tól a Szamos-közi járáshoz, 1870-től a Fehérgyarmati járáshoz tartozott. 1876-tól a Csengeri járás községe 1969-ig. 1920-tól körjegyzőségi székhely, Császló és Rozsály tartozik hozzá. 1969-ben a Fehérgyarmati járáshoz csatolták. 1989-ig nagyközségi közös tanács társközsége, tanácsának székhelye Rozsály. 1989. július elsejétől Fehérgyarmat városkörnyéki községe. 1989. január 1-től önálló.

#### 1.1.2. Munkaerőpiaci lehetőségek

A termelőszövetkezet megszűnését követően jelentősen megnőtt a munkanélküliség a településen, melyet a rendszerváltást követően alakult magáncégek igyekeztek lehetőségeikhez mérten enyhíteni.

A település munkalehetőségeiként a vállalkozók által nyújtott segédmunkát, a bentlakásos intézményekben (a Szent Lukács Görög Katolikus Szeretetszolgálat által fenntartott Szent Anna és Szent Simeon Idősek Otthona, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat által működtetett Gondviselés Háza Fogyatékkal élők számára) takarító vagy ápoló-gondozó munkakört, valamint a közfoglalkoztatást találhatjuk meg.

Gacsályban három vállalkozás működik, amely egy élelmiszerboltot, és kettő mezőgazdasági foglalkoztatót jelent. Az élelmiszerbolt kettő, bolti eladó szakmával rendelkező gacsályi lakosnak ad munkát, míg a mezőgazdasági foglalkoztatókban hetven ember dolgozik. A településen működő Idősek Otthona és a Gondviselés Háza Fogyatékkal élők számára ugyancsak munkahelyeket jelentenek a megfelelő végzettséggel rendelkező gacsályiaknak,

viszont ezek a munkahelyek nem nagy foglalkoztatók, nem tudnak sok embert foglalkoztatni, csupán annyit amennyire státuszuk van <sup>1</sup>.

A Foglalkoztatási Osztály által ellátott területek legnagyobb munkáltatói: Kórház (Fehérgyarmat), Jonaco (Fehérgyarmat), Fipkersz (Fehérgyarmat), Tranzit cégcsoport (Fehérgyarmat- Debrecen).

A Fehérgyarmati járáson kívüli munkaadók, például a kisvárdai Master Good Kft., a mátészalkai Hoya Optika, a nyírbátori Coloplast és Vaja-Mantar Kft.

### *1.1.3. Térségi-, helyi szolgáltatások*

Rozsályban található a rendőrőrs, valamint az önkormányzati közös hivatal székhelye.

A településen alsó tagozatos Általános Iskola működik, a felső tagozatos diákok tömegközlekedéssel járnak át tanulni a szomszédos településre, Rozsályba.

Kereskedelmi és egyéb szolgáltatásait tekintve, egyetlen élelmiszerbolt található, amellyel kevésbé elégedettek a lakosok, túl drágának találják. Működik egy magántulajdonban lévő gyógyszertár, továbbá postahivatal, ahol a pénzfelvétel biztosított, hiszen nincs bankautomata. Egy kocsmá és egy cukrászda van a községben, nincs étterem, sportpálya, nyilvános internethozzáférés. Van viszont egy játszótér, Művelődési Ház és Egészség ház is.

A közszolgáltatások a szegregátum egyes ingatlanjaiból teljesen hiányoznak. Egyrészt mert nincs csatornarendszer kiépítve, vízhálózat bekötve, másrészt azért, mert a felhalmozódó tartozások révén a gáz, villany vételi lehetősége megszüntetésre került a szolgáltató által.

Gacsály intézményhálózatát tekintve nincs Biztos Kezdet Gyerekház, Bölcsőde, Középiskola, Ifjúsági Klub, Tanoda, Tanya és Falugondnoki Szolgálat, Adósságkezelési szolgáltatás.

Működik óvoda, alsó tagozatos Általános Iskola, Idősek Klubja, Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, Idősek Otthona, Gondviselés Háza Fogyatékkal Élők számára, szociális étkeztetés.

A Család és Gyermekegészségügyi Szolgálat munkatársai Rozsály községből – a Szolgálat központi helyéről – látják el feladataikat Gacsályban. A Családsegítő és Gyermekegészségügyi Központ munkatársai Fehérgyarmatról, a Pedagógiai Szakszolgálat dolgozói korábban Csengerből, de a 2021/2022-es tanévtől kezdődően Fehérgyarmatról érkezve látják el gacsályi feladataikat. A felső tagozatos diákok oktatása korábban Csengersimán történt, de a 2021/2022-es tanévtől Rozsályban valósul meg. A Védőnői Szolgálat központi helye Rozsályban található.

A helyi Egészség házban működik a háziorvosi ellátás, védőnői szolgálat és a fiókgyógyszertár. Az épület 2021-ben került átadásra, felújítását követően.

Sürgősségi ellátás legközelebb a 25 km-re található Fehérgyarmaton, orvosi ügyelet pedig a 21 km-re lévő Kölcse községben elérhető. Fogászati ellátás, Gyermekorvosi szolgáltatás nem működik a településen. A gyerekeket is a házi orvos látja el.

### *1.1.4. Közlekedés: fő közösségi közlekedés, járatsűrűség*

A település alsórendű úton közelíthető meg, több alsóbbrendű mellékút is érinti. Ezek közül a falu főutcájaként a 4141-es út húzódik, amely Jánkmajtissal biztosít összeköttetést. Csegölddel

---

<sup>1</sup> Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (továbbiakban: MMSZ) település szintű szociális diagnózis - Gacsály

a 4128-as út, Rozsállyal és Nagyhódossal a 4143-as út köti össze, a 4146-os út pedig a község déli elkerülőjeként szolgál. Az ország távolabbi részei felől talán a legegyszerűbben Mátészalkán keresztül közelíthető meg.

A hazai vasútvonalak közül a települést a Nyíregyháza–Mátészalka–Zajta-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt, Gacsály megállóhely. Utóbbi a község belterületének délnyugati peremén helyezkedik el.

A település vonattal és autóbusszal egyaránt megközelíthető. Napi szinten a vonat hat alkalommal, míg a helyközi buszközlekedés naponta öt alkalommal biztosít utazási lehetőséget a legközelebbi városba, a 25 km-re távolságra lévő járási székhelyre Fehérgyarmatra. A település közigazgatási központjának számító Rozsály községbe autóbusszal naponta négy alkalommal lehet eljutni. Gacsály településről csupán a Fehérgyarmati járásba lehet busszal eljutni átszállás nélkül. Munkanapokon négy - rozsályi átszállással hét - járat, szabadnapokon pedig átszállás nélkül négy, Rozsály községben való átszállással öt járat közlekedik. Az utazás ideje az útvonaltól függ, a legkevesebb 40 percet, míg a legtöbb 1 óra 20 percet jelent<sup>2</sup>

A vasúti közlekedéssel a Fehérgyarmati járást lehet megközelíteni átszállás nélkül. Munkanapokon és szabadnapokon egyaránt járat működik. A vonattal való közlekedés a 20 kilométernyi úton 44-, illetve 53 perc utazást jelent. Abban az esetben, ha valaki egy nagyobb városba szeretne eljutni busszal, egy átszállással Nyíregyházára három órát, míg Debrecen felé négy órát kell utaznia. Ez az időtartam vonattal sem kevesebb, mindkét megyeszékhely körülbelül négy órányi vonattal való utazással érhető el, legkevesebb egy átszállással.<sup>3</sup>

Gacsály községben nincs közösségi közlekedés. Falubusz van, viszont Tanya és Falugondnoki szolgálat nem működik, ezáltal azok a szolgáltatások is kiesnek, amelyek ezek keretében megvalósíthatóak lehetnének. Iskolabusza nincs a községnek.

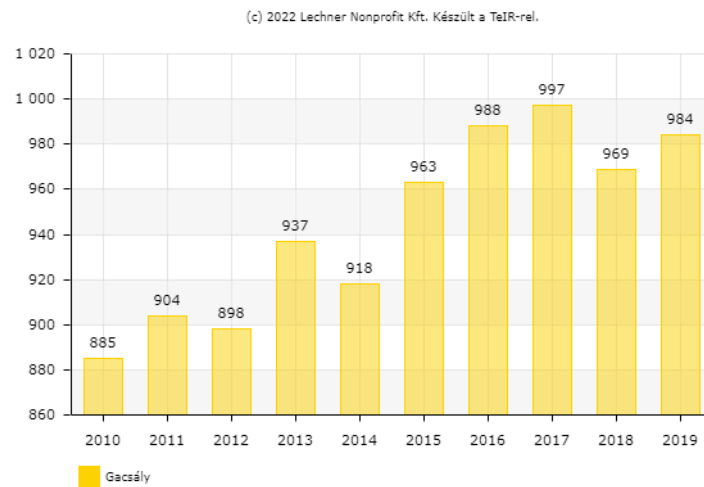
#### 1.1.5. Társadalmi szerkezet

Lakosságszám (2021)	983
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	109
15 év alattiak aránya (2021)	14,2%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	83%
60 éves és idősebbek aránya	24%
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	141%
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	113
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	639049 Ft
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése % (2019)	96%

<sup>2</sup> [https://www.menetrendek.net/busz\\_menetrend/index.php](https://www.menetrendek.net/busz_menetrend/index.php)

<sup>3</sup> <https://elvira.mav-start.hu/>

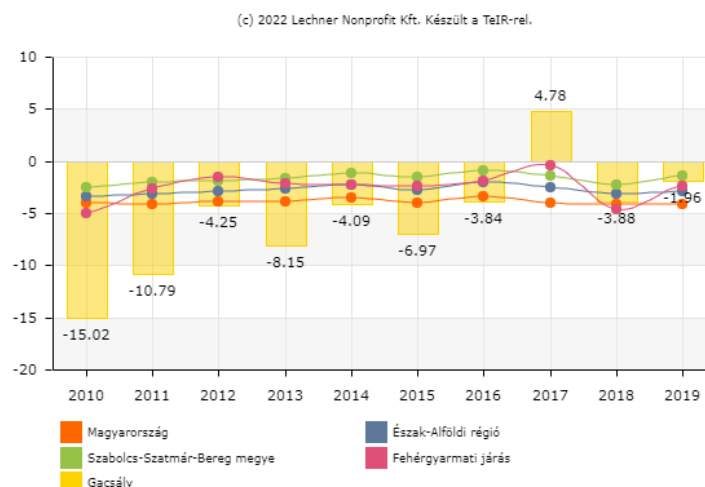
A lakosság száma a Lechner Nonprofit Kft által, a TeIRrel készült 1 ábrán a következőképpen jelenik meg:



1. ábra Gacsály lakosság száma<sup>4</sup>

Az ábrán jól látszik, hogy a település lakosság száma 2015 óta nem változott jelentős mértékben, 963 és 984 fő között mozgott. Egy nagyobb – a település összlakosság számához viszonyítva – lakosság számcsökkenés következett be 2018-ban, majd 2019-re növekedés látható a lakosság vonatkozásában.

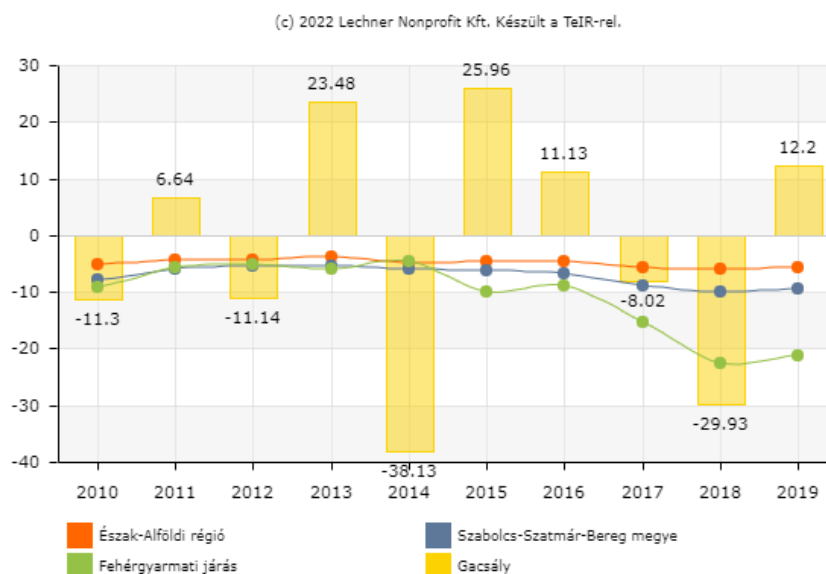
A 2. ábrán, amely a természetes fogyás szaporodást ábrázolja Gacsályban, ettől kissé eltérő adatokat tapasztalhatunk. A nagyobb mértékű fogyás itt is megjelenik 2018-ban, de fogyás érzékelhető 2019-ben is, ami valószínűsíthetően az eltérő módszertannal gyűjtött adatok miatt lehetséges. 2017-ben egy pozitív kiugrás ábrázolódik ki, amelynek vélhetően titka az eltérő módszerrel készült adatgyűjtésben rejlik, hiszen ennek indokát a település vezetője nem látta a vonatkozó évben sem a kiugró élve születések számában, sem a kiugró halálozási számokban. Az ezt következő években - 2018, 2019 - is az országos és a járási adatokhoz is viszonyítva jobb helyzet tárul elénk a természetes fogyás/szaporodás tekintetében Gacsályban. A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei adatokhoz viszonyítva a vonatkozó években rosszabb volt a helyzet a településen.



<sup>4</sup> <https://www.teir.hu/leader/>

## 2. ábra Természetes fogyás/szaporodás (ezrelék) Gacsályban<sup>5 6</sup>

A 3 ábra van leginkább összhangban az 1 ábrán megjelenített lakosságszámmal, tendencia vonatkozásában, 2018 és 2019 tekintetében.



## 3. ábra Vándorlási egyenleg (ezrelék)<sup>7 8</sup>

Jól látszik a 2018-ban lakosságszámban bekövetkezett nagyobb csökkenés, majd a 2019-es lakosságszámnövekedés is. A lakosságszám változására a Helyi Esélyegyenlőségi programban (továbbiakban: HEP) azt a magyarázatot találjuk, hogy talán a településen könnyebb a saját megélhetés biztosítása, így nem költöznek el onnan a fiatalok. A lakosságszám további növekedésére további magyarázat, hogy a településen – a határ közelsége miatt – a Romániában élő magyar állampolgárok szereznek ház tulajdonjogot, akiknek így állandó lakóhelye Gacsályban lesz. Ezek a tulajdonosok leginkább csak hétvégén tartózkodnak a településen<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> Az élveszületések és a halálozások különbözete ezer lakosra vetítve

<sup>6</sup> <https://www.teir.hu/leader/>

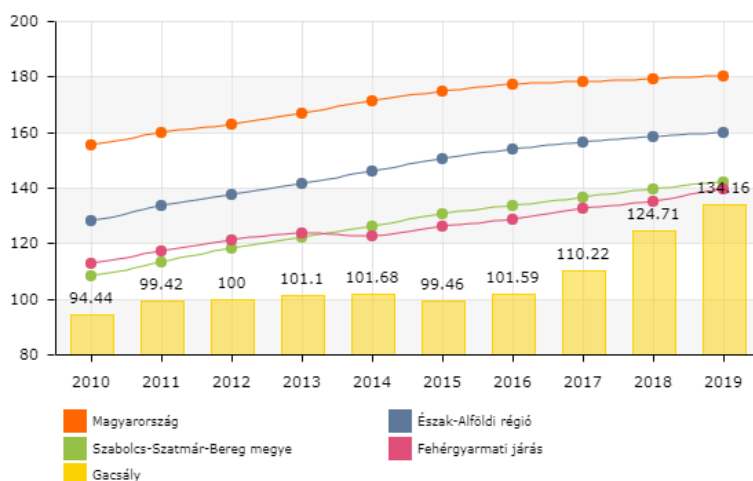
<sup>7</sup> Vándorlási különbözet az adott közigazgatási egységbe állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezők és az onnan másik közigazgatási egységbe állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezők számának különbözete ezer lakosra vetítve.

<sup>8</sup> <https://www.teir.hu/leader/>

<sup>9</sup> Helyi Esélyegyenlőségi Program – Gacsály község önkormányzata [Gacsaly eselyegyenl segi program-v07 \(1\).pdf](#)



(c) 2022 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.



4. ábra Öregedési mutató- Gacsály<sup>10 11</sup>

Gacsályban a település elöregedő népességszerkezetű, amely jól látható a 4 ábrán. Megállapítható, hogy lakossága egyre idősebb. A település öregedési indexe 2015-től kezdődően folyamatos, egyenletes növekedést mutat minden évre vonatkozóan.

A településen kevés az üresen álló lakóépület, - a már előzőekben már vázolt - mivel azok közül, akik az egyszerűsített honosítással megszerezték a magyar állampolgárságot sokan vásároltak ingatlant a községben, igaz nem minden család lakik a településen.

A HEP szerint a településen szegregációval veszélyeztetett terület nincs<sup>12</sup>. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület település szintű szociális diagnózisa kettő utcát említ szegregátumként: a Tánicsics Mihály és az Ady Endre utcát. A Tánicsics Mihály utcában 22 ingatlan és 28 háztartást találhatók. Az itt élők száma 96 fő. Az Ady Endre utcában 14 ingatlan és 16 háztartást találunk, 46 fő jelenlétével. A Tánicsics Mihály utca, mint szegregátum a településen belül, a község egyik végén, míg az Ady Endre utca a község másik végén található. Van aszfaltozott út a szegregátumban és annak 3 km-es körzetében tömegközlekedés. Nincsenek az életre veszélyes ingatlanok, lakáskörülmények. A vezetékes víz csak részben elérhető, nem mindegyik háztartásban van. Néhány ingatlanban a közüzemi tartozás miatt szüntették meg, vagy egyáltalán nem is lett kiépítve. Vezetékes gáz sincs mindegyik házban, mint ahogyan a csatornahálózat sem elérhető. Az áramszolgáltatás valamennyi háztartásban elérhető. Kártyás árammérő van a házak 95%-ban<sup>13</sup>.

#### 1.1.6. Helyi fejlesztések

A településen megnyert három legutóbbi pályázat<sup>1415</sup>:

<sup>10</sup> Állandó népességből a 100 0-14 évesre jutó a 60-x évesek száma

<sup>11</sup> <https://www.teir.hu/leader/>

<sup>12</sup> Helyi Esélyegyenlőségi Program – Gacsály község önkormányzata [Gacsaly eselyegyenl segi program-v07 \(1\).pdf](#)

<sup>13</sup> MMSZ település szintű szociális diagnózis - Gacsály

<sup>14</sup> [Támogatott projekt kereső | Széchenyi Terv Plusz \(gov.hu\)](#)

<sup>15</sup> [Magyarország Kormánya - Magyar Falu Program \(kormany.hu\)](#)

Külterületi helyi közutak fejlesztése és önkormányzati utak kezelését biztosító gépek beszerzése /VP6-7.2.1-7.4.1.2-16/

- - Projekt címe, azonosító száma	-Gacsály 0136 hrsz-ú <i>önkormányzati tulajdonú</i> külterületi helyi közút fejlesztése – 1826746675
- Szerződött támogatás összege	- 96.016.855,-Ft
- - Projekt tartalmának rövid bemutatása	A beavatkozás célja a Gacsályt Túrricsével összekötő TELEPÜLÉSKÖZI ÚT - 2003 évben szilárd burkolattal ellátott szakaszának folytatásaként - a meglévő 0136 hrsz-ú földút alépítményének és burkolatának kialakítása, vízelvezetés kialakítása.

MFP-ÖTU/2019, Magyar Falu Program

- Projekt címe, azonosító száma	- <i>Önkormányzat tulajdonában levő</i> utak felújítása, 1005300503
- Támogatás összege	- 14 901 278 Ft
- - A projekt célja	-Gacsály Szabadság és Táncsics utcáinak felújítása. A két legrosszabb minőségű út felújításával a közlekedési infrastruktúra fejlesztése

EFOP-1.4.3-16 Jó kis hely – Biztos Kezdet Gyerekházak és kistépülési komplex gyermekprogramok támogatása program keretében

Járás	Fehérgyarmati
Támogatás összege	40-44 millió forint között
Projektgazda	Gacsály Község Roma Nemzetiségi Önkormányzata
Projektidőszak	2018.02.01-2022.01.31

Földrajzilag és infrastrukturálisan a település pozíciója kedvezőtlen, mely az alábbi hiányosságokkal küzd: - nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő.

Vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében jobb státuszú, vegyes összetételű település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya alacsonyabb, a nem roma lakosság közül a fiatalok egy része elköltözik a településről.

1.2. A település szerkezetének leírása

## A fejezet tartalma

A település központja és a szegregátumok állapota, a szilárd útburkolattal való ellátottság, közművek rendelkezésre állása, a helyi adottságok alapján hol, melyik településrészen vannak a legkritikusabb (külön: árvizes részek) és a fejlesztendő részek. Szegregátumok száma és elhelyezkedése.

### 1.2.1 Szegregátum, szegregációval veszélyeztetett terület, elhelyezkedése a településen belül

A HEP szerint a településen szegregációval veszélyeztetett terület nincs<sup>16</sup>. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület település szintű szociális diagnózisa kettő utcát említ szegregátumként: a Tánicsics Mihály és az Ady Endre utcát. A Tánicsics Mihály utcában 22 ingatlan és 28 háztartást találhatók. Az itt élők száma 96 fő. Az Ady Endre utcában 14 ingatlan és 16 háztartást találunk, 46 fő jelenlétével. A Tánicsics Mihály utca, mint szegregátum a településen belül, a község egyik végén, míg az Ady Endre utca a község másik végén található. Van aszfaltozott út a szegregátumban és annak 3 km-es körzetében tömegközlekedés. Nincsenek az életre veszélyes ingatlanok, lakáskörülmények. A vezetékes víz csak részben elérhető, nem mindegyik háztartásban van. Néhány ingatlanban a közüzemi tartozás miatt szünették meg, vagy egyáltalán nem is lett kiépítve. Vezetékes gáz sincs mindegyik házban, mint ahogyan a csatornahálózat sem elérhető. Az áramszolgáltatás valamennyi háztartásban elérhető. Kártyás árammérő van a házak 95%-ban<sup>17</sup>.

A Lechner adatbázisa a Tánicsics utcát jelöli még szegregátumként<sup>18</sup>.



5. ábra. Szegregátum, szegregációval veszélyeztetett terület - Gacsály

A településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében a településen belül csak kisebb szegregált részek vannak.

### 1.2.2. Település infrastruktúrája

<sup>16</sup> Helyi Esélyegyenlőségi Program – Gacsály község önkormányzata [Gacsaly eselyegyenl segi\\_program-v07 \(1\).pdf](#)

<sup>17</sup> MMSZ település szintű szociális diagnózis - Gacsály

<sup>18</sup> „Felzárkózó települések” hosszútávú programja ([lechnerkozpont.hu](#))

Gacsály infrastrukturális mutatói alacsonyabb fejlettségi szintről árulkodnak. A településen található lakás több mint 80%-a vezetékes ivóvízzel és több, mint 60%-a vezetékes gázzal ellátott, áramszolgáltatás szinte valamennyi lakásban elérhető. A lakások több, mint fele (54%) rá van kötve a szennyvízhálózatra. A belső utak, utcák burkoltak. A háztartások egy része rendelkezik telefontal, bár ez a szám a mobiltelefonok elterjedésével csökkent. A szilárd kommunális hulladék elszállítását Nemzeti Hulladékgazdálkodási Zrt. végzi a településen.

Lakások száma (2019)	298
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	252
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	161
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	285
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	195

### 1.2.3. Lakásállomány

Lakásszám (2011)	297
Üres lakások száma (2011)	51
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	113
Lakásszám a szegregátumban (2011)	27
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	27
Lakások száma (2019)	298
WC nélküli lakások száma (2011)	81
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	19
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	1350000
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	22

A településen a lakhatását tekintve, az utóbbi tíz évben a már meglévő házak cserélnek tulajdonosokat, adásvétel keretében. Ezt a KSH adatai is igazolják, ami szerint 2011 óta egy új ház a településen. Ennek oka valószínűsíthetően az anyagi forrás hiánya.

A településen lévő lakóingatlanok csupán 30%-a összkomfortos. Javarészt, a település fő utcáin komfortos, összkomfortos házak találhatóak, míg a szegregátumban félkomfortos, komfort nélküli ingatlanok vannak. Azoknak, akiknek évek óta van saját tulajdonú háza, azt felújítani, fejleszteni, alacsony arányban, csupán a lakosság 30%-a tudja. Bár a Családi Otthonfelújítási Programok jelenleg ebben segítséget nyújthatnak, viszont olyan feltételeik

vannak a támogatás hozzájutásához, hogy azt kevesen tudják megpályázni a több éve tartó, folyamatos munkaviszony hiánya miatt<sup>19</sup>.

A közszolgáltatások tekintetében, az egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége 0,58%, az egy lakosra jutó háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége 0,4% a KSH adatai alapján. A szegregátumban élők jelentős részét (90%) érinti a közüzemi szolgáltatások hiánya. 30%-uknak került már megszüntetésre közüzemi szolgáltatása a szolgáltatási számla kifizetlensége miatt. A díjhátralékkal rendelkezők között kisebb arányban (10%) vannak azok, akik rendezni tudták tartozásukat részletfizetés formájában.

### 1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

#### A fejezet tartalma

*A településen történt lakhatással kapcsolatos fejlesztések, amelyeket az elmúlt 10-15 évben valósítottak meg, külön hangsúllyal a 2014-2021 uniós programozási időszak EFOP telepprogramjára, esetleg az előző időszak TÁMOP telepprogramjára. A megvalósított programok eredményei (új, felújított lakások, bérlakások elosztásának módszere: milyen célcsoportoknak, milyen kiválasztással). A lakhatási körülmények javítását célzó szoft programokkal kapcsolatos vélemények feltárása is szükséges.*

#### 1.3.1. Helyi lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztések

A lakhatással kapcsolatos fejlesztések elsősorban az arra jogosult családoknak nyújtott támogatásokban merülnek ki. Az önkormányzatnak a települési támogatások és ellátások helyi szabályozásának önkormányzati helyi rendeletet alkotott. A mindennapi létfenntartás mellett a lakás fenntartására fordított kiadások igen megterhelőek sok család számára. A települési lakhatási támogatás összege 2022-ben 3000-5500 Ft között van, melyet az arra jogosultaknak a helyi önkormányzat havonkénti rendszerességgel folyósít.

Komplex telepprogram nem volt Gacsályban.

Adósságkezelési tanácsadás igénybevételét a településen a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület biztosítja a Felzárkózó Települések program keretében. Az adósságkezelés a településen 2022. 05. 20-án indult el 7 családdal.

#### 1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A településen a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület biztosítja a Felzárkózó Települések programját. Az önkormányzat és a szervezet közötti együttműködést a konstruktivitás jellemzi.

Az önkormányzat együttműködési készségét illetően a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyt, akkor esetleg érdekeltté tehető benne. **Kizárólag a helyi szakemberek részére igénybe vehető szolgálati lakásként támogatja a bérlakásfejlesztést.**

<sup>19</sup> MMSZ település szintű szociális diagnózis - Gacsály

## 2. A lakosság helyzete

### A fejezet tartalma

*Foglalkoztatottság és jövedelmek szintje a célcsoport tekintetében: milyen típusú munkákat végeznek (közfoglalkoztatottság, alkalmi/idénymunkák, hetelés, stb.), milyen jövedelemért, ezekben körülbelül hány fő érintett. Legfőbb szociális problémák (élethelyzetek, devianciák, eladósodottság, uzsora, perspektívák, mely szolgáltatásokhoz nem férnek hozzá, nem megfelelő minőségű szolgáltatások).*

Családtípus	Családok száma <sup>20</sup>
<u>Teljes nyomorban élő családok</u> : hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	2
<u>Minimális öfenntartó képességgel rendelkező családok</u> : megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	6
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok</u> : viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	25

### 2.1. Foglalkoztatottság

2021-ben Gacsályban, a regisztrált álláskeresők száma 72 fő volt. Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban (FHT) 40-en részesültek. A nyilvántartott álláskeresők közül ellátásban 52 fő részesült, 20 fő semmilyen ellátást nem kapott. 2013-tól 2021-ig az adatokat megfigyelve, azt látjuk, hogy a regisztrált munkanélküliek száma 2013-ban a legmagasabb, - 99 fő- míg 2015-ben és 2021-ben a legalacsonyabb egyaránt 72 fővel. A tartós álláskeresők - 180 napnál hosszabb ideje regisztrált munkanélküliek - száma 2013-ban és 2017-ben a legmagasabb (32fő).

<sup>20</sup> Az adatok a helyi polgármester becslésén alapulnak

Gacsály	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év
Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatása	5	14	15	14	23	20	13	9	13
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	5	3	5	9	9	9	5	3	3
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	42	24	48	48	34	21	20	20	19
Mezőgazdaság	9	16	15	16	9	8	9	8	8
Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Szociális jellegű program	33	9	33	32	25	13	11	12	11
Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen	51	41	68	71	66	50	37	32	36
Közfoglalkoztatási mutató %	8,21	6,37	10,47	10,58	9,50	7,05	5,54	4,83	5,41
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma	31	31	30	31	17	14	16	17	20
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma	5	4	6	8	10	8	12	13	12
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma	64	59	37	38	54	59	46	46	40
Regisztrált álláskeresők száma	99	94	72	77	81	81	74	75	72
Ebből tartós álláskereső	32	24	22	26	32	27	24	31	31
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója %	15,83	14,48	11,15	11,50	11,68	11,42	10,93	11,28	10,88
Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma	627	649	648	670	694	707	676	662	657

### *2.1.1. Közfoglalkoztatottság*

A településen a közfoglalkoztatottságban részt vevők száma 2015 óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat, míg 2016-ban 61 fő, addig 2021-ben 36 fő vett részt abban. A településen élők leginkább a járási startmunka mintaprogramban vesznek részt közfoglalkoztatottként. Időtartamát tekintve jellemzően a hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás, jellegét tekintve a szociális jellegű programban való részvétel jelenik meg leginkább a település közfoglalkoztatásában. A helyi sajátosságra épülő közfoglalkoztatás, egyéb startmunka mintaprogram és a magas hozzáadott értékű programban való közfoglalkoztatottsági részvétel nem jelenik meg Gacsályban.

### *2.1.2. Elsődleges munkaerőpiaci helyzet*

Gacsályban három vállalkozás működik, amely egy élelmiszerboltot, és kettő mezőgazdasági foglalkoztatót jelent. Az élelmiszerbolt kettő, bolti eladó szakmával rendelkező gacsályi lakosnak ad munkát, míg a mezőgazdasági foglalkoztatókban hetven ember dolgozik. A településen működő Idősek Otthona és a Gondviselés Háza Fogyatékkal Élők Otthona szintén munkahelyeket jelentenek a megfelelő végzettséggel rendelkező gacsályiaknak, viszont ezek a munkahelyek nem gyárak, nem tudnak sok embert foglalkoztatni, csupán annyit amennyire státuszuk van <sup>21</sup>.

A Foglalkoztatási Osztály által ellátott területek legnagyobb munkáltatói: Kórház (Fehérgyarmat), Jonaco (Fehérgyarmat), Fipkersz (Fehérgyarmat), Tranzit cégcsoport (Fehérgyarmat- Debrecen).

A Fehérgyarmati járáson kívüli munkaadók, például a kisvárdai Master Good Kft., a mátészalkai Hoya optika, Zeiss optika, Szatmár optika nyírbátori Coloplast és Vaja-Mantar Kft.

## **2.2. Elérhető szociális és egészségügyi szolgáltatások**

Gacsályban a Család és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársai Rozsály községből – a Szolgálat központi helyéről – látják el feladataikat. A Családsegítő és Gyermekjóléti Központ munkatársai Fehérgyarmatról, a Pedagógiai Szakszolgálat dolgozói korábban Csengerből, de a 2021/2022-es tanévtől kezdődően Fehérgyarmatról érkezve látják el feladataikat a településen. A felső tagozatos diákok oktatása a 2021/2022-es tanévtől Rozsályban történik korábban ez Csengersimán valósult meg. Rozsályban van a Védőnői Szolgálat központi helye.

A háziorvosi ellátás, a védőnői szolgálat a helyi Egészségházban működik és itt kapott helyett a fiókgyógyszertár is. Felújítást követően az épület 2021-ben került átadásra. Sürgősségi ellátás legközelebb a 25 km-re található Fehérgyarmaton, orvosi ügyelet pedig a 21 km-re lévő Kölcse községben elérhető. Fogászati ellátás, gyermekorvosi szolgáltatás nincs a településen. A gyerekeket is a háziorvos látja el.

### *2.3. Szociális problémák*

A rozsályi székhelyen működő Család és Gyermekjóléti Szolgálat két családsegítője látja el a szolgálat tevékenységeit Gacsály községben.

---

<sup>21</sup> MMSZ település szintű szociális diagnózis - Gacsály



A MMSZ FETE program Jelenlét Pont munkatársainak adatgyűjtése értelmében 2020-ban, információnyújtást, kríziskezelést, ellátásokhoz hozzáférés segítését, természetbeni, pénzbeli ellátásokhoz történő hozzáférésben segítését, szociális segítő tevékenységeket, általános tanácsadást, csoportmunkát folyamatos kapcsolattartást és együttműködést a járasszékhelyen működő Család és Gyermejkölési Központtal, Jelzőrendszer működtetését vettek igénybe a településen élők. Leggyakoribb a szociális és általános tanácsadás volt a legjellemzőbb. Prevenciós, szabadidős programokat, egyéni és csoportos készségfejlesztést, közösségfejlesztést egyszer sem vettek igénybe a gacsályi lakosok és nem is érkezett ennek igényére jelzés. A Szolgálat gyermekjóléti szolgáltatásait 50 fő, a családsegítő szolgáltatásait pedig 40-en vették igénybe. 2020. év végén 10 olyan 18 éven aluli gyermek volt, akiknek szülei közül valamelyik büntetés-végrehajtási intézetben volt, valamint 23 fő veszélyeztetett helyzetű, 9 fő védelembe vett, 9 fő átmeneti nevelésbe vett és 40 fő szegregátumban élő gyerek volt nyilvántartva. 2020-ban a településen élő, alapellátás keretében gondozott gyerekek száma 8 fő volt. Gacsály községben leggyakrabban felmerülő problémaként, a magatartásbeli zavarok, életviteli és lakhatási problémák, a gyerekek igazolatlan iskolai hiányzásai, a gyerekek és felnőttek körében megjelenő fejtetvesség volt jelen az adatgyűjtés időszakában a szakemberek nyilvántartásai szerint.

A HEP szerinti beazonosított szociális problémák<sup>22</sup>, melyet a helyi interjú is megerősített:

- Alacsony iskolai végzettséggel rendelkezők magas száma a romák körében.
- A gyerekeknek szabadidejük kulturált eltöltésére nincs lehetőség.
- Az otthon lévő nők mindennapjának változatossá tétele.
- Sok az egyedül élő, magányos nyugdíjas.
- A középületek nem teljesen akadálymentesek.

### 3. A lakásállomány helyzete

#### A fejezet tartalma

*Épületek állapota, az életveszélyes, illetve kritikus állapotú házak számossága, aránya a településen, illetve a szegregátum(ok)ban. Tulajdonviszonyok elsősorban a segítségre szoruló családok körében (legális tulajdonviszonyok, mennyire jellemző albérlet, uzsora bérlet, szívességi lakáshasználat), ezek mértékének becslése.*

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma <sup>23</sup>
életveszélyes házak	4
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	3
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	3
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	20

<sup>22</sup> Helyi Esélyegyenlőségi Program – Gacsály község önkormányzata [Gacsaly eselyegyenl segi\\_program-v07 \(1\).pdf](#)

<sup>23</sup> Az adatok a helyi polgármester becslésén alapulnak

### 3.1. Közműszolgáltatásba bekapcsolt lakások

Lakások száma (2019)	298
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	252
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	161
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	285
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	195

### 3.2. Rendezetlen tulajdonviszonyok

A településen készült interjú alapján a rendezetlen tulajdonviszonyok leginkább a szegregátumban élő lakásokra jellemző.

### 3.3. Szívességi lakáshasználat

A szívességi lakáshasználat nem jellemző Gacsályban helyben készült interjúk alapján.

### 3.4. Lakások túlszűfolttsága

Lakosság szám (2011)	904
Lakás szám (2011)	298
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113

A lakások túlszűfolttsága a szegregátumban élőkre jellemző. Nem ritka, hogy több generáció is él egy házban, kis alapterületen.

### 3.5. Eladó ingatlanok száma

A településen körülbelül nagyon kevés eladó ingatlanról tudnak a helyi interjúk alapján. Jellemzően ezek azok a házak, ahonnan „kihaltak” a tulajdonosok, nem a legjobban karbantartott épületek, nagymértékű felújításra szorulnak. Az üres, lakatlan lakásokat jelölte meg a helyi polgármester életveszélyes házaknak az interjú során.

A lakhatási szegénységről szóló éves jelentés szerint<sup>24</sup> 2010 és 2020 közötti időszakban hazánkban 89,68 százalékos lakásárindex növekedés<sup>25</sup>. Ezzel szemben a jövedelmek csupán 70 százalékkal nőttek<sup>26</sup>. Az OECD számításai szerint Magyarországon a lakásár jövedelemhez viszonyított aránya a 2015-ös szinthez képest 2020-ra 26 százalékkal emelkedett<sup>27</sup>, a Nemzeti Bank számításai alapján pedig a „2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban”<sup>28</sup>. A Nemzeti Bank szerint „az állami

<sup>24</sup> [https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat\\_EvesJelentes\\_2021\\_final.pdf](https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat_EvesJelentes_2021_final.pdf)

<sup>25</sup> Központi Statisztikai Hivatal (2020). 18.1.1.13. Lakáspiaci árindex. [18.1.1.13. Lakáspiaci árindex \(ksh.hu\)](https://www.ksh.hu/lakasi-2020)

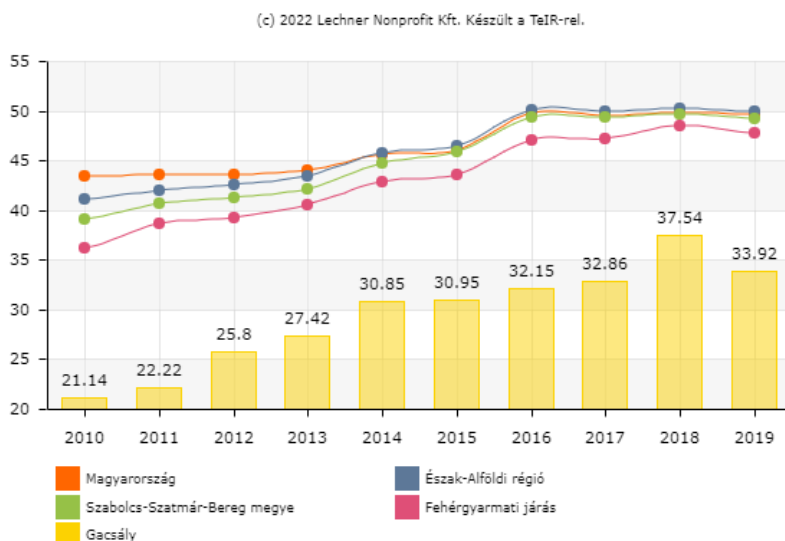
<sup>26</sup> Magyar Nemzeti Bank (2020). Lakáspiaci jelentés 2020. június. [lakasi-2020-junius-hu.pdf \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/lakasi-2020-junius-hu.pdf)

<sup>27</sup> OECD (2021). Housing prices (indicator) [Prices - Housing prices - OECD Data](https://data.oecd.org/housing/housing-prices/)

<sup>28</sup> Magyar Nemzeti Bank. Lakáspiaci jelentés 2021. május [lakasi-2021-majus-hu.pdf \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/lakasi-2021-majus-hu.pdf)

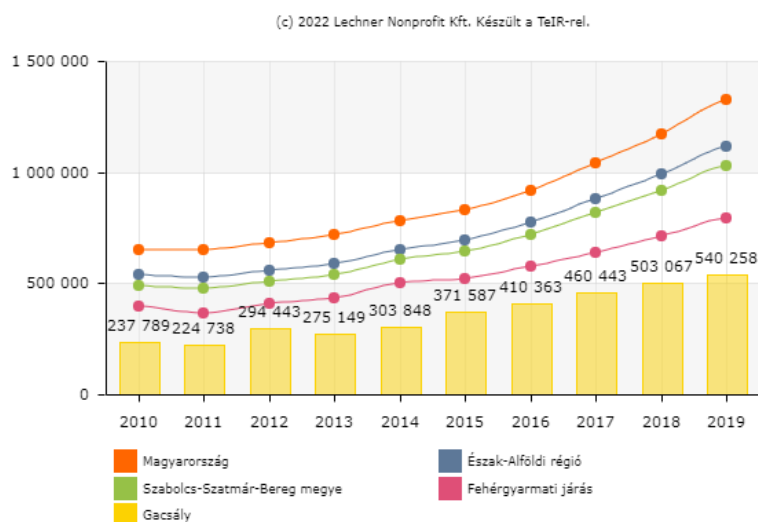
támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében”,<sup>29</sup> ugyanakkor ezek a lakástámogatások élénkítő hatással bírnak a lakáspiacon, hozzájárulva a lakások növekedéséhez, tovább rontva azon alacsony jövedelmű családok helyzetén, akik nem, vagy csak nehezen férnek hozzá a támogatásokhoz.

A fenti megállapításokat tovább árnyalja, ha megnézzük a településen a száz lakosra jutó adófizetők számát (6. ábra) és az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelmet (7. ábra).



6. ábra A száz lakosra jutó adófizetők száma - Gacsály<sup>3031</sup>

A 6. ábrán látható adófizetők aránya vonatkozásában a település elmarad mind az országos, mind a régiós, mind a megyei, mind a járási adatokhoz képest, amely tovább akadályozhatja a családok lakásberuházásait, a lakás állag megővására fordítható anyagi forrásokban.



7. ábra Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem - Gacsály<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Magyar Nemzeti Bank. Lakáspiaci jelentés 2021. május [lakaspia-ci-jelentes-2021-majus-hu.pdf \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/lakaspia-ci-jelentes-2021-majus-hu.pdf)

<sup>30</sup> Személyi jövedelemadó-fizetésre kötelezett adófizetők száma, száz lakosra vetítve.


<sup>31</sup> [TeIR - Helyzet-Tér-Kép](#)

<sup>32</sup> [TeIR - Helyzet-Tér-Kép](#)

Az országos, régiós, megyei, járási adatokhoz képest a 7. ábrán jól látható, hogy a településen élő lakosokra jóval alacsonyabb nettó belföldi jövedelem jut.



Az eladósodottsági térkép színekódjainak jelmagyarázata: az adott helyrajzi számon lévő ingatlanra terhelt összes adósság összege, Ft-ban:

	5 000 001 - 20 000 000 Ft
	2 500 001 - 5 000 000 Ft
	1 000 001 - 2 500 000 Ft
	500 001 - 1 000 000 Ft
	2 500 - 500 000 Ft

8. ábra Gacsály eladósodottsági térképe<sup>33</sup>

A 8. ábrán megjelenített térképen látható, hogy a település szegregátumában az ingatlanokra terhelt összes adósság a pár ezer forintos adósságtól akár a milliós adósságig terjed.

## 4. A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

#### A fejezet tartalma

*Legfőbb lakhatási problémák összegzése a szegregációt, a közmű ellátottságot (közmű elérhetősége, közműszolgáltatásokból kikapcsolt lakások), a lakásállomány javítását, a tulajdonviszonyok rendezetlenségét, az eladósodottság problémáit is érintve.*

A Habitatat for Humanity Magyarország jelentése<sup>34</sup> szerint hazánkban a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák között. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel<sup>35</sup>. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében<sup>36</sup>.

A növekvő lakásárak megnehezítik a megfelelő lakáshoz jutást, leginkább a fiatalok és az alacsony jövedelműek körében, növelik az eladósodottság mértékét. A magas lakásbérleti díjak jelentős anyagi terhet rónak a háztartásokra hónapról hónapra. Magyarország lakói nagyobb arányban szembesülnek lakásminőséggel kapcsolatos súlyosabb problémákkal, vagy

<sup>33</sup> „Felzárkózó települések” hosszútávú programja (lechnerkozpont.hu)

<sup>34</sup> [https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat\\_EvesJelentes\\_2021\\_final.pdf](https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat_EvesJelentes_2021_final.pdf)

<sup>35</sup> UNDP Europe and CIS (2012). The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011 [The-housing-situation-of-Roma-communities \(2\).pdf](#)

<sup>36</sup> UNDP, E. U. A. for F. R. (2013). The situation of Roma in 11 EU Member States: Survey results at a glance [The situation of Roma in 11 EU Member States - Survey results at a glance | United Nations Development Programme \(undp.org\)](#)

ezzel részben összefüggésben az energiaszegénységgel. A rossz minőségű, alacsony energiahatékonyságú lakások nemcsak a háztartások életminőségét rontják, hanem negatív hatással vannak az emberek (különösen a gyermekek és az idősek) fizikai és mentális egészségi állapotára, valamint magasabb energiafogyasztásuk miatt a környezetet is terhelik<sup>37</sup>.

Hasonló a helyzetkép Gacsályban is A település vezetőjével és helyi szakemberével készült interjú alapján a településen vannak az eladósodott családok, nagy a munkanélküliség, a segélyek, az alacsony jövedelmek nem elegendőek a megélhetéshez, a lakosság nagy része mélyszegénységben él. Problémát jelent a számlák kifizetése, a felvett hitelek törlesztése. A lakások belterületen, lakóövezetben helyezkednek el. Vannak olyan lakások, amik nem összkomfortosak, valamint vannak nagyon rossz állapotban lévők is. A szegregátumban található házak nagy részénél „mérős” áramszolgáltató óra került kialakításra, számos család otthonában csökkentett víznyomással érhető el a közműszolgáltatás. Több lakásban nincs fürdőszoba és WC.

Az önkormányzat együttműködési készségét illetően a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyét, akkor esetleg érdekeltté tehető benne. **Kizárólag a helyi szakemberek részére igénybe vehető szolgálati lakásként támogatja a bérlakásfejlesztést a helyi önkormányzat.**

#### *4.1.1. A település pozíciója, a népesség számára és összetételére vonatkozó trendek:*

Földrajzilag és infrastrukturálisan a település pozíciója kedvezőtlen, mely az alábbi hiányosságokkal küzd: - nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő.

Vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében jobb státuszú, vegyes összetételű település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya alacsonyabb, a nem roma lakosság közül a fiatalok egy része elköltözik a településről.

#### *4.1.2. A szegregáció foka és jellege, a településen belül milyen mobilizációs folyamatok voltak, ehhez a lakhatási programok hogyan járultak hozzá:*

A településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében a településen belül csak kisebb szegregált részek vannak.

#### *4.1.3. A közművek elérhetőségének és tényleges használatának mértéke a településen, illetve a szegregátumokban:*

Gacsály infrastrukturális mutatói alacsonyabb fejlettségi szintről árulkodnak. A településen található lakás több mint 80%-a vezetékes ivóvízzel és több, mint 60%-a vezetékes gázzal

---

<sup>37</sup> [https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat\\_EvesJelentes\\_2021\\_final.pdf](https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat_EvesJelentes_2021_final.pdf)

ellátott, áramszolgáltatás szinte valamennyi lakásban elérhető. A lakások több, mint fele (54%) rá van kötve a szennyvízhálózatra. A belső utak, utcák burkoltak. A háztartások egy része rendelkezik telefontal, bár ez a szám a mobiltelefonok elterjedésével csökkent. A szilárd kommunális hulladék elszállítását Nemzeti Hulladékgyűjtési Zrt. végzi a településen.

*4.1.4. A jellemző lakhatási jogcímek települési szinten és külön a szegregátumokban: saját tulajdonú, magánbérleti (különös tekintettel a szerződés nélküli és uzsora bérletekre), önkormányzati bérleti jogviszonyban élő családok, illetve a szíveségi lakáshasználók köre:*

Vannak rendezetlen tulajdonviszonyú lakások a szegregátumban. Önkormányzati bérleti jogviszonyban nem él család. Szíveségi lakáshasználatról nincs ismerete a helyi szakembereknek.

*4.1.5. A túlszűfoltóság problémájának mértéke:*

Jelen van a településen, de kisebb mértékű, és csak a szegregátumban.

*4.1.6. Az eladósodottság mértéke a célcsoport családjainak körében:*

Jelenlegi információk alapján nem lehet megítélni az eladósodottság mértékét, de nagy gondot jelent a településen.

Gondot okoz:

- lakhatási (rezsi) költségek,
- különböző hitelfelvetelek (elsősorban áruhitel) törlesztőrészek fizetése.

*4.1.7. A lakóépületek fizikai állagával kapcsolatos problémák megjelenésének mértéke: életveszélyes és kritikus állapotban lévő lakóépületek nagyságrendje.*

A legnagyobb probléma az alacsony komfortfokozatú lakások száma, de van több rossz állapotú lakás is, ezt a helyi vezető 3 darabban becsülte meg, az azonnali életveszélyt jelentő lakások számát négy darabnak becsüli, de ezek lakatlan, elhagyott, üresen álló lakások.

*4.1.8. Eladó ingatlanok nagyságrendje a településen, mennyi ingatlanvétel történt és van folyamatban a FETE program számára*

Kismértékű a településen az eladó ingatlanok száma. Erre vonatkozó becslés számadat nincs.

**Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva<sup>38</sup>**

Családtípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális önfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen

<sup>38</sup> Az adatok a helyi polgármester becsülésén alapulnak

Lakástípusok				összesen	
azonnali életveszélyt jelentő lakás					
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	2	6		8	8
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)					
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni					
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	2	6			
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	2	6			

#### 4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében az alábbi beavatkozások szükségesek:

**Adósságkezelés elindítása** és folyamatos kiterjesztése a településen az egyik legfontosabb alapját képezi a magasabb szintű lakhatást nyújtó programoknak, mivel addig, míg az adósságok fennállnak, a családok nem tudják kellőképpen növelni a rendszeres jövedelmüket és így nem tudják vállalni a magasabb lakhatási költségek rendszeres fizetését. A hivatalosan fennálló adósságok jelentősen gátolják a bejelentett munkavállalást, hiszen a legális jövedelem megjelenésével rögtön megindul a tartozások levonása a fizetésből. Az uzsorával való eladósodás a családoktól havi szinten von el jelentős anyagi forrásokat, ami ellehetetleníti, hogy kitörjenek a nyomorból. Éppen ezért mind a hivatalos, mind az informális adósságokat kezelnie kell a programoknak. A közművek visszakapcsolásának is alapját képezi az adott típusú lakhatási költségekkel fennálló tartozás törlesztése. Az adósságkezelést a kevésbé eladósodott családok körében kell megkezdeni, akiknek a lakhatási körülményei így gyorsabban javíthatók,

majd fokozatosan ki kell terjeszteni a mélyebben eladósodott családok felé<sup>39</sup>. Az adósságkezelés a településen 2022. 05. 20-án indult el 7 családdal.

**Háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás** tudatosságát javító programok, melyek megalapozzák a magasabb szintű lakhatási költségek rendszeres fizetését.

**Tulajdonviszonyok rendezése:** alapvetően jogi segítségnyújtásból áll, de a családok számára jelentősebb anyagi terhet is jelent, mivel ha több hitellel vagy tartozással kapcsolatos bejegyzés is van a tulajdoni lapokon, azok tételenkénti rendezése több tízezer forintba is kerülhet.

**Foglalkoztatás javítását célzó program:** a munkaerőpiaci mentor tevékenységére támaszkodva a lakhatási programokba potenciálisan bevonható családokra kell koncentrálni. Ez a programelem fontos része a mobilizálandó családok felkészítésének.

**Magántulajdonú lakások felújításának** segítésére kialakított program. Tetőkommandó a kisebb összegű beavatkozást igénylő kritikus helyzetek kezelésére.

### **Bérlakásfejlesztés tekintetében**

**Krízislakások kialakítása:** szükséges a településen egy olyan krízislakás kialakítása, ahová az életveszélyes lakhatási viszonyok, a súlyos élethelyzetek, vagy természeti katasztrófa sújtott lakhatási viszonyok megváltozása esetén családok elhelyezhetőek.

**Más településen kialakított bérlakásokba történő mobilizálás:** ennek célcsoportja olyan családok lehetnek, akik rendelkeznek rendszeres, elsősorban bejelentett munkával, vagy hajlandóak és képesek ebbe az irányba elmozdulni.

**Kizárólag helyi szakemberek részére igénybe vehető szolgálati lakásként támogatja a bérlakásfejlesztést az önkormányzat.**

Összefoglalóan a potenciális célcsoport nagysága elsősorban a jelenleg ismert célcsoport körében:

#### Stabilizálás

- Szoft programok: - adósságkezelés: a szegregátumban élő családoknak
- Tulajdonviszony rendezés: számos, de pontos adat nem ismert

#### Stabilizálás

- Magántulajdonú lakások fejlesztése:
  - legszükségesebb karbantartási munkák végzése
  - lakások komfortfokozatának növelése, felújítása
- Bérlakásfejlesztés
  - krízislakás: 1 családnak
  - településen belül mobilizálható nincs információ
  - más jobb helyzetű településre mobilizálható nincs információ.

---

<sup>39</sup> Bár a több millió Ft adóssággal rendelkező családok helyzete a legtöbb esetben nem rendezhető a jelenlegi feltételek között. Ezekben az esetekben központilag indított magáncsőd jellegű programokra lenne szükség.



## 4.3. Bérletfejlesztés beavatkozási terve

### 4.3.1. A bérletfejlesztés nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Bérletfejlesztés nagyságrendjét <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Bérletfejlesztés nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
település közlekedési összeköttetései	amennyiben az összeköttetések <b>erősek</b> , a munkahelyekre ingázást lehetővé teszik, és az elingázás távolsága életszerű	amennyiben az összeköttetések <b>gyengék és költségesek</b> , mind a közúti, mind a közösségi közlekedési viszonylatban, a munkahelyekre ingázást nem teszik lehetővé	(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	amennyiben <b>foglalkoztatás bővülését</b> szolgálja az addig csak közmunkában keresők köréhez képest	amennyiben <b>nem módosul érdemben a csak közmunkában elhelyezhető</b> aktív korúak aránya	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	amennyiben az elérhető lakások <b>gazdaságosan felújíthatók</b> a helyi lakáspiaci viszonyok között	amennyiben <b>kevés vagy nincs elérhető és / vagy gazdaságosan felújítható</b> lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest)
közműinfrastruktúra	amennyiben a terület közművesített és az adott ingatlan esetén <b>rendelkezésre áll</b> a rácsatlakozási lehetőség	amennyiben a vízi-közmű hálózatra való <b>rácsatlakozás nem lehetséges</b> , új építés esetén pedig nem elérhető a csatornahálózat	(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	amennyiben <b>tiszta</b> vagy alacsony költséggel tisztázhatók a jogviszonyok	<b>terhelt</b> és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	(1) TAKARNET adatok
uzsora	főképp a lakhatási helyzetekben lecsapódó <b>kevés</b> uzsora	a településen <b>elterjedt</b> uzsora, szerteágazó függőségi helyzetek	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben <b>elérhető szolgáltatások</b> köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jólétét szolgálja	a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jólétéhez szükséges <b>szolgáltatások hiányoznak</b>	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma (3) betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	kis szegregátum(ok), <b>a településközpont nem szegregátum</b>	egységesen hanyatló, <b>többségében nyomorúságos élethelyzetek</b> a telepeken, növekedő mértékben	(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

4.3.2. A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálási céljának nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Mobilizálás nagyságrendjét <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	amennyiben <b>nincs minőségi szolgáltatást</b> nyújtó intézmény	amennyiben a <b>köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	(1) szabad férőhelyek aránya (2) jobb módúak elhordják a gyermeküket
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	amennyiben <b>kiegyensúlyozott a viszony</b>	adott településről érkezőkkel szemben <b>nagyok az előítéletek</b>	(1) bevett költözési irányok a településről
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	amennyiben <b>alacsony az előítéletesség</b>	amennyiben erős az elutasítás és a <b>diszkrimináció</b>	(1) az adott településre átköltözők tapasztalata (2) visszaáramlás konfliktusok miatt
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	amennyiben az átköltözések <b>nem hoznak létre gócpontot</b> , nem nő számottevően a szegregáció	a fogadó területen magas és jelentősen <b>nő a hátrányos helyzetű lakosság aránya</b> a településhez képest	(1) telepek / szegregátumok mérete és méretének alakulása a fogadó településen
van-e a közelben térségi növekedési centrum	amennyiben <b>át lehet költözni</b> a helyi növekedési centrumba	amennyiben <b>nincs</b> ilyen centrum és messzebb nehéz mobilizálni a családokat	(1) járásközpont vagy funkcionális településcsoport foglalkoztatási helyzetének alakulása (2) távolabbi centrumokban a költözés nem jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség	amennyiben az informális támogató hálózat életben tartása mellett tud költözni, vagy <b>nincs szükség folyamatos támogatásra</b> az élet minden területén	amennyiben csak az informális támogató hálózat életben tartása és <b>folyamatos szociális támogatás</b> mellett boldogul a család	(1) családsegítésbe (nem) bevont családok köre és állapota
céltelepülés árszínvonala	amennyiben a céltelepülési lakások <b>gazdaságosabban újíthatók fel</b> a célterületi lakáspiaci viszonyokhoz képest	amennyiben <b>megfizethetetlen az árkülönbség</b>	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (2) árkülönbség mértéke

4.3.3. A bérlakásfejlesztések alapvetően három típusú modellt követhetnek a családok mobilizációja szempontjából:

A helyi bérlakásfejlesztési igények a realitásokhoz közelítő nagyságrendjének megbecslése előtt sorra vesszük a fejlesztések, illetve a mobilizálási lehetőségeket befolyásoló tényezőket:

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

<b>település közlekedési összeköttetései</b>	kedvezőtlenek
<b>helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte</b>	A legnagyobb foglalkoztató az önkormányzat.
<b>helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre</b>	Pontos információk nincsenek, de kevés az üres ingatlanok száma a településen
<b>közműinfrastruktúra</b>	Közműellátottság inkább kedvezőtlen
<b>megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai</b>	Nincs információ
<b>uzsora</b>	Jelen van, mértéke nem megbecsült
<b>iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége</b>	Van óvoda, iskola a településen. Kötelező szociális és gyermekjóléti alapszolgáltatások vannak.
<b>szegregátumok relatív mérete a településen</b>	Lechner adatbázis szerint egy utcára korlátozódik.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők:

<b>településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában</b>	Igen
<b>konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)</b>	Nincs adat
<b>ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen</b>	Nincs adat
<b>szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen</b>	Jelenleg nem lehet még megállapítani.
<b>térségi növekedési centrum</b>	Nincs ilyen
<b>a helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség</b>	erős
<b>fogadó település(ek) magas árszínvonala</b>	Nincs információ.

A ténylegesen megvalósítható bérlakásfejlesztések megbecslése:

### 1. Krízislakások biztosítása:

Egy krízislakásra lehet szükség, ami iránt hosszabb távon is kereslet lehet a településen.

### 2. Bérlakásfejlesztések

A potenciális célcsoporti körből csak olyan család tudnak ténylegesen élni a bérlakásfejlesztések adta lehetőséggel, akik megfelelően ösztönöztek és együttműködőek, illetve van esély arra, hogy azzá tehetők, továbbá rendszeres munkával és viszonylag magasabb

jövedelemmel rendelkeznek. Figyelembe véve a 4 éves megvalósítási időszakot (a terv elkészítéséhez képest), az alábbi nagyságrendek vállalása lehet reális:

- településen belüli mobilizáció: teljes időszakban nem ismert még becslés szintjén sem.
- más településre való mobilizáció. nem ismert még becslés szintjén sem.

**Kizárólag helyi szakemberek részére igénybe vehető szolgálati lakásként támogatja a bérlakásfejlesztést az önkormányzat.**

**A cselekvési terv kidolgozásáig az alábbi lépések megtétele szükséges:**

- a település egészén a lakhatási helyzet alaposabb felmérése (lakásszámok, minőségi besorolás),
- a családok szociális helyzetének tágabb körű felmérése, különös tekintettel az eladósodottságra és a foglalkoztatási viszonyokra.

Szükséges, hogy a beszerzett információk alapján folyamatosan aktualizálódjanak a családlakhatási mátrix adatai, illetve megkezdődjön annak a felmérése, hogy a beazonosított családok közül ténylegesen kik lehetnek bevonhatóak a programokba.

**Bérlakás beavatkozások tervezését segítő mátrix: igények és lehetőségek szerint kialakítható megoldás típusok**

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	0	0	0	0
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	0	0	0	0
Összesen	<b>A helyi önkormányzat kizárólag a helyi szakemberek részére igénybe vehető szolgálati lakásként támogatja a bérlakásfejlesztést!</b>			