

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Gadány

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

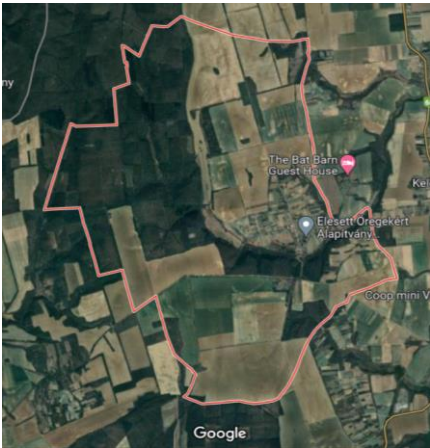
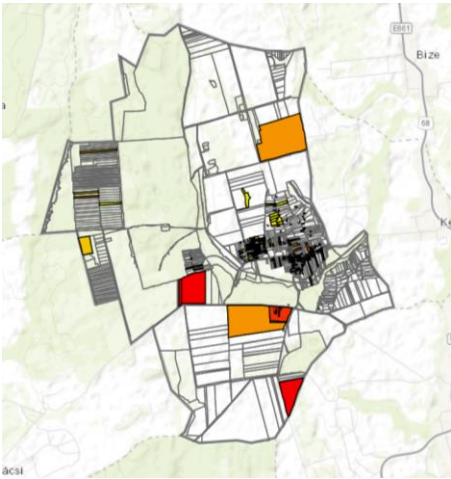
Gadány

Somogy megye

Marcali járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június

	<p>Terület: 19,7 km² Lakónépesség: 340 fő¹ Jogállás: község Járás: Marcali Megye: Somogy</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: NEM</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	<p>nincs</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

¹ 2022. január 1. Forrás: <https://nyilvantarto.hu/hu/statisztikak?stat=kozerdeku>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Gadány	
Megye	Somogy	
Járás	Marcali	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	322	342
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	92%	
15 év alattiak aránya (2021)	11,8%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	86%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	41%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	112%	
Lakásszám (2011)	143	130
Üres lakások száma (2011)	37	8
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	45	
Lakások száma (2019)	145	130
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	143	130
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	144	130
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	42	
WC nélküli lakások száma (2011)	56	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	11	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,8	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	234137 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	107%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2700000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	11	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	1-2

1. A település leírása

1.1. A település pozíciója

A Baranya, Somogy és Tolna megyék alkotta dél-dunántúli régió a maga 14 169 km²-es kiterjedésével hazánk legnagyobb területű régiója, ugyanakkor az ország legritkábban lakott térsége (66,4 fő/km²), valamint az ország leghátrányosabb helyzetű területeinek, településeinek jelentős része is ezen a területen található. A régiót közlekedés-földrajzi szempontból több irányba is perifériális elhelyezkedés jellemzi, a régió nagy része Magyarország aprófalvas térségei közé tartozik (Ormánság, Belső-Somogy). A régió kedvezőtlen településszerkezete egy szintén kevésbé optimális közlekedési helyzettel párosul, mely tovább súlyosbítja a városhálózat fejletlenségéből és az aprófalvak-, kistelepülések nagy arányából eredő hátrányokat. A régió 655 településének több, mint fele (346) aprófalva, amelyekben a lakosság 10%-a él, Baranya megyében az 500 fős lakosságszám alatti aprófalvak aránya közel 70%, míg Somogyban ugyanez az arány 44%, Tolna megyében pedig 28%. Az aprófalvas településszerkezetet rendszerint kedvezőtlen gazdaságföldrajzi környezet veszi körül, a régió városai között a kisvárosok dominálnak, a középvárosok hiánya jellemzi a területet, Kaposvár, Pécs és Szekszárd valós térségi központi funkciókat betöltő települések, amelyek mindegyikében megindult az agglomerálódás és a szuburbanizációs folyamat. A régió 24 kistérsége közül 9 hátrányos helyzetű, további 9 pedig leghátrányosabb helyzetűnek minősül (<http://www.terport.hu/regiok/magyarorszag-regioi/del-dunantuli-regio>).

2021-ben Somogy megyében többen születtek, de többen is haltak meg, mint az előző évben. Az elhunytak száma a megyében emelkedett a második legnagyobb mértékben. A természetes fogyás a megye népességét 2899 fővel csökkentette. Az országos folyamatokkal ellentétben a foglalkoztatottak száma csökkent (2,4%-kal), a munkanélkülieké pedig emelkedett (47%-kal) az egy évvel korábbihoz képest. A megyei foglalkoztatási arány (55,0%) a legalacsonyabb volt, és a munkanélküliségi ráta (5,0%) is kedvezőtlenebb volt az országos átlagnál. A megyében működő vállalkozások, beleértve a mikro-, kis- és középvállalkozásokat is, fontos szerepet játszanak a megyében a foglalkoztatás területén, a megye foglalkoztatási szerkezetében nincs domináns ipari foglalkoztató, illetve domináns külföldi tulajdonú vállalkozás. Somogy megyében a nyilvántartott álláskereső aránya 8,4% volt a munkaképes korú lakossághoz viszonyítva 2020. második negyedévében, amely a dunántúli megyék közül a legmagasabb érték (Somogy Megye Területfejlesztési Konceptiója, 2021). A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete 8,8%-kal magasabb volt, mint egy évvel korábban. Összege (352 ezer forint) nem érte el az országos átlagot (439 ezer forint). A telephelyi adatok alapján az ipar 2021. évi teljesítménye 4,6, a megyei székhelyű építőipari szervezetek termelése 24, a beruházások volumene pedig 9,2%-kal emelkedett az előző évihez képest. Az év folyamán 54%-kal kevesebb lakást vettek használatba, mint egy évvel korábban, a lakásépítések népességre vetített száma nagyjából az országos átlag körül alakult (<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/214/index.html>).

A Somogy megyéhez tartozó Marcali járás 2013-tól létezik, székhelye Marcali. Területe 904,24 km², népessége 34 734 fő, népsűrűsége pedig 38 fő/km² volt 2013. elején. 2013. július 15-én egy város (Marcali) és 36 község tartozott hozzá. A járás egy települését kivéve a Marcali kistérség területét foglalja magában. A kistérség központja, Marcali város az elmúlt években viszonylag sikeresnek bizonyult a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását tekintve, ahhoz azonban túlságosan kicsi és gyenge, hogy a kistérség egészének foglalkoztatási, gazdaságfejlesztési problémáit megoldja. A kistérség falvainak egy része – például Böhönye, Kéthely – előnyös közlekedéscsoporthelyi pozícióiból vagy egyéb tényezőkből (például életképes vállalkozások megléte, a balatoni idegenforgalomba való bekapcsolódás lehetőségei vagy önálló attrakciók, rendezvények) adódóan stagnál vagy lassan fejlődik. A falvak egy része végül azonban közeledési peremhelyzeténél vagy előnytelen demográfiai állapotából (legrosszabb esetben mindkettőből) adódóan hanyatlik, és önerőből fejlődni aligha lesz képes (Marcali, 2005).

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Marcali járásban, a fenti körülményektől meghatározottan helyezkedik el Gadány. Gadány Belső-Somogyban, a Marcali-hát völgyeiben, dombjain fekvő település. Közeliében mindössze egyetlen város van, Marcali. A megyeszékhelytől, Kaposvártól 50 km távolságra fekszik. A Balaton mindössze 25 km-re van a településtől. A község zsákfalú, szilárd burkolatú úton csupán egy irányból közelíthető meg: a 68-as út Marcali-Böhönye közötti szakaszáról, Kelevízen nyugatra letérve. A települést vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti kapcsolat Balatonkeresztúr. A tömegközlekedést a KAPOS VOLÁN Rt. helyközi autóbuszjáratai biztosítják, azonban a járatokat a település lakói egyre kevesebb alkalommal vehetik igénybe (HEP, 2020). A járásközpont Marcali 11 km-re található, megközelíthetősége napi 7 buszjáratral megoldott, melyek reggel 5 óra és délután 5 óra között közlekednek. A legtöbb járat közvetlen eljutást biztosít Marcaliba, mely így 15-20 perc alatt megközelíthető, az utolsó két járat az, amely jelentősen hosszabb menetidővel közlekedik. A számos közszolgáltatást működtető Mesztegnyő 10 km-re található a településtől, napi 9 járatral, reggel öttől este tizenegyig 10-40 perc alatt megközelíthető. A járatsűrűség tehát kielégítőnek mondható, a közlekedés jobbra igazodik a munkavállalási igényekhez, az oktatási-nevelési intézmények működési rendjéhez. A településen élő tulajdonosnál nyilvántartott gépjárművek száma a településen 2020 decemberben 70 volt (TEIR, 2020).

Az 1971-ben kormányhatározatként megszülető Országos Településhálózat-fejlesztési Koncepció a magyarországi településeket funkciójuk szerint osztályozta, kialakítva ezzel egy hierarchikus rendet, melyben tizenegy szint különíthető el. A koncepció hazánk településeinek kétharmadát a tizenegy fokú skála utolsó „egyéb” vagy „szerepkör nélküli település” kategóriájába sorolta. Bár a dokumentum nem mondta ki nyíltan, hogy a településfejlesztési koncepció célja hosszabb távon a szerepkör nélkülinek minősített falvak megszüntetése, a fejlesztési lehetőségek megvonása felgyorsította ezeknek a falvaknak a sorvadását, a ma hátrányos helyzetűek nevezett települések kialakulását. Ez a folyamat hosszú távon számos esetben olyan hátrányos helyzetű, szélsőséges forgatókönyv megvalósulása esetén grettősodó kistérségek létrejöttét is okozta, melyekre a szociális, etnikai és térbeli hátrányok kombinációja jellemző. Az egyes települések helyzetét fokozatosan rontja a lakosság jobb helyzetben levő részének elvándorlása, mely a társadalmi problémák további súlyosbodását okozza, valamint az előregedő tendencia és a népességszám csökkenés.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A 2011. évi népszámlálás eszmei időpontjában, október 1-jén Somogy megyében 316 ezer fős lakónépességet írtak össze, 5,7 százalékkal kevesebbet,

mint 2001-ben. A népességszám csökkenése teljes egészében a természetes fogyásból származott, a legutóbbi két census között eltelt évtizedben a halálozások száma több mint 19 ezerrel meghaladta az élveszületéseket. A jelentős mértékű természetes fogyást a belföldi vándorlásból származó mindössze 50 fős nyereség alig enyhítette, így a bő egy évtized alatt 19,1 ezer fővel fogyatkozott a megye lakosainak száma (KSH, 2013).

Gadány népességszámának változása szintén elsősorban csökkenő tendenciát mutat, bár némi ingadozás látható az adatokban.

1. számú táblázat: Az állandó lakosok és a lakónépesség számának alakulása 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Fő	Változás
2012	341	
2013	324	95,0%
2014	311	96,0%
2015	315	101,3%
2016	308	97,8%
2017	351	114,0%

A fenti adatokból megállapítható, hogy 2012 óta a lakónépesség száma csökkenő tendenciát mutat, kisebb ingadozásokkal, illetve egy növekedéssel a 2017-es évben, ami azonban a településen lévő 60 fős férőhelyszámmal működő idősek otthona növekvő létszámának tudható be (HEP, 2020). A népességszám változása 2017 után is hozzávetőleg azonos szinten maradt, az állandó népesség száma ekkor 353 fő volt (TEIR, 2020).

A lakosságszám változásának egyik jelentős összetevője Gadány esetében a be- és kiköltözések egyenlegéből fakad.

2. számú táblázat: El- és odavándorlások egyenlege 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Állandó jellegű odavándorlás	Elvándorlás	Egyenleg
2012	13	11	2
2013	9	8	1
2014	7	14	-7
2015	11	5	6
2016	23	16	7
2017	n a	n a	n a

Gadány esetében 2015 után a vándorlások egyenlege pozitívba fordulni látszik, mely jelezheti a település vonzóvá válását. A település vezetőjének értékelése szerint a pozitív ráta a

községben ingatlant vásárolt külföldieknek és a környékbeli lakosok átköltözésének köszönhető, mely némiképp ellensúlyozni tudta a 2014 előtti években, az elsősorban a munkahelyek hiánya miatt tapasztalható jelentős elvándorlási hullámot. A polgármester véleménye szerint számos esetben csupán átmenő jellegű forgalomról, ideiglenes beköltözésekről van szó. Emellett a 60 fős idősek otthonának adatai jelentősen befolyásolhatják a bevándorlási, letelepedési adatokat is. A TEIR adatai szerint a pozitív mérleg megmaradt, hiszen a rendszerben található adatok minimális beköltözési többletet mutatnak. Ebben az évben az elvándorlások száma 21, míg az odavándorlások száma 22 volt.

Az elmúlt évtizedekben a térségben megfigyelhető jobbra általános népességcsökkenési folyamat nem érintette egyformán a kistérség településeit, különböző népesedési típusok jöttek létre a 70-es éveket követően, amikor a települések közel felében a születések száma még meghaladta a halálozásokét. Gadány esetében ez a kép már nem él, hiszen az utóbbi években a születések és a halálozások számának összevetése konstans módon természetes fogyást mutat.

3. számú táblázat: Élveszületések és halálozások számának alakulása 2012-2017
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Élve születések száma	Halálozások száma	Természetes szaporodás (fő)
2012	5	12	-7
2013	2	14	-12
2014	4	10	-6
2015	4	16	-12
2016	2	12	-10
2017	3	16	-13

A számadatok egyfajta hullámozást mutatnak a természetes fogyás mértékében, azonban annak megléte nem változik, 2012 óta nem fordult pozitívba a természetes szaporodás egyenlege. 2020 decemberében 4 fővel született kevesebb, mint amennyi abban az évben elhalálozott (TEIR, 2020).

A település korfája szintén egy kiemelkedően fontos adat a település lakosságának változását, a változás közép- és hosszútávon azonosítható tendenciáit vizsgálva. A magas halandóság az idősek otthona lakóinak számával, valamint az előregedő népegykezerkezettel magyarázható. Az előregedő tendencia, a lakosság korösszetételének idősebb korosztályok felé történő elbillenése Gadányban is egyértelműen tapasztalható. A TEIR adatai alapján a településen a 0-14 éves korosztály létszáma 2019. december 31-én 49 fő, a 15-17 évesek száma 9 fő, a 18-59 évesek száma 261 fő, míg a 60 év felettiak létszáma 122 fő volt (TEIR, 2020). A korfa erőteljes elbillenése tehát egyértelműen tapasztalható, mely hosszú távon a népességszám csökkenéséhez, a lakosság még nagyobb mértékű előregedéséhez vezethet. Gadány esetében az öregedési index egyértelműen kirajzolja az előregedő tendenciát.

4. számú táblázat: Öregedési index 2015-2019 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő)	Öregedési index (%)
2012	76	51	149,02%
2013	70	48	145,83%
2014	73	48	152,08%
2015	66	52	126,92%
2016	73	49	148,98%
2017	91	48	189,58%

Az öregedési index azt jelzi, hogy 100 fő 14 év alattira mennyi 65 év feletti fő jut. Amennyiben 100 alatti az index, azt jelenti, hogy fiatalos a népességszerkezet, azaz túlsúlyban vannak a 14 év alattiak. A fenti adatok alapján jól látható, hogy az elmúlt években az öregedési index erőteljes öregedő tendenciát mutat, az utolsó vizsgált évben a mutató a 200%-ot közelíti, vagyis a 65 év felettek száma majdnem duplája a 14 év alattiakénak. Megjegyzendő természetesen, hogy a korszerkezetet erősen befolyásolja a településen működő 60 fős idősök otthona. A településen a roma lakosság száma a polgármester tájékoztatása alapján 180 fő (53%).

A szociális- és egyéb közszolgáltatások, ellátások, juttatások célja a szociális jogok érvényre juttatása, a szociális biztonság megteremtése, megőrzése, azonban a közszolgáltatási intézményrendszer mind az intézmények, mind a szolgáltatások tekintetében területileg egyenlőtlenül oszlik meg. Ez részben a területi adottságokkal függ össze, tehát értelemszerűen részben hazánk aprófalvas jellegéből adódik, az intézmények és szolgáltatások egyenlőtlenségének további része azonban a működtetésükért felelős önkormányzatok teherviselő képességének egyenlőtlenségeiből fakad. A tapasztalatok azt mutatják, hogy azon települések és kistérségek maradnak ki az ellátási körből, vagy férnek hozzá csupán nehézségek árán a szolgáltatásokhoz, melyek esetében hatványozottan indokolt lenne azok jelenléte, hiszen ezeken a hátrányos helyzetű településeken kumulálnak a leginkább a gazdasági, foglalkoztatási és egyéb társadalmi, szociális problémák.

Gadány hasonlóképpen a humán közszolgáltatásai jelentős részét társulási formában veszi igénybe valamely környező településről. A betegellátást a szomszédos településen, Mesztegnyőn lévő háziorvosi szolgálat végzi. A gyermekeket a védőnői szolgálat látja el társulás keretében. Szakorvosi (gyermek- és nőgyógyász) ellátás havonta egy-egy alkalommal vehető igénybe szintén Mesztegnyőn. A családsegítés szintén Mesztegnyői központtal működik, mint ahogy az óvoda és az iskola is itt fogadja a gyerekeket, a településen nincsenek oktatási-nevelési intézmények. A településen egy bolt üzemel, a posta mobilszolgálattal működik (HEP, 2020).

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, melynek legjobb bizonyítéka, hogy az elmúlt években néhány hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között infrastrukturális fejlesztések találhatók elsősorban. Közintézmények hiányában a polgármester elmondása

szerint, viszonylag kevés elérhető forrás nyílt a település számára. A megvalósított pályázatok között a ravatalozó felújítása, aszfaltozás szerepelt.

A település 2022-ben csatlakozik Felzárkózó Települések Programhoz, a Jelenlét Pont kialakításával kapcsolatos tervezés már kezdetét vette.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

- közepes pozíció: helyben viszonylag elégségesek, illetve a közelben elérhetőek a szolgáltatások, a munkaerőpiac viszont nehezebben érhető el. Ha van is munkahely a közelben, az nem kompatibilis a célcsoport munkavállalási képességeivel.

A településen a közszolgáltatások és a munkalehetőségek szinte teljes egészében hiányoznak, így ebből a szempontból a település rossz pozíciót mondhat magáénak, azonban a munkaerőpiac elérhetősége relatíve kedvezőnek mondható, így ebben a tekintetben közepes pozíció azonosítható.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- gettósodó település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya nő a településen belül, a nem roma háztartások nagy arányban elköltöznek a településről. A települése lakossága jellemzően stagnál vagy nő;

A roma lakosság aránya a polgármester szerint meghaladja az 50%-ot, mely nem csupán a születésekkel növekszik, de a roma családok más településekről történő beköltözésével is.

1.2. A település szerkezetének leírása

Gadány esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

A helyi lakásállomány száma évek óta 144, melyek esetében jellemző az általánosan rossz állapot. Az utolsó lakásépítés 15 éve volt a településen, kisebb felújítások előfordulhatnak, de ezek nem általánosan jellemzőek. A CSOK által biztosított felújításra, valamint vásárlásra fordítható támogatásokat a település lakói jellemzően nem tudták felhasználni a jogosultsági szabályoknak való megfelelés hiánya miatt.

Az önkormányzat bérlakással nem rendelkezik, egyéb lehetőség szociális lakhatásra nem mutatkozik a településen. A településen a közüzemi vízellátás, a villamos energia és a vezetékes gáz biztosított. A településen a közművesítéssel kapcsolatban a legfontosabb feladat a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás mielőbbi megvalósítása, valamint az összközműves ingatlanok arányának növelése (HEP, 2020).

A településen található ingatlanok általános állapota rossznak mondható, a lakások jelentős része (133 db) a népszámlálás adatai szerint a 70-es évek előtt épült, a népszámlálási adatok alapján 2001 óta nem történt házépítés a községben (KSH, 2011). A KSH által a népszámláláskor lajstromba vett 145 lakás közül 103 rendelkezik vezetékes vízhálózattal, 92 melegvízzel, 89 vízőblítéses wc-vel, szennyvíz szolgáltatás pedig nincs a településen. A házak jelentős része komfortos (59 db), de a lakások kisebb része összkomfortos csupán (26 db). Emellett igen magas a komfort nélküli (51 db) lakások száma. Közel ugyanannyi komfort nélküli lakás található a településen, mint amennyi komfortos. A félkomfortos (6 db) ingatlanok száma elenyésző (KSH, 2011). A településen a polgármester elmondása szerint kevésbé jellemzőek a zsúfolt lakhatási körülmények, mégis előfordulnak, körülbelül 3-5 olyan család lehet, ahol ez égető problémát jelent, itt akár 8 gyermekes családok is élnek együtt egy ingatlanban, akiknek a gyermekei szintén a háztartás tagjai. A tulajdonviszonyok jellemzően erősen rendezetlenek, a szíveségi lakáshasználat és a bérlet nem jellemző a településen, utóbbi mindössze 1-2 esetben fordul elő, jogcím nélküli lakáshasználatra nem volt példa Gadányban.

A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt a polgármester megítélése szerint, az elmúlt évben mindössze 2 házvásárlás történt, amelyeket külföldi állampolgárokhoz köthetünk, emellett pedig az önkormányzat vásárolt egy ingatlant a Magyar Falu program keretében, melynek használatba vétele azonban még nem történt meg. Jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint 1 eladó ingatlan van a településen (<https://ingatlan.com/gadany/elado+haz>). Több üres, közművesített telek található elszórtan a településen, melyek közül 5-6 önkormányzati tulajdonban van. A településen 6-8 üres ház található jelenleg, melyek a falu központi részén találhatóak és amelyek jogviszonyai jobbra rendezettek, azonban hasznosítás hiányában csupán üresen állnak, amortizálódnak,

A polgármester elmondása szerint nincs olyan lakott ház a településen, ami életveszélyes állapotban lenne, számos olyan házat találunk azonban, ami kritikus állapotúnak mondható. 10-15 ilyen ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek, többek között az önkormányzat által biztosított kamatmentes kölcsön formájában. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében.

A településen nincsen hivatalos szegregátum, mely részben tükrözi a valós helyzetet, hiszen a polgármester elmondása szerint a településen a különböző társadalmi csoportok eloszlása vegyesnek mondható. Mindemellett azonban a település szélén található egy olyan utca, amely korábban a régi majorság részét képezte, itt régi cselédházak, vályogból készült, alacsony komfortfokozatú, rossz állapotú lakások találhatóak és a roma lakosság is felülreprezentált ebben az utcában.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- nincs szegregált rész a településen.

1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

Az életminőség, a társadalmi életbe való bekapcsolódás és a társadalmi mobilitás lehetőségének alapvető meghatározója a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés. A megfelelő lakhatás az általánosan elfogadott értelmezés szerint az alábbi jellemzőkkel bír:

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);
- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is, illetve más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti;
- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen;
- megfelelő elhelyezkedésű: olyan helyen található, amely lehetővé teszi a munkába járást, egészségügyi szolgáltatások, oktatás és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét, a társadalmi integrációt és mobilitást (OHCHR (1991) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 1991.12.13. CESCR General comment 4. (General Comments).

A fentiek szerint értelmezhető elégséges és megfelelő lakhatás hazánk hátrányos helyzetű településeinek, aprófalvainak, zsáktelepüléseinek jelentős részén nem elérhető, valamint akár a lakhatási problémák fokozódását okozó tényezőkkel, lakóhelyi szegregációval is találkozhatunk több településen. A jövedelmi szegénység és a lakóhelyi szegregáció egyidejű jelentkezése súlyos társadalmi problémákat vet fel Magyarország számos településén, mely hosszú évtizedek óta tapasztalható jelenség, hiszen korántsem csupán a rendszerváltás óta találkozhatunk szegregált lakókörnyezetekkel, melyeket többek között a rendszerváltást jóval megelőző beavatkozások mentén kialakuló élethelyzetek, társadalmi és települési folyamatok hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszűkült kapcsolati hálóik különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A társadalmi és a területi hátrányokat együttesen megjelenítő és fokozottan újratermelő roma telepek felszámolása a magyarországi társadalom- és településpolitika együttes feladata. Az Európai Unió által támogatott programok közül kettő is ezt a feladatot célozta a korábbi programozási időszakokban, azonban Gadány nem vett részt ezekben a konstrukciókban, hiszen nem található hivatalosan, a KSH által meghatározott szegregátum a településen.

Mindemellett az önkormányzat elkötelezett a lakosság lakhatási körülményeinek javítása mellett, ezért néhány évvel ezelőtt egy kamatmentes kölcsön programot indított, melynek keretében a családok a rossz állapotú házaik felújítására igényelhetek bizonyos összegeket. 10-15 ebben a konstrukcióban felújított ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek a kamatmentes kölcsönnek köszönhetően. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében.

A fejezet fő következtetései

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása elől, sőt, különös mértékben üdvözli azokat. A településen hivatalosan lehatárolt szegregátum nem található, így a komplex telepprogramok keretében megvalósított bérlakásfejlesztésekkel kapcsolatos korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen. A bérlakásfejlesztések megvalósulásának szükségességét mindemellett a település vezetése is azonosította és elkötelezett a lakhatási körülmények javítása mellett. Ennek megfelelően néhány évvel ezelőtt az önkormányzat egy kamatmentes kölcsön programot indított, melynek keretében a családok a rossz állapotú házaik felújítására igényelhettek bizonyos összegeket. 10-15 ebben a konstrukcióban felújított ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek a kamatmentes kölcsönnek köszönhetően. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében.

1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A helyi fejlesztési programok sikerességének, hatékonyságának és az elért eredmények fenntarthatóságának egyik lehetséges záloga a település vezetőinek, kulcsembereinek elköteleződése. A települések fejlesztési lehetőségeinek a természeti és társadalmi adottságokon – földrajzi elhelyezkedés, lakosságszám, az ott élők iskolai végzettsége, stb. – túlmenően, további meghatározó eleme a vezetés gondolkodásmódja és szemlélete, legyen szó bármilyen típusú fejlesztési területekről.

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása elől, sőt, különös mértékben üdvözli azokat. A településen hivatalosan lehatárolt szegregátum nem található, így a komplex telepprogramok keretében megvalósított bérlakásfejlesztésekkel kapcsolatos korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen. A bérlakásfejlesztések megvalósulásának szükségességét mindemellett a település vezetése is azonosította és elkötelezett a lakhatási körülmények javítása mellett. Ennek megfelelően néhány évvel ezelőtt az önkormányzat egy kamatmentes kölcsön programot indított, melynek keretében a családok a rossz állapotú házaik felújítására igényelhettek bizonyos összegeket. 10-15 ebben a konstrukcióban felújított ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek a kamatmentes kölcsönnek köszönhetően. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében.

A polgármester vélekedése teljes mértékben egyezik a jelen bérlakásfejlesztés céljaival, elmondása szerint tulajdonképpen régi tervei, ötletei megvalósulását látja benne. Véleménye szerint többpillérű program megvalósítása lenne reális a településen, melynek keretében az üres lakások megvásárlása és bérlakássá alakítása lehetne az egyik fő elem, melynek keretében akár a településen kívülről történő mobilizálást is lehetségesnek tartana, sőt ennek

akár szolgálati lakásként való funkcionálását is el tudná képzelni, hiszen nagy szükség lenne a képzett munkaerő településre való beköltözésére. Véleménye szerint a településen belüli mobilizálás kevésbé fontos célkitűzés, hiszen a településen élő fiatalok jobbra megoldják adott időben a külön költözésüket, részükről nagyrészt megoldottnak látja az önálló lakhatás létesítését, csökkentve ezzel a túlszűfolt lakáskörülményeket. Emellett számos esetben, ahol szükséglet mutatkozna a településen élő családok körében egy bérlakásprogramban való részvételre, ott nincs lehetőség annak megvalósítására, a polgármester nem tudott megjelölni olyan családot, aki be tudna kapcsolódni a programba, hiszen ezt minden esetben vagy jövedelemhiány vagy pedig az attitűddel, életvezetéssel kapcsolatos problémák zárják ki. Előregedő település lévén szükség lenne azonban a más településekről történő mobilizálásra, elsősorban fiatalok, nagycsaládosok vonatkozásában, a gyermekszám növelését elősegítendő. Emellett a település vezetője fontosnak tartaná a meglévő lakások felújításának, komfortosításának támogatását, melynek keretében több család is javíthatna lakáskörülményein úgy, hogy nem kényszerül elhagyni korábbi lakókörnyezetét. A bérlakásprogram tehát maximális támogatottságot élvez a település vezetésének részéről.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

2. A lakosság helyzete

2.1. A lakosság helyzete

A dél-dunántúli régió és azon belül is az ezen a területen elhelyezkedő aprófalvak, kistelepülések a rendszerváltás legnagyobb vesztesei között említhetőek. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppen, hogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tőkevonzó képessége alacsony, így a foglalkoztatási szint nehezen mozdítható ki az alacsony színvonalon történő stagnálásból. Tovább nehezíti a társadalmi kohézió és a gazdasági fejlődés esélyeit a kedvezőtlen településszerkezet a fejletlen városhálózattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával.

Gadány településen nagyon kevés a munkalehetőség, a legnagyobb foglalkoztató a települési önkormányzat, aki jelenleg 5 főt foglalkoztat közfoglalkoztatás keretében, akik településrendezési feladatokat látnak el, illetve az 5 éve az önkormányzat saját területén működő gyógynövény programban tevékenykednek. A polgármester véleménye szerint az alacsony létszámhoz nem csupán a közfoglalkoztatási keret csökkenése járult hozzá, hanem az is, hogy az utóbbi években sokan elhelyezkedtek a településről. Gadányban a legnagyobb

foglalkoztató az idősök otthona, emellett néhány mezőgazdasági vállalkozó van a településen, aki néhány főt foglalkoztat a helyi lakosság köréből. A polgármester becslése szerint közel 100-120 főre tehető az aktív korú lakosság létszáma, amelynek 50%-a rendelkezik rendszeres, bejelentett munkaviszonnyal, ők jellemzően Marcaliban dolgoznak, néhányan heti ingázásban járnak dolgozni. Az alkalmi és idénymunkák is jellemzőek a településen, mind külföldi, mind belföldi munkavégzés jellemző, illetve az olyan mezőgazdasági munkák is előfordulnak ezek között, mint például a gyógynövény és bodza szedés, szüretelés, a polgármester véleménye szerint azonban már napszámba is nehéz embert találni, hiszen igen sokan elhelyezkedtek, akik pedig nem rendelkeznek munkaviszonnyal, nehezen motiválhatóak. Ennek köszönhetően a polgármester szerint mindössze néhány olyan család lehet a településen, ahol nem realizálódik valamilyen munkajövedelem.

5. számú táblázat: Regisztrált munkanélküliek arányának változása a településen 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	15-64 év közötti állandó népesség (fő)			Regisztrált munkanélküli/nyilvántartott álláskeresők száma (fő)					
	Férfi	Nő	Összesen	Férfi		Nő		Összesen	
	Fő	Fő	Fő	Fő	%	Fő	%	Fő	%
2012	117	117	234	21	17,9%	13	10,7%	34	14,3%
2013	117	114	231	20	16,9%	13	11,4%	33	14,2%
2014	110	111	221	21	19,3%	13	11,3%	34	15,3%
2015	110	113	223	18	16,6%	12	10,2%	30	13,3%
2016	108	111	219	16	15,0%	9	7,9%	25	11,4%
2017	n.a.	n.a.	n.a.	13	n.a.	12	n.a.	25	n.a.

A lakosság körében jelen vannak az eladósodottsághoz kapcsolódó problémák, mind a közmű adósságok, mind a provident kölcsönök és egyéb banki hitelek jellemzőek a településen, ahol már nem található uzorás. A polgármester elmondása alapján néhány olyan személy van a településen, akinek a lakhatása veszélybe került tartozás, végrehajtás miatt, árverezés is előfordult már a községben, illetve az eszközekezelő birtokában is vannak ingatlanok. Ezt megerősítő adat, hogy a végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Gadányban 9 ingatlan áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtas.hu/ingatlanok-Gad%C3%A1ny>). Az önkormányzat a szűkülő önkormányzati forrásoknak köszönhetően nem biztosít a települési támogatás keretében lakásfenntartási támogatást.

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán. A polgármester szerint bántalmazás nem, de elhanyagolás előfordul a családoknál, mely elsősorban életviteli, életvezetési problémákból fakad, azonban kiemelésre nem volt szükség az utóbbi néhány évben. A TEIR adatbázisa alapján 2020-ban 3 fő veszélyeztetett gyermek volt a településen, illetve 2 gyermeknél volt szükség a védelembe vétel elindítására is (TEIR, 2020).

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<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.	kb. 5-10
<u>Minimális önfenntartó 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. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	kb. 10
<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.	kb. 5

3. A lakásállomány helyzete

3.1. A lakásállomány helyzete

Gadány esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

A helyi lakásállomány száma évek óta 144, melyek esetében jellemző az általánosan rossz állapot. Az utolsó lakásépítés 15 éve volt a településen, kisebb felújítások előfordulhatnak, de ezek nem általánosan jellemzőek. A CSOK által biztosított felújításra, valamint vásárlásra fordítható támogatásokat a település lakói jellemzően nem tudták felhasználni a jogosultsági szabályoknak való megfelelés hiánya miatt.

Az önkormányzat bérlakással nem rendelkezik, egyéb lehetőség szociális lakhatásra nem mutatkozik a településen. A településen a közüzemi vízellátás, a villamos energia és a vezetékes gáz biztosított. A településen a közművesítéssel kapcsolatban a legfontosabb feladat a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás mielőbbi megvalósítása, valamint az összközműves ingatlanok arányának növelése (HEP, 2020).

A településen található ingatlanok általános állapota rossznak mondható, a lakások jelentős része (133 db) a népszámlálás adatai szerint a 70-es évek előtt épült, a népszámlálási adatok alapján 2001 óta nem történt házépítés a községben (KSH, 2011). A KSH által a népszámláláskor lajstromba vett 145 lakás közül 103 rendelkezik vezetékes vízhálózattal, 92 melegvízzel, 89 vízöblítéses wc-vel, szennyvíz szolgáltatás pedig nincs a településen. A házak

jelentős része komfortos (59 db), de a lakások kisebb része összkomfortos csupán (26 db). Emellett igen magas a komfort nélküli (51 db) lakások száma. Közel ugyanannyi komfort nélküli lakás található a településen, mint amennyi komfortos. A félkomfortos (6 db) ingatlanok száma elenyésző (KSH, 2011). A településen a polgármester elmondása szerint kevésbé jellemzőek a zsúfolt lakhatási körülmények, mégis előfordulnak, körülbelül 3-5 olyan család lehet, ahol ez égető problémát jelent, itt akár 8 gyermekes családok is élnek együtt egy ingatlanban, akiknek a gyermekei szintén a háztartás tagjai. A tulajdonviszonyok jellemzően erősen rendezetlenek, a szívességi lakáshasználat és a bérlés nem jellemző a településen, utóbbi mindössze 1-2 esetben fordul elő, jogcím nélküli lakáshasználatra nem volt példa Gadányban.

A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt a polgármester megítélése szerint, az elmúlt évben mindössze 2 házvásárlás történt, amelyeket külföldi állampolgárokhoz köthetünk, emellett pedig az önkormányzat vásárolt egy ingatlant a Magyar Falu program keretében, melynek használatba vétele azonban még nem történt meg. Jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint 1 eladó ingatlan van a településen (<https://ingatlan.com/gadany/elado+haz>). Több üres, közművesített telek található elszórtan a településen, melyek közül 5-6 önkormányzati tulajdonban van. A településen 6-8 üres ház található jelenleg, melyek a falu központi részén találhatóak és amelyek jogviszonyai jobbra rendezettek, azonban hasznosítás hiányában csupán üresen állnak, amortizálódnak,

A polgármester elmondása szerint nincs olyan lakott ház a településen, ami életveszélyes állapotban lenne, számos olyan házat találunk azonban, ami kritikus állapotúnak mondható. 10-15 ilyen ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek, többek között az önkormányzat által biztosított kamatmentes kölcsön formájában. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében.

A településen nincsen hivatalos szegregátum, mely részben tükrözi a valós helyzetet, hiszen a polgármester elmondása szerint a településen a különböző társadalmi csoportok eloszlása vegyesnek mondható. Mindemellett azonban a település szélén található egy olyan utca, amely korábban a régi majorság részét képezte, itt régi cselédházak, vályogból készült, alacsony komfortfokozatú, rossz állapotú lakások találhatóak és a roma lakosság is felülreprezentált ebben az utcában.

A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	0
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 10-15
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	kb. 10
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

4. A lakhatási beavatkozási terv

4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

Hazánk településeit tekintve a lakosság lakhatási helyzete, a lakással, lakhatással járó terhek, költségek, a jellemző lakhatási jogcímek, valamint a lakhatás vonatkozásában megjelenő kezelendő kérdések, problémák is igen változatos képet mutatnak, bár számos törvényszerűség megfigyelhető a területen. Az országon belül, ahogy az egyes települések társadalmi-gazdasági helyzete változatosságot mutat, úgy követi ezt le a társadalmi összetétel és az ezzel együtt jelentkező szociális, ezen belül lakhatási problémák, mint például a lakásárak, lakbérek növekedése, a hajléktalanság mértékének növekedése, az energiaszegénység, a rossz lakásminőség, a szociális bérlakások hiánya, stb. (Habitat for Humanity, 2021). Gadány esetében is hasonló a helyzet, ahol nincs önkormányzati bérlakás a településen.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Gadány, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása.

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben érintik a lakásminőségi problémák. A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban, vagyis élnek olyan túlzásúlt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban (Habitat for Humanity, 2021). A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció jelentős mértékben érinti Gadány településének lakóit is, különös tekintettel a település szélén, a korábbi cselédlakásokban élőkre, akik esetében a közmű szolgáltatások számos esetben nem elérhetőek, illetve a lakásba való bekötés, bevezetés hiánya miatt hiányoznak. Az energiaszegénységben élők aránya a hátrányos helyzetű településeken, így Gadányban is magasabb, mint az országos átlag, hiszen ezen költségek viselése jelentős mértékben meghaladja a település háztartásainak anyagi lehetőségeit, valamint néhány olyan háztartással is találkozhatunk a településen, amely nem rendelkezik megfelelő energiaellátottsággal. A közműdíj-hátralékokkal rendelkező háztartások arányát gyakran használják az energiaszegénység egyik indikátorának, mely Gadány esetében sem teljesen megfelelő mutatószám, hiszen különösen a régi uradalom területén (a település egyik végén található utca) lévő lakások jelentős részében több közmű szolgáltatás hiányzik.

A lakhatási szegénységhez kapcsolódó egyik legkardinálisabb kérdés a lakhatási szegregáció jelenléte, mely hazánkban mind városi, mind vidéki környezetben egyaránt jellemző. A lakóhelyi szegregáció nem „csupán” valamiféle térbeli elkülönülést/elkülönítést jelent, de törvényszerűen rosszabb lakhatási körülményeket is magában hordoz. Magyarországon a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében. Ezek a problémák gyakran koncentrálnak térben faluszéli roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben (Habitat for Humanity, 2021). A településen nincsen hivatalos szegregátum, mely részben tükrözi a valós helyzetet, hiszen a polgármester elmondása szerint a településen a különböző társadalmi csoportok eloszlása vegyesnek mondható. Mindemellett azonban a település szélén található egy olyan utca, amely korábban a régi majorság részét képezte, itt régi cselédházak, vályogból készült, alacsony komfortfokozatú, rossz állapotú lakások találhatók és a roma lakosság is felülreprezentált ebben az utcában.

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A szegénység területi koncentrációja miatt a tartósan leszakadó térségekben, különösen a kisebb településeken, a lakosság rossz munkaerőpiaci helyzetét, az alacsony jövedelemtermelő képességet, a kedvezőtlen egészségi állapotot tovább súlyosbítja a humánszolgáltatások hiányos rendszere, a hozzáférés egyenlőtlensége, valamint a lakhatási szegénység különböző formáinak, vetületeinek kumulált és nagyszámú megjelenése. A 300 leghátrányosabb helyzetű település mindegyike magán hordozza a fent leírt jegyeket, így Gadány esetében sem eltérő a helyzet, melyet többek között az is előre jelez, hogy a település a [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet] értelmében mind társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett településként azonosítható.

A hátrányos helyzetű települések a gazdasági, társadalmi és szociális problémákat kumulált módon és jelentős mértékben tartalmazzák, mely előre vetíti, hogy helyzetük javítása érdekében komplex beavatkozási programok kidolgozására van szükség, mely a valós szükségletekre alapoz és nem nélkülözi az infrastrukturális beavatkozásokat támogató soft elemeket, hiszen a korábbi tapasztalatok is jól mutatják, hogy ezek lehetnek a programok sikerességének kulcsai, az élethelyzet, életminőség javításának valós generátorai, a fenntarthatóság zálogai. Ennek értelmében a lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében is számos tevékenység megvalósítására lehet szükség a településen:

- **Tulajdonviszonyok rendezése**

A lakhatási diagnózisok készítése során meglátogatott települések jelentős részében jellemző a lakhatáshoz kapcsolódó tulajdonviszonyok rendezetlensége, mely több esetben akár korábban is a lakhatási viszonyok javítását szolgáló tevékenységek megvalósulásának akadályát jelentette, legyen szó akár az adósságkezelési szolgáltatásról, akár CSOK keretében történő felújításról, vagy egyéb támogatási programokban történő részvételtől. A rendezetlen tulajdonviszonyok a lakhatási szegénység csökkentésének általános és jelentős kerékkötőjét jelentik. A jogviszonyok rendezése érdekében az önkormányzattal szorosan

együttműködve szükséges olyan szolgáltatáselemet létrehozni, amely felvállalja a tulajdonviszonyok, tulajdoni hányadok feltérképezését, az érintettek esetében a jogviszonyok rendezését segítő jogi segítségnyújtás biztosítását. A tulajdonviszonyok rendezése, az azokkal kapcsolatos eljárási díjak komoly anyagi terheket róhatnak a családokra, így fontos lenne egy kapcsolódó támogatási konstrukció kialakítása, amely lehetővé teszi, hogy az érintett családok/háztartások ne essenek el már ebben a fázisban a bárlakás programba történő bekapcsolódás lehetőségétől.

- **Az eladósodottság kezelését célzó programok elindítása**

Az adósságkezelési szolgáltatás jelenleg nem elérhető a településen, az önkormányzat a forráshiány miatt lakásfenntartási támogatást sem biztosít. Kiemelt feladata lehet a fejlesztések megvalósításának a helyi társadalom eladósodottsági szintjének csökkentésére való törekvés. Ennek keretében a működésbe lépő Jelenlét Pont esetében kiemelkedő jelentőségű lesz ezen szolgáltatáselem felvállalása, a településen az ezen területen mutatkozó hiátus kezelése.

- **Háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás tudatosságát javító programok, valamint a magasabb komfortfokozatú ingatlan kezelésével, fenntartásával kapcsolatos ismeretek, attitűdök javítását célzó programelemek**

A korábban megvalósult bérlakás programok negatív tapasztalataira építve, fontos általános tapasztalat az érintett települések esetében, hogy jelentős kihívást és egyben a program kudarcát jelentheti, amennyiben erőteljes kísérés és fokozatosság nélkül valósul meg a jogosult családok új ingatlanokba költözésének folyamata. Jellemzően a korábbi lakhatási helyzettől felfelé jelentősen eltérő komfortfokozatot, lakhatási körülményeket jelenthetnek a kialakuló bérlakások, mely irreális elvárásokat támaszt a családok felé, akiknek így a korábbiaknál jelentősen magasabb lakhatási költségekkel, számukra ismeretlen felszereltséggel kell szembesülniük és kell azt megfelelő módon használatba venniük, kevésbé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a családkísérés és mentorálás a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. A településen korábban megvalósított telepprogram során bár nem jelentkeztek konfliktusok, a polgármester megítélése szerint jelenleg ez egészen máshogy alakulna, így fontos feladat a különböző konfliktusok kezelésében való közreműködés is.

- **Foglalkoztatás javítását, foglalkoztatottság megőrzését célzó programelem**

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való bennmaradáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérléssel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető

szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése.

- **A közműszolgáltatásokba való be- és visszakapcsolás támogatása**

A lakhatási szegénységet és a megfizethetőségi problémákat tükrözi, ha a háztartások tartozásokat halmoznak fel a lakhatási költségek terén. A hátralékoknak különböző formái lehetnek: lakhatási célra felvett hitelek nemfizetése, elmaradások a lakbérékkel vagy a rezsiköltségekkel. Ezeknek az adatoknak az összesítése módszertanilag nehéz, illetve az önkormányzatok elől elzárt adatkezelés nehezíti a kapcsolódó információk gyűjtését, viszont az általános trendek jól beazonosíthatók. Bár a közműszolgáltatók nem továbbítják az önkormányzat felé a hátralékokkal, esetleges ki- és visszakapcsolásokkal összefüggő információkat, a családsegítéssel, szociális ügyintézésrel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma. Gadány esetében elsősorban a víz- és áramszolgáltatás esetében találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel, az áramszolgáltatás esetében számos esetben történt már meg a visszakapcsolás során előrefizetős villanyóra felszerelése. A lakhatáshoz kapcsolódó beavatkozások és az adósságcsökkentési szolgáltatás prioritásai között érdemes kezelni a közműszolgáltatásokba való részvétel lehetőségének rendezését, hiszen ez a terület a megfelelő lakhatás alapfeltételeként azonosítható és számos háztartás érintett időről-időre a probléma valamely szegmensében.

- **Bérlakások kialakítása a településen kívülről mobilizálható családok számára**

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása elől, sőt, különös mértékben üdvözli azokat. A településen hivatalosan lehatárolt szegregátum nem található, így a komplex telepprogramok keretében megvalósított bérlakásfejlesztésekkel kapcsolatos korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen. A bérlakásfejlesztések megvalósulásának szükségességét mindemellett a település vezetése is azonosította és elkötelezett a lakhatási körülmények javítása mellett. Ennek megfelelően néhány évvel ezelőtt az önkormányzat egy kamatmentes kölcsön programot indított, melynek keretében a családok a rossz állapotú házaik felújítására igényelhettek bizonyos összegeket. 10-15 ebben a konstrukcióban felújított ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek a kamatmentes kölcsönnek köszönhetően. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történhetett némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében. A polgármester vélekedése teljes mértékben egyezik a jelen bérlakásfejlesztés céljaival, elmondása szerint tulajdonképpen régi tervei, ötletei megvalósulását látja benne. Véleménye szerint többpillérű program megvalósítása lenne reális a településen, melynek keretében az üres lakások megvásárlása és bérlakássá alakítása lehetne az egyik fő elem, melynek keretében akár a településen kívülről történő mobilizálást is lehetségesnek tartana, sőt ennek akár szolgálati lakásként való funkcionálását is el tudná képzelni, hiszen nagy szükség lenne a képzett munkaerő településre való beköltözésére. Véleménye szerint a településen belüli mobilizálás kevésbé fontos célkitűzés, hiszen a településen élő fiatalok jobbra megoldják adott időben a külön költözésüket, részükről nagyrészt megoldottnak látja az önálló lakhatás létesítését, csökkentve ezzel a túlszűfolt lakáskörülményeket. Emellett számos esetben, ahol szükséglet mutatkozna a településen élő családok körében egy bérlakásprogramban való részvételre, ott nincs lehetőség annak megvalósítására, a polgármester nem tudott megjelölni olyan családot, aki

be tudna kapcsolódni a programba, hiszen ezt minden esetben vagy jövedelemhiány vagy pedig az attitűddel, életvezetéssel kapcsolatos problémák zárják ki. Előregedő település lévén szükség lenne azonban a más településekről történő mobilizálásra, elsősorban fiatalok, nagycsaládosok vonatkozásában, a gyermekszám növelését elősegítendő. Emellett a település vezetője fontosnak tartaná a meglévő lakások felújításának, komfortosításának támogatását, melynek keretében több család is javíthatna lakáskörülményein úgy, hogy nem kényszerül elhagyni korábbi lakókörnyezetét. A bérlakásprogram tehát maximális támogatottságot élvez a település vezetésének részéről.

- **Magántulajdonú lakások felújításának segítésére kialakított program**

Az önkormányzat néhány évvel ezelőtt egy kamatmentes kölcsön programot indított, melynek keretében a családok a rossz állapotú házaik felújítására igényelhettek bizonyos összegeket. 10-15 ebből a konstrukcióban felújított ingatlan található a településen, melyeken kisebb felújítások történtek a kamatmentes kölcsönnek köszönhetően. Az így megvalósult program tapasztalatai pozitívak, a kölcsönben részesült lakók partnernek bizonyultak a lakhatási körülmények javításában, melynek köszönhetően ezen házak esetében történt némi előrelépés a házak állagmegőrzésének elősegítésében. A település vezetője fontosnak tartaná a meglévő lakások felújításának, komfortosításának támogatását, melynek keretében több család is javíthatna lakáskörülményein úgy, hogy nem kényszerül elhagyni korábbi lakókörnyezetét.

4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A szociális tervezés, stratégia alkotás egyik legfontosabb feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű, felhasználható adattal rendelkezünk adott terület, célcsoport szociális problémáiról, szükségleteiről. Az adott település, közösség valós társadalmi szükségleteinek megismerése, felmérése tehát minden megalapozott szociális tervezés előfeltétele. Ez nem csupán a számszerűsíthető ellátási igények regisztrálását jelenti, és nem is egyoldalú „felmérés”, hanem olyan többszereplős kommunikációt feltételez, amelynek során a jóléti újraelosztásban, a jóléti szolgáltatásokban érdekelt csoportok és a döntéshozók folyamatosan cserélik az információkat. A valós szükségletek, azok nagyságrendjének ismerete, illetve az erre alapozott stratégia nélkül az erőforrások felhasználása is elégtelenül működik. A bérlakás program keretében az elkészülő lakhatási diagnózisok jelentik ezt a szükségletfelmérést, melynek keretében megszerezhetőek azok az információk, amelyek a bérlakásfejlesztés létjogosultságáról, annak optimális nagyságrendjéről adnak tájékoztatást. A fejlesztés hatékonysága és fenntarthatósága, megfelelő célzása tekintetében elengedhetetlen, hogy a valós szükségletekre alapozott tervezés és beavatkozás történjen, megfelelően összegyűjtve és értékelve a rendelkezésre álló információkat.

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők között az alábbi főbb pontok játszanak szerepet:

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosságának;

- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;
- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcsatorna közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;
- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagy része érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek, mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A fenti tényezőket mérlegelve Gadány esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét inkább lefelé módosító elemet találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve relatíve jó helyzetben van, hiszen több város található elérhető közelségben, a buszközlekedés pedig kielégítőnek mondható, igazodik a munkavállaláshoz kapcsolódó igényekhez, illetve van olyan nagyobb foglalkoztató, aki buszjáratot oldja meg a településről a számára szükséges munkaerő munkába történő eljuttatását. A településen helyben csak néhány fontos közszolgáltatás és egyéb szolgáltatás érhető el. A település közművekkel való ellátottsága jónak mondható. Az önkormányzat elkötelezett a fejlesztési programok megvalósítása mellett, melynek eredményeként az utóbbi években számos hazai és Uniós finanszírozási programban vettek részt, jelentősen javítva ezzel a település fejlettségi szintjét, közszolgáltatásainak működését, stb. A településen vannak rendelkezésre álló üres ingatlanok, amelyek bár felújításra szorulnak, mégis rendelkezésre állhatnak egy lehetséges bérlakás program megvalósítására, emellett pedig néhány jó állapotban lévő eladó ingatlan is javítja az ezzel kapcsolatos lehetőségeket. A településen árverezés alatt álló vagy az eszközező tulajdonában lévő ingatlanok is találhatóak, melyek szintén potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatában. Üres, beépíthető telkek szintén találhatóak a településen. A településen hivatalosan azonosított szegregátum nincs.

A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

6. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló		x	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya

beruházások megléte			(2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	x		(1) megvásárolható és felújítható lakások száma
közműinfrastruktúra	x		(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		x	(1) TAKARNET adatok
uzsora		x	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		x	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	x		(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

Mindezek mentén a településen a bérlakásfejlesztések megvalósulása valószínűsíthetően az első modell mentén lehet reális, illetve egy köztes modell kidolgozása is szükséges lehet:

A településen a rossz lakhatási viszonyoknak köszönhetően reális lehet a saját tulajdonú ingatlanok felújítása, amelynek keretében a program megveszi a család lakását és a család abban bérlőként benne marad. Ezek az esetek a településen csupán néhány esetben valósulhatnak meg, hiszen ezen típus esetén azokban az esetekben történhet felújítás, amikor az ingatlan rossz állapota miatt annak felújítása bár nagyobb összegeket emészt fel, mégis érdemes, hiszen az ingatlan a településen belül jó elhelyezkedéssel bír. Gadány esetében számos rossz állapotú ingatlan található a régi uradalom területén, a település szélén, így ez a modell nem ezeket, hanem a településen elszórtan megtalálható, kritikus állapotú ingatlanokat célozza. A település vezetője fontosnak tartaná a meglévő lakások felújításának, komfortosításának támogatását, melynek keretében több család is javíthatna lakáskörülményein úgy, hogy nem kényszerül elhagyni korábbi lakókörnyezetét.

A település vezetőjének véleménye szerint egy atipikus modell megvalósítása lenne reális a településen, melynek keretében az üres lakások megvásárlása és bérlakássá alakítása lehetne az egyik fő elem, melynek optimálisan a településen kívülről történő mobilizálást segítené, sőt ennek akár szolgálati lakásként való funkcionálását is el tudná képzelni, hiszen nagy szükség lenne a képzett munkaerő településre való beköltözésére. A polgármester véleménye szerint a településen belüli mobilizálás kevésbé fontos célkitűzés, hiszen a településen élő fiatalok jobbra megoldják adott időben a külön költözésüket, részükről nagyrészt megoldottnak látja az önálló lakhatás létesítését, csökkentve ezzel a túlszűfolt lakáskörülményeket. Emellett számos esetben, ahol szükséglet mutatkozna a településen élő családok körében egy bérlakásprogramban való részvételre, ott nincs lehetőség annak megvalósítására, a polgármester nem tudott megjelölni olyan családot, aki be tudna kapcsolódni a programba, hiszen ezt minden esetben vagy jövedelemhiány vagy pedig az attitűddel, életvezetéssel kapcsolatos problémák zárják ki. Előregedő település lévén szükség lenne azonban a más településekről történő mobilizálásra, elsősorban fiatalok, nagycsaládosok vonatkozásában, a gyermekszám növelését elősegítendő.

A beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze:

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)	2-3			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	0	0	0
Olyan család költözik be a <u>településen kívülről</u> , akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	0	0	0	0
Összesen	1-2	0	0	1-2