

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Kastélyosdombó



**RRF-3.3.1-22-2022-00001**

**Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása**

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv


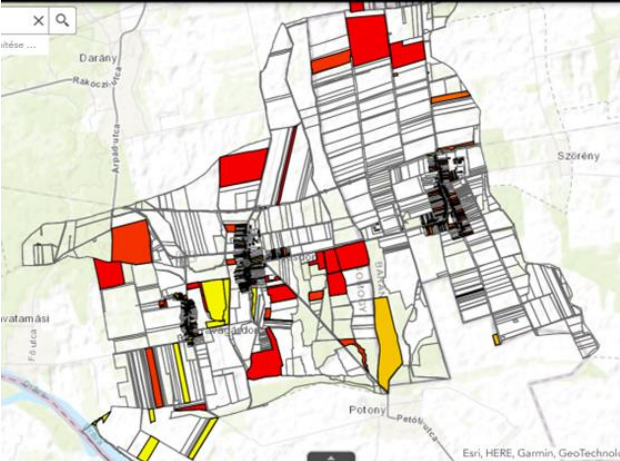

## Kastélyosdombó

Somogy megye

Barcsi járás

Szervezet neve: Magyar Ökumenikus Segélyszervezet

Dátum: 2022. május 6.

	<p><b>Terület: 13,08 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépeség: 201 fő</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Barcsi járás</b> <b>Megye: Somogy megye</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	 <p>Szegregációval veszélyeztetett terület</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Kastélyosdombó	
Megye	Somogy	
Járás	Barcsi	
Programba vonás köre	1	
Szervezet neve	Magyar Ökumenikus Segélyszervezet	
Lakosságszám (2021)	248	200
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	109%	90%
15 év alattiak aránya (2021)	20,2%	20%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	156%	90%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	22%	25%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	98%	105%
Lakásszám (2011)	103	68
Üres lakások száma (2011)	18	2
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)	27	0
Lakások száma (2019)	104	68
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	75	65
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	70	65
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	86	68
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	0	0
WC nélküli lakások száma (2011)	37	n.a.
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	1	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	n.a.
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	125622 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	79%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2300000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	5	0
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	0

# 1 A település leírása

## 1.1 A település pozíciója

A település Somogy megyében, a Barcsi járásban, Belső-Somogyban fekszik, közvetlenül a megye keleti határa mellett; a legközelebbi városok Barcs és Szigetvár, míg az elsőtől 17, addig az utóbbtól 26.4 kilométer választja el. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a Harkány–Sellye–Darány közt húzódó 5804-es út, ezen érhető el mindhárom említett település, illetve Barcs felől is. Kétújfaluval az 5809-es út, déli szomszédai közül Drávagárdonnyal az 58 162-es, Drávátamásival pedig az 58 161-es számú mellékút köti össze. A térség legnagyobb városa, Pécs felől Szigetváron és Darányon át közelíthető meg a legegyszerűbben, a somogyi megyeszékhely, Kaposvár felől pedig ugyancsak Szigetvár érintésével.

Kastélyosdombó területe 13,08 km<sup>2</sup>, melyen 2021-es KSH adatok alapján 248 fő él. A statisztikai adatok azt mutatják, hogy nő a településen élők száma, míg 2011-ben 213 fő volt a település lakónépessége, addig 2019-re ez a szám 252-re nőtt. A lakosság növekedésének oka elsősorban a településen működő családok átmeneti otthona. A település a hazai demográfiai trendekkel egyezően öregedő. A 15 év alattiak aránya közel 16%, míg a 65 év felettek a helyi társadalom 18%-át teszik ki, így a település öregedési indexe 117%.

A községre való betelepülés egyáltalán nem jellemző, legalábbis a helyiek elmondása szerint. Ennek ellenére a Telr adatok alapján az elköltözők száma 53 fő volt 2020-ban, míg a beköltözőké 68 fő. A fenti adatok közötti eltérések, különös tekintettel a KSH adatokra, valószínűleg a rendezetlen lakhatási jogviszonyokból adódnak.

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 100% magyarnak, 11,5% cigánynak, 19,7% horvátnak vallotta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A településen dolgozó szociális szakember becslése szerint kb. a lakosság nagyjából 20%-a roma származású. A településen horvát nemzetiségi önkormányzat is működik.

A településen hivatalosan a 2011. évi népszámlálási adatok alapján, a KSH által lehatárolt szegregátum nincs, a településen dolgozó szakemberek szerint azonban a település egy része erősen szegregálódó, ha gazdasági-társadalmi jellemzőit nézzük. A település leginkább szegregáció által veszélyeztetett része az alábbi ábrán látható.



Forrás: [Társadalmi felzárkózás 2030 \(lechnerkozpont.hu\)](https://www.lechnerkozpont.hu)

A községben dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Kastélyosdombón élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeihez hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartásformák gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitörési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben, tekintettel a gyorsan és jól megközelíthető városokra, közepesnek tekinthető. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés lehetőségei erősen limitáltak. Munkanapokon távolsági buszjáratral el lehet jutni Kaposvárra, Szigetvárra, Sellyére, de gyakori a gépkocsival való közlekedéssel ellentétben, a hosszú menetidő és az átszállás. Darányba hétköznap 10 buszjárat indul, de nem egyenletes időeloszlásban, a hajnali járatot 4 reggeli követi, 8 óra után viszont már csak 12:41-kor indul busz, ezután kb. másfél két óránként, 4 után háromnegyed ötkor, majd végül az utolsó busz este fél 9 után. Visszafelé is 10 járat közlekedik, néhol még ettől is nagyobb időbeni eltéréssel. Barcsra, Somogy megye 4. legnagyobb városába ugyanezekkel a járatokkal lehet eljutni, de a menetidő 22-től akár 49 percre is elhúzódhat attól függően, hogy mely településeken keresztül vezet az út. A tömegközlekedés a számos járat ellenére a munkahelyre való bejárást és hazajárást megnehezíti, többműszakos munkarendben dolgozást ellehetetleníti. A szülői értekezleteken való megjelenést is korlátozza a délutáni kevés járat. A falu a jegyző szerint rendelkezik falubusszal és iskolabusszal is, de a Családok Átmeneti Otthonának vezetője szerint a gyermekek nem iskolabusszal, hanem tömegközlekedési járatokkal jutnak el az iskolába, iskolabusszal csak Darány rendelkezik.

A hazai vasútvonalak közül a Gyékényes–Pécs-vasútvonal érinti, de a vasútnak nincs itt megállási pontja, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget ezért Darány vasútállomás kínálja, mintegy 3,5 kilométerre délnyugatra, itt azonban egy ideje már nem működik a jegykiadás. Olyan vonathoz, ahová helyjegy előzetes megváltása szükséges, Barcsra kell beutazni a Kastélyosdombón élőknek. Darány a Szombathely/Nagykanizsa – Pécs vasútvonal mellett fekszik, így mindkét irányban rendszeresen közlekednek vonatok.

A fent említett közlekedési lehetőségek csak részben elégítik ki a helyi igényeket. A községben nem elérhető szolgáltatások hozzáférését más településeken, valamint a helyiek elhelyezkedését az alacsony iskolai végzettség, a romákkal szembeni előítéletek, a mobilitási nehézségek, a helyi foglalkoztatók hiánya és a szegregáció akadályozza a leginkább. A közelben a legnagyobb foglalkoztatók a Kőröstej Kft., az Iron-Tech Kft., a Szigetvári Konzervgyár Kft., a Seres Kft., a Horváth-Averman Kft., a Mardegán Kft. és a Magyarplan Kft. Mindegyik cég székhelye Barcsra, illetve Szigetváron található. A felsorolt cégek közül a Tejüzem és a konzervgyár a Dologidő munkaerőtoborzó cég közreműködésével busszal szállítja dolgozóit, de a faluban ez csupán 1-1 főt érint jelenleg. Ezen kívül a munkavállalók Kaposvárra, Pécsre, illetve néhány fő heti ingázásban jár el dolgozni. A magánszférában elhelyezkedők száma rendkívül alacsony.

Közfoglalkoztatásban a településen jelenlévő szakemberek beszámolója alapján 24 fő dolgozik, jellemzően mezőgazdasági, településrendezési munkakörökben.

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag bő, ugyanakkor jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik ki. Kastélyosdombón nincs önálló polgármesteri hivatal, a Darányi Közös Önkormányzati Hivatal telephelyeként működik. Köznevelési intézmény nincs a településen, az óvodás korú gyermekek a darányi óvodába járnak, melynek teljes neve: Drávamenti Óvodák Darány Tagóvoda, fenntartója pedig a Barcsi Többcélú Kistérségi Társulás. Az intézmény nyitvatartása: 06:30 – 17:00. Az intézmény 75 fő befogadására alkalmas, a gyermekek több mint 80%-a roma származású). Általános iskolába Darányba, a kisebb létszámú osztályokkal működő Lakócsára, illetve Barcsra járnak a gyerekek. (Települési diagnózis, 2020)

A településen felnőttek és gyermekek részére tervezett háziorvosi szolgálat külön nem működik, Darány központú háziorvos heti egy alkalommal rendel a településen. A háziorvosi ellátáshoz kapcsolódó ügyeletet a Drávamenti Kistérségi Orvosi Ügyelet Nonprofit Kft-én keresztül biztosítják. A fogorvosi ellátás társulási keretek között működik, a fogorvos Barcsra rendel. Az emberek a különböző szakellátásokat Barcsra, illetve Szigetváron tudják igénybe venni. A védőnői ellátás biztosítja, hogy a prevenció és szűrőprogramokhoz mindenki egyenlő eséllyel hozzáférjen. Erre mindenki jogosult, aki az adott területen életvitelszerűen tartózkodik, és az ellátást kéri. A lakóhely szerint illetékes területi védőnő feladatkörébe tartozik - figyelemmel a területi védőnői ellátásról szóló külön jogszabályra - az életkorhoz kötött szűrővizsgálatok és az iskolai szűrővizsgálatok elvégzése. A védőnői ellátás helyben igénybe vehető heti 1 alkalommal. A népegészségügyi szűrések helyben nem megoldottak, Barcsra, Szigetváron, illetve Kaposváron tudják igénybe venni e szolgáltatásokat.

A gyermekjóléti alapellátás biztosításaként Darányban gyermekjóléti szolgálat működik, amely kiterjed a Kastélyosdombó településen élő valamennyi gyermekre. A tevékenységet a gyermekjóléti szolgálat családgondozója látja el. Az ellátást Társuláson keresztül biztosítja az önkormányzat, ügyfélfogadás heti egy alkalommal van. Feladatai közé tartozik a gyermekek családban történő nevelkedésének elősegítése, a gyermekek veszélyeztetettségének megelőzése, a már kialakult veszélyeztetettségének megszüntetése. Esetenként javaslatot tehet gyermekvédelmi gondoskodás alkalmazására. Súlyos esetekben ellátja a védelemben vételhez kapcsolódó szolgáltatási feladatokat, segédkezik a családjából kiemelt gyermek visszahelyezésének elősegítésében, illetve utógondozásában. (HEP, 2020)

Szociális alapszolgáltatások közül az étkeztetés, a falugondnoki szolgálat és egy szenvedélybeteg nappali ellátás érhető el helyben.

Az Integrált Községi Szolgáltató Tér (IKSZT) szervezi a szabadidős kulturális és sportrendezvényeket, melyek lebonyolításában az önkormányzat és a helyi civil szervezetek is részt vesznek. Az IKSZT keretében biztosított az internet hozzáférés, és könyvtár is működik.

A Magyar Ökumenikus Segélyszervezet 2012 óta van jelen a településen, ahol 2013 óta családok átmeneti otthonát működtet (40 fő befogadására alkalmas). Az otthon ad helyet az országosan egyedülálló modellprogramjának is. A komplex program lényege, hogy az intézmény a családok átmeneti otthonához kapcsolódóan egy mintagazdaság segítségével az otthon lakóinak teljes körű munkaerő-piaci reintegrációját valósítja meg az oktatástól a gyakorlati képzésen át a foglalkoztatásig. Az otthon emellett helyet ad egy térségi gyermekfejlesztő központnak is, ahova a környező települések hátrányos helyzetű gyermekei járhatnak különböző fejlesztő és élményprogramokra. A településen elérhető szolgáltatások bővítésére a Családok Átmeneti Otthona udvarán megtalálható egy játszótér, ovi-foci pálya, és kalandpark. A Segélyszervezet két éve adta át új épületét, amely további 40 főnek ad

szállást, itt a szervezet nyári táborokat szervez hátrányos helyzetű gyermekek és családok részére.

A szintén a Segélyszervezet által működtetett Szenvedélybetegek Nappali Intézménye (SZNI) főként a klienseknek, tehát az alkoholbetegeknek és családtagjaiknak szerveznek programokat, de az elmúlt évben két nyitott programjuk is volt. Az SZNI szolgáltatásait 50 fő tudja igénybe venni a faluból, ennek fele alkoholbeteg, másik felét az alkoholbetegek családtagjai alkotják. SZNI szolgáltatások a kliensek részére:

- szociális és egészségügyi szolgáltatás, melynek keretében lehetőség van személyi tisztálkodásra, mosásra, ruhák szárítógépben való szárítására, vérnyomásmérésre, testsúlymérésre
- napi egyszeri hideg ételbiztosítás azok számára, akik részt vesznek foglalkozásokon
- klienseinknek lehetősége van bekerülni a segélyszervezet tallér programjába, és ezáltal különböző adományokban részesülni.
- segítséget nyújtás hivatalos ügyintézésben, önéletrajz készítésben, orvosi időpontok kérésében
- szabadidős programok: sajtótermék biztosítása (újságok), kártya és társasjátékok, ping-pong asztal, napi rendszerességgel kézműves foglalkozások, heti egyszer varrótanoda és filmklub, ill. közösségi programok: kirándulás, közös főzés stb.

A napi szintű állandó szolgáltatásokat elsősorban a kastélyosdombói kliensek veszik igénybe (mosás, fürdés, hivatalos ügyintézés). A közösségi programokba a más településen élő kliensek is bekapcsolódnak. Részvételi arány 60-100% között váltakozik.

A kereskedelmi szolgáltatások közül, ami állandó jelleggel jelen van, egyedül az élelmiszerbolt található meg a faluban. A többi a falu méretéből adódóan nem is szükséges, illetve nem lehetne jövedelmező módon üzemeltetni. A postai szolgáltatásokat állandó hivatal helyett mozgóposta segítségével lehet elérni a településen, ezáltal van lehetőség korlátozott mértékben pénzfelvételre is. Ezen kívül jellemző még egyes cégek mozgóbolt jellegű szolgáltatása (szóda, fagyasztott áru stb.). Gyógyszertári szolgáltatást legközelebb Darányban lehet igénybe venni. A faluban elérhető szélessávú internet szolgáltatás.

A falu fejlesztése, a lehetőségekhez mérten folyamatos, amiben komoly szerepe van a Magyar Ökumenikus Segélyszervezetnek.

#### **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;

##### **...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;

## 1.2 A település szerkezetének leírása

A 2011-es népszámlálás hivatalos adatai alapján a településen nincs szegregátumként azonosítható rész. Az utcaképek vegyesek, váltakozva találhatóak rosszabb és jobb állapotú ingatlanok. A Fő utca végén a települési átlaghoz képest is leromlottabb lakóházak találhatóak, de ezek elhelyezkedése nem telepszerű. A magasabb komfortfokozatú, jobb fizikai állapotban lévő ingatlanok felülreprezentáltsága a település egyik részén sem jellemző. Az utóbbi egy-két évben, a hazai családpolitikai intézkedéseknek, pontosabban az elérhető otthonteremtési támogatásoknak (falusi Családi Otthonteremtési Kedvezmény, Otthonfelújítási támogatás) köszönhetően gyakoribbá váltak a felújítási munkálatok. A közelmúltban a Magyar Ökumenikus Segély szervezet is közreműködött 15 ház nyílászáró- és burkolat felújításában, aljzatbetonozásában, valamint folyamatosan tudnak alapanyagot biztosítani a rászorulóknak részére alapvető fontosságú renoválásokhoz.

1 ingatlan üzleti céllal, vendégházként került felújításra, valamint kialakításra került három, úgynevezett sorsfordító ház a Családok Átmeneti Otthona által nyújtott szolgáltatáshoz kapcsolódóan, további egy külső férőhely megvásárlása pedig tervben van.

Kastélyosdombóbn 103 (meglepő módon a Jelenlét Pont munkatársa csupán 68 lakóingatlant tartott nyilván, míg a 2020-as települési diagnózisban 90 ház szerepel) lakóingatlant tartottak nyilván a 2020. évi adatok alapján, ezek közül 6 lakóingatlan 1 szobával, 38 ingatlan 2 szobával, 13 ingatlan 3., 22 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 óta mennyiségileg nem változott, de minőségileg jelentősen romlott. Az utóbbi években nem épült új lakóingatlan és építési kérelmet sem nyújtottak be.

A lakóházak mindegyikébe be van vezetve az áram, a víz és a szennyvízelvezetés is megoldott, telekhatáron belül mindenhol. Vezetékes gáz nincs a településen.



a.	életveszélyes	1 %
b.	nem életveszélyes, de egészségre káros	5 %
c.	félkomfortos	2 %
d.	komfort nélküli	8 %

Forrás: Települési diagnózis, 2020

A településen dolgozó szociális szakember megítélése szerint nem túl magas a közüzemi díjhátralékkal, illetve hitelkártya- vagy személyi hitel tartozással rendelkező családok száma.

a.	közüzemi díj tartozása	25 %
b.	lakbérhátraléka	- %
c.	hitelintézzettel kötött lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátraléka	5 %
d.	hitelkártya- vagy személyi hitel tartozása	5 %
e.	uzsora-hitele	2 %

Forrás: Települési diagnózis, 2020

Adósságkezelő szolgáltatás elérhető a településen, a családok együttműködőek, de a bevonásuk többszöri megkeresés eredménye. 3-4 olyan lakóingatlan, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége, illetve több olyan lakóingatlan van, ahol a tartozások miatt kikötötték az elektromos áram szolgáltatást. A Jelenlét Pont munkatársa egy előrefizetős kártyás villanyóráról számolt be.

A községben 2 üres lakóingatlan található a Fő utca végén, de ezek fizikai állapota erősen leromlott. Ennek oka jellemzően az ingatlan piac keresleti oldalának szinte teljes hiánya a mikrotérségben. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem lehet értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. Üres belterületi telekről a megkérdezettek nem tettek említést.

**Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:**

- településen belül csak kisebb szegregált részek vannak

### 1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

A településen az elmúlt 10-15 évben nem valósítottak meg lakhatással kapcsolatos fejlesztéseket, legalábbis nem projektszinten. Sem a 2014-2021 uniós programozási időszakban, sem azt megelőzően nem került sor telepprogramra.

A község önkormányzatának nincs a tulajdonában bérlakás.

A település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatosan.

Az előző alfejezetben említett módon a Magyar Ökumenikus Segély szervezet finanszírozta 15 ház nyílászáró- és burkolat felújítását, aljzatbetonozását, valamint folyamatosan tudnak alapanyagot biztosítani a rászorulóknak részére alapvető fontosságú renoválásokhoz.

Nem közvetlen lakhatási szegénységet enyhítő fejlesztések ugyan, de a település élhetőségét nagyban javító beavatkozások voltak az elmúlt években a

- ZP-1-2017 - Zártkerti besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérét biztosító fejlesztések támogatása. Kastélyosdombó a pályázati lehetőséggel a településhez tartozó zártkertek jobb megközelíthetőségét eredményező út kialakítását, illetve egy víztározó kiépítését célozta meg, és nyerte el hozzá a támogatási összeget.
- TOP-5.3.1-16-SO1-2017-00011 A helyi identitás erősítése a Dráva-mentén
- EFOP-1.5.3-16-2017-00055 A Kultúrák Összefogása a Közösségért - Humán Közszolgáltatások Fejlesztése a Barcsi Járásban
- Magyar Ökumenikus Segélyszervezet modell program – mintagazdaság
- Magyar Falu program útfelújítás (jelenleg elbírálás alatt)

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A települési önkormányzat vezetése elkötelezett a községre jellemző lakhatási szegénység csökkentésében. Együttműködő hozzáállása kifejezett nyitottá teszi a lehetséges megoldások támogatására. A felmérés során nem voltak beazonosíthatók olyan tényezők, melyek ellenérdekeltséget generálhatnának, ugyanakkor a bérlők kiválasztásában való részvétel igénye markánsan megfogalmazódott, különös tekintettel a kiválasztási kritériumok meghatározásában rejlő konfliktusokra.

A tervezett bérlakásfejlesztés főleg azon háztartások esetében jelenthetne megoldást, akiknél a kedvezőtlen lakhatási körülmények nem az ingatlan fenntartásával kapcsolatos, a tulajdonosnak felróható magatartás miatt alakultak ki, hanem a háztartástagok magas száma és az abból adódó túlszűfolttság miatt. Jelenleg 1-2 család él ilyen kedvezőtlen feltételek között a településen.

### 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

A Dél-dunántúli régió a rendszerváltás egyik legnagyobb vesztese. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképesége is a lig haladja meg az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tőkevonzó képessége gyengének mondható, 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. Leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki a rendszerváltást követően a megyében, amelyek szegregációs folyamatokat is generáltak. Ennek eredményeként is jelentős számú hátrányos helyzetű népesség található Somogy megyében. A települések – köztük elsősorban a kistelepülések – fokozott előregedése, elnéptelenedése, a fiatal korosztályok, a munkaképes népesség elvándorlása kedvezőtlen demográfiai helyzetre utaló, tartósan állandósult folyamatokban öltének testet. A kialakult területi egyenlőtlenségek negatív hatásokat eredményeznek az oktatás és egyéb humán szolgáltatások terén is. A kistérség lakosságának iskolázottsági, foglalkoztatási mutatói rendkívül kedvezőtlenek.

A térség legnagyobb problémája a munkahelyek hiánya. A foglalkoztatottak száma a rendszerváltást követően felére esett vissza, a munkanélküliségi ráta az országos mutatók többszörösét teszi ki, feltűnő a gazdaságilag inaktívak magas aránya a munkavállalói korú népesség körében. A kereslet-kínálat dinamikátlan, a munkavállalók még a kevésbé preferált állásaikat is megtartják, csak akkor váltanak, ha sokkal előnyösebb helyzetbe kerülhetnek. A foglalkoztatók nem jelentkeznek különleges elvárásokkal, de a vidékiek, bejárók bérletét, utazását csak ritkán támogatják. A munkáltatók formális igényeinek, elvárásainak, feltételeinek sok esetben megfelelne a jelentkező, de vidéki lakhely – és az esetek döntő többségében a roma származás – eleve kizáró.

A vizsgált település tökéletes leképezi a felvázolt helyzetet. A munkanélküliség tartós jellegében keverednek a konjunkturális és strukturális elemek. A statisztikai adatok elemzésével látható, hogy a településen a munkanélküliség egyik fő oka, a foglalkoztatók hiánya mellett, az álláskeresők alacsony iskolai végzettsége, a szakképesítés hiánya. A 2020-ban nyilvántartott 19 álláskereső közül 13 csupán általános iskolai, míg 3-3 fő szakközépiskolai, illetve szakmunkás végzettséggel rendelkezett.

A munkavállalók közül csekély azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. Jelenleg 8 fő dolgozik az elsődleges munkaerőpiacon a közeli városokban, bár szezon idején a szigetvári Konzervgyár Kft. nagyobb számban foglalkoztat idényjelleggel embereket a településről. Külföldre négy háztartásból járnak dolgozni. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Kastélylosdombón, a régió többi kistelepüléséhez hasonlóan dominál a mezőgazdasági jellegű idénymunka és az illegális foglalkoztatás is (gyakran e kettő kombinációja). Sajnos ezek a munkaformák nem jelentenek kiszámítható, stabil bért, nem garantálnak megfelelő fogyasztási szintet és életszínvonalat.

A KSH 2020-as adatsora alapján 9 egyéni vállalkozó, 28 gazdasági szervezet, 1 Kft. és 6 őstermelő rendelkezik Kastélyosdombóra bejelentett székhellyel, de a vállalkozások közül kettő megszűnt az adott évben.

A településen az önkormányzat és a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet a fő foglalkoztató, aki a nemzeti közfoglalkoztatási program keretében biztosítanak munkalehetőséget összesen 24 fő részére a mintagazdaságban, illetve a településüzemeltetésben.

Jelenleg nem működik a településen olyan program, amely a fiatalok foglalkoztatását, munkaerő-piaci elhelyezkedését segítené. Nagy probléma a fiatalok esetében, hogy az iskola elvégzését követően nem találnak munkát, munkanélküli ellátásra is csak az iskola befejezését követő 1 év múlva jogosultak. A barcsi Munkaügyi Kirendeltség indít folyamatosan tanfolyamokat, melyekre ezek a fiatalok jelentkezhetnek, a lehetőségekről elektronikusan értesítik az önkormányzatot. Nem(csak) munkanélküliek számára Barcson, Kaposváron több oktatással foglalkozó központ indít rendszeresen tanfolyamokat, de ezek általában nem térítésmentesek.

A megkérdezett szociális szakember beszámolója alapján a településen nincsenek olyan családok, akiknél a munkajövedelem nem jellemző, de sok esetben a különböző társadalmi jövedelmek, szociális transzferek teszik ki a háztartások bevételeinek nagyrészét.

A településen magas az eladósodottság mértéke. A háztartások közül többen rendelkeznek közmű adóssággal, de nagyon magas a pénzügyi terhek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben. Az uzsora a településen dolgozó szociális szakemberek és a polgármester szerint sem jellemző. 1 főről van tudomás, akinek a lakhatása van veszélyeztetve végrehajtás miatt. Egy fő az elmúlt időszakban váltotta ki ingatlanát az Állami Eszközkezelőtől. Az önkormányzat a lakhatási költségeket szociális tűzifa osztással és havi 3-5000 forint összegű lakhatási támogatással is csökkenteni próbálja. Az Ökumenikus Segélyszervezet a FETE program keretében adósságkezelési szolgáltatást biztosít. A megkérdezés időpontjában egy nyugdíjas, egy életjáradékos és egy közfoglalkoztatási jövedelemmel rendelkező háztartás vette igénybe a szolgáltatást.

A 2020-as települési diagnózis készítésekor a jegyző szerint 7, a Család- és Gyermejjóléti Szolgálat adatai szerint 8 család minősült problémásnak a településen, rájuk jellemző az agresszió, alkoholbetegség, szegénység nagyobb mértékű előfordulása, emellett az életvezetési problémák megléte. A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnő szakvéleménye szerint a gondolkodás, a beszéd és a szociális készségek tekintetében tapasztalható fejlődési lemaradás. Egészségügyi problémaként látja az esetükben gyakran tapasztalható elhúzódó betegségeket, valamint azt, hogy nem jutnak el a megfelelő szakorvosi rendelésekre. Alultápláltság azonban nem tapasztalható véleménye szerint. A településen nem működik bölcsőde, mini-, családi- vagy munkahelyi bölcsőde, legközelebb 15 km-re, a járásban csak a járási székhelyen, Barcson érhető el a szolgáltatás, de az intézmény csak barcsi gyerekeket fogad, azonban a településen élők körében nem is mutatkozik különösebb igény ilyen jellegű szolgáltatásra.

Az utóbbi egy-két évben 6 gyermek esetében történt családból való kiemelés.

A településen dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Kastélyosdombón élők jellemző problémái összefoglalva a következők:

- alacsony iskolázottság,
- munkanélküliség,
- több évtizedre visszanyúló nem megfelelő szocializáció a családon belül,
- a problémamegoldó készségek, képességek hiánya,
- normaszegő, deviáns magatartások,
- a bizonytalan kapcsolatokban vállalt gyermekek,
- korai gyerekvállalás,
- a szülői felelősség hiánya vagy alacsony szintje,
- a mélyszegény környezetből érkező gyerekek esetében gyakoribb megbetegedések, gyengébb immunrendszer,
- a kulturális programok, kikapcsolódási lehetőségek hiánya,

magas a közüzemi díjhátralékkal, hiteltartozással rendelkezők aránya fejlesztő szolgáltatások hiánya.

#### 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.	1
<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.	7
<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.	n.a.

### 3 A lakásállomány helyzete

Ahogy egy korábbi fejezetben bemutatásra került, a település ingatlanállomány igen vegyes képet mutat.

Az utóbbi egy-két évben, a hazai családpolitikai intézkedéseknek, pontosabban az elérhető otthonteremtési támogatásoknak (falusi Családi Otthonteremtési Kedvezmény, Otthonfelújítási támogatás) köszönhetően gyakoribbá váltak ugyan a felújítási munkálatok, de ezek a lehetőségek még mindig nagyon szűk csoport számára érhetőek el. A közelmúltban a Magyar Ökumenikus Segély szervezet is közreműködött 15 ház nyílászáró- és burkolat felújításában, aljzatbetonozásában, valamint folyamatosan tudnak alapanyagot biztosítani a rászorulóknak részére alapvető fontosságú renoválásokhoz.

Kastélyosdombóban 103 (a Jelenlét Pont munkatársa csupán 68 lakóingatlant tartott nyilván, míg a 2020-as települési diagnózisban 90 ház szerepel) lakóingatlant tartottak nyilván a 2020. évi adatok alapján, ezek közül 6 lakóingatlan 1 szobával, 38 ingatlan 2 szobás, 13 ingatlan 3 szobás, 22 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei és a KSH adatbázisa szerint 2019 óta mennyiségileg nem változott, de minőségileg jelentősen romlott. Az utóbbi években nem épült új lakóingatlan és építési kérelmet sem nyújtottak be.

A 2020-as települési diagnózishoz képest annyi változás történt, hogy jelenleg nincs életveszélyesnek minősített lakott ház Kastélyosdombón, de több ingatlan továbbra is kritikus állapotú.

a.	életveszélyes	1 %
b.	nem életveszélyes, de egészségre káros	5 %
c.	félkomfortos	2 %
d.	komfort nélküli	8 %

*Forrás: Települési diagnózis, 2020*

A lakóházak mindegyikébe be van vezetve az áram, a víz és a szennyvízelvezetés is megoldott, telekhatáron belül mindenhol. Vezetékes gáz nincs a településen.

A településen dolgozó szociális szakember megítélése szerint nem túl magas a közüzemi díjhátralékkal, illetve hitelkártya- vagy személyi hitel tartozással rendelkező családok száma.

a.	közüzemi díj tartozása	25 %
b.	lakbérhátraléka	- %
c.	hitelintézettel kötött lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátraléka	5 %
d.	hitelkártya- vagy személyi hitel tartozása	5 %
e.	uzsora-hitele	2 %

Forrás: Települési diagnózis, 2020

3-4 olyan lakóingatlan, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége, illetve több olyan lakóingatlan van, ahol a tartozások miatt kikötötték az elektromos áram szolgáltatást. A Jelenlét Pont munkatársa egy előrefizetős kártyás villanyóráról számolt be.

A községben 2 üres lakóingatlan található a Fő utca végén, de ezek fizikai állapota erősen leromlott. Ennek oka jellemzően az ingatlan piac keresleti oldalának szinte teljes hiánya a mikrotérségben. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem lehet értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. További probléma tulajdonviszonyok rendezetlensége. A lakhatási jogcímek viszonylag tisztázottak, nem jellemző sem a magánbérlet, sem a szivességi lakáshasználat.

A FETE keretében a lakhatási körülmények javítása érdekében történt rágcsálóirtás, egy esetben kártyás villanyóra felszerelés.

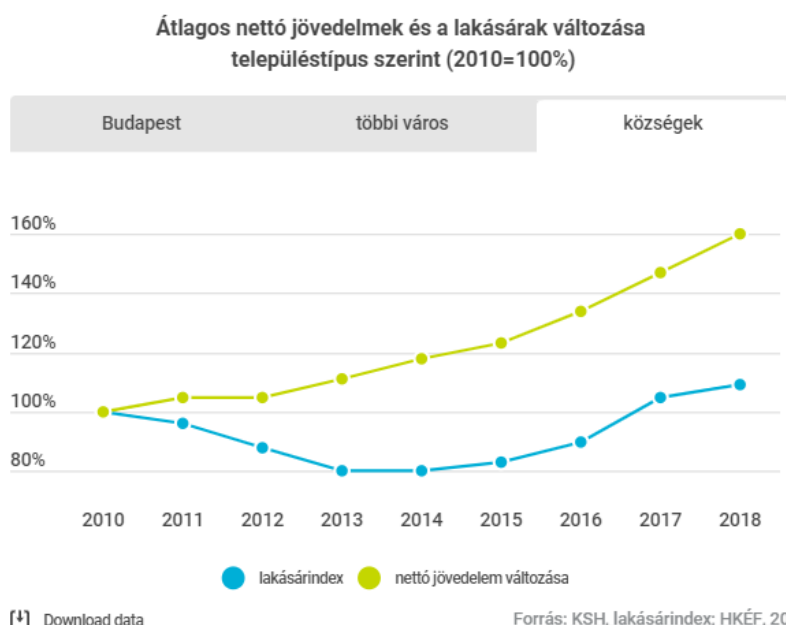
#### A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	0
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	2
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	60
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

## 4 A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

A lakhatási diagnózis adataiból jól látszik, hogy a települést az országos átlagnál kedvezőtlenebb, a leszakadó térségeket karakterizáló lakhatási körülmények jellemzik. A Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között az energiaszegénység és a befektetési célú ingatlanvásárlások kedvezőtlen piaci hatásai mellett, elsősorban a **perverz** újraelosztást megvalósító nemzeti otthonteremtési program a felelős. Az igényelhető támogatások célzása nem megfelelő, tizenegyszeres a nem rászorultsági alapon jutatott lakhatási támogatások összvolumene a szociális alapon biztosított hasonló célú támogatásokkal szemben (Habitat for Humanity, 2020 [Bevezető - Éves lakhatási jelentés 2020 | Habitat for Humanity](#))

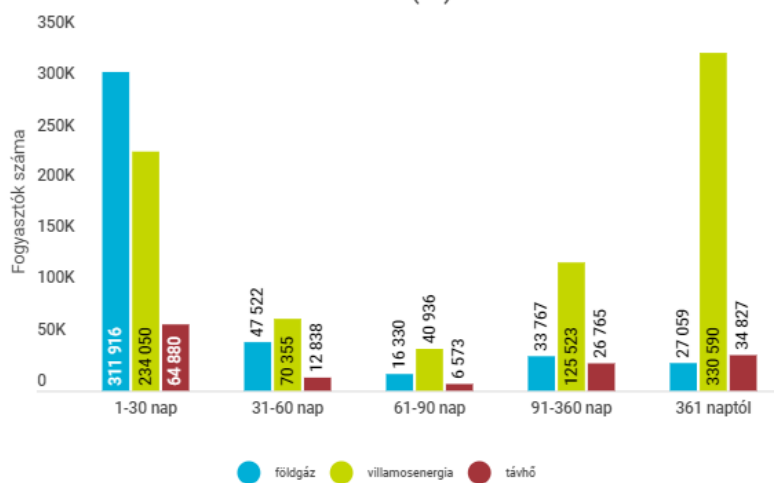




A lakhatás minden magyar háztartás számára nagy terhet jelent, azonban minél alacsonyabb a háztartás bevétele, a kiadások annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatási költségek. A hitelek a legszegényebbek jövedelmének akár 40 százalékát is elvihetik. A személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utólérni". Kastélyosdombón a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A településen dolgozó szociális szakemberek becslése alapján a helyi háztartások több, mint 90 %-a tartozik közműszolgáltatónak, pénzintézetnek (az alacsony jövedelmek miatt, ez szinte kizárólag a Provident-et jelenti) vagy más magánszemélynek.

Bár a legelterjedtebb fűtési módszer még mindig a gáz, a második helyen álló szilárdtüzelés gyakorlatilag a szegényebb rétegek energiahordozója. A legsó jövedelmi ötödben a háztartások csaknem 40 százaléka fűt kizárólag szilárdtüzeléssel (például fával, szénnel, brikettekkel), míg a legfelső ötödben ez csak 9 százalék; a vidéki községekben pedig a háztartások 75 százaléka használ szilárd tüzelőt. Ezeket a háztartásokat a rezsicsökkentés sem érte el. A tűzifa ára folyamatosan növekszik, az önkormányzatok által igényelhető szociális tűzifa-támogatás elosztásának módja pedig megkérdőjelezhető. Kastélyosdombón a gáz szolgáltatás nem elérhető, a téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly egészségkárosító hatása is van.

Hátralékos fogyasztók száma energiahordozók és a fizetési késedelem időtartama szerint (db)



[Download data](#)

Forrás: MEKH, 2020.  
Habitat adatkérés.

A leromlott állapotú, folyamatosan amortizálódó lakóingatlanok felújítása vagy éppen karbantartása a munkajövedelemmel nem, vagy csak korlátozott mértékben rendelkező háztartások számára finanszírozhatatlan. A Kastélyosdombóhoz hasonló helyzetű leszakadó településeken eleve jellemző az alacsonyabb komfortfokozatú, komfort nélküli lakóingatlanok dominanciája. Az Európai Unió közös statisztikai hivatala, az Eurostat adatai alapján közel kétfélmillió magyar él átázott, penészes, vagy elégtelen nyílászárókkal rendelkező lakásokban

itthon. (Eurostat, 2020) A tisztálkodási lehetőségek nélkül élők helyzete nagyot javult 2018 óta, de így is a teljes lakosság 1,6 százalékát, közel 156 ezer embert érint a probléma. 2018-ban körülbelül 381 ezer ember kényszerült beltéri, angol wc nélkül, illetve tusolási lehetőség nélkül élni. Kastélyosdombóban minden lakóingatlan esetében telekhatáron belül elérhető ugyan a vezetékes víz, de a házakba való bekötése, illetve a szolgáltatás díjának rendezése sok esetben nem megoldott. A 2019-es KSH adat szerint a lakóingatlanok majdnem egyharmada nem rendelkezett benti wc-vel.

A tulajdonviszonyok és a lakáshasználatok jogcímének rendezetlensége egyrészt az alacsony iskolai végzettségre, az abból eredő csekély jogtudatosságra, illetve olyan szokásnormákra vezethető vissza, mint az adott szó jelentősége, mely a célcsoport esetében, az adott szociokulturális kontextusban, magyarázza az írásos adás-vételi, vagy bérleti szerződések hiányát. A tulajdonjogok rendezetlensége sok esetben az ingatlanok értékesítésének is akadályát képezik, a leszakadó kisközségek esetében amúgy is pangó ingatlanpiacon

### Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálv

<b>Családtípusok</b> <b>Lakástípusok</b>	Teljes nyomorban élő családok	Minimális öfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma összesen	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	0	0	0	0	0
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	1	1	0	2	2
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)		6	0	6	6
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni		0	60	60	60
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	1	7	60		
Az adott családtípusba	1	7	60	68	68

tartozó családok száma összesen					
------------------------------------	--	--	--	--	--

## 4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A lakhatás megfizethetősége országos szinten az utóbbi években javult (részben a rezsicsökkentés hatására, bár ez a legszegényebbek számára kevesebb megtakarítást eredményezett), de így is csaknem milliós tömeget érint. A magyarországi háztartások jövedelmük körülbelül 28%-át költötték lakhatásra, a legszegényebb ötöd háztartásai kiadásai 34%-át erre a célra fordítják. (KSH, 2021) A lakásfenntartási költségek megfizethetőségével kapcsolatban lényeges szakpolitikai változások történtek 2015-ben. Ezek közé sorolható mindenekelőtt a központi normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, és a települési támogatások rendszerének bevezetése. A változtatások azonban nem adtak megfelelő megoldást a megfizethetőségi problémákra, sőt, számos háztartást a korábbinál kedvezőtlenebb helyzetbe hoznak. Nem oldódtak meg a támogatási rendszer korábban meglévő problémái: a lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás alacsony összege, az adósságkezelés esetében a szolgáltatás rosszabb elérhetősége kisebb településeken. Eközben előnyeikből sok megszűnt. A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közölte helyi különbségeket tükröznek. Az egyre mélyülő lakhatási szegénység visszaszorításához komplex, egymásra épülő beavatkozások szükségesek. A prioritásokat 2022 februárjában tíz lakhatással foglalkozó szervezet közösen határozta meg ([Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)). Ezek sarokkövei a lakhatás alapjogként való rögzítése az Alaptörvényben, illetve egy szociális helyzetet szem előtt tartó, megfizethető lakhatásra fókuszáló nemzeti lakáspolitikai intézkedés az elmúlt években született ugyan (otthonteremtési-, felújítási támogatás), de az pont a magasabb jövedelmű, inkább urbánus háztartásoknak kedvezett. A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, valamint a lakásállomány energiahatékonysági felújításának támogatásával kapcsolatos intézkedések legfeljebb részleges megoldásokat kínálnak, bizonyos értelemben rontva az alacsony jövedelmű háztartások esélyét lakásminőségi problémáik megoldására, tekintettel az intézkedések építőiparra és ingatlanpiacra gyakorolt torzító hatására. Mindez sok alacsony státuszú háztartást készíthet arra, hogy gazdaságilag kevésbé fejlett, rosszabb munkaerőpiaci pozíciójú, szolgáltatásokkal rosszabbul ellátott területeken vásároljon lakástulajdont, emellett a területileg eltérő áremelkedés tovább csökkenti az ilyen területen élők mobilitási esélyeit.

1. A bérlakásszektor szabályozási, szervezeti, adózási kereteinek újragondolása  
A megfizethető és jogilag biztonságos bérlakáshoz való hozzáférés esélyeit egyrészt a lakásbérbeadás szabályozási környezete, másrészt (ezzel is összefüggésben) a hozzáférhető bérlakások száma és jellege (tulajdon, elhelyezkedés, ár, minőség stb.) határozza meg.
  - Az önkormányzati bérlakásállomány, különösen a Kastélyosdombóhoz hasonló településeken, minimális. Az önkormányzati lakásbérleményeknek csak egy része

szociális bérlakás. Például 2014 év végén 63 415 lakást adtak ki szociális alapon a magyarországi önkormányzatok, ami a teljes fenntartott állomány mindössze 56%-a, a teljes magyarországi lakásállomány 1,4%-a. (habitat for Humanity, 2015) Ráadásul ezek jó része nem került kiadásra rossz állapota vagy egyéb ok miatt.

- Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászoruló lakhassanak, és a lakberek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.
- A magánbérlakás-szektorban a jogi szabályozás problémái miatt jelenleg mind a bérlők, mind a bérbeadók számára sok a bizonytalanság és visszaélési lehetőség, hiányoznak például a méltányos szerződési garanciák, esetleg bizonyos minimális minőségi feltételek rögzítése.

## 2. Közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások

- A lakásügynökség biztonságos lakhatási megoldásokat kell kínáljon, ahol a lakbér mértéke a családok fizetőképességétől függ, és a váratlan helyzeteket, illetve a sérülékeny csoportok problémáit a szociális munka és a jóléti rendszer kezeli.
- A családok anyagi helyzetének javulása esetén a tulajdoni szektor támogatott és nem támogatott szegmense felé való továbblépést biztosítani és támogatni szükséges.
- A lakásügynökségi modell a lakások elosztását transzparens módon kell, hogy végezze, minden rászoruló család legyen esélyes a programba való bekerülésre, ahol a lakberek a jövedelemmel arányosak, átlagosan a piaci lakberek 50-75%-a körüliek. A kedvezményezett családok kiválasztásánál szerepet kell juttatni a helyi önkormányzatoknak, kihasználva a lokális tudás előnyeit. Kastélyosdombó esetében az önkormányzat együttműködési hajlandósága és elköteleződése a program mellett adott.

## 3. A rendezetlen tulajdonjoggal és lakhatási jogcímmel összefüggő problémák rendezése

- ingyenes jogi segítségnyújtás, tanácsadás

## 4. A kilakoltatás szabályozásának újragondolása, illetve a vonatkozó jogi szabályozás következetes betartatása terén

## 5. A roma családok lakhatási helyzetének javításához elengedhetetlen, hogy a lakhatási szegénység elleni intézkedések ne adjanak lehetőséget diszkriminációra.

## 6. Adósságkezelési szolgáltatás

- Az adósságkezelési szolgáltatás és a normatív lakhatási támogatás eltörlése 2015-ben még jobban mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, hisz a támogatásról azt követően az önkormányzatok rendelkeztek, bizonytalanná téve ezáltal a támogatást. A segélyek önkormányzati hatáskörbe utalásával egyre nagyobb lesz az egyenlőtlenség a jobb és rosszabb anyagi helyzetű önkormányzatok által nyújtott támogatások mértéke között. Kastélyosdombón jelenleg maximum havi 5000 forint lakhatási támogatást nyújt az önkormányzat.
- A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosult körre, és magasabb, de a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait (különös tekintettel a

lakbérre), és szemben a korábbi gyakorlattal, nem csupán a közüzemi díjak és esetleg az önkormányzati bérlakások lakbérének, hanem a magánbérleti szektorban való lakhatás költségeinek a fedezetéhez is érdemi segítséget kell nyújtania. A hátralékkezelési szolgáltatásnak és támogatásnak, hasonlóképpen, lehetővé kell tennie, a közüzemi díjak és az önkormányzati bérlakások lakbére körében felhalmozódott adósságok mellett a magánbérlakások lakbérével és a lakáshitel-törlesztőrészlettel való elmaradások kezelését is. (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](https://lakhatasiminimum.hu)

- A támogatás lehetőségének a biztosítása mellett meg kell erősíteni a családsegítő szolgálatok kapacitásait és szakmai és módszertani felkészültségét a hátralékok kezelésére, a lakhatás megőrzésére, a szomszédügyi konfliktusok kezelésére, a lakásvesztések és a kilakoltatások megelőzésére irányuló intenzív egyéni és közösségi szociális munka lehetőségeinek a megteremtése érdekében.
7. Az adósságcsapdába került háztartások helyzetének átfogó megoldása, ennek érdekében többek között a magáncsőd reformja és a Nemzeti Eszközkezelőhöz hasonló program indítása
- A jelenleg túlzottan eladósodott, adósságcsapdában élő háztartások helyzetének rendezésére átfogó programot kell indítani. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a letiltások következtében a létminimum alatti jövedelmi szegénységbe kényszerülnek. A magáncsőddel kezelt adósságok körébe a jelenleginél szélesebb körű tartozásfajtákat szükséges bevonni, így a közműdíj és a lakbérhátralékokat is; az eljárást pedig egyszerűbbé kell tenni. A tartozás miatt saját tulajdonú lakásból kilakoltatott családok esetében, amennyiben az árverési összeg nem fedezi a tartozás teljes összegét, a fennmaradó tartozás elengedésének lehetőségét be kell vezetni (elsétálási jog). (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](https://lakhatasiminimum.hu)
8. Krízis lakások kialakítása a településen
- A leszakadó településeken a lakásállomány fizikai állapota leromlott. Több ház is lakhatatlan vagy kritikus állapotú. A jövedelmek rendszertelenek és alacsonyak, a párkapcsolatok gyakran labilisak. Számítani kell olyan hirtelen kialakuló, főleg lakhatással vagy egyéb élethelyzettel összefüggő krízis helyzetekkel, amikor a családok elhelyezése azonnali beavatkozást igényel. A krízis lakások átmeneti jelleggel, a problémák tartós megoldásáig nyújtanának, akár ingyenes lakhatást a rászorulóknak számára.

## 4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A községben dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Kastélyosdombón élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeire hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitorési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben, tekintettel a gyorsan és jól megközelíthető városokkal közepesnek tekinthető. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés lehetőségei erősen limitáltak. Munkanapokon távolsági buszjáratral el lehet jutni Kaposvárra, Szigetvárra, Sellyére, de gyakori a gépkocsihoz képesti hosszú menetidő és az átszállás. Darányba hétköznap 10 buszjárat indul, de nem egyenletes időeloszlásban. Barcsra, Somogy megye 4. legnagyobb városába ugyanezekkel a járatokkal lehet eljutni, de a menetidő 22-től akár 49 percre is elhúzódhat attól függően, hogy mely településeken keresztül vezet az út. A tömegközlekedés a számos járat ellenére a munkahelyre való bejárást és hazajárást megnehezíti, többműszakos munkarendben dolgozást ellehetetleníti.

A térség tökevonó képessége alacsony, a közelmúltban nem történtek olyan fejlesztések, melyek a foglalkoztatást számottevően bővítették volna és jelenleg se a polgármesternek, se más megkérdezettnek nincs információja tervezett beruházásokról. A helyben foglalkoztatás lehetőségei erősen korlátozottak. A közfoglalkoztatáson kívül csupán 1-1 fő tudott elhelyezkedni a település közvetlen közelében, de a fél órán belül elérhető városokban se járnak sokkal többen dolgozni. A jövedelem szerzés az aktív korúak döntő többségénél idénymunkából származik, gyakran a fekete vagy szürke gazdaságból.

A település egészére jellemzőek a szegregátumok sajátosságai. Bár hivatalosan a KSH nem határolt le ilyen területet, a társadalmi mutatók alapján etnicizálódó, gettószódó településről beszélhetünk. A közszolgáltatások csak kisebb részben érhetőek el közvetlenül a községben.

A községben 2 üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott. Ennek oka jellemzően az ingatlan piac keresleti oldalának szinte teljes hiánya a mikrotérségben. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem lehet értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar elloppják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. Az említett 2 ingatlan lakható, de komoly felújításra szorulnak. Üres belterületi telekről a megkérdezettek nem tettek említést. A helyi bérlakásfejlesztés a vételáron felül jelentős forrásokat igényelne az ingatlanok korszerűsítésének szükségessége miatt.

A településen az ingatlanok mindegyike rá van csatlakoztatva a szennyvízhálózatra, a házaknak több, mint 98 százalékban pedig a vezetékes víz is elérhető telekhatáron belül.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, illetve, hogy a térségben nincsen jelentősebb növekedési centrumot jelentő település. Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Kastélyosdombón maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres

ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb minőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani.

A jelenlét pont munkatársa szerint egy olyan család van a településen, amely a tervezett bérlakásprogram célcsoportjához tartozónak tekinthető. A 11 fős család nyolc gyerekkel és három felnőttel egy háromszobás, egy fürdőszobás házban lakik. Esetükben a nagyobb lakótér vagy a két külön háztartás kialakítása lenne kedvező. A célcsoportba tartozhatnak azok a családok is, akik a családok átmeneti otthonából való távozás után szívesen maradnának a településen, de önerőből nem engedhetik meg a saját tulajdon vásárlását. Ez a megoldás a település egésze számára előnyös lenne, tekintettel a gyermekes családok letelepedésének támogatására és a helyi társadalom öregedésének lelassítására.

Tekintettel a település lakásállományára és a helyi társadalom sajátosságaira a leghatékonyabb beavatkozási a lépcsőzetes lakásmobilitás kialakítása lenne, ami jelentős pozitív hozadékkal bír. A lépcsőzetes lakásmobilitás modell logikája szerint a megüresedett lakást hátra hagyó (jobb helyre, magasabb minőségű lakhatásba) kiköltöztetett lakók helyébe rosszabb helyzetből érkező családok tudnak költözni – vagy magántulajdonosként, vagy bérlőként –, arányaiban kisebb kockázatot vállalva a lakhatási költségek megnövekedése tekintetében. Ezt a filtrációra alapuló lépcsőzetes modellt számos bérlakásprogramban alkalmazzák mind városi, mind falusi programokon belül, éppen azért, hogy a családok alkalmazkodási kényszerét és kockázatvállalását reális mederben tartsák, ugyanakkor mégis jobb fizikai körülmények közé, biztonságos helyzetbe kerülhessenek a mobilizált családok.

A beavatkozás nagyságrendjét alapvetően a helyzetértékelés és a diagnózis felállítása során vizsgált szempontokból levonható, számszerűsíthető következtetések határozzák meg. Ezek alapján Kastélyosdombón:

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>életszerű elingázási távolság</b></li> <li>- <b>mérsékelt közlekedési összeköttetések</b></li> </ul>		<p>elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: <b>&lt; 10%</b></p> <p>ingázás napi távolsága és ráfordított idő: <b>1-1,5 óra</b></p>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		<b>alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya</b>	<p>az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: <b>nem releváns</b></p> <p>beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: <b>nem releváns</b></p>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		<b>kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi</b>	megvásárolható és felújítható lakások száma



	<b>lakáspiaci viszonyok között</b>	(a települési kvótához képest): <b>2</b>
közműinfrastruktúra	<b>a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>	vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: <b>98%</b>
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	<b>terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok</b>	TAKARNET adatok
uzsora	<b>nincs uzsora</b>	helyben informálisan bérbeadott lakások aránya: <b>0</b> kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: <b>nem releváns</b>
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	<b>a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges szolgáltatások részben hiányoznak</b>	óvodai férőhelyek száma: <b>0</b> iskolai férőhelyek száma: <b>0</b> betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis: <b>0</b>
szegregátumok relatív mérete a településen	<b>egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben</b>	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: <b>nem releváns</b>

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		<b>a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	szabad férőhelyek aránya: <b>n.a.</b> jobb módúak elhordják a gyermeküket: <b>releváns</b>
van-e a közelben térségi növekedési centrum		<b>nincs ilyen közeli centrum</b>	<b>távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről</b>
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerától való függőség		<b>csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család</b>	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: <b>n.a.</b>

**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
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	1	0	0	1
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	1	0	0	1
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	2	0	0	2