

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Kocsola

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

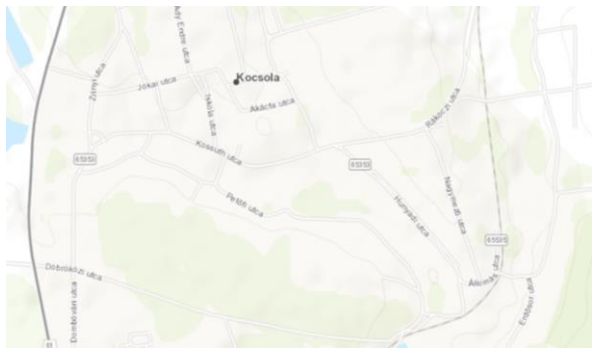

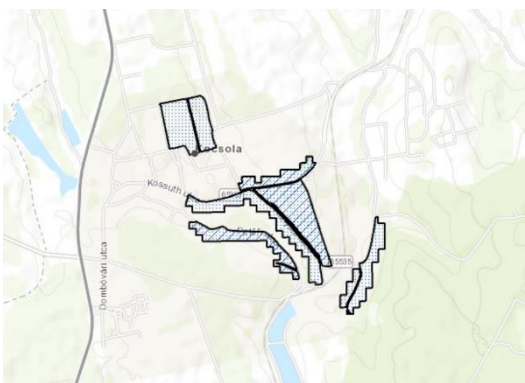
Kocsola

Tolna megye

Dombóvári járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június 5.

	<p>Terület: 33 km² Lakónépség: 1212 fő Jogállás: Község Járás: Dombóvári járás Megye: Tolna megye</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

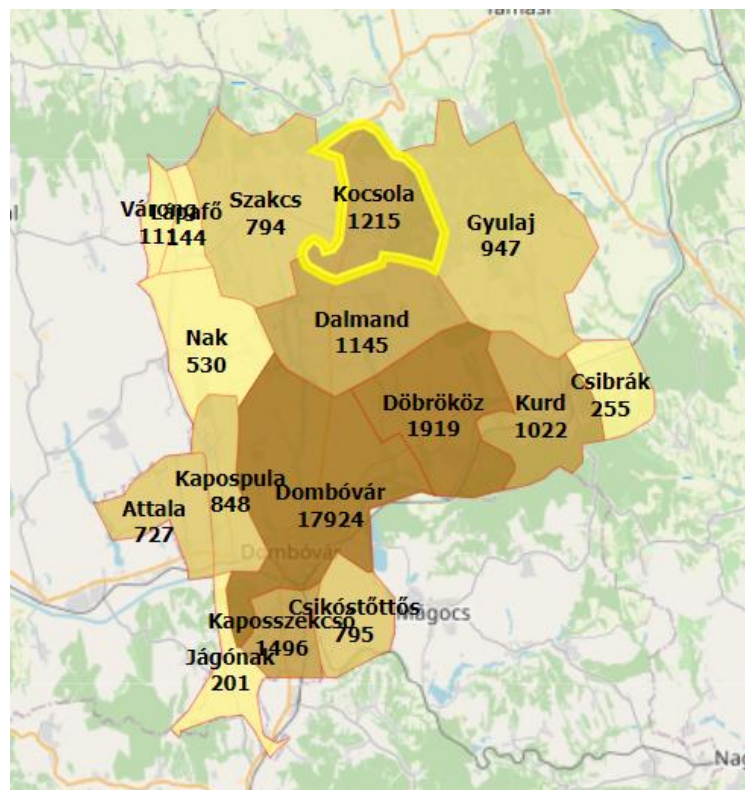
ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Kocsola	
Megye	Tolna	
Járás	Dombóvári	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	1212	1240
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	92%	100%
15 év alattiak aránya (2021)	14,4%	18%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	80%	80%
60 éves és idősebbek aránya	24%	25%
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	100%	100%
Lakásszám (2011)	511	516
Üres lakások száma (2011)	44	20
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	286	n.a.
Lakásszám a szegregátumban (2011)	112	110
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	286	n.a.
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	221	n.a.
Lakások száma (2019)	516	470
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	504	100%
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	511	100%
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	129	n.a.
WC nélküli lakások száma (2019)	116	n.a.
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	85	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,8	n.a.
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	1014170 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)	95%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2535000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	32	n.a.
Kiinduló kvóta érték kerekítve	7	5

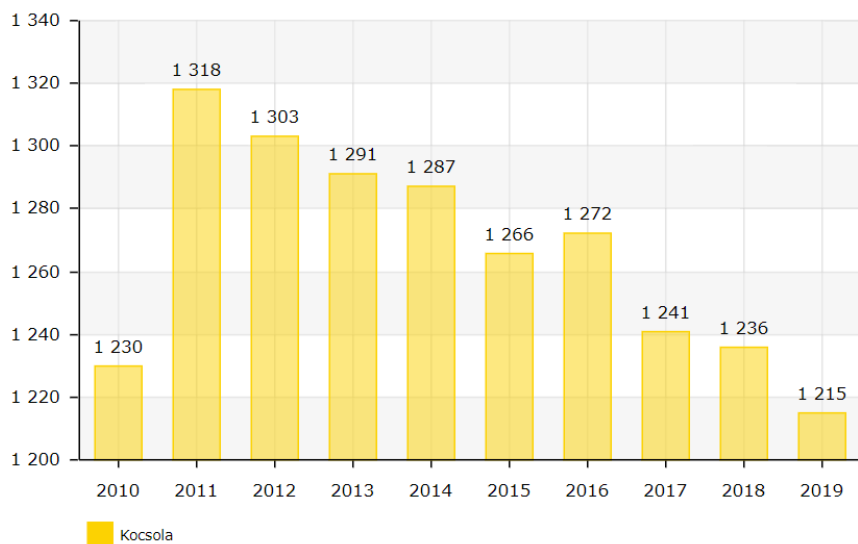
1 A település leírása

1.1 A település pozíciója

Kocsola a dunántúli dombvidéken, Tolna megye délnyugati szegletében helyezkedik el, a 61-es főút a község mellett, annak központjától nyugatra vezet el Tamási felől Dombóvár irányába; a falu mindkét várostól nagyjából 20–20 kilométerre fekszik. Belterületén csak a főútból kelet felé kiágazó 65 353-as út húzódik végig, de a közigazgatási területét érinti még az innen lgal felé induló 6507-es út is. A település mellett régebben elhaladt a Dombóvár–Lepsény-vasútvonal is, itt azonban 1990-ben megszűnt a személyforgalom.

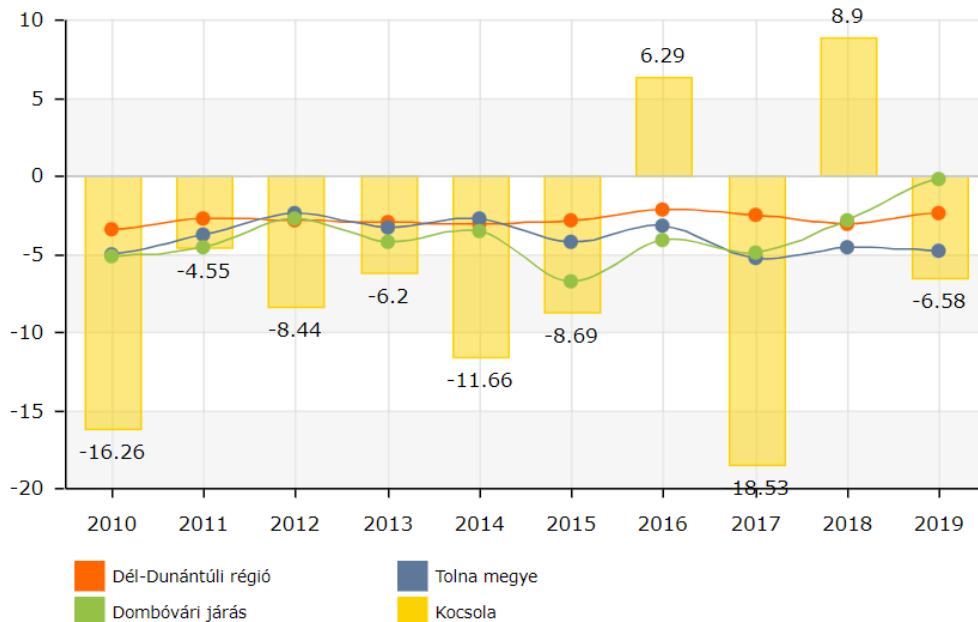


A Dombóvári járás székhelye Dombóvár, területe 509,02 km², népessége 32 333 fő, népsűrűsége pedig 64 fő/km² volt 2013. elején. 2013. július 15-én egy város (Dombóvár) és 15 község tartozott hozzá. Kocsola területe 33 km², melyen 2021. évi statisztikai adatok alapján 1212 fő élt, bár a polgármester ennél magasabbra, 1240 főre becsülte a lakosságszámot. Az eltérés háttérében valószínűsíthetően a zavaros lakhatási jogcímek miatt követhetetlen lakosságszámváltozások állnak. A statisztikai adtok azt mutatják, hogy egy 2010-es jelentős növekedés után 2011-től csökkent, majd folyamatosan ingadozott a településen élők száma. A lakosság szám az utóbbi két évben inkább stagnál, a település öregedését némileg ellensúlyozza a magas gyermekszám a roma származású családok körében.



Népszámszám alakulása 2010-2019. Forrás: TeIR, 2022

Az elköltözők száma 28 fő volt 2020-ban, míg a beköltözőké 22 fő. Általában a kiköltöző családok azok a fiatalok, akik kellően rugalmasak és mobilizálhatóak, amikor kiköltöznének a szülői házból. A beköltözők társadalmi státusza vegyes, több alacsony státuszú roma család mellett érkezett az utóbbi években a településre a közeli városban dolgozó, de onnan kiköltöző fiatal gyermekes család és idős háztartás, sőt külföldi letelepedő is.



Vándorlási egyenleg. Forrás: TeIR, 2022

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 89,3%-a magyarnak, 7,2 németnek, 18,4% pedig cigánynak vallotta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál)., ami lényegesen magasabb az országos átlagnál. A településen a polgármester becslése szerint ezzel szemben a népességének több mint 60%-a roma. Kocsolán német és roma nemzetiségi önkormányzat is működik.

A roma lakosság esetében két fő csoportról beszélhetünk: őslakosnak számító, a valamikori gyulaji erdő mellett élő romákról és letelepülő roma családokról. A település eredeti roma lakossága alacsony számú. Néhány család vallja csupán az „őslakosok” közül romának magát, ám ők saját akaratukból az asszimilálódásra törekuszenek, nem kívánják, hogy romaként határozzák meg őket, ezért nem kérnek sem roma érdekképviseletet, illetve segítséget a roma identitásuk megőrzéséhez. alkalmi mezőgazdasági munkát vállalók mellett megjelentek olyan családok is, akik inkább bizonytalan üzleteléssel foglalkoznak, igazából nem tudni, miből van jövedelmük, autójuk, hozzájuk egyre több, a településen korábban meg nem szokott magatartásforma kapcsolódik, megjelent velük a bűnözés is. Ez az életforma aztán tovább sodorja ezeket az embereket, Lavíroznak a települések között, de a bejelentett lakcím itt marad, nem aktualizálják, sokszor fejtörést adva ezzel a rendőrségnek. (HEP 2018-2023)

A település Helyi Esélyegyenlőségi Programja szerint Kocsolán nincs hivatalosan szegregátum, de a Lechner Tudásközpont Társadalmi felzárkózás 2030 adatbázisa szerint lehatárolható ilyen terület, sőt a polgármester is azt nyilatkozta, hogy van két szegregátum a településen, ezek mérete azonban csökkent a korábbi időszakhoz képest.

A település vezetője és a megkérdezett szociális szakember szerint a Kocsolán 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 magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitörési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település elhelyezkedése kifejezetten kedvezőnek mondható a főút és két járási centrum közelsége miatt. A buszközlekedés kielégítő, a járatok sűrűsége és indulási ideje összhangban van a lakossági igényekkel mindkét járási város irányába. Dombóvárra 4.52 és 18.00 óra között 18 közvetlen járat közlekedik, nagyjából félórás menetidővel. Tamási irányában 5.50 és 18.00 óra között valamivel kevesebb, kilenc közvetlen járat halad, szintén félórás menetidővel. több az átszállásos járat. A település vasúton nem közelíthető meg, de Dombóváron és Tamásiban is található vasútállomás-

A községben nem elérhető szolgáltatások hozzáférést 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 település a megyei átlaghoz képest is hátrányosabb területként jellemezhető. Helyben foglalkoztatás, a közmunkát leszámítva gyakorlatilag minimális. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak vagy egyáltalán nem motiváltak az elhelyezkedésben.

A térségben a rendszerváltástól kezdődően napjainkig negatív gazdasági folyamatok érvényesültek. A 2008. évben kezdődő pénzügyi-gazdasági világválság hatásai ugyan késleltetve jelentkeztek a megyében, de negatív hatásuk elhúzódott és a gazdasági teljesítmény csökkenésével és az álláskereső számának jelentős növekedésével jártak együtt. A megye az ország kevésbé iparosodott térségeként inkább az agráriumban termelt. A 2010-2020 közötti időszak nemzeti szinten jelentős fellendülést mutató ipari termelésnövekedése a megyében csak korlátozott eredményekkel járt, az ország fejlett térségeihez viszonyítva alapvetően nem változott a lemaradás mértéke, aránya.

Közfoglalkoztatásban a település polgármesterének beszámolója alapján 22 fő dolgozik az önkormányzat alkalmazásában, jellemzően településrendezési és mezőgazdasági munkakörökben. A magánszektorban való elhelyezkedés nem számottevő az aktívkorúak számához képest, különösen mióta a TSZ megszűnt.

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik

A települési önkormányzat képviselő testülete, a település lakosság számára tekintettel felnőttek és gyermekek részére egy egészségügyi alapellátási, vegyes körzetet alakított ki. A településen az egészségügyi alapellátást főállású orvos biztosítja. A szakorvosi ellátást igénylő betegeket a házi orvos a dombóvári, illetve a szekszárdi szakorvosi rendelőintézetbe utalja. Az idős, mozgásukban korlátozott, illetve önálló közlekedésre képtelen személyek számára, szükség szerint betegszállító igényelhető. Az önkormányzat önálló védőnői szolgálatot tart fenn. A főállású védőnő heti rendszerességgel, az orvosi rendelő épületében kialakított védőnői szolgálatnál látja el a kisbabákat, tanácsaival segíti a kismamákat és anyukákat. A családokat otthonukban is felkeresi, figyelemmel kísérve a gyermekek egészségi állapotát, körülményeit.

A település a csikóstóttósi székhelyű Kapos-menti „Segítő Kéz” Alapszolgáltató Központ segítségével oldja meg az alapszolgáltatási feladatokat, étkeztetést, házi segítségnyújtást és a családsegítést. A gyermekjóléti szolgálat képviselője hetente egy alkalommal látogatja a települést.

Az alapfokú közoktatási intézményi feladatok ellátása helyben történik. Az önkormányzat az óvodai nevelési kötelező önkormányzati feladatát 2013. június 30-ig társulási formában, majd ezt követően Dombóvár Város Önkormányzatával kötött feladat-ellátási szerződéssel látta el. Csikóstóttós. Dalmand és Kocsola 2015-ben létrehozta a Kocsolai Óvodai Intézményfenntartó Társulást. A társulás 2015. szeptember hó 1. napjával létrehozta a Kocsolai Gyermeklánc Óvoda és Konyha intézményt, mely a három községben élő gyermekek óvodai ellátását biztosítja. Az óvodai férőhelyek száma 50 fő, nyitvatartása 7.00-tól 17.00 óráig.

A településen egy nyolc évfolyamos általános iskola működik, melyben egyaránt tanulhat különleges bánásmódot igénylő gyermek, sajátos nevelési igényű gyermek, beilleszkedési, tanulási nehézséggel küzdő gyermek éppúgy, mint a kiemelten tehetséges gyermek. A közneveléshez kapcsolódó kiegészítő szolgáltatások teljesítése érdekében a gyógypedagógus heti két órában, gyógy-testnevelő heti két órában, konduktor heti egy órában, logopédus heti egy órában foglalkozik a rászoruló gyermekekkel. Minden más fejlesztő és rehabilitációs ellátásokat az érintettek legközelebb Dombóváron vehetik igénybe, a településünkön erre nincs lehetőség.

A település sportcsarnoka és az aszfaltozott kézilabda pálya az iskola épülete mellett található. A Döbröközi utcából nyílik az önkormányzat és a Sportegyesület összefogásával szépen karbantartott futballpálya. Az iskola előtt fekszik az uniós pályázati pénzből kiépített korszerű, biztonságos játszótér.

A településen van gyógyszertár, négy élelmiszer-, egy vegyes- és egy mezőgazdasági bolt, valamint tájház. A postahivatal most zár be, a jövőben, az új postaszolgálati struktúrának köszönhetően az egyik helyi bolt bonyolítja majd a postaforgalmat.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

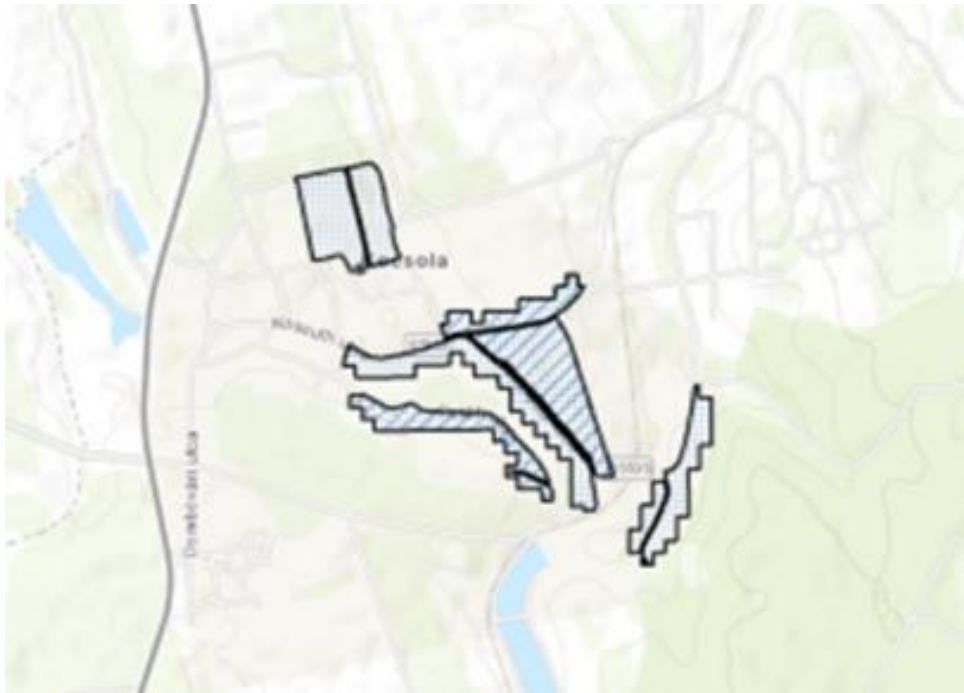
- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.

...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 település Helyi Esélyegyenlőségi Programja szerint Kocsolán nincs hivatalosan szegregátum, de a Lechner Tudásközpont Társadalmi felzárkózás 2030 adatbázisa szerint lehatárolható ilyen terület, sőt a polgármester is azt nyilatkozta, hogy van több kisebb szegregátum a településen.



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

A Hunyadi utca, Nagymező utca és a Erdő sor közötti területen, illetve a Petőfi utcában találhatóak a rosszabb minőségű ingatlanok és az alacsonyabb státuszú rétegek. Itt található a település ingatlanállományának kb. 20%-a. A község központjában találhatóak a jobb állapotú ingatlanok.

A kocsolai lakosok saját tulajdonú családi házakban élnek. A házak jövedelmi helyzetűtől, a tulajdonosok igényétől, igényességétől függően karbantartottak. A lakások kb. 45 %-a összkomfortos (villany, víz, gáz, telefon, internet). Az 513 házból kb. 75 áll üresen (HEP 2018-2023), bár az interjú során a polgármester csak húszról tett említést. A lakók kihaltak, az örökösök a házak csak kevés hányadát szeretnék megtartani, a többségük értékesíteni szeretnék. Ez igen nehéz, annak ellenére, hogy az ingatlan árak nagyon alacsonyak. A régóta üresen álló házak közül sok már igen romos állapotban van, azok értékesítése legfeljebb telekárón lehetséges. Az ilyen utcákban található házak többsége az ötvenes években épült szoba-konyhás, éléskamrával ellátott épület, a WC-k a csatornázás hiánya miatt az udvarban voltak találhatóak. A saját tulajdonú lakásokban élőknek a felújításra, tereprendezésre nincs anyagi forrásuk. A lakóterület felszámolása nem lehetséges, a magántulajdonban lévő lakások értéke olyan alacsony, hogy az érte kapott összegből az itt élők nem tudnának másikat vásárolni, cserelakással pedig nem rendelkezik az önkormányzat.

Külterületeken és nem lakóövezetben elhelyezkedő lakásokkal nem rendelkezik a település, csupán egyetlen család lakik az erdészházban. Az utak az Akácfa utca kivételével burkoltak.

A település összközművesített, kivéve a csatornázást, de erre már megvan a támogatási forrás. A családsegítő szolgálat és a polgármester megítélése szerint is nagyon magas a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma, az elmúlt években pedig tovább nőtt azoknak a száma, akik valamely közüzemi szolgáltatás felé hátralékban maradtak. A bankok, szolgáltatók felé történő eladósodottságokról az információszerzés szinte lehetetlen, részint említettek saját belső szabályzata, részint a személyiségi jogok védelmére vonatkozó szabályok miatt. A lakosság részéről az önkormányzat felé való eladósodottság nem jellemző, nincsenek felhalmozott adóhátralékok. Adósságkezelő szolgáltatás nem érhető el a településen. Számos olyan lakóingatlan van, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége.

Lakócsán 511 lakóingatlant tartottak nyilván a 2021. évi KSH adatok alapján, ezek közül 13 lakóingatlan 1 szobával, 179 ingatlan 2 szobás, 240 ingatlan 3 szobás, 79 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 nem nőtt, sőt a KSH adatai szerint 2010-hez képest öt ingatlannal csökkent.

Kocsolán a felújítások kevésbé jellemzőek a lakosság forráshiány miatt, bár a jelenlegi otthonfelújítási támogatásoknak köszönhetően történt némi javulás. A tulajdonviszonyok általában rendezettek, de a legtöbb ingatlan terhelt, ami megnehezíti az eladást.

A meglévő lakásállomány romló állapotú. Ennek oka jellemzően az alacsony jövedelem, a tulajdonosok hanyagsága vagy a házban lakó idős korúak tehetetlensége. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem könnyű értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus.

A községben jelenleg a nyilvános online hirdetőportálokon hét ingatlant kínálnak eladásra, de ezek többsége felújításra szorul.

Az <https://ingatlanvegrehajtás.hu/> nyilvántartása szerint a településen 25 lakóház és 7 telek áll végrehajtás alatt, a polgármester szerint pedig 3-4 ingatlan az Állami Eszközkezelő tulajdonába került.

A fejezet célja, fő következtetései

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 település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatosan, de lehetőségeihez mérten törekszik a község élhetőségét javítani. Magyar Falu program keretében sikerült korszerűsíteni az óvoda épületét, felújítani néhány utat és járdát, illetve létrehozni még egy játszóteret a településen.

A fejezet fő következtetései

Korábbi tapasztalatok hiányában, ugyanakkor felismerve a lakhatási problémák kezelésének jelentőségét a népességmegtartó képesség növelésében, a település vezetése elkötelezett lakhatási célú fejlesztések végrehajtásában, az azokban való együttműködésben.

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 beazonosíthatóak olyan tényezők, melyek ellenérdekeltséget generálhatnak. Természetesen a település vezetése számára fontos a népesség megtartása, de vannak olyan problémás családok, akiknek kifelét történő mobilitását támogatná.

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 túlszűfoeltság miatt. Az elmondottal alapján jelenleg nem él egyetlen család sem ilyen kedvezőtlen feltételek között a településen, így itt inkább az ingatlanok állapotjavítása lenne a cél.

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

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

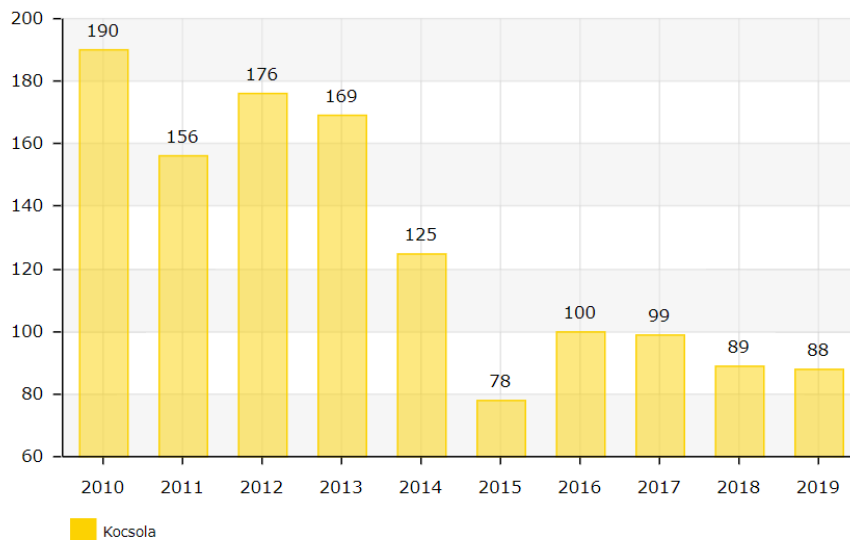
2 A lakosság helyzete

A Dél-dunántúli régió a rendszerváltás egyik legnagyobb vesztese. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppenhogy meghaladja 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 Tolna megyében. A települések – köztük elsősorban a kistelepülések – fokozott elöregedése, elnéptelenedése, a fiatal korosztályok, a munkaképes népesség elvándorlása kedvezőtlen demográfiai helyzetre utaló, tartósan állandósult folyamatokban öltönek 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 (TeIR, 2022) látható, hogy a településen a munkanélküliség egyik fő oka, a foglalkoztatók hiánya mellett, az álláskeresők alacsony iskolai végzettsége, a szakképesítés hiánya. 2020-ban például 112 nyilvántartott álláskeresőből 6 kevesebb, mint 8 osztállyal, 62 pedig csak általános iskolai végzettséggel rendelkezett.

A nyilvántartott álláskeresők aránya az utóbbi években jelentős csökkenés után újra növekedést mutat. 2019-ben már 88 fő volt a nyilvántartott álláskereső a településen, de 2020 év végén már 112 (TeIR, 2022). A 180 napnál hosszabb ideje nyilvántartott álláskeresők között egyre magasabb a nők aránya.



Nyilvántartott álláskeresők a munkaképes korú népesség százalékában. Nyilvántartott álláskeresők száma száz 15-64 éves állandó lakosra. Forrás: TeIR, 2022

A polgármester elmondása alapján sokat javult a foglalkoztatási helyzet a településen, szerinte már csak az munkanélküli, aki nem is motivált az elhelyezkedésben. A romló mutatók ellenére a munkavállalók közül nő azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. A község pénzügyi és szociális helyzetére igen jelentős kihatással volt a település korábbi legfőbb munkáltatójának a Kocsolai Mezőgazdasági Szövetkezetnek az átalakulása. A korábban a munkaképes korú lakosság mintegy 70 %-át foglalkoztató szövetkezet ma már csak néhány fő számára biztosít megélhetést. A lakosság egy része elsősorban a dombóvári, kisebb hányada Tamásiba kénytelen ingázni. A megyében a szolgáltató szektor mellett a legjelentősebb húzóágazat a feldolgozóipar, és ebben az ágazatban legmagasabb a foglalkoztatottak létszáma is. A megye legmeghatározóbb három nagyvállalkozása is ebben az ágazatban működik. A bevétel alapján legjelentősebb vállalatok száma alapján minden járásban meghatározó ágazatnak nevezhető még a kereskedelem és gépjárműjavítás, valamint a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat. Ezekben azonban inkább a mikro- és kisvállalkozások dominálnak.

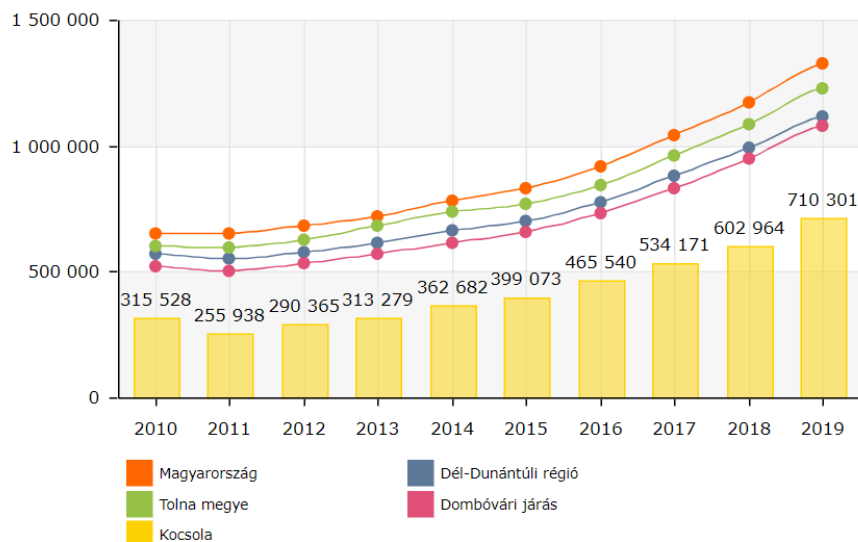
Jelenleg többen is dolgoznak a közeli szarvasmarhatelepen, néhány főt pedig a környékbeli mezőgazdasági vállalkozók alkalmaznak napi bejelentéssel. A belföldi hetelés nem jellemző, de kb. 10 fő külföldre jár időszakosan. Ezenkívül van még néhány kereskedelmi kisvállalkozás a településen és környékén, de ezek nem foglalkoztatnak jelentős létszámokban. A mezőgazdasági idenymunka többnyire nők számára nyújt átmeneti foglalkozást. A napi bér általában 7-8.000 forint. A településen több embert foglalkoztat még az óvoda és az iskola is, de ezeknek csak elenyésző hányada helyi lakos. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Kocsolán, a régió többi kistépelüléséhez hasonlóan dominál a mezőgazdasági jellegű idenymunka 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 a településre 3 betéti társaság, 7 kft., 187 önálló vállalkozó és 19 őstermelő volt beregisztrálva telephellyel Kocsolára. Ugyanebben az évben 15 vállalkozás szűnt meg helyben.

A településen az önkormányzat a legjelentősebb foglalkoztató, aki a nemzeti közfoglalkoztatási program keretében biztosított munkalehetőséget, összesen 22 fő részére, elsősorban településrendezési feladatkörben, illetve mezőgazdasági tevékenységekben START kertészeti programban, levendula ültetvényen. Hagyományos foglalkoztatási formában foglalkoztat további 9 főt, különböző munkakörben.

A polgármester szerint körülbelül a háztartások 20%-ban, nincs munkajövedelem. A háztartások jövedelemszerkezet szerinti csoportosításához ennél konkrétabb adatokkal nem rendelkezünk. A legfrissebb elérhető adatok 2019-esek. Az egy főre jutó nettó jövedelmek országos átlaga adott évben (2019) több mint kétszer magasabb volt, mint Kocsolán.



Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft). SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege. Forrás: TeIR, 2022

A településen magas az eladósodottság mértéke, a háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal, viszonylag magas a pénzügyi terhek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben, bár erről nem szívesen beszélnek. Uzsorásról nem tudnak a megkérdezettek. A polgármester szerint nincs olyan háztartás, akinek tartozások miatt lenne veszélyben a lakhatása, de néhány ingatlan már az Állami Eszközkezelő tulajdonában van. Sajátos gondolkodásmódra utal, ugyanakkor általános tapasztalat a hasonló körülmények között élőknel, hogy sokan azért nem vállalnak bejelentett munkát, mert a tartozások miatt a fizetésükből automatikusan letiltásokat érvényesítenek. Így a hátralékok csak tovább halmozódnak.

A családok jövedelmük legnagyobb részét a létfenntartó fogyasztásra használják (élelem, rezsi, ruházkodás), nem igazán jut sportolásra, szabadidős, kulturális programokra, lakásfelújításra, bútorok vásárlására. A családok többsége anyagi segítséget a családjától, a helyi önkormányzattól és roma önkormányzattól kap

Az önkormányzat a lakhatási költségeket lakásfenntartási támogatással segíti, maximum 8.000 forint összegben. Az Önkormányzatnál családi segélyezés van, a segélyek célzottak és általában természetbeni juttatásként kerülnek megállapításra. A segélyezési tapasztalatok azt mutatják, hogy az ellátott családok 40-45 %-ánál, a szülő is ellátásban részesült. Gyógyszertámogatás, beiskolázási – és ápolási támogatás mellett a helyi gyerekek ingyen táborozhatnak, illetve az önkormányzat minden újszülött érkezésekor egy fát ültet Kocsolán.

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. A településen élők számára kevés fejlesztési lehetőség áll helyben rendelkezésre, azok elsősorban az óvodában vehetőek igénybe, amennyiben van lehetőségük, kapacitásuk fejlesztő szolgáltatások és tevékenységek megszervezésére.

A pedagógusok és a szociális szakemberek fő problémaként jelölték meg a kulturális programok hiányát, (kirándulások, színházlátogatások), az otthoni környezetből való kilépés lehetőségének hiányát, a szülők érdeklődésének, aktivitásának hiányát. Hiányként jelölték meg továbbá a gyerekek számára szükséges ruházatot, lábbelit, otthoni játékokat, takarókat. A legnagyobb problémának a településen a gyerekszegénységet, a munkanélküliséget, a szülők aluliskolázottságát találták.

A településen dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Kocsolán 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,
- a 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.	5
<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. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	30
<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

Lakócsán 511 lakóingatlant tartottak nyilván a 2021. évi KSH adatok alapján, ezek közül 13 lakóingatlan 1 szobával, 179 ingatlan 2 szobás, 240 ingatlan 3 szobás, 79 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 nem nőtt, sőt a KSH adatai szerint 2010-hez képest öt ingatlannal csökkent.

Kocsolán a felújítások kevésbé jellemzőek a lakosság forráshiány miatt, bár a jelenlegi otthonfelújítási támogatásoknak köszönhetően történt némi javulás. A tulajdonviszonyok általában rendezettek, de a legtöbb ingatlan terhelt, ami megnehezíti az eladást.

Korábban már szó esett a lakosság nagymértékű eladósodottságáról. A tartozások jelentős része a közműszolgáltatók kintlévősége. Olyan lakóingatlan is van, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége. A háztartások egy részénél előrefizetős kártyás villanyóra van felszerelve.

A lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, különösen az idősebb háztartások tulajdonában, de sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet is, bár ez utóbbi inkább az alacsonyabb státuszú családoknál jellemző. Az ingatlanok körülbelül 5%-ában nincs bent wc és/vagy fürdőszoba,

ez különösen a szegregátumban lévő házakra jellemzőek. A lakások tulajdonviszonyai sokszor rendezetlenek. Szintén rendezetlenek a lakhatási jogcímek is, vannak szívességi lakhatáshasználók és néhány esetben beszélhetünk magánbérleményről. Ezek természetesen szerződés nélküli, többnyire alacsony bérleti díjas bérlemények, de ebben a formában mind a bérlők, mind a tulajdonosok számára magas kockázattal és kiszámíthatatlan élethelyzetekkel járnak. Kocsolán az orvosi szolgálati lakás és a KMB-s rendőrök elhelyezését szolgálja a két önkormányzati bérlakás, melyek közül az egyik jelenleg krízis lakásként nyújt menedéket egy olyan család számára, akiknek leégett az otthonuk.

A településen van 1-2 jelenleg is lakott ház, amely életveszélyesnek minősül, de az ilyen állapotú lakatlan házak száma ennél magasabb. Ezekben az ingatlanokban inkább egy fős háztartások élnek. A kritikus állapotban lévő házak száma tovább 10.

A polgármester megítélése szerint a településen sok olyan család van, akinek a bérlakás jelentene megoldást a nehézségeire, bár a fizetési hajlandóságukról nincs meggyőződve. Jelenleg nem tud olyan családról, akiknél a kis alapterületű, rossz elosztású lakóterület túlzásfóltságot eredményezne.

A kocsolai lakosok saját tulajdonú családi házakban élnek. Az 513 házból kb. 75 áll üresen. A lakók kihaltak, az örökösök a házak csak kevés hányadát szeretnék megtartani, a többségük értékesíteni szeretnék. Ez igen nehéz, annak ellenére, hogy az ingatlan árak nagyon alacsonyak. A régóta üresen álló házak közül sok már igen romos állapotban van, azok értékesítése legfeljebb telekárón lehetséges. A lakóterület felszámolása nem lehetséges, a magántulajdonban lévő lakások értéke olyan alacsony, hogy az érte kapott összegből az itt élők nem tudnának másikat vásárolni, cserelakással pedig nem rendelkezik az önkormányzat.

A településen jelenleg 8 eladó ingatlan található, kettő közülük csak felújítás után költözhető.

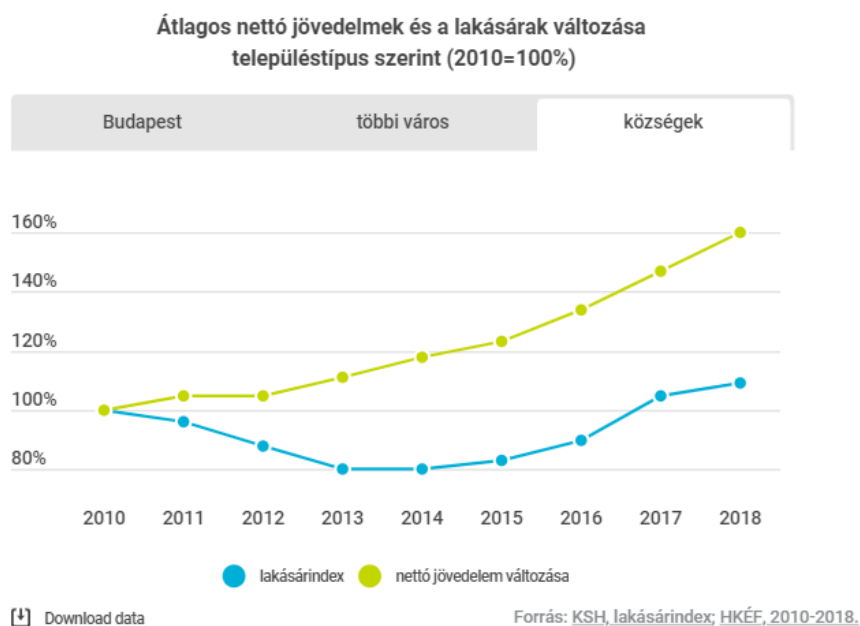
A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	2
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	10
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	100
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

4 A lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

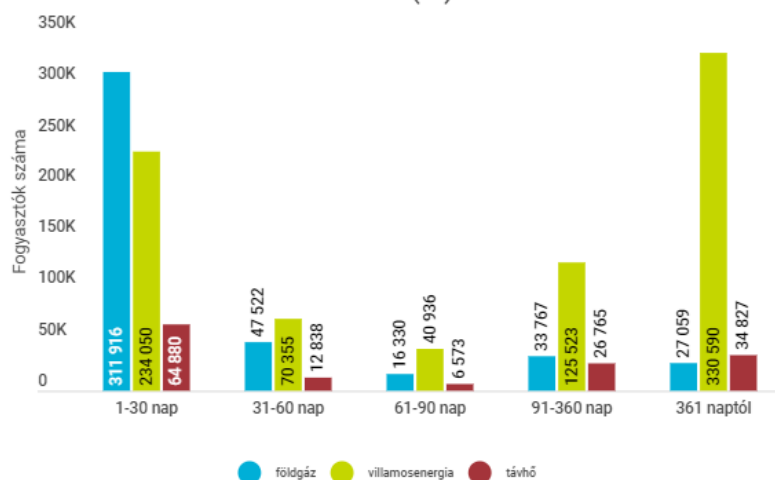
A lakhatási diagnózis adataiból jól látszik, hogy a települést az országos átlagnál kedvezőtlenebb, a leszakadó térségeket karakterizáló lakhatási körülmények jellemzik. A Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között 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 jutott 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 megfizethetetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utolérni". Kocsolán a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A polgármester becslése alapján a helyi háztartások több mint fele 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. Kocsolán van ugyan gázszolgáltatás, de 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 Kocsolához 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. Kocsolán 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 közel 15 %-a nem rendelkezett bent 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 képezi, a leszakadó kisközségek esetében amúgy is pangó ingatlanpiacon.

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

Családtípusok Lakástípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális önfenntartási 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	2	0	0	2	2
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	3	7	0	10	10
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	23	70	93	93
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	0	n.a.		
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	5	30	70	105	105
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	5	30	70	105	105

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 tükrözik. 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 \(lakhatasiminimum.hu\)](https://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 Kocsolához 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. Kocsola 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. Kocsolán jelenleg a lakhatási támogatás mértéke maximum 8.000 forint havonta.
 - 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 szomszédági 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 település vezetője szerint a Kocsolán 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 magatartások 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 kedvező. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, a közösségi közlekedés lehetőségei kielégítik a helyi igényeket. Számtalvő ipari tevékenység nincs, a helyi vállalkozások csak néhány főt foglalkoztatnak. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak.

A háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal, viszonylag magas a pénzügyi helyzetek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben, bár erről nem szívesen beszélnek. Több ház is árverezés alatt áll a felhalmozott tartozások miatt.

A településen 2 olyan jelenleg is lakott ház van, amely életveszélyesnek minősül. Kritikus állapotú ingatlanok száma ennél jóval magasabb, kb. 10.

A megkérdezettek megítélése szerint a településen sok olyan család van, akinek a bérlakás jelentene megoldást a nehézségeire, de szerinte nem tudnának/akarnának bérleti díjat fizetni. Ennek ellenére támogatna egy ilyen fejlesztést, de kifejezte azon aggályát, hogy a lehetőséget kihasználva, további alacsony státuszú családok költöznének be a településre.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Kocsolán 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 településen, tekintettel a rendelkezésre álló ingatlanok számára és állapotára, a legideálisabban alkalmazható modellben a program megvenné az érintett családok lakását és a felújított lakásban a család bérlőként maradna bent. Ez elsősorban abban az esetekben jelenthet megoldását, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír. A családok fizetési hajlandóságának alacsony szintje komoly kockázatot jelent a program sikeressége szempontjából.

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

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	- életszerű elingázási távolság	jó közlekedési összeköttetések	elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: >10% ingázás napi távolsága és ráfördített idő: 1 óra
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya	az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: nem releváns beruházások hozzájárulása a köz munkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: nem releváns
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): 5
közműinfrastruktúra	a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: 100%
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	TAKARNET adatok
uzsora	uzsora nincs		helyben informálisan bérbeadott lakások aránya: n.a. kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: nem releváns
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges részben szolgáltatások hiányoznak	óvodai férőhelyek száma: 50 fő iskolai férőhelyek száma: n.a. betöltött háziorvosi / gyerekorvosi praxis: 1

szegregátumok relatív mérete a településen	egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: releváns
--	--	--

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

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	5			5

lakását és felújítja (a család benne marad)				
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, 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	5	0	0	5