

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Lakócsa

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

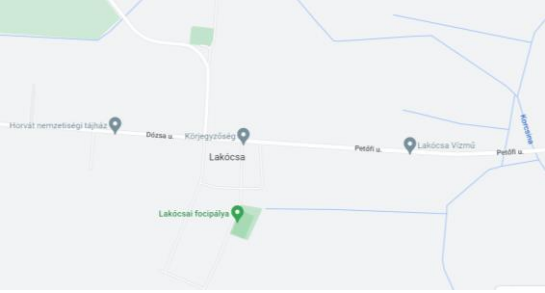
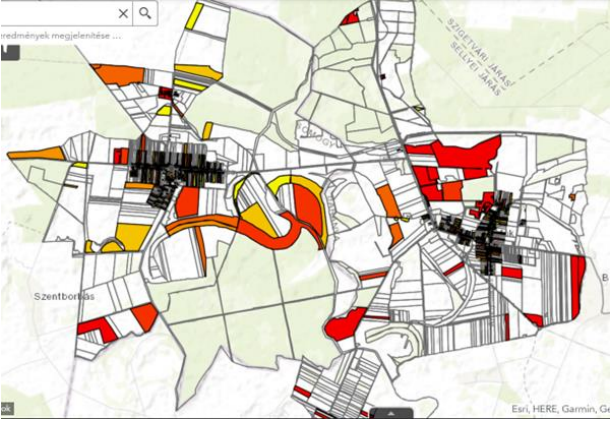
## Lakócsa

Somogy megye

Barcsi járás

Szervezet neve: Magyar Ökumenikus Segélyszervezet

Dátum: 2022. május 2.

	<p><b>Terület: 25km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépesség: 570 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>A Lechner adatbázis alapján a településen nincs szegregátum vagy szegregáció által veszélyeztetett terület</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Lakócsa	
Megye	Somogy	
Járás	Barcsi	
Programba vonás köre	1	
Szervezet neve	Magyar Ökumenikus Segélyszervezet	
Lakosságszám (2021)	488	522
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	91%	100%
15 év alattiak aránya (2021)	17%	50%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	79%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	26%	25%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	121%	110%
Lakásszám (2011)	249	249
Üres lakások száma (2011)	46	10
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)	0	0
Lakások száma (2019)	251	249
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	244	100%
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	236	100%
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	0	0
WC nélküli lakások száma (2011)	57	10%
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	5	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,7	n.a.
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	449796 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	102%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	1500000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	14	5
Kiinduló kvóta érték kerekítve	3	2

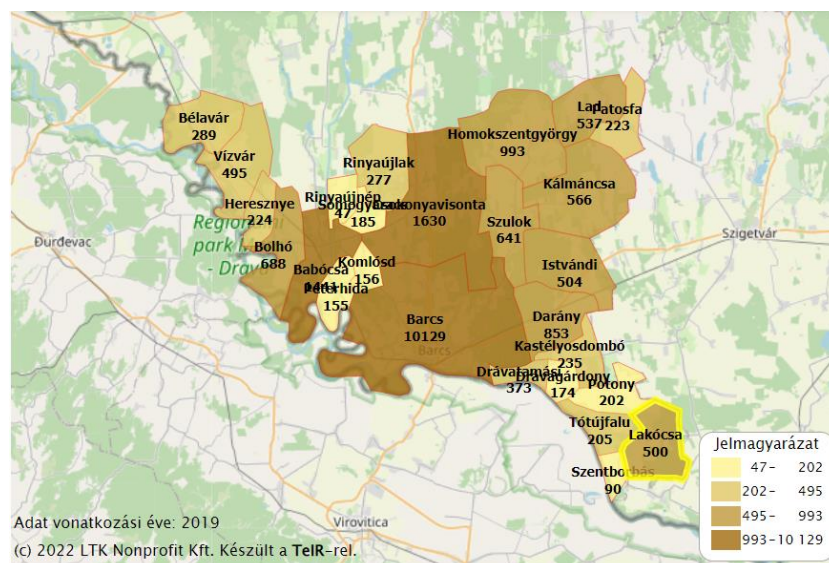
# 1 A település leírása

## 1.1 A település pozíciója

A dél-dunántúli régió Magyarország legkisebb népességű régiója, a rendszerváltozás óta pedig több mint százezer fővel csökkent a népessége. Településeinek 55%-ának esetében a népesség nem éri el az 500 főt, 77%-ánál pedig az 1000 főt. 5 000 főnél népesebb településből csupán 22-t lehet számlálni. A régió legnépesebb városa Pécs, Baranya megye székhelye, 145 000 fős lakosságával Magyarország ötödik legnagyobb városa. A kistérségek népmozgalmi mutatói az ország legtöbb térségéhez hasonló képet nyújtanak, jellemzően mind a természetes szaporodás, mind a vándorlás egyenlege negatívan alakul. A legutóbbi népszámlálás során mért adatok alapján a régióban az ország GDP-jének kevesebb, mint hét százalékát állították elő. A régió relatív gazdasági teljesítménye 1994-től az országos átlaghoz képest egyre inkább lemaradóban van, bár ez a folyamat az utóbbi években megállni látszik. Szomorú tény, hogy a régióban az uniós átlaghoz viszonyított vásárlóerő paritáson mért GDP a legalacsonyabbak közé tartozik az EU-ban. A jelentős népességfogyásban a természetes csökkenés mellett a gazdasági okokból történő belföldi elvándorlás is komoly szerepet játszik.

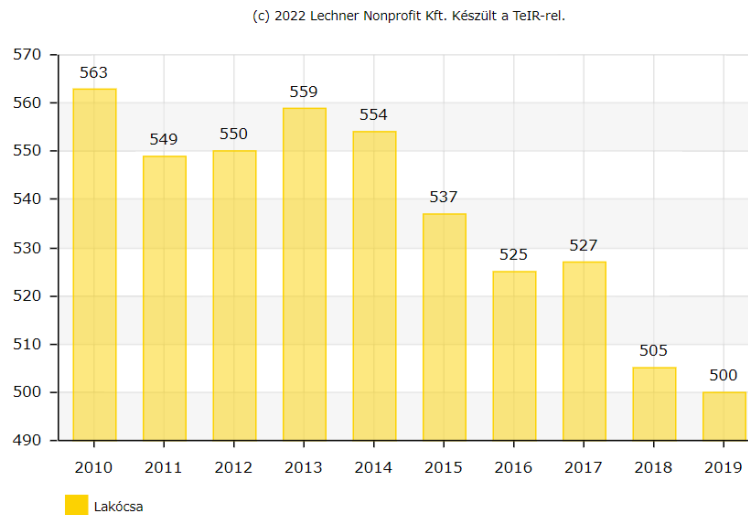
A dél-dunántúli régióban a Somogy megyéhez tartozó GDP érték a legalacsonyabb, országos viszonylatban is a sereghajtók közé tartozik. A megye északi része (a Balaton déli partja) jól megközelíthető, fejlett infrastruktúrával rendelkezik, a húzóágazatot az idegenforgalom jeleni. A megye déli része azonban javarészt mezőgazdasági terület, a Dráva ártere miatt jelentős erdőségekkel, nemzeti parkkal, termőföldekkel. A kevés horvátországi átkelőhely ráerősít a déli részek elzártságához, ami felerősíti a nehéz szociális helyzetet.

Lakócsa Somogy megyében, a Barcsi járásban, a Belső-Somogyban fekszik, közvetlenül a megye keleti határa mellett; a legközelebbi városok Barcs és Szigetvár. Barcstól és Szigetvártól közúton 26-, míg Sellyétől 14 kilométerre található. A szomszédos települések: észak felől Potony, kelet felől Drávafok, délkelet felől Felsőszentmárton, keleti és délkeleti szomszédai már Baranya megyéhez tartoznak.



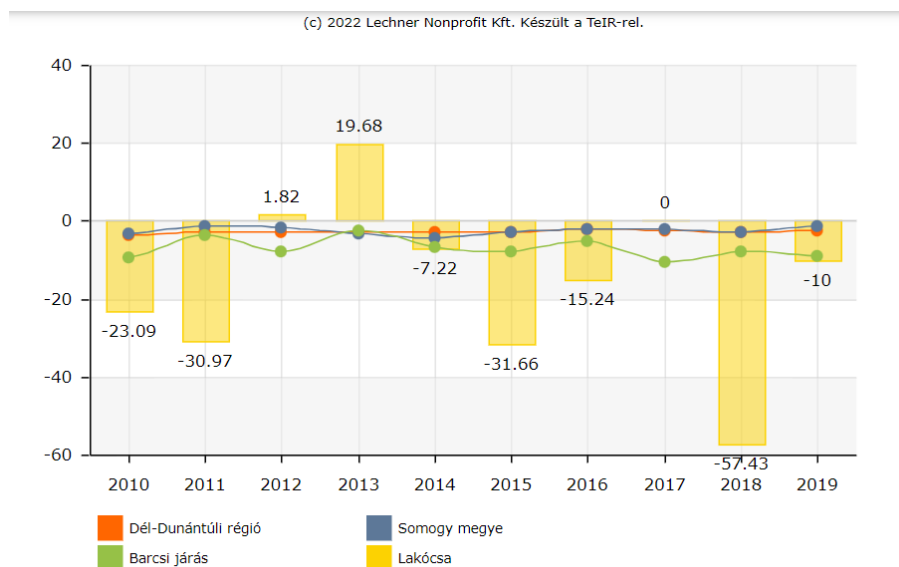
Forrás: TeIR, 2022

Lakócsa területe 25 km<sup>2</sup>, melyen 2020. évi végi statisztikai adatok alapján 570 fő élt. Az egy évvel korábbi adatok 529 főt számláltak, a TeIR 2019-es mutatói pedig még ennél is alacsonyabb 500 főt, a KSH 2021. januári adatai pedig 488 főt, ennek ellenére a polgármester és a településen dolgozó szociális szakemberek szerint is öregedő, de stagnáló népességről van szó.



*Népességszám alakulása 2010-2019. Forrás: TeIR, 2022*

A községre való betelepülés egyáltalán nem jellemző, legalábbis a helyiek elmondása szerint. Az utóbbi években főleg külföldiek vettek házakat, közülük a többség nem telepedett le a községben. Az elvándorlás céliránya többnyire a megyeszékhely. Az elköltözők száma 26 fő volt 2020-ban, míg az állandó lakcímet Lakócsán létesítők száma 18 fő volt ugyanebben az évben. A lakosságszámra és a vándorlás mértékére vonatkozó adatok közötti eltérések, különös tekintettel a KSH adatokra, valószínűleg a rendezetlen lakhatási jogviszonyokból adódnak.



A 2011-es népszámlálás során a lakosok 85,2%-a magyarnak, 22,6% cigánynak, 34,6% pedig horvátnak mondta magát (14% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).

A településen hivatalosan a 2011. évi népszámlálási adatok alapján, a KSH által lehatárolt szegregátum nincs, de a településen dolgozó szakemberek szerint a Szabadság utca erősen szegregálódó, ha gazdasági-társadalmi jellemzőit nézzük. A lakosságon belül erősen felülreprezentált a roma népesség az országos átlaghoz képest. A településen a polgármester becslése szerint a teljes lakosságból 93 fő roma (becsült adat) él 30 háztartásban, amelyből 30 fő a 18 év alatti a roma lakos. A településen működik roma és horvát nemzetiségi önkormányzat.

A községben dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Lakócsán 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, kitorési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben, tekintettel a rossz minőségű, alsóbb rendű utakon megközelíthető városokkal kedvezőtlennek tekinthető. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés lehetőségei erősen limitáltak. A vasútnak nincs itt megállási pontja, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget ezért Darány vasútállomás kínálja, mintegy 16 kilométerre, itt azonban egy ideje már nem működik a jegykiadás. Olyan vonathoz, ahová helyjegy előzetes megváltása szükséges, Barcsra kell beutazni a Lakócsán élőknek. Darány a Szombathely/Nagykanizsa – Pécs vasútvonal mellett fekszik, így mindkét irányban rendszeresen közlekednek vonatok.

Bár a település a 6-os számú főúttól nem messze fekszik, a közút eleve rossz állapota folyamatosan romlik. A közösségi közlekedést a helyközi és távolsági buszok biztosítják, melyekkel a járásközpont Barcs közvetlenül, míg a szomszédos járásközpont Szigetvár átszállással elérhető el. Lakócsa és Barcs között naponta 5 közvetlen és egy átszállásos helyközi járat közlekedik 03.55 és 18.52 között egy órás menetidővel.. Távolsági busz járat van még Kaposvár és Nagyatád (átszállással) felé. Szigetvárra naponta 9 járat közlekedik egy-, illetve két átszállással, körülbelül másfél órás menetidővel 04.14 és 19.11 között. Iskolabusz nincs, a környező településekről a menetrend szerinti buszokkal járnak a gyerekek iskolába Lakócsára. A faluban két buszmegálló van. A felsorolt közlekedési lehetőségek csak részben elégítik ki a helyi igényeket, a falugondnoki szolgálat is rendszeresen segíti az itt élők mobilizációját. 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 Barcson, illetve Szigetváron található. A felsorolt

cégek közül az Iron-Tech Kft. és a konzervgyár saját busszal szállítja dolgozóit, de a faluban ez csupán 1-1 főt érint jelenleg. Ezen kívül a munkavállalók Kaposvárra, Pécsre járnak napi bejárással, illetve 2 fő heti ingázásban jár el dolgozni. A magánszférában elhelyezkedők száma rendkívül alacsony.

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik ki. Lakócsán nincs önálló polgármesteri hivatal a Darányi Közös Önkormányzati Hivatal telephelye működik 5 fős képviselő testülettel. Korábban az iskola működtetett tanoda tevékenységeket, de 2020-tól már nem tudtak pályázatot benyújtani. Az Ökumenikus Segélyszervezet támogatásával 2019 szeptemberétől decemberig tanoda jellegű szolgáltatásokat tudnak szervezni, melynek keretében 3 fő pedagógus heti 10 órában foglalkozik a rászoruló gyermekekkel. A tanoda jellegű szolgáltatáson kívül a segélyszervezet által nyújtott támogatás: gyógypedagógus, logopédus, pszichológus, fejlesztőpedagógus, mozgásfejlesztő, közösségfejlesztő, valamint judo edző szakember alkalmazására is lehetőséget nyújt.

Család- és gyermekjóléti szolgáltatás működik a településen, adósságkezelési tanácsadás viszont nincs. A védőnő (egyben a házi orvos asszisztense) eléggé leterhelt, de mind a kisgyerekes családokkal, mind a teljes lakossággal, napi szinten kapcsolatban van. Helyettesítő házi orvos heti kétszer rendel Lakócsán, egyébként folyamatosan utazik, kijár a betegekhez. Gyógyszertár nincs a településen. Az óvoda 45 fővel, az általános iskola pedig 82 fővel, horvát nemzetiségi oktatás biztosításával működik a településen. Lakócsa a SMPSZ Barcsi Tagintézménye elnevezésű pedagógiai szakszolgálathoz tartozik. Fenntartója a Klebesberg Intézményfenntartó Központ, székhelye: Barcs, Damjanich utca 2., telephelye: Barcs, Széchenyi utca 2. Logopédia, gyógypedagógiai tanácsadás, pályaválasztási tanácsadás, pszichológiai tevékenység, tehetséges gyerekek gondozása nincs a településen. Jelenleg egy utazó gyógypedagógus látogatja Lakócsát.

Az aktív civil szervezetek száma alacsony. A cigány kisebbségi önkormányzat évek óta a Drávavölgyi Cigány Fiatalok Szövetségén keresztül pályázik és valósít meg programokat. Régebben képzéseket, munkaerőpiaci programokat is szerveztek, ma főként kulturális rendezvények szervezésére van forrásuk, nincsenek nyertes pályázataik. Kapcsolataik révén adományokat osztanak. Az Ökumenikus Segélyszervezet 2019-ben kezdte tevékenységeit a településen, de az iskolával és az óvodával már korábban is kapcsolatban állt a kastélyosdombói térségi gyermekfejlesztő programjain keresztül. A településen két élelmiszer bolt működik.

## **A fejezet fő következtetései**

### **Következtetések a település...**

#### **...térségi pozíciója tekintetében:**

- rossz pozíció: nincsenek helyben munkahelyek, nincs helyben elegendő szolgáltatás, a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő;

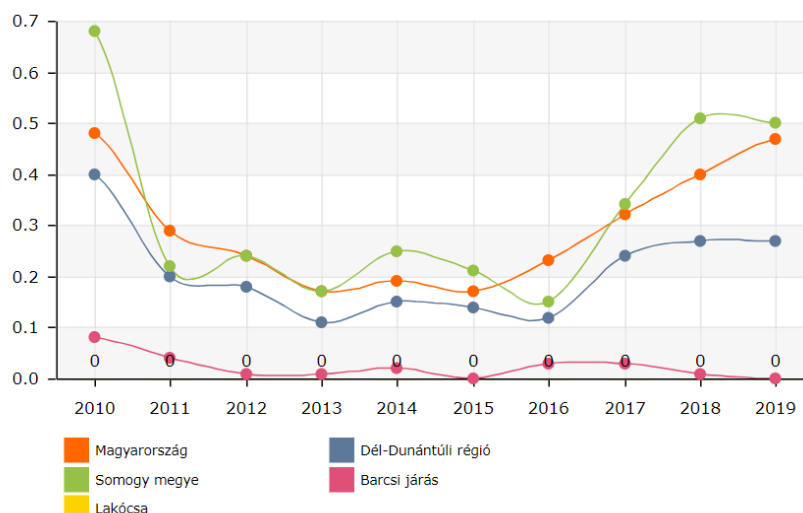
#### **...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:**

- 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, ugyanakkor az itt dolgozó szakemberek egyöntetű álláspontja szerint az egész településre jellemző az alacsony státusz az alacsony iskolázottság, munkanélküliség, alacsony jövedelemszint. Az utcaképek vegyesek, váltakozva találhatóak rosszabb és jobb állapotú ingatlanok. A község központjától viszonylag távolabb található Szabadság utcában közel 20-30 darab, a települési átlaghoz képest is leromlottabb lakóház található, de ezek elhelyezkedése nem telepszerű. A Fő utcán a Petőfi és a Dózsa utca közötti részen ezzel szemben a magasabb komfortfokozatú, jobb fizikai állapotban lévő ingatlanok felülreprezentáltak. 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, de számuk és intenzitásuk így is messze elmarad a szükségestől.

Lakócsán 249 lakóingatlant tartottak nyilván a KSH 2021. évi adatsora alapján, ezek közül 22 lakóingatlan 1 szobával, 67 ingatlan 2 szobás, 96 ingatlan 3 szobás, 64 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.



*Új építésű lakások aránya (százalék)A tárgyévben épített lakások aránya az év végi lakásállományon belül. Forrás: TelR, 2022*



Az ingatlanok közel 100%-a rá van kapcsolva a közüzemi ivóvízvezeték-hálózatra, a szennyvízhálózat eddig nem került kiépítésre. A villamosenergia-fogyasztók száma 2019-ben 236 volt. Gáz- és távhőszolgáltatás mostanáig szintén nem került kiépítésre a településen. A család- és gyermekjóléti szolgálat megítélése szerint a háztartások 2%-nak közüzemi tartozása, 3%-nak lakbér hátraléka, 3%-nak hitelintézettel kötött lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátraléka, és 5%-nak uzsora hitele van. Ezzel szemben a polgármester és a Jelenlét Pont munkatársai szerint ennél magasabb a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma, kb. 80%, 40%-ának pedig hitelkártya- vagy személyi hitel tartozása van. Adósságkezelő szolgáltatás nem érhető el a településen, de véleményük szerint legalább 5 családnak lenne szüksége ilyen szolgáltatásra.

Számos olyan lakóingatlan van, ahol bár elérhető a vezetékes víz szolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége, illetve több olyan lakóingatlan van, ahol a tartozások miatt kikötötték az elektromos áram szolgáltatást. Körülbelül 20 háztartásnál már felszerelték a kártyás villanyórákat.

A községben körülbelül 10 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 ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. Az említett 10 ingatlanból 5 lakható, de ezek is komoly felújításra szorulnak. Jelenleg 4 ingatlan van az ingatlanpiacon, értékük nem éri el az 5 millió forintot. 22 lakóház van árverezés alatt ([ingatlanvegrehajtás.hu](http://ingatlanvegrehajtás.hu)), belterületi telekről a megkérdezettek nem tettek említést.

A jegyző véleménye szerint a lakóingatlanok állapotára a következők jellemzők:

*Forrás: Települési szociális diagnózis, 2020*

#### A fejezet célja, fő következtetései

életveszélyes	5 %
nem életveszélyes, de egészségre káros	15 %
félkomfortos	10 %
komfort nélküli	10 %

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

- nincs szegregált rész a településen hivatalosan, de a településen dolgozó szociális szakemberek szerint gazdasági-, társadalmi jellemzői alapján az egész község szegregátumnak tekinthető

## 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 szolgálati bérlakások vannak a tulajdonában. Két tanári lakás nagycsaládosoknak lett kiadva krízis lakásként, egy orvosi szolgálati lakás pedig üresen áll.

A település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatosan, de lehetőségeihez mérten törekszik a község élhetőségét javítani. A településnek támogatást ítélték az egészségház fejlesztésére benyújtott pályázatban, a Magyar Falu programban pedig középületek további korszerűsítésére nyertek 400 millió forintot. Folyamatban van egy útfelújítás, pont a legrosszabb állapotban lévő Szabadság utcában 44 millió forint értékben, illetve folynak a tárgyalások a napelem park telepítéséről is.

Ezenkívül a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet valósított meg fejlesztéseket a településen, többek között a Jelenlét Pont kialakításával, mosási-fürdési lehetőségek és egy babaszoba biztosításával.

### 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 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 túlzásfolttság miatt. Jelenleg 10-12 család él ilyen kedvezőtlen feltételek között a településen.

**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 Somogy 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 tökéletesen 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. 2020 decemberében 22 álláskeresőből 14 csak nyolc általánossal vagy azzal sem rendelkezett, így lényegében az összes álláskereső közel kétharmada alacsony iskolai végzettségű. (KSH, 2022)

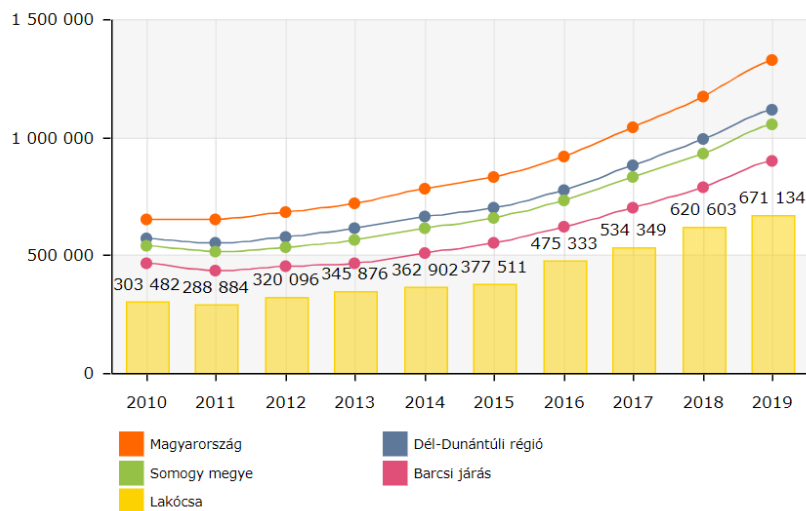
A munkavállalók közül csekély azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. 1-1 fő dolgozik a közeli városokban, bár szezon idején a Szigetvári Konzervgyár Kft. nagyobb számban foglalkoztat idényjelleggel embereket, a településről 2 háztartásból járnak hetelni. Bejelentett állandó munkahellyel a magánszektorban mindössze 10-15 aktívkorú rendelkezik. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Lakócsán, a régió többi kistépüléséhez 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 adataira alapján a három, a településre bejelentett gazdasági társaságból három megszűnt. 15 regisztrált egyéni vállalkozóból tíz főfoglalkozású, ezenkívül 7 kft., 24 fő őstermelő is Lakócsára volt bejelentve.

A településen az önkormányzat az egyetlen foglalkoztató, aki a nemzeti közfoglalkoztatási program keretében biztosít munkalehetőséget 22 fő részére, elsősorban településrendezési feladatkörben, illetve további 3 főt hagyományos munkaformában. Az önkormányzat jelenleg tárgyalásokat folytat egy gyógyszergyártással foglalkozó vállalkozással, aki telephelyet alakítana ki a településen, ahol korlátozott számban ugyan, de helyieket foglalkoztatna is.

Lakócsán vannak olyan családok is (kb. 10-15), akiknél a munkajövedelem nem jellemző, itt főleg a különböző társadalmi jövedelmek, szociális transzferek jelentik a bevételeket.

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) kétszer magasabb volt, mint Lakócsán.

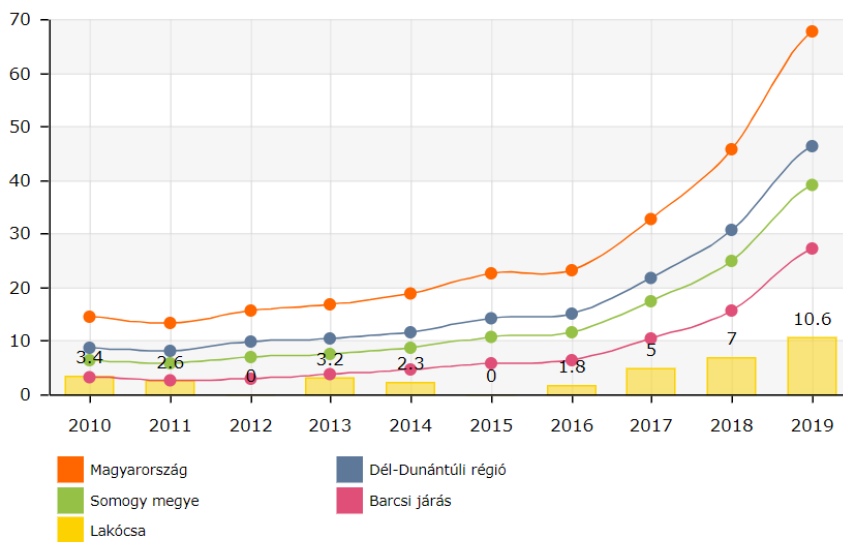


*Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft). SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege. Forrás: TeIR, 2022*

A településen magas az eladósodottság mértéke. A háztartások szinte kivétel nélkül rendelkeznek közmű adóssággal, de nagyon magas a pénzintézetek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben. Az uzsora a településen dolgozó szociális

szakemberek és a polgármester szerint jelen van, de nem súlyos a helyzet, és csak egy olyan háztartásról számoltak be, akinek a lakhatása lenne veszélyeztetve végrehajtás miatt. (Ezzel szemben több, mint 22 elárverezésre váró ingatlan van a településen) Egy fő az elmúlt időszakban váltotta ki ingatlanát az Állami Eszközkezelőtől. Az adósságkezelési szolgáltatás még nem indult be Lakócsán, így erről nincsenek tapasztalatok, de a megkérdezettek szerint a helyiek nem szívesen beszélnek adósságaikról.

Az önkormányzat a lakhatási költségeket szociális tűzifa osztással is próbálja csökkenteni, saját forrásokkal kiegészítve az állami normatívát, univerzális módon biztosítva ezt a támogatást.



*Magas-illetve alacsony jövedelműek aránya (fő). Az 5 millió Ft feletti adóságon adózók száma száz, 1 millió Ft alatti adóságon adózóra vetítve. Forrás: TeIR, 2022*

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 26 km-re, a járásban csak a járási székhelyen, Barcson érhető el a szolgáltatás, de az intézmény csak barcsi gyerekeket fogad. A településen élők számára kevés fejlesztési lehetőség áll helyben rendelkezésre, azok elsősorban az óvodában és a Jelenlét Ponton vehetők igénybe, amennyiben van lehetőségük, kapacitásuk fejlesztő szolgáltatások és tevékenységek megszervezésére.

A fejlesztő szolgáltatások többsége Barcson és Szigetváron állnak rendelkezésre, az utazás nehézséget jelent az alacsony jövedelemmel rendelkező családok számára. A Drávamenti Óvodák Horvát Nemzetiségi Óvoda tagóvodájaként működik Lakócsán az óvoda Lakócsán kívül még 3 települést lát el (Potony, Tóthújfalu és Szentborbás). Horvát nemzetiségű óvodai nevelést biztosít, fenntartója a Barcsi Többcélú Kistérségi Társulás, 7-17 h nyitvatartással, 40

férőhellyel működik. Infrastrukturálisan főbb hiányosságok az önálló konyha, étkező és tornaterem hiánya. A meglévő infrastruktúra közül is több minden jelentősen fejlesztendő kategóriában található. Az óvónő munkáját 1 dajka és a 1 pedagógiai asszisztens segíti, illetve közfoglalkoztatottakkal egészítették ki a stábot. A Segélyszervezet 2019 nyár folyamán fejlesztő szakemberek alkalmazásával segíti az óvodában zajló munkát, amelyet egy másik projekt keretében kialakított gyermekterápiás/gyermekfejlesztő módszertannal erősít meg. A módszertan lényege, hogy 3 fő szakemberből álló fejlesztő team (fejlesztőpedagógus, logopédus, mozgásterapeuta) végzi az egyéni igényekhez és szükségletekhez igazodó fejlesztést.

Az óvodai tagintézmény vezetője fő problémaként jelölte meg a kulturális programok hiányát, (kirándulások, színházlátogatások), az otthoni környezetből való kilépés lehetőségének hiányát, a szülők érdeklődésének, aktivitásának hiányát. Hiányként jelölte meg továbbá a gyerekek számára szükséges megfelelő ruházatot, lábbelit, otthoni játékokat, takarókat. A legnagyobb problémának a településen a gyerekszegénységet, a munkanélküliséget, a szülők aluliskolázottságát találta.

A településen 15-20 problémás család él a JelenlétPont munkatársai szerint, ezeket a családokat jellemzően párkapcsolati problémák, anyagi gondok és korai gyerekvállalás jellemzi, de előfordul mentális betegség is. Az utóbbi egy-két évben nem történt családból való kiemelés, de a gyerekek többsége a településen hátrányos vagy halmozottan hátrányos helyzetű.

A településen dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Lakócsán 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.

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.	35
<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 249 lakóingatlant tartottak nyilván a KSH 2021. évi adatsora alapján, ezek közül 22 lakóingatlan 1 szobával, 67 ingatlan 2 szobás, 96 ingatlan 3 szobás, 64 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.

Korábban már szó esett a lakosság nagymértékű eladósodottságáról. A tartozások jelentős része a közműszolgáltatók kintlévősége. Számos olyan lakóingatlan van, 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 lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet, a lakások tulajdonviszonyai rendezetlenek. 1 család lakik szívességi lakhatásban, magánbérleményről vagy jogcím nélküli lakásfoglalásról pedig nem beszélhetünk. Bár szociális bérlakása nincs az önkormányzatnak, két rendelkezésre álló szolgálati lakásban rászoruló családok élnek jelenleg is. Ezek az ingatlanok 40 m<sup>2</sup>-esek, összkomfortosak, a bérleti díjuk 15.000 forint, amit a bent lakók fizetnek rendszeresen.

A többgenerációs háztartásokban a megkérdezett szakemberek szerint, nem okoz gondot a túlszűfolttság. A kiterjesztett családok által lakott ingatlanok nem homogének, vannak köztük

egy hálózobásak, de két-három hálózobásak is, fizikai állapotuk szintén vegyes. Az említett családok döntő többsége képes lenne mérsékelt bérleti díj kigazdálkodására, azonban az erre való hajlandóság néhány esetben megkérdőjelezhető a szakemberek szerint.

A településen jelenleg nincs olyan lakott ingatlan, amely életveszélyesnek minősül, de több a kritikus állapotú, kb. 25-ben laknak is. Sajnos gyermekes család is lakik kritikus állapotú házban, ebben az esetben a gyermek kiemelése folyamatos kockázat a család számára.

A községben körülbelül 10 üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott, mindössze öt lakható, de csak felújítás után. Az ingatlanok szinte kivétel nélkül terheltek.

A Felzárkózó települések programba való 2020-as bekerüléssel és a programhoz kapcsolódó szolgáltatások elindulásával a község lakói további segítséget kaptak a lakhatási hátrányok leküzdéséhez. A kályhaprogram keretében 8 család jutott kályhához a téli időszakban, de ennek háromszorosára lett volna szükség. A tetőkommandó főleg viharkárok elhárítását végezte a közelmúltban. Egy idős házaspár esetében a program keretében nyílászáró csere és betonozás történt. A „Fókuszban a Gyermekek” alprogram keretében 2 db szemétygyűjtő konténer igénylése történt meg, valamint 10 családnál patkányirtásról is gondoskodni kellett.

#### A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	5%
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	15%
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	20%
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

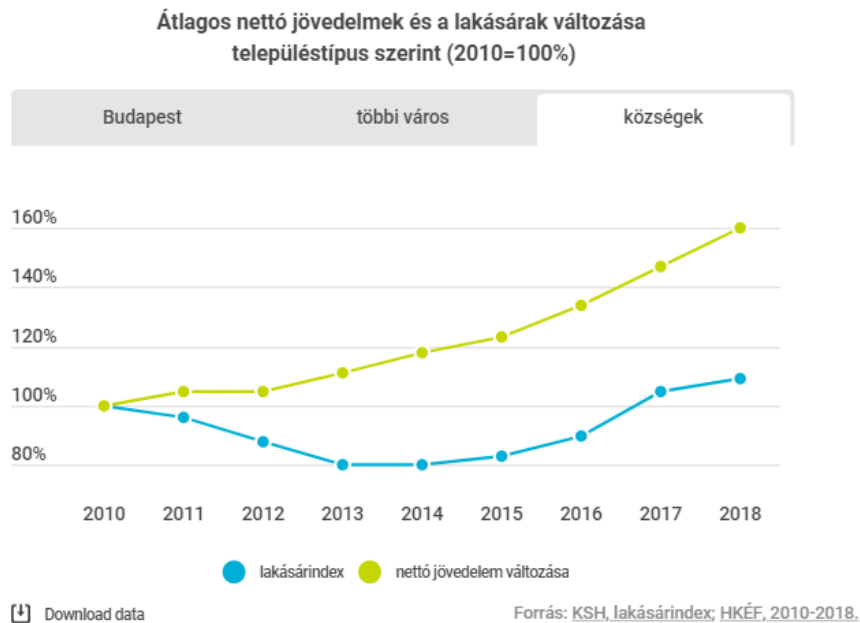
## 4 A lakhatási beavatkozási terv

### 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



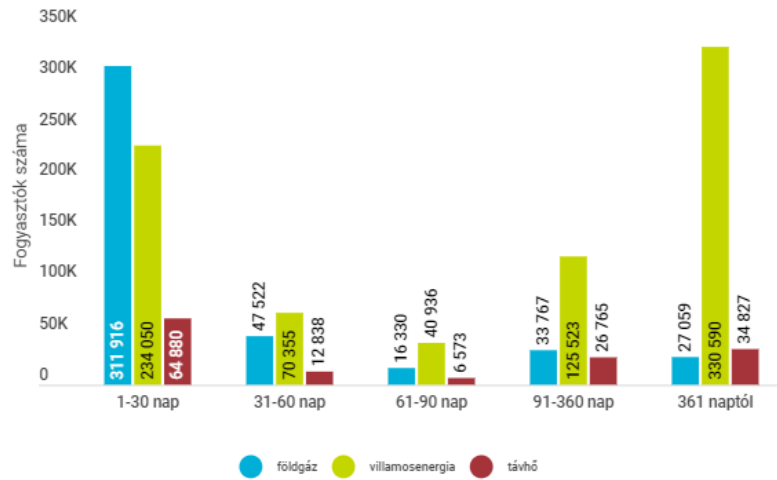
Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között az energiaszegénység és a befektetési célú ingatlanvásárlások kedvezőtlen piaci hatásai mellett, elsősorban a perverz újraelosztást megvalósító nemzeti otthonteremtési program a felelős. Az igényelhető támogatások célzása nem megfelelő, tizenegyszeres a nem rászorultsági alapon juttatott 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". Lakócsán a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A településen dolgozó szociális szakemberek becslése alapján a helyi háztartások több, mint 80 %-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 legalsó 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. Lakócsán a gáz szolgáltatás nem elérhető, a téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly környezet- és 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 Lakócsához 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. (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. Lakócsán 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 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**

<b>Családtípusok</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
<b>Lakástípusok</b>					
azonnali életveszélyt jelentő lakás	0	0	0	0	0
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	5	20	0	25	25
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	15	35	0	0
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	5	35	35	25	25
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	5	35	35	25	25

## 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 hoztak. 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 az előnyeiből sok megszűnt. A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közüli 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 szemelőtt tartó, megfizethető lakhatásra fókuszáló nemzeti lakáspolitikai. Kifejezetten a lakásminőségi problémák kezelését célzó szakpolitikai intézkedés az elmúlt években született ugyan (otthonteremtési-, felújítási támogatás), de az pont a magasabb jövedelmű, inkább urbanus 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 Lakócsához 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. Lakócsa 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. Lakócsán 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 család- és gyermekjóléti szolgálatok kapacitásait, biztosítani kell a 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. Krízislakások kialakítása a településen
- A leszakadó településeken a lakásállomány fizikai állapota leromlott. Több ház is lakhatatlan vagy kritikus állapotú. A jövedelmek rendszertelenek és alacsonyak, a párcapcsolatok gyakran labilisak. Számítani kell olyan hirtelen kialakuló, főleg lakhatással vagy egyéb élethelyzettel összefüggő krízis helyzetekkel, amikor a családok elhelyezése azonnali beavatkozást igényel. A krízislakások átmeneti jelleggel, a problémák tartós megoldásáig nyújtanának, akár ingyenes lakhatást a rászorulóknak számára.

## 4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A település pozíciója a térségben, tekintettel a rossz minőségű, alsóbb rendű utakon megközelíthető városokkal kedvezőtlennek tekinthető. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés lehetőségei erősen limitáltak. A vasútnak nincs itt megállási pontja, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget ezért Darány vasútállomás kínálja, mintegy 16 kilométerre, itt azonban egy ideje már nem működik a jegykiadás. Olyan vonathoz, ahová helyjegy előzetes megváltása szükséges, Barcsra kell beutazni a Lakócsán élőknek. Darány a Szombathely/Nagykanizsa – Pécs vasútvonal mellett fekszik, így mindkét irányban rendszeresen közlekednek vonatok.

Bár a település a 6-os számú főúttól nem messze fekszik, a közút eleve rossz állapota folyamatosan romlik. A közösségi közlekedést a helyközi és távolsági buszok biztosítják, melyekkel mind a járásközpont Barcs közvetlenül, míg a szomszédos járásközpont Szigetvár átszállással elérhető el. A térség tőkevonzó 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 községben körülbelül 10 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 ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. Az említett 10 ingatlanból 5 lakható, de ezek is 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 vezetékes vízhálózatra, de gáz és szennyvíz szolgáltatás nincs a településen.

A tulajdonviszonyok a megvásárolható, illetve üresen álló ingatlanoknál nem minden esetben rendezettek, ezek közül néhány hagyaték, így az örökös felkutatása elengedhetetlen.

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

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik ki. Van óvoda és általános iskola alsó tagozattal, hetente egy-egy napon elérhető a háziorvosi és a védőnői szolgáltatás. Van falugondnok és szociális étkeztetést is biztosít az önkormányzat. Lakócsán nincs önálló polgármesteri hivatal a Darányi Közös Önkormányzati Hivatal telephelye működik. Lakócsán nem érhető el gyógyszertár, ruházati vagy egyéb- pl. műszaki bolt, büfé vagy egyéb étkezési lehetőséget biztosító kereskedelmi egység.

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 Lakócsán 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 megoldást, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír.

A településen jelenleg 1 család szívésségi lakáshasználóként, 2 rászoruló család pedig önkormányzati tulajdon bérlőjeként él ingatlanokban. A megkérdezett szociális szakemberek szerint közel 8-10 háztartásban élnek túlzásfoltan, a magas gyermekszám, illetve a több-magvú háztartás típus miatt. Ezeknek a háztartásoknak több, mint fele szétköltöztethető lenne mérsékelt lakbérterher mellett, tekintettel a jövedelmek alacsony szintjére. (Van köztük közfoglalkoztatott, rokkantsági járadékban részesülő és alkalmi munkából élő is.)

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

	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>2-2,5 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 lakáspiaci viszonyok között</b>	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): <b>4</b>
közműinfrastruktúra	<b>a terület részben közművesített és az adott ingatlan esetén</b>		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a



	<b>rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>	potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: <b>100%</b>
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	<b>terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok</b>	TAKARNET adatok
uzsora	<b>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>40 fő</b> iskolai férőhelyek száma: <b>82</b> betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis: <b>1</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 kapcsolatrendszerétől 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)	2			2
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	2	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	4	0	0	4