

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Pálmajor

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

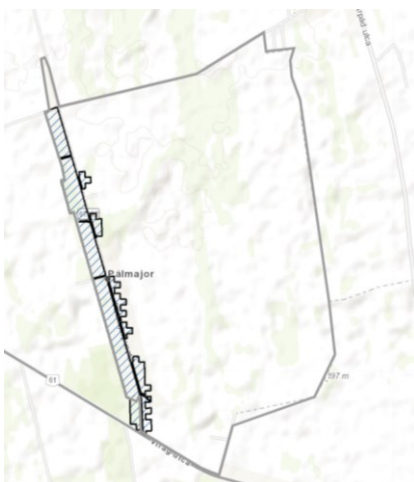
Pálmajor

Somogy megye

Kaposvári járás

Szervezet neve: Kaposfői Szent Erzsébet Alapítvány

Dátum: 2022. június

	<p>Terület: 6,24 km² Lakónépség: 332 fő¹ Jogállás: község Járás: Kaposvári Megye: Somogy</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

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

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Pálmajor	
Megye	Somogy	
Járás	Kaposvári	
Programba vonás köre	2	
Szervezet neve	Kaposfői Szent Erzsébet Alapítvány	
Lakosságszám (2021)	306	350
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	89%	
15 év alattiak aránya (2021)	21,6%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	48%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	11%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	170%	
Lakásszám (2011)	93	70
Üres lakások száma (2011)	9	1
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	330	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	89	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	330	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	89	
Lakások száma (2019)	94	70
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	67	60
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	85	65
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	0	0
WC nélküli lakások száma (2011)	46	45
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	7	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,4	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	198685 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	93%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	565000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	4	1-2
Kiinduló kvóta érték kerekítve	3	1-2

1. A település leírása

1.1. A település pozíciója

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

A Kaposvári járás területileg Magyarország legnagyobb járása (1 591,36 km²), mely népességét tekintve is az élen jár, a második legnépesebb járásként tartják számon (117 492 fős lakosságszámmal, a régiós arányt meghaladó 74 fő/km² népsűrűséggel), mely 78 települést foglal magába. A járásban mindössze négy városi rangra emelkedett település található, Kaposvár, Igal, Kadarkút és Nagybjom, a járásban található települések közül mindössze 15 lakosságszáma haladja meg az 1000 főt, a járásra tehát, ahogyan a régióra is, az aprófalvak túlsúlya jellemző, amelyek a legtöbb feladatot csak egymással társulva képesek ellátni. Infrastrukturális szempontból a térség helyzete kedvező, hiszen bár a főváros 180 km-re található, mégis elérhető közelségben van több fontos nagyváros, megyeszékhely (Pécs, Szekszárd, Zalaegerszeg), illetve a Balaton 50 km-es távolsága és a folyamatos útépitések kiemelik a térséget. Kaposvár, mint megyeszékhely a szerepkörének megfelelő teljes közigazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport intézményi ellátottsággal rendelkezik, és a megye gazdaságának központja. A járás gazdasági-társadalmi fejlettségének mutatói azonban Kaposvár nélkül az országos átlag alatti szintet mutatnak, a települések több, mint fele (40 község) a lakosságszám nem éri el az 500 főt és további 19 település is az 1000 fő alatti aprófalvak kategóriájába tartozik. Az aprófalvak problémái a térségben hatványozottabban jelentkeznek. A települések részben a közlekedési főutak mentén, részben azoktól 6-8 km-es távolságra helyezkednek el, az infrastrukturális hiányosságok a településszerkezetet kisebb, 3-5 községes csoportokra tagolják, amely településcsoportoknak egy-egy falu képezi a kialakult természetes központját. A települések több mint egynegyede zsáktelepülés (A Kaposvári, 2015). Bár a települések között jelentős különbségek vannak, általánosságban jellemzi a területet a kedvezőtlen munkaerőpiaci környezet (mind kínálati, mind keresleti oldalról), a rossz infrastruktúra, a szolgáltatásokhoz való hozzáférés egyenlőtlenségei, valamint, az elmúlt évtizedek kedvezőtlen demográfiai folyamatainak

köszönhetően a falvak jelentős részének előregedése, gettósodása, azaz etnikai és társadalmi homogenizációja (Fábián, Kolosi, Róbert, 2000).

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Kaposvári járásban, hasonló körülményektől meghatározottan helyezkedik el Pálmajor. Kaposvártól kb. 20 km-re nyugatra fekszik, főutcája 61-es főútból ágazik ki, de a falu házai közül néhány a főút mentén áll. A település a köz- és magán szolgáltatások teljes palettáját felmutató és járásban relatíve jobb elhelyezkedési lehetőségeket biztosító Kaposvártól kb. 20 km-re nyugatra fekszik, főutcája a 61-es főútból ágazik ki, a falu házai közül néhány a főút mentén áll, Nagybjom 7,6km-re, Kadarkút pedig 19,8 km-re található. A településen élők a közszolgáltatások jelentős részét ezen három településen tudják mindössze igénybe venni, illetve az említett települések valamilyen feladatellátó társulás keretében biztosítanak közszolgáltatásokat a lakosság számára. Kaposvár tömegközlekedéssel való megközelíthetősége kimondottan jónak mondható, napi 20 járat ingázik a két település között, kora reggeltől, egészen kora estig, relatíve megfelelően biztosítva ezzel a két település közötti munkavállalási vagy egyéb célú átjárást, Nagybjom és Kadarkút elhelyezkedése földrajzilag szintén nem jelent áthidalhatatlan távolságot, szerencsés módon a buszközlekedés ezen irányokba is igen jónak mondható, Nagybjom irányába napi 22 járat indul, kora reggeltől késő estig, Kadarkút felé pedig 11 járat biztosítja az eljutást hétköznapokon. Fontos azonban megjegyezni, hogy a szép számmal közlekedő buszjáratok közül igen kevés megy be a településre, ezek szinte mindegyike csupán a pálmajori elágazásig közlekedik, ami a falu távolabbi részein élők számára több kilométeres távolságot jelent, jelentősen megnehezítve ezzel a településen élők számára a szolgáltatás igénybevételét. Gépjárművel a háztartások kb. 20%-a rendelkezik, a TEIR adatai szerint 2020 december 31.-én 67 gépkocsi volt található a településen az üzemeltető lakóhelye szerinti statisztika alapján (teir.hu). A legközelebbi vasútállomás 7 km-re, Kiskorpádon elérhető. A településen és 10 km-es vonzáskörzetén belül jellemzően kerékpárral vagy gyalog közlekednek a lakosság tagjai. A községnek van falubusza, melynek kapacitásai, csakúgy, mint a kistelepülések mindegyikében, korlátozottak, illetve a közlekedést nehezíti, hogy a települések közötti utak jelentős felújításra szorulnak, a falu főútjának minősége gyenge, számos helyen javításra szorul, járda nincs.

Az 1971-ben kormányhatározatként megszülető Országos Településhálózat-fejlesztési Koncepció a magyarországi településeket funkciójuk szerint osztályozta, kialakítva ezzel egy hierarchikus rendet, melyben tizenegy szint különíthető el. A koncepció hazánk településeinek kétharmadát a tizenegy fokú skála utolsó „egyéb” vagy „szerepkör nélküli település” kategóriájába sorolta. Bár a dokumentum nem mondta ki nyíltan, hogy a településfejlesztési koncepció célja hosszabb távon a szerepkör nélkülinek minősített falvak megszüntetése, a fejlesztési lehetőségek megvonása felgyorsította ezeknek a falvaknak a sorvadását, a ma hátrányos helyzetűek nevezett települések kialakulását, „elcigányosodását”. Ez a folyamat hosszú távon számos esetben olyan hátrányos helyzetű, szélsőséges forgatókönyv megvalósulása esetén gettósodó kistérségek létrejöttét is okozta, melyekre a szociális, etnikai és térbeli hátrányok kombinációja jellemző. Ezen települések hátrányos helyzetét mind földrajzi elhelyezkedésük, gazdasági helyzetük, infrastrukturális jellemzőik, mind pedig a helyi társadalmi problémák kumulálódása jelenti. Az egyes települések helyzetét fokozatosan rontja a lakosság jobb helyzetben levő részének elvándorlása, mely a társadalmi problémák további súlyosbodását okozza. Azok az egyének, családok, akiknek lehetősége van rá, alkalmazza a Tiebout által meghatározott „lábbal szavazás” tételét, és a városokba, azok agglomerációjába, vagy a közelben levő jobb helyzetű településekre költözik, de legalábbis a számára fontos szolgáltatásokat ott veszi igénybe.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A Kaposvári járás népességszáma a népszámlálási adatok szerint folyamatos csökkenést mutat. Míg 1980-ban még 131 ezer főt meghaladó állandó lakosságszámmal büszkélkedhetett a járás, addig a 2011-ben zajlott népszámlálás idejére ez a szám kicsit több, mint 117 ezer főre csökkent. A lakónépesség létszáma hasonló mértékben, 132 ezer főről 118 ezer főre változott ugyanezen időtartam alatt. Pálmajor népességszámának változása is hasonló tendenciát követ, bár az elmúlt öt évben a lakosságszám viszonylagos stagnálást mutat. A település nem- és korösszetétele összességében nézve arányos. 201 nő és 184 férfi alkotta a lakosságot (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2019), a TEIR adatbázis szerint ez az arány 2020 decemberében 165 (férfiak) és 167 (nők) volt. Hosszabb időtávban tekintve mérsékelt csökkenés jellemzi a lakosságszámot, 1980-ban 382 fő jelentette az állandó lakosságot, míg 2011-ben már csak 363 fő lakhatásának állandó helyszínéül szolgált a település (KSH, 2011), a népességfogyás pedig ezt követően sem állt meg, hiszen az országos népességnyilvántartó adatai szerint a település lakosságszáma 2022. január 1.-jén az addig bekövetkezett csökkenésnek köszönhetően már csak 332 fő volt, megerősítve a csökkenő tendenciát. Bár a lakosságszámok jellemzően más számot mutatnak a különböző források szerint (népességnyilvántartó, KSH, települési statisztika és honlap, TEIR, stb.), a csökkenő tendencia és a népességfogyás mégis egyértelműen kijelenthető.

A csökkenő tendencia egyik okaként jelölhető meg, hogy évek óta jellemző az elvándorlási folyamat, melynek keretében általában azok a családok vándorolnak el, akik kreatívak, tudnak élni egy-egy kínálkozó lehetőséggel. Az itt élők közül többen törekcszenek a saját erejükből is előrébb jutni, vagy az elért életszínvonalat fenntartani, ellenben a lakók kb. 1/3-a motiválatlan, a településről történő elvándorlás tehát csupán rontja a lakosság társadalmi helyzetképét (Települési Szociális Diagnózis, 2020).

1. számú táblázat: Ki- és bevándorlások egyenlege 2012 és 2016 között (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program)

év	Állandó jellegű odavándorlás	Elvándorlás	Egyenleg
2012	8	10	-2
2013	27	15	12
2014	11	10	1
2015	10	10	0
2016	12	5	7

Ezeket az éveket követően, mára a településre való költözés megtorpant, és a település elhagyása vált jellemzővé. Ennek háttérében állhat a tény, hogy Pálmajorban és a környéken a munkalehetőségek száma meglehetősen alacsony. A fiatalok munkavállalása helyben nem lehetséges, így más településen kénytelenek munkát vállalni. Emiatt pedig sor kerülhet a szülőfalu elhagyására (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020). A TEIR adatbázisa szerint 2020-ban az állandó elvándorlások száma 27 fő volt (állandó és ideiglenes elvándorlások száma együtt 36 fő), az ennek ellensúlyozását szolgáló odavándorlások száma azonban csupán 15 fő volt (állandó és ideiglenes bevándorlások száma együtt 28 fő), amely jól mutatja a fentiekben említett, a népességszám csökkenését eredményező elvándorlási hajlandóságot.

Az elvándorlás- odavándorlás vizsgálata mellett lényeges eleme a helyzetértékelésnek az adott településen tapasztalható természetes szaporodás. A családok gyermekvállalási kedve magas, ami az elvándorlások és halálozások ellentételezéseként biztosítja a település lakosságszámának stagnálását, ha növekvő irányba nem is feltétlenül tudja mozdítani a mérleget.

2. számú táblázat: Természetes szaporodás egyenlege 2012-2016 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

év	Élveszületések száma	Halálozások száma	Természetes szaporodás (fő)
2012	13	0	13
2013	6	5	1
2014	6	1	5
2015	8	3	5
2016	6	1	5

A TEIR adatbázisa szerint a 2020 decemberi adatok hasonló tendenciát és arányszámokat mutatnak, sőt bizonyos mértékű csökkenés tapasztalható is a természetes szaporodás tekintetében ez évben. Ezen statisztika szerint 2020-ban 3 főre tehető az élveszületések száma, míg 4 fő hunyt el a településen. Érdekes adatként említhető meg az adott évre jellemző terhességmegszakítások száma, amely viszonylag magasnak mondható a lakosságszámot figyelembe véve, hiszen az adatbázis szerint 9 esetben történt terhességmegszakítás a vonatkozó évben (TEIR, 2020).

Pálmajor is azon települések közé sorolható, amelyek esetében a születések nem tudják ellensúlyozni az elköltözéseket (ahogy az előregedő tendenciát sem), ahogy a fenti diagram is mutatja, évtizedről-évtizedre, évről-évre jelennek meg olyan időszakok, melyek jelentős deficitet hoznak létre a ki- és beköltözések tekintetében. A születések számának alacsony szinten történő stabilizálódása mellett még mindig igen magasnak mondható a gyermekek aránya a településen, mely részben, jelenleg valamelyest még képes ellensúlyozni az előregedő tendenciát.

A településalacsony lakosságszámában 132 fő fiatalkorú található, tehát a népesség harmada 18 évnél fiatalabb, az öregségi nyugdíjasok ennél lényegesen kevesebben, 17-en vannak. Ez az országos adatokkal szembemenő arány, hiszen ott a 64 év felettek aránya magasabb, mint a fiataloké. Egészen magas a középkorosztály aránya a településen, 18 és 63 év között 163 fő helyezkedik el, ami a település lakosságszámának közel felét adja, a potenciális dolgozók, az aktív korúak aránya tehát egészen magasnak mondható a településen.

3. számú táblázat: A lakosság korcsoportok szerinti megoszlása az önkormányzat adatbázisa szerint (2020) (Forrás: Települési Szociális Diagnózis)

Korcsoport	Fő
0-3	33
4-6	20
7-17	79
18-63	163
64-	17
Összesen	312

Amennyiben az öregedési indexet tekintjük, jól látható, hogy a település előregedése, ha nem is gyors ütemben, de folyamatosan megvalósul, amelyet a fentiekben említett adat is megerősít, mely szerint 2020-ban a halálozások száma meghaladta a születések számát, illetve a korösszetétel a felnőtt és időskorú lakosság felé mozdul.

4. számú táblázat: Öregedési index változása 2012-2016 (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő)	Öregedési index (%)
2012	10	147	6,80%
2013	11	129	8,52%
2014	11	130	8,46%
2015	15	125	12,00%
2016	13	118	11,01%

A fenti táblázat adatait kiegészítve elmondható, hogy 2020-ban is hasonló arányokkal találkozunk, magas öregedési index jellemzi a települést, hiszen a TEIR adatai szerint ebben 2020 decemberében a 65 év felettiak száma 17, míg a 14 év alattiak száma 66 főre tehető, az öregedési index tehát négy év alatt 11%-ról 25%-ra emelkedett (amennyiben nem a lakónépesség, hanem az állandó népesség adataival számolunk, az arány kicsit mérsékeltebb, így 17%-os öregedési index rajzolódik ki).

A településen készített szociális diagnózis szerint a Pálmajorban élő cigány származású lakosság a falu társadalmának 99%-át alkotja, számuk az önkormányzat által nyilvántartott 312 főből 310 főre tehető, a település tulajdonképpen egy öt nagy családot magában foglaló zárt beás közösségnek tekinthető (Települési Szociális Diagnózis, 2020). Ez az arány jobbra egybevághat a népszámlálás adataival, mely szerint 2011-ben 318 fő sorolta be magát a cigány nemzetiségi kategóriába (346 fő pedig emellett magyarnak vallotta magát) (KSH, 2011).

A szociális- és egyéb közszolgáltatások, ellátások, juttatások célja a szociális jogok érvényre juttatása, a szociális biztonság megteremtése, megőrzése, azonban a közszolgáltatási intézményrendszer mind az intézmények, mind a szolgáltatások tekintetében területileg egyenlőtlenül oszlik meg. Ez részben a területi adottságokkal függ össze, tehát értelemszerűen részben hazánk aprófalvas jellegéből adódik, az intézmények és szolgáltatások egyenlőtlenségének további része azonban a működtetésükért felelős önkormányzatok teherviselő képességének egyenlőtlenségeiből fakad. A tapasztalatok azt

mutatják, hogy azon települések és kistérségek maradnak ki az ellátási körből, vagy férnek hozzá csupán nehézségek árán a szolgáltatásokhoz, melyek esetében hatványozottan indokolt lenne azok jelenléte, hiszen ezeken a hátrányos helyzetű településeken kumulálnak a leginkább a gazdasági, foglalkoztatási és egyéb társadalmi, szociális problémák. A települési adottságok, a települések rangjának és méretének adatai emellett alapvetően nemcsak azt határozzák meg, hogy milyen a lakosok hozzáférése az egészségügyi, oktatási és szociális szolgáltatásokhoz, de befolyásolják azt is, hogy milyen minőségű szolgáltatásban fognak részesülni, és azt milyen módon, milyen nehézségek árán tudják elérni. A kistérségi társulási rendszer létrejötte többek között ezen hozzáférési problémákat volt hivatott orvosolni, azonban gyakorlati megvalósulását tekintve számos diszfunkciót mutat.

Nincs ez másként Pálmajor esetében sem, amely bár magáénak tudhat még a területén működő közszolgáltatásokat, azonban azok jelentős része már valamely kistérségi feladatellátónál, a környező települések egyikén vehető igénybe. Az egyik legmeghatározóbb humán közszolgáltatás, az általános iskolai ellátás már nem található meg a településen, gyermekek a nagybajomi iskolában tanulnak, ahova a menetrend szerinti autóbusz járat szállítja őket. Az óvodai nevelés feladatait az önkormányzat látja el, melynek keretében a Pálmajori Napközi Otthonos óvodába 21 gyerek jár. Az esetlegesen középfokon továbbtanulók legközelebb Kadarkúton találnak lehetőségeket, de Kaposvár is egy lehetséges célpont.

A szociális alapszolgáltatások igénybevétele társulási formában történik. Pálmajor a Nagybajomi Szociális és Gyermekejélési Alapszolgáltatási Társulás tagja. A családsegítő szolgálat munkatársa hetente tart fogadóórát és meglátogatja az ellátási területéhez tartozó családokat. A településen 2014 óta falugondnoki szolgálat működik, a feladatot egy helyi lakos látja el. Falubusszal ellátott feladatok többek között a betegek orvoshoz szállítása, gyógyszerek kiváltása, bevásárlás, melyekre elsősorban Nagybajomban van lehetőség. A háziorvosi ellátás szintén körzetesített formában kerül ellátásra, a járóbeteg ellátás Nagybajomból történik. Védőnői szolgáltatás tekintetében Pálmajor település Nagybajom városhoz tartozik, onnan jár ki a védőnő a családokhoz, akinek helyben állandó fogadóhelyisége, fogadóórája nincs, szükség esetén látogatja a kismamákat, csecsemőket. A településen könyvtár és közösségi ház is működik. Pálmajor Községben az étkeztetés igénybevételére az óvodai konyhán keresztül van lehetőség. A konyháról étkeznek az óvodások, illetve a szociális étkeztetésben részesülők és az idősek is. A konyha egész évben üzemel, a szociálisan rászoruló gyermekek nyári étkeztetése is megoldott.

A településen nincs elérhető postahivatal, mobil posta szolgáltatás látja el a településen a kapcsolódó feladatokat. A településen bolt és dohánybolt is található, bankautomata azonban nincs, illetve takarékszövetkezet, bankfiók vagy egyéb banki szolgáltatás szintén nem található a településen.

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, annak ellenére, hogy saját erőforrásokat kevésbé tud hozzárendelni ezen lehetőségek igénybevételéhez. Az önkormányzat fejlesztések melletti elköteleződésének eredményeként az elmúlt években számos hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között elsősorban infrastrukturális beruházásokat célzó konstrukciók voltak megtalálhatóak. A megvalósult programok segítségével megtörtént a polgármesteri hivatal és az óvoda felújítása, energetikai korszerűsítése, valamint a településen található közösségi tér bővítése.

A település 2020 óta részese a Felzárkózó Települések Programnak. A program keretében havi egy alkalommal adósságkezelési szolgáltatásban vehetnek részt az érdeklődő és érintett családok, jelenleg 3-4 fő vesz részt rendszeresen a szolgáltatáselem tevékenységeiben. A program keretében biztosított szolgáltatások iránt általában megfelelő mértékű érdeklődés mutatkozik, jók a tapasztalatok, pozitív volt a fogadtatás. Korábban egy ideiglenes helyszínen működött a szolgáltatás, ami némiképp nehezítette a működést, azonban 2021 októbere óta folyamatos programokkal, állandó helyen működik a szolgáltatás. A programba történő bevonhatóság kapcsán elmondható az az általánosnak mondható tapasztalat, hogy bár jól fogadták a település lakói a programokat, nincs olyan, aki konkrétan elzárkózna a szolgáltatásoktól, azonban jellemzően egy mag, egy kisebb kör alakult ki, akik szinte minden eseményre, programra mozgósíthatóak, a település egésze generálisan ritkán aktivizálható.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

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

A település bár közlekedési viszonyok, a nagyobb városok elérhetősége szempontjából nincs extrém módon rossz helyzetben, azonban a helyben elérhető munkalehetőségek és szolgáltatások szinte teljes hiánya, a kedvezőtlen útviszonyok miatt mégis kedvezőtlennek mondható Pálmajor térségi pozíciója.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

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

A roma származású lakosság aránya a településen 99%, a háztartások jelentős része hátrányos helyzetű, a település lakossága stagnál, ugyanakkor előregedő településről van szó, ahová állandó beköltözések nem jellemzőek, az ideiglenesen érkező családok számos esetben rövid időn belül el is hagyják a települést. A településre jellemzően inkább roma és hátrányos helyzetű családok érkeznek.

1.2. A település szerkezetének leírása

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

A lakások nagy része (80-90%) rendezett környezetű, megfelelő állapotú, a szükséges alapfelszereltséggel rendelkezik. Kb. 30% udvara rendben tartott, virágosított, elkerített. A lakások kb. 10%-a elhanyagoltabb, rendezetlenebb, felszereltsége hiányos, állapota

felújításra szorul. Gyakori, hogy nincs szilárd burkolatú járda telken belül, maximum a bejárati ajtó előtt egy kicsi betonozott kilépő terület található, esős időben az udvarok betonozásának hiánya és egyéb problémák miatt a házak közül szinte sártenger alakul ki. A vízellátottságára jellemző, hogy a házak kb. 80%-ánál van bekötve az ívóvíz a lakóházba, a többi ház lakói a településen található két utcai közkútról jutnak vízhez. Mivel a település 3 km hosszan terül el, rendszeresen előfordul, hogy a tűzcsapot is használják vízvételre, így kiküszöbölve a távolságot, közkút elérésének nehézségét. A településen az ívóvíz köbméterenkénti ára rendkívül alacsony (78.-Ft/m³), ennek köszönhető, hogy csak kevés családnál szűkítették a vízszolgáltatást, egy családnál kikötötték a szolgáltatást a díjhátralék miatt. Sajnos a víz lakóházakba történő bevezetése sokak számára elérhetetlen a magas bekerülési költsége miatt. Akik rendelkeznek vízellátással és fürdőszobával, azoknál is gyakran előfordul, hogy a fürdőszobai felszerelések állapota miatt használhatatlan a helyiség.

Az előre fizetős kártyás villanyórák a lakások 15-20%-ánál működnek, a többség a számlás áramszolgáltatást használja.

A fűtés minden háznál fával történik (nincs vezetékes gáz a településen), kb. 25%-nál jellemző, hogy csak egyetlen helyiséget tudnak fűteni, ahol főznek. Ezért fűtési szezonban rendkívül nagy a zsúfoltság, esetenként előfordul, hogy a fűtetlen ingatlanokból összeköltöznek. A télen fűtésre használt kályhák egy részét szezon végén értékesítik, ezért azokat a fűtésükre használható fával együtt a fűtési időszak elején újra be kell szerezniük. Nyílászárócsere szorul a lakóházak kb. 20%-a. Falazatuk 99%-ban szigetetlen, padozata kb. 10% döngölt föld, 20% beton, a többi alászigetelés nélküli egyéb burkolat. Tetőzet kb. 30%-ban javításra szorul, az esővízelvezetés 90%-ban nem megoldott.

A településen több, kb. 30 éve épült "szocpolos" ház található, amiket eredetileg is gyenge minőségben készítettek el, viszont a karbantartás hiánya miatt az eltelt évek során jelentősen leromlott az állapotuk. Jelenleg is nagy igény van a különböző családi otthonteremtési kedvezményekre (CSOK), ám nincs a feltételeknek megfelelő ingatlan, új építésére viszont nincs anyagi fedezet, bár a településen vannak üres építési telkek. Akadálya még a CSOK elindításának, ha az igénylőnek nincs munkaviszonya, szükséges idejű biztosított jogviszonya illetve köztartozása van. Ezek a problémák halmozottan jelentkeznek ezen a településen.

Az ingatlanok kb. 40%-a komfort nélküli, 10%-a egészségre káros, 50%-a félkomfortos. Szociális bérlakással a település nem rendelkezik. A lakóingatlanok átlagos alapterülete a benne lakók létszámához viszonyítva kicsi, átlagosan 30-50 m², így az egy főre jutó minimális 6 m²-t ritkán haladja meg. A családok 80%-ára igaz, hogy több generáció él együtt.

A házak tulajdonviszonyai nagyrészt rendezetlenek, sok esetben zsebszerződések alapján értelmezik a tulajdonosokat. Általában a később beköltöző, fiatalabb családok esetén rendezettebbek a körülmények. Üresen álló, lakatlan ingatlan tulajdonképpen nincs, ezért ingatlanvásárlásra, a családok szétköltözésére helyben nincs lehetőségük. Az elköltözésre viszont kicsi a hajlandóság a közeli szezonális napszám munka és a baráti, rokoni kapcsolatok miatt (Települési Szociális Diagnózis, 2020).

A településen az ingatlanpiac mozgása elenyésző, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Jelen pillanatban nincs eladásra meghirdetett ingatlan a településen.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Pálmajor esetében igen sajátos a helyzet, hiszen a Lechner adatbázis értelmében a település egy utcája, egy jól körülhatárolható területe jelölhető meg hivatalos szegregátumként, azonban a település vezetőjének megítélése és a Helyi Esélyegyenlőségi Program szerint egyaránt, az egész település egy összefüggő szegregátumnak nevezhető.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- az egész település szegregátum;
- településen belül csak kisebb szegregált részek vannak;

A település vezetője és a HEP szerint az egész település szegregátumnak minősíthető a település roma népességének arányára, a nagymértékben jellemző alacsony iskolai végzettségre, foglalkoztatási mutatókra és egyéb társadalmi tényezőkre való tekintettel. Ezzel ellentétben a Lechner adatbázisban nem a település egésze szerepel szegregátumként, több lakott ingatlan is található olyan területen, amelyet a rendszer nem jelöl szegregátumnak.

1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);
- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is, illetve más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti;
- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen;

- megfelelő elhelyezkedésű: olyan helyen található, amely lehetővé teszi a munkába járást, egészségügyi szolgáltatások, oktatás és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét, a társadalmi integrációt és mobilitást (OHCHR (1991) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 1991.12.13. CESCR General comment 4. (General Comments).

A fentiek szerint értelmezhető elégséges és megfelelő lakhatás hazánk hátrányos helyzetű településeinek, aprófalvainak, zsáktelepüléseinek jelentős részén nem elérhető, valamint akár a lakhatási problémák fokozódását okozó tényezőkkel, lakóhelyi szegregációval is találkozhatunk több településen. A jövedelmi szegénység és a lakóhelyi szegregáció egyidejű jelentkezése súlyos társadalmi problémákat vet fel Magyarország számos településén, mely hosszú évtizedek óta tapasztalható jelenség, hiszen korántsem csupán a rendszerváltás óta találkozhatunk szegregált lakókörnyezetekkel, melyeket többek között a rendszerváltást jóval megelőző beavatkozások mentén kialakuló élethelyzetek, társadalmi és települési folyamatok hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszükkült kapcsolati hálók különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A társadalmi és a területi hátrányokat együttesen megjelenítő és fokozottan újratermelő roma telepek felszámolása a magyarországi társadalom- és településpolitikai együttes feladata. Az Európai Unió által támogatott programok közül kettő is ezt a feladatot célozta a korábbi programozási időszakokban, Pálmajor azonban nem tudott részt venni a kapcsolódó pályázati konstrukciókban, annak ellenére sem, hogy a településen mind lakhatási problémák jelen vannak, mind pedig a lakóhelyi szegregáció megjelenik, illetve a polgármester megítélése szerint a település egésze szegregátumnak tekinthető. Az önkormányzat komplex településpolitikához való kapcsolódási szándéka megvolt, fel is mérette a településre vonatkozó szegregációs helyzetet, azonban mégsem tudtak pályázatot benyújtani a konstrukcióban a szegregátum hivatalos lehatárolási problémái miatt.

A településen az elmúlt 10-15 évben nem valósultak meg a lakhatási helyzet javítását, a lakások komfortfokozatának javítását szolgáló fejlesztések sem önkormányzati, sem pályázati forrásból.

A fejezet fő következtetései

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, nincsenek korábbi negatív tapasztalatok, amelyek visszatartanák ez irányú törekvéseit. Bár korábban nem valósultak meg a településen hasonló fejlesztések, a település vezetése mégis felismeri az erre vonatkozó igényt és szükségletet, melynek kielégítésére való törekvése azonosítható. Az önkormányzat tehát támogató módon viszonyul a lakosságának lakhatási helyzetét javító fejlesztésekhez, azonban igen erősen szkeptikus annak optimális megvalósítási módjával, lehetséges hatékonyságával összefüggésben. A település vezetésének vélekedése szerint a település lakosságának jelentős része nehezen motiválható, nem rendelkezik egy esetlegesen újonnan használatba vehető lakás állagmegőrzésével, gondozásával kapcsolatos ismeretekkel és attitűddel, korábbi életvitele alapján számos háztartás és család esetében nehezen látják a sikeres együttműködés valószínűségét. Tapasztalatai alapján egészen biztosan jelentős konfliktusokat szülhet a település lakói között egy bérlakásprogram vagy bármilyen egyéb fejlesztés, így kiemelten fontosnak tartja a jogosultsági kritériumok pontos és körültekintő meghatározását, együttműködési és hozzájárulási (nem pénzbeli, sokkal inkább munkával, a

fejlesztés infrastrukturális elemeinek kialakításához munkaerővel történő hozzájárulás) kritérium beépítését és a konfliktusok rendezésével, megelőzésével kapcsolatos előzetes és folyamatos kockázatkezelést. Partner lenne a település vezetése ugyanakkor a program keretében a meglévő ingatlanok felújítását, komfortfokozatának emelését, közművesítését célzó fejlesztésben is, hiszen vélekedése szerint erre nagyobb mértékű szükséglet mutatkozik a településen, illetve ennek megvalósítása is realisabb, hatékonyabb lehetne.

1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

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

A település vezetője a vele készített interjú alapján tisztában van a településén jelen lévő lakhatási és szociális problémákkal, ismeri a helyzet kialakulásának folyamatát és az érintett családokat, háztartásokat. Korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen a lakhatási körülmények javítását szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatban, a polgármesternek nincsenek előzetes prekonceptiói egy esetlegesen megvalósuló programmal kapcsolatban. Az önkormányzat támogató attitűddel, bár szkeptikusan közelít egy lehetséges bérlakásprogramhoz, melynek keretében nem csupán üdvözlőné a fejlesztés településen való megvalósulását, de részt vállalna a jogosultsági feltételrendszer kialakításában, az elbírálási folyamatban mind véleményező, mind tanácsadó szerepkörben. Emellett felismeri kiemelt szerepét a döntési mechanizmus működtetésének útmutatójaként, valamint az érdekcsoportok, érintettek közötti érdekek lehetséges koordinátoraként. Jelentős támogatottságot élvezne részéről egy, a meglévő ingatlanok felújítását, komfortosítását célzó programelem, hiszen véleménye alapján erre nagyobb szükség lenne a településen, a meglévő és lakott ingatlanok általánosan rossz állapota, a közmű hiány magas hányada miatt, így jelentős segítséget jelenthetne a település lakói számára a víz bevezetésében történő segítségnyújtás, illetve a lakhatási körülmények ilyen típusú rendezése.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyét, akkor esetleg érdekeltté tehető benne;
- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

A település vezetője alapvetően támogató egy fejlesztési programmal kapcsolatban, azonban igen szkeptikus annak hatékonyságát illetően, így kiemelten fontosnak tartja, hogy

milyen formában és milyen kiválasztási kritériumok mentén történik a családok elhelyezése az egyes lakásokban.

2. A lakosság helyzete

2.1. A lakosság helyzete

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

A Pálmajor esetében elkészített Települési Szociális Diagnózisban szereplő információk azt mutatják, hogy a munkaképes korú lakosság mindössze kb. 10-20%-a nem jár dolgozni. Az állandó munkaviszonnyal rendelkezők főleg Kaposvárra (takarítói állások, húsüzemi állások, stb.) és Nagybjomba (ruhagyár) járnak, több műszakos munkarendben is. A távolabbi munkalehetőségekkel csak néhány fő él, legyen az napi 200 km ingázás vagy külföldi munkavégzés. Vannak, akik azért csak alkalmi munkákat vállalnak el (egyszerűsített foglalkoztatásban, jellemzően gyümölcsösökben), hogy a felhalmozódott tartozásokat ne lehessen letiltani a fizetésükből. Regisztrált, ellátásban részesülő munkanélküli 21 fő. 33 fő nem részesül ellátásban, a hosszú távon teljes munkaidőben közfoglalkoztatottak száma 24 fő (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A településen 2013 óta működik közmunkaprogram, melynek keretében főként növénytermesztési tevékenységet folytatnak, jellemzően burgonyát és hagymát termesztnek, jelenleg 12 fő közfoglalkoztatott van a településen. A polgármester megítélése szerint az elmúlt 12 évben javultak a település foglalkoztatási viszonyai, hiszen a településről számos környező településen található munkahely elérhető, illetve a közfoglalkoztatási program szűkülése is hozzá tudott járulni a munkaképes korban és állapotban lévő lakosok elhelyezkedésének elősegítéséhez. Fontos kiemelni, hogy az önkormányzat nagy hangsúlyt fektet arra, hogy lehetőség szerint ne olyan személyekkel töltsék fel a közfoglalkoztatási keretet, akik az elsődleges munkaerőpiacon is jó eséllyel el tudnak helyezkedni, igyekeznek motiválni őket arra, hogy tovább lépjenek a közfoglalkoztatásból és szerencsés módon a terület relatíve jó munkaerőpiaci helyzete, a környéken tapasztalható munkaerőhiány képes elősegíteni az elsődleges munkaerőpiacra történő becsatlakozást.

A településen általánosan jellemző az alacsony iskolai végzettség vagy elavult szakmák jelenléte. A szakképzettség hiánya miatt csak alacsonyabb bérezésű munkahelyekre van lehetőségük jelentkezni a település aktív korú tagjainak. Diplomával rendelkező nincs a lakosságban, érettségivel rendelkező kb. 8 fő, szakmája kb. 12 főnek van, aminek köszönhetően a lakosság tagjai általában a szakképzettséget nem igénylő munkakörökben tudnak elhelyezkedni, takarítói állások, betanított munka, segédmunka körökben. Legtöbben Kaposváron, kevesebben Nagybjomban találnak munkát. Jövedelem-kiegészítésre a

hagyományos cigány mesterségeket már nem használják (a piaci elértéktelenedésüknek köszönhetően), ezekkel a tudásokkal a fiatalok már nem rendelkeznek (teknővájás, kosárfonás, stb.). Az egyetlen még - csekély mértékben - fellelhető tevékenység a gyógynövénygyűjtés (Települési Szociális Diagnózis, 2020).

A településen és annak környezetében elérhető foglalkoztatásban az országos és a regionális átlagnál alacsonyabb munkajövedelmeket realizálnak a település foglalkoztatásban résztvevő lakói.

A lakásviszonyok jellemző problémái a közműdíj-, illetve lakáshitel-tartozások, hátralékok felhalmozódása. Pálmajor Község Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993 évi III. törvény (továbbiakban Szt.) rendelkezései alapján normatív lakásfenntartási támogatást nyújt az arra jogosult személynek, lakhatásukkal összefüggő kiadásaik csökkentése érdekében. 2011- ben a Szt. alapjaiban megváltoztatta a támogatás feltételrendszerét, jelentősen megemelve az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem összegét. Az összeg megemelése nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a támogatásból korábban kizárt személyek is hozzájuthassanak ehhez az ellátási formához (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).

A tapasztalatok azt mutatják, hogy a szegénység jellemzője a lakhatással összefüggő hátralékok felhalmozódása, és a lakossági adósságállomány folytonos újratermelődése, amely akár a lakhatás elvesztéséhez vezető problémákat is okozhat. Pálmajor esetében is igen jelentősek a különböző közmű, hitel és egyéb tartozások, adósságok és ezek felhalmozódása, a Provident hitelek különösen nagy arányban jelennek meg az adósságok között. A településen megjelenik az uzsora egy helybeli lakos személyében, aki pénzügyi kölcsönt biztosít a település lakóinak, a bolt pedig gyakran hitelez a lakóknak, ami szintén az adósságok listáját növeli számos család esetében. A végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Pálmajorban 9 ingatlan vagy földterület áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-P%C3%A1lmajor>), illetve az eszközkezelő tulajdonába is kerültek át ingatlanok (1-2), amelyben a családok visszabérlés formájában laknak.

Az önkormányzat a lakhatással összefüggő kiadások csökkentésére a települési támogatás keretén belül általában 38-40 fő számára biztosít lakásfenntartási támogatást, melynek összege 2500-7100 Ft-ig terjed. Az így realizálható támogatás a legtöbb településen alkalmazott gyakorlatnak megfelelően Pálmajorban is a szolgáltatók felé kerül továbbításra, így csökkentve az egyéb irányú felhasználás lehetőségét. A településen a FETE program is kiemelt hangsúlyt fordít az eladósodottság mértékének csökkentésére, az adósságok kialakulásának, növekedésének megelőzésére, melynek keretében havi egy alkalommal adósságkezelési szolgáltatásban vehetnek részt az érdeklődő és érintett családok, mely potenciális jogosulti kör felmérése jelenleg is folyamatban van.

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőket emelkednek ki igazán, és mivel a szegénységben élő gyerekek aránya nagyon magas Pálmajorban, ez a település jövőjére nézve súlyos gondokat vetít előre. Egyes családokban a szülők motivátlansága, nevelési kompetenciáik alacsony szintje, és az ebből fakadó elhanyagolás a gyermekek nem megfelelő szocializációjához, magatartásproblémáihoz vezet. Különösen nehéz azoknak a gyerekeknek, akiknek szülei addikciókkal, elsősorban alkoholproblémákkal küzdenek. A településen hiányoznak a rájuk fókuszáló fejlesztők és szociális munkások, az intézményekben tapasztalható szakemberhiány pedig tovább rontja a helyzetet. A családokban előfordul veszélyeztetettség, bántalmazás, elhanyagolás, a gyerekek körében

magas az ebből fakadó iskolakerülések, hiányzások aránya. A szülők egy része nagyobb gyermek esetében érdektelenséget mutat gyermeke tanulmányi előmenetele iránt is. Nem keresi fel az oktatási intézményt, nem biztosítja a gyermekének a szükséges felszerelést. Ezen esetek többségében 100-200 órás igazolatlan hiányzások sem ritkák, a szülők nem támogatják az oktatási intézmények törekvéseit (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).

A TEIR adatai szerint a településen 2020 decemberében 18 veszélyeztetett kiskorú gyermek található, 10 fő a védelembe vett gyermekek száma, a polgármester tájékoztatása alapján az elmúlt 1-2 évben egy esetben került sor arra, hogy a gyermeket ki is emelték a családból. A védelembe vett gyermekek családjáról általánosságban elmondható, hogy a szülők kis része rendelkezik munkahellyel, továbbá töredékük keres magának alkalmi munkát, az önkormányzat szerint jellemzőbb az, hogy a könnyebb pénzszerzési lehetőségek felé orientálódnak. A településen több család (az idősebb korosztály példáját követi a fiatalabb korosztály) nem tanúsít jogkövető magatartást. Egyre több esetben van arra példa, hogy a fiatalok (általános iskolások) előre kitervelten, szervezeten követnek el bűncselekményeket. Egyre több esetben tapasztalható az is, hogy fiatalok (középiskolás) tanulók élettársi viszonyt létesítenek (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	kb. 10-20
<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.	kb. 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.	kb. 10

5. A lakásállomány helyzete

3.1. A lakásállomány helyzete

Pálmajor esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a

helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014). A településen található ingatlanok jellemzően régiek, új ház építése az elmúlt években nem valósult meg, a település lakossága jelentős részének állagmegóvásra, felújításra szánható forrásai szűkösek vagy hiányoznak, számos esetben az ezzel összefüggő attitűd sem kedvez az ingatlanok állapotának, állapotromlásának, esetlegesen kisebb felújítások zajlanak csupán. Az elmúlt időszakban a falusi CSOK keretében felhasználható támogatások adtak lehetőséget néhány család számára, hogy ingatlanuk állapotát javítsák. A településen működő FETE program keretében az elmúlt két évben szintén valósultak meg a lakhatási körülmények javítását szolgáló beavatkozások, a tetőkommandó két ház tetőszerkezetének felújítását végezte el, a kályhaprogramban pedig emellett 3 család vett részt.

A településen a Települési Szociális Diagnózis adatai szerint 57 lakóházban 99 háztartás található.

A lakások nagy része (80-90%) rendezett környezetű, megfelelő állapotú, a szükséges alapfelszereltséggel rendelkezik. Kb. 30% udvara rendben tartott, virágosított, elkerített. A lakások kb. 10%-a elhanyagoltabb, rendezetlenebb, felszereltsége hiányos, állapota felújításra szorul. Gyakori, hogy nincs szilárd burkolatú járda telken belül, maximum a bejárati ajtó előtt egy kicsi betonozott kilépő terület található, esős időben az udvarok betonozásának hiánya és egyéb problémák miatt a házak közül szinte sártenger alakul ki. A vízellátottságára jellemző, hogy a házak kb. 80%-ánál van bekötve az ívóvíz a lakóházba, a többi ház lakói a településen található két utcai közkútról jutnak vízhez. Mivel a település 3 km hosszan terül el, rendszeresen előfordul, hogy a tűzcsapot is használják vízvételre, így kiküszöbölve a távolságot, közkút elérésének nehézségét. A településen az ívóvíz köbméterenkénti ára rendkívül alacsony (78.-Ft/m³), ennek köszönhető, hogy csak kevés családnál szűkítették a vízszolgáltatást, egy családnál kikötötték a szolgáltatást a díjhátralék miatt. Sajnos a víz lakóházakba történő bevezetése sokak számára elérhetetlen a magas bekerülési költsége miatt. Akik rendelkeznek vízellátással és fürdőszobával, azoknál is gyakran előfordul, hogy a fürdőszobai felszerelések állapota miatt használhatatlan a helyiség.

Az előre fizetős kártyás villanyórák a lakások 15-20%-ánál működnek, a többség a számlás áramszolgáltatást használja.

A fűtés minden háznál fával történik (nincs vezetékes gáz a településen), kb. 25%-nál jellemző, hogy csak egyetlen helyiséget tudnak fűteni, ahol főznek. Ezért fűtési szezonban rendkívül nagy a zsúfoltság, esetenként előfordul, hogy a fűtetlen ingatlanokból összeköltöznek. A télen fűtésre használt kályhák egy részét szezon végén értékesítik, ezért azokat a fűtésükre használható fával együtt a fűtési időszak elején újra be kell szerezniük. Nyílászárócsere szorol a lakóházak kb. 20%-a. Falazatuk 99%-ban szigetetlen, padozata kb. 10% döngölt föld, 20% beton, a többi alászigetelés nélküli egyéb burkolat. Tetőzet kb. 30%-ban javításra szorol, az esővízelvezetés 90%-ban nem megoldott.

A településen több, kb. 30 éve épült "szocpolos" ház található, amiket eredetileg is gyenge minőségben készítettek el, viszont a karbantartás hiánya miatt az eltelt évek során jelentősen leromlott az állapotuk. Jelenleg is nagy igény van a különböző családi otthonteremtési kedvezményekre (CSOK), ám nincs a feltételeknek megfelelő ingatlan, új építésére viszont nincs anyagi fedezet, bár a településen vannak üres építési telkek. Akadálya még a CSOK elindításának, ha az igénylőnek nincs munkaviszonya, szükséges idejű biztosított jogviszonya illetve köztartozása van. Ezek a problémák halmozottan jelentkeznek ezen a településen.

Az ingatlanok kb. 40%-a komfort nélküli, 10%-a egészségre káros, 50%-a félkomfortos. Szociális bérlakással a település nem rendelkezik. A lakóingatlanok átlagos alapterülete a benne lakók létszámához viszonyítva kicsi, átlagosan 30-50 m², így az egy főre jutó minimális 6 m²-t ritkán haladja meg. A családok 80%-ára igaz, hogy több generáció él együtt. Jelenleg egy olyan ház található a településen, amely életveszélyesnek mondható állapotban van és amelyben laknak, emellett legalább 3-4 ingatlan kifejezetten kritikus állapotúnak mondható.

A házak tulajdonviszonyai nagyrészt rendezetlenek, sok esetben zsebszerződések alapján értelmezik a tulajdonosokat. Általában a később beköltöző, fiatalabb családok esetén rendezettebbek a körülmények. Üresen álló, lakatlan ingatlan tulajdonképpen nincs, ezért ingatlanvásárlásra, a családok szétköltözésére helyben nincs lehetőségük. Az elköltözésre viszont kicsi a hajlandóság a közeli szezonális napszám munka és a baráti, rokoni kapcsolatok miatt (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A település lakóinak 70-80%-a saját (bár rendezetlen jogviszonyú) él, mindössze a lakhatási jogcímeik 20-30%-a lehet bérlemény vagy szívességi lakáshasználat, a jogcím nélküli beköltözés nem jellemző a településen.

A településen az ingatlanpiac mozgása elenyésző, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Jelen pillanatban nincs eladásra meghirdetett ingatlan a településen. Üresen álló telek 10 darab található a településen, azonban ezen nem fogalomképesek. A településen jelenleg nincs üresen álló ingatlan.

A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	1
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 3-4
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	kb. 10-15
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	kb. 5

4. A lakhatási beavatkozási terv

4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

Hazánk településeit tekintve a lakosság lakhatási helyzete, a lakással, lakhatással járó terhek, költségek, a jellemző lakhatási jogcímeik, valamint a lakhatás vonatkozásában megjelenő kezelendő kérdések, problémák is igen változatos képet mutatnak, bár számos törvényszerűség megfigyelhető a területen. Az országon belül, ahogy az egyes települések társadalmi-gazdasági helyzete változatosságot mutat, úgy követi ezt le a társadalmi összetétel

és az ezzel együtt jelentkező szociális, ezen belül lakhatási problémák, mint például a lakásárak, lakbérek növekedése, a hajléktalanság mértékének növekedése, az energiaszegénység, a rossz lakásminőség, a szociális bérlakások hiánya, stb. (Habitat for Humanity, 2021).

Az Európai Unió egészében jellemző a lakhatás megfizethetőségének romlása, valamint a keresetekhez viszonyítottan lakhatásra fordítandó kiadások arányának növekedése, legyen szó akár lakásvásárlásról, akár lakásbérletről vagy a lakás fenntartásának költségeiről. A magyarországi 89,68 százalékos lakásárindex növekedés a második legmagasabb a 2010 és 2020 közötti időszakban az EU országait tekintve, ezzel szemben a jövedelmek ennél kisebb mértékben, 70 százalékkal nőttek. Az OECD számításai szerint Magyarországon a lakásár jövedelemhez viszonyított aránya a 2015-ös szinthez képest 2020-ra 26 százalékkal emelkedett, a Nemzeti Bank számításai alapján pedig a „2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban” (Habitat for Humanity, 2021). Nincs ez másként Pálmajorban sem, hiszen a lakosság jelentős része számára saját ingatlan vásárlása nem jelent reális lehetőséget, a fiatalabb generációk szüleikkel, nagyszüleikkel gyakran zsúfolt lakhatási körülmények között anyagi lehetőségeik hiányában együtt élni kénytelenek. Az utóbbi néhány évben kiszélesedett lakhatást célzó kormányzati támogatási programok ezen célcsoportok számára jobbra nem igénybe vehetőek, a lakások vásárlása a falusi CSOK elterjedtsége ellenére a jogosultsági kritériumok és a saját tőke hiánya miatt nem megvalósítható.

A lakásárak és bérleti díjak jelentős emelkedésének következménye, hogy egyre több ember számára válik elérhetetlenné a megfizethető és méltó lakhatás. 2018-ban a magyar háztartások jövedelmük valamivel több, mint ötödét (21,2%) költötték lakhatásra, az alacsony jövedelmű háztartások esetében ez az arány azonban már jövedelmük 45,8 százalékát jelenti (Habitat for Humanity, 2021). A megfizethető lakások elérhetőségét az is jelentősen rontja, hogy a hazai szociális bérlakás szektor a rendszerváltást követően nagymértékű szűkítésen esett át, amelynek köszönhetően az önkormányzatok tulajdonában alig-alig maradt ingatlantulajdon, amelynek elenyésző része hasznosul csupán szociális bérlakásként, különösen igaz ez a kisebb települések vonatkozásában, ahol szinte alig érzékelhető a bérlakások jelenléte. Így igaz ez Pálmajorban is, ahol nem található szociális bérlakás.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Össességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Pálmajor, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása. A településen az ingatlanoknak csak kisebb része mondható jó állapotúnak, amelyek elszórtan vannak jelen néhány ponton vannak jelen, azonban az ingatlanállomány szinte egésze igen rossz állapotúnak mondható. Ezek jelentős arányban hordozzák a fent említett problémák mindegyikét, emellett pedig zsúfolt lakhatási körülményeket biztosítanak lakóik számára a magas gyermekszám, valamint a lehetőségek hiányában együtt élni kényszerülő több generáció nagy száma miatt.

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben

érintik a lakásminőségi problémák. A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban, vagyis élnek olyan túlszűfolt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban (Habitat for Humanity, 2021). A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció jelentős mértékben érinti Pálmajor településének lakóit is, ahol az ingatlanok kb. 40%-a komfort nélküli, 10%-a egészségre káros, 50%-a félkomfortos. Nyílászárócsereére szorul a lakóházak kb. 20%-a. Falazatuk 99%-ban szigetetlen, padozata kb. 10% döngölt föld, 20% beton, a többi alászigetelés nélküli egyéb burkolat. Tetőzet kb. 30%-ban javításra szorul, az esővízelvezetés 90%-ban nem megoldott.

Az energiaszegénységben élő háztartások számára nehézséget okoz a tisztességes életminőséghez szükséges energiaszükségletük fedezése. Az energiaszegénység hátterében többek között a lakóépületek és a berendezések alacsony energiahatékonysága, az alacsony jövedelmek, a magas energiaárak, valamint az energiához való hozzáférés nehézsége áll. A magyar energiahatékonysági törvény azokat a háztartásokat tekinti energiaszegénység által érintettnek, akiknek a lakásuk 20 °C fokra való fűtéséhez és melegvíz készítéséhez szükséges éves energiaköltsége meghaladja a háztartásuk éves jövedelmének 25 százalékát, mely arány hazánkban egyes számítások szerint 8,5%-ra tehető (Habitat for Humanity, 2021). Az energiaszegénységben élők aránya a hátrányos helyzetű településeken, így Pálmajorban is ennél jelentősen magasabb, hiszen ezen költségek viselése jelentős mértékben meghaladja a település háztartásainak anyagi lehetőségeit, valamint számos olyan háztartással is találkozhatunk a településen, amely nem rendelkezik megfelelő energiaellátottsággal. A közműdíj-hátralékokkal rendelkező háztartások arányát gyakran használják az energiaszegénység egyik indikátorának, mely részben Pálmajor esetében is lehet egy jó mérőszám, azonban nem teljesen fedi a valóságot, hiszen bár jelentkeznek a településen közmű adósságok, azonban számos lakóingatlan nem összközművesített, így az energia biztosítására szolgáló közmű hiányában ilyen jellegű kiadás vagy tartozás sem jelentkezik esetükben, illetve a gázszolgáltatás nem elérhető a településen, így az ezzel kapcsolatos kiadások és tartozások sem jelennek meg egy kapcsolódó statisztikában. Magyarországon a lakások ötödét (21%) csak fával fűtik, és további 21 százalék esetében használnak vegyesen szilárd tüzelőt és gázt. A legalacsonyabb jövedelmű (legalsó jövedelmi ötöd) háztartások 37,3 százaléka fűt csak szilárd tüzelőanyagokkal, további 14 százaléka használ vegyesen gázt és fát, tehát a legalsó jövedelmi ötödben élők több, mint fele fűt részben vagy egészben fával, és kevesebb, mint egyharmaduk (31,2%) használ kizárólag gázt. Ezzel szemben a legfelső jövedelmi ötödben a háztartások közel fele (47,7%) fűt kizárólag gázzal, és kevesebb, mint tizede (8,5%) használ csak szilárd tüzelőanyagot (Habitat for Humanity, 2021). Pálmajorban a fűtés minden háznál fával történik (nincs vezetékes gáz a településen), kb. 25%-nál jellemző, hogy csak egyetlen helyiséget tudnak fűteni, ahol főznek. Ezért fűtési szezonban rendkívül nagy a zsúfoltság, esetenként előfordul, hogy a fűtetlen ingatlanokból összeköltöznek. A télen fűtésre használt kályhák egy részét szezon végén értékesítik, ezért azokat a fűtésükre használható fával együtt a fűtési időszak elején újra be kell szerezniük.

A lakhatási szegénységhez kapcsolódó egyik legkardinálisabb kérdés a lakhatási szegregáció jelenléte, mely hazánkban mind városi, mind vidéki környezetben egyaránt jellemző. A lakóhelyi szegregáció nem „csupán” valamiféle térbeli elkülönülést/elkülönítést jelent, de törvényszerűen rosszabb lakhatási körülményeket is magában hordoz. Magyarországon a

roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében. Ezek a problémák gyakran koncentrálnak térben faluszéli roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben (Habitat for Humanity, 2021). Pálmajor esetében a Lechner adatbázis szerint egy összefüggő szegregátum található, azonban a település vezetője és a HEP szerint a település egésze szegregátumnak tekinthető. A lakásviszonyok tekintetében elmondható, hogy a településen általánosan rossz állapotú lakásokat találunk, így ezek nem egy lakóterületre koncentrálnak, a közművesítettség hiánya, a vízvezetésihiányból eredő problémák, stb. a teljes településen megtalálhatóak.

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A rendszerváltás okozta társadalmi sokkhatás, az azt követő folyamatos frusztráció, majd az egymást érő gazdasági recessziók alapjaiban változtatták meg a magyar társadalom szerkezetét, de főleg azokat az értékeket és érdekeket, amelyek leginkább hatással vannak a társadalmi folyamatok alakulására. A gazdasági szerkezetátalakulással járó fokozódó munkanélküliség és a területi egyenlőtlenségek egyre nyilvánvalóbb bebetonozódása komoly csapást mért a legsérülékenyebb társadalmi csoportokra, köztük a gyermekes családokra. Az alacsony foglalkoztatási ráta, az országosnál kedvezőtlenebb iskolázottsági-, egészségügyi- és infrastrukturális mutatók állandó jellemzőivé váltak a leszakadó térségeknek. A fejlesztési források allokációja, minden jó – vagy rossz szándék ellenére sem képes változtatni a helyzeten, még akkor sem, ha az Európai Unió csatlakozást követően jelentős összegek kerültek felhasználásra társadalmi felzárkóztatás címszóval. A projektszemlélet, és ehhez kapcsolódóan a fejlesztési programok ilyen jellegű finanszírozása, számos előnye mellett egy nagyon komoly problémát hordoz magában, mégpedig a fenntarthatóság akadályozottságát. A gazdaság alacsony teljesítőképessége, az alacsony bérszínvonal, a munkalehetőségek hiánya és a közmunka csapdája kilátástalan helyzetben tartja a leszakadó térségek különböző projekteiben megfelelő munkaerőpiaci kompetenciákkal felvértezett aktívkorú népességét. Nem is beszélve a tőlük sokszor függő, inaktív korúakról, gyermekekről.

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

A hátrányos helyzetű települések a gazdasági, társadalmi és szociális problémákat kumulált módon és jelentős mértékben tartalmazzák, mely előre vetíti, hogy helyzetük javítása érdekében komplex beavatkozási programok kidolgozására van szükség, mely a valós

szükségekre alapoz és nem nélkülözi az infrastrukturális beavatkozásokat megtámogató soft elemeket, hiszen a korábbi tapasztalatok is jól mutatják, hogy ezek lehetnek a programok sikerességének kulcsai, az élethelyzet, életminőség javításának valós generátorai, a fenntarthatóság zálogai. Ennek értelmében a lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében is számos tevékenység megvalósítására lehet szükség a településen:

- **Tulajdonviszonyok rendezése**

A lakhatási diagnózisok készítése során meglátogatott települések jelentős részében jellemző a lakhatáshoz kapcsolódó tulajdonviszonyok rendezetlensége, mely több esetben akár korábban is a lakhatási viszonyok javítását szolgáló tevékenységek megvalósulásának akadályát jelentette, legyen szó akár az adósságkezelési szolgáltatásról, akár CSOK keretében történő felújításról, vagy egyéb támogatási programokban történő részvételről. A rendezetlen tulajdonviszonyok a lakhatási szegénység csökkentésének általános és jelentős kerékkötőjét jelentik. Pálmajor esetében igen jelentősen jellemző a rendezetlen jogviszonyok, zsebszerződések előfordulása. A jogviszonyok rendezése érdekében az önkormányzattal szorosan együttműködve szükséges olyan szolgáltatáselemet létrehozni, amely felvállalja a tulajdonviszonyok, tulajdoni hányadok feltérképezését, az érintettek esetében a jogviszonyok rendezését segítő jogi segítségnyújtás biztosítását. A tulajdonviszonyok rendezése, az azokkal kapcsolatos eljárási díjak komoly anyagi terheket róhatnak a családokra, így fontos lenne egy kapcsolódó támogatási konstrukció kialakítása, amely lehetővé teszi, hogy az érintett családok/háztartások ne essenek el már ebben a fázisban a bárlakás programba történő bekapcsolódás lehetőségétől.

- **Az eladósodottság kezelését célzó programok bővítése mind mennyiségi, mind minőségi értelemben**

Adósságkezelési szolgáltatás jelenlétének hiánya a hátrányos helyzetű kistelepülések esetében különösen égető problémaként jelentkezik. Bár az önkormányzatok a települési támogatás keretében szinte kivétel nélkül biztosítanak lakásfenntartási támogatást, ez azonban nem elegendő a kialakult helyzet megoldására és az eladósodottság súlyosbodásának megelőzésére. Az adósságkezelési szolgáltatás elindítása és folyamatos kiterjesztése a településen az egyik legfontosabb alapját képezi a magasabb szintű lakhatást nyújtó programoknak, mivel addig, míg az adósságok fennállnak, a családok nem tudják kellőképpen növelni a rendszeres jövedelmüket és így nem tudják vállalni a magasabb lakhatási költségek rendszeres fizetését. A hivatalosan fennálló adósságok jelentősen gátolják a bejelentett munkavállalást, hiszen a legális jövedelem megjelenésével rögtön megindul a tartozások levonása a fizetésből. Az uzsorával való eladósodás a családoktól havi szinten von el jelentős anyagi forrásokat, ami ellehetetleníti, hogy kitörjenek a nyomorból.

A fentiek értelmében a beavatkozások egyik legfontosabb pillére az adósságkezelési szolgáltatás működtetése, mennyiségi és minőségi értelemben történő kiterjesztése. A mennyiségi növekedés keretében kiemelten fontos a potenciálisan érintett családok/háztartások folyamatos feltérképezése, a folyamatos bevonás biztosítása annak érdekében, hogy a településen érintettek körének mind nagyobb hányada kerüljön közelebb a szolgáltatás révén a lakhatási költségekkel kapcsolatban fennálló tartozásainak rendezéséhez. Az adósságok megléte minden esetben érzékeny kérdést jelent, így a bizalmi viszony kialakítása és megerősítése elsődleges feltétele a sikeres bevonási tevékenységnek. A településen jelenleg 3-4 fő vesz részt a szolgáltatásban, így fontos feladat a potenciálisan érintettek körének feltérképezése, amely már folyamatban van, illetve ezt követően a havi

rendszerességű adósságkezelési szolgáltatás folyamatos elérhetőségének biztosítása. Fontos feladat továbbá a szolgáltatás megvalósítása során a bevontak körének mennyiségi növelése mellett, hogy a programelem kiemelten koncentráljon olyan tartalmak megvalósíthatóságára, mint a probléma súlyának tudatosítása, a motiváció és érdeklődés felkeltése, valamint az együttműködés lehetőségeinek és kereteinek kialakítása.

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

A korábban megvalósult bérlakás programok negatív tapasztalataira építve, fontos általános tapasztalat az érintett települések esetében, hogy jelentős kihívást és egyben a program kudarcát jelentheti, amennyiben erőteljes kísérés és fokozatosság nélkül valósul meg a jogosult családok új ingatlanokba költözésének folyamata. Jellemzően a korábbi lakhatási helyzettől felfelé jelentősen eltérő komfortfokozatot, lakhatási körülményeket jelenthetnek a kialakuló bérlakások, mely irreális elvárásokat támaszt a családok felé, akiknek így a korábbiaknál jelentősen magasabb lakhatási költségekkel, számukra ismeretlen felszereltséggel kell szembesülniük és kell azt megfelelő módon használatba venniük, kevéssé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a család kísérése és mentorálás a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. Bár a település esetében nincs korábbi tapasztalat hasonló lakhatási beavatkozásokkal összefüggésben, az önkormányzat mégis kiemelte ezen elem fontosságát és szükségességét, mely alapvetően meghatározza majd a teljes program kivitelezhetőségét, fenntarthatóságát, hatékonyságának mértékét.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való benntartáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérlettel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése. A település vezetője szerint a potenciálisan jogosult családok között maximum 1-2 olyan található, aki képes is lehet a bérlakás költségeinek viselésére, így elsődlegesen fontos ezekre a családokra koncentrálni, felkészítésüket, vonatkozó mentorálásukat jóval a költözés megvalósulása előtt megkezdeni.

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

A lakhatási szegénységet és a megfizethetőségi problémákat tükrözi, ha a háztartások tartozásokat halmoznak fel a lakhatási költségek terén. A hátralékoknak különböző formái lehetnek: lakhatási célra felvett hitelek nemfizetése, elmaradások a lakbérékkel vagy a

rezsiköltségekkel. Ezeknek az adatoknak az összesítése módszertanilag nehéz, illetve az önkormányzatok elől elzárt adatkezelés nehezíti a kapcsolódó információk gyűjtését, viszont az általános trendek jól beazonosíthatók. Bár a közműszolgáltatók nem továbbítják az önkormányzat felé a hátralékokkal, esetleges ki- és visszakapcsolásokkal összefüggő információkat, a családsegítéssel, szociális ügyintézésrel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma.

A közműdíj-hátralékok a megfizethetőségi problémák súlyosabb eseteiben a szolgáltatás szűkítéséhez, kikapcsolásához, majd végrehajtáshoz és lakásvesztéshez is vezethetnek. A szolgáltatás kikapcsolása a szabályozás miatt a vízellátás esetében korlátozottabb, a gáz- és áramszolgáltatásnál szélesebb körű, a távhőszolgáltatásnál műszaki okokból ritkán kivitelezhető. Az utóbbi évtizedben az előrefizetős mérőórák elterjedésével (2020-ban 13 ezer gázfogyasztó és 135 ezer áramfogyasztó) a szolgáltatás kikapcsolására vonatkozó statisztikák kevésbé jól mutatják azon lakhatási szegénységben élő háztartások számát, akik megfizethetőségi problémák miatt nem férnek hozzá az adott közműszolgáltatáshoz. A kikapcsolt fogyasztók száma 2012-re 102 ezer gázfogyasztóra és 37 ezer áramfogyasztóra emelkedett. A 2010-es évek második felében az értékek folyamatosan csökkentek: a 2020 végi adatok alapján 33 ezer lakossági gázfogyasztó, 8500 áramfogyasztó, 3700 távhőfogyasztó és 43 ezer vízfogyasztó volt kikapcsolva (Habitat for Humanity, 2021). Pálmajor esetében is megtalálható a jelenség, elsősorban a víz- és áramszolgáltatás esetében találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel, az áramszolgáltatás esetében számos esetben történt már meg a visszakapcsolás során előrefizetős villanyóra felszerelése. A településen készült interjúk szerint jelenleg 2 esetben van jelen szűkítés a vízszolgáltatással összefüggésben és hozzávetőleg 5-6 háztartásban van felszerelt kártyás villanyóra. A lakhatáshoz kapcsolódó beavatkozások és az adósságcsökkentési szolgáltatás prioritásai között érdemes kezelni a közműszolgáltatásokban való részvétel lehetőségének rendezését, hiszen ez a terület a megfelelő lakhatás alapfeltételeként azonosítható és számos háztartás érintett időről-időre a probléma valamely szegmensében.

▪ **A magántulajdonú házak felújításának támogatása**

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

A lakhatási körülmények javítása tekintetében a település lakói körében nagy igény mutatkozna a rossz állapotú saját ingatlanok állagmegóvásának, felújításának segítésére. Egy ilyen jellegű programelem meg tudná célozni azokat a háztartásokat, amelyek esetlegesen bizalmatlanok egy bérlakásprogrammal kapcsolatban, nem szívesen hagynák el saját tulajdonú ingatlanjaikat, illetve nem jogosultak vagy alkalmasak a bérlakásprogramban való részvételre. Jellemzően ezek azok a háztartások, amelyek a falusi CSOK keretében elérhető támogatásokat sem tudták realizálni valamilyen jogosultsági feltétel nem teljesülése miatt, így esetükben ez sem nyújtott segítséget a lakhatási körülmények javításában. Mivel a

javításokra, felújításokra potenciálisan nagy az igény, ezért érdemes azokra a családokra koncentrálni, akik vállalják, hogy saját munkával és ha lehetőségük van rá, saját forrással részt vesznek a munkálatokban. A program első lépéseként a részvételi és együttműködési hajlandóságot szükséges felmérni a családok körében. A kritikus állagú és nem felújítható lakások esetében a legszükségesebb karbantartási munkákat lehet elvégezni, míg a másik két jobb lakástípus kategóriában már komolyabb felújítások is támogathatóak lehetnek. Jelenleg számos olyan ingatlan található a településen, amelyek kritikus vagy kiemelkedően rossz állapotban vannak, illetve nincsenek rákötve valamely közmű szolgáltatásra, így az ehhez kapcsolódó problémák, hiányosságok kezelése különösen fontos elem lehetne a település vonatkozásában. A település vezetőjének megítélése szerint minimum 5-6 olyan lakóház található a településen, amely kritikus állapotban van, rövid időn belül jelentősebb felújítási beavatkozásra szorul, emellett pedig számos rossz állapotban lévő, de még nem kritikus helyzetű lakóingatlan található a településen. A település vezetőjének részéről jelentős támogatottságot élvezne részéről egy, a meglévő ingatlanok felújítását, komfortosítását célzó programelem, hiszen véleménye alapján erre nagyobb szükség lenne a településen, a meglévő és lakott ingatlanok általánosan rossz állapota, a közmű hiány magas hányada miatt, így jelentős segítséget jelenthetne a település lakói számára a víz bevezetésében történő segítségnyújtás, illetve a lakhatási körülmények ilyen típusú rendezése.

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

A lakhatási körülmények javítására számos megoldás alkalmazható, melyek közül a rászoruló családok bérlakásba költözésének segítése az egyik járható út. Ezen beavatkozás célcsoportját olyan mobilizálható családok jelenthetik, akik rendelkeznek valamilyen szintű önfenntartó képességgel és akár jövedelmük növelésére is képessé tehetők, emellett fontos, hogy életvitelük rendszerezettsége lehetővé tegye a megváltozó lakhatási körülmények kezelését. E célcsoport körébe tartozhatnak a településen élő különösen rossz lakásminőségben élő családok, illetve azok a fiatal, többnyire gyermekes családok, akik szüleiknél túlzásúfolt körülmények között élnek. A település vezetőjének megítélése szerint jelenleg 1-2 olyan család található a településen, aki túlzásúfolt körülmények között él, lakhatási körülményei nem megfelelőek és képes, illetve hajlandó lenne egy bérlakásba való beköltözésre, az ezzel járó fenntartási költségek és együttműködési kötelezettségek vállalására. A település vezetője alapvetően támogató egy fejlesztési programmal kapcsolatban, azonban igen szkeptikus annak hatékonyságát illetően, így kiemelten fontosnak tartja, hogy milyen formában és milyen kiválasztási kritériumok mentén történik a családok elhelyezése az egyes lakásokban. A bérlakások kialakítása és használatba vétele esetén fontos a fokozatosság szem előtt tartása, vagyis a komfortfokozat esetében a korábbi lakhatási viszonyokhoz képesti kezelhetetlen különbségek elkerülése, az esetleges kockázatok előzetes felmérése és kezelési lehetőségeinek kidolgozása.

4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A szociális tervezés, stratégia alkotás egyik legfontosabb feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű, felhasználható adattal rendelkezünk adott terület, célcsoport szociális problémáiról, szükségleteiről. Az adott település, közösség valós társadalmi szükségleteinek megismerése, felmérése tehát minden megalapozott szociális tervezés előfeltétele. Ez nem csupán a számszerűsíthető ellátási igények regisztrálását jelenti, és nem

is egyoldalú „felmérés”, hanem olyan többszereplős kommunikációt feltételez, amelynek során a jóléti újraelosztásban, a jóléti szolgáltatásokban érdekelt csoportok és a döntéshozók folyamatosan cserélik az információkat. A valós szükségletek, azok nagyságrendjének ismerete, illetve az erre alapozott stratégia nélkül az erőforrások felhasználása is elégtelenül működik. A bérlakás program keretében az elkészülő lakhatási diagnózisok jelentik ezt a szükségletfelmérést, melynek keretében megszerezhetőek azok az információk, amelyek a bérlakásfejlesztés létjogosultságáról, annak optimális nagyságrendjéről adnak tájékoztatást. A fejlesztés hatékonysága és fenntarthatósága, megfelelő célzása tekintetében elengedhetetlen, hogy a valós szükségletekre alapozott tervezés és beavatkozás történjen, megfelelően összegyűjtve és értékelve a rendelkezésre álló információkat.

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

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosoknak;
- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;
- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcsatorna közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;
- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagyrésze érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek, mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A fenti tényezőket mérlegelve Pálmajor esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé, ugyanakkor néhány, azt lefelé módosító elemet is találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve relatíve jó helyzetben van, hiszen több város található elérhető közelségben, a buszközlekedés pedig kielégítőnek mondható, igazodik a munkavállaláshoz kapcsolódó igényekhez, ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a település vonatkozásában elérhető buszok jelentős része nem jár be a településre, ezek csak a falu bejáratánál lévő elágazásig közlekednek, így sokak számára akár több kilométeres távot jelenthet ennek megközelítése. A településen helyben csupán néhány fontos közszolgáltatás érhető el, ugyanakkor a Jelenlét Pont működése, a gyerekesély program jelenléte a településen szintén pozitív tényező. A település közművekkel való ellátottsága kevésbé jónak mondható, gázszolgáltatás nincs a településen, a szennyvízszolgáltatás szintén nem elérhető, illetve a település nagy részén nem megoldott az esővíz elvezetés sem. Az önkormányzat elkötelezett a fejlesztési programok megvalósítása mellett, melynek eredményeként az utóbbi

években számos hazai és Uniós finanszírozási programban vettek részt, jelentősen javítva ezzel a település fejlettségi szintjét, közszolgáltatásainak működését, stb. A településen nincsenek rendelkezésre álló üres ingatlanok. A településen árverezés alatt álló vagy az eszközkezelő tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak, melyek potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatában. Üres telkek szintén találhatóak a településen, azonban ezek nem eladók, nem forgalomképesek. A település vezetőjének megítélése szerint a település teljes egésze szegregátumként azonosítható, uzsora jelen van a településen, a tulajdonviszonyok erőteljesen rendezetlenek. Az önkormányzat együttműködő, azonban igen szkeptikus a bérlakásprogram hatékonyságának lehetőségét illetően, véleménye szerint 1-2 olyan család található a településen, akik számára megoldást jelenthet egy bérlakás program és ebben képesek és hajlandók is lennének részt venni. Emellett az ingatlanok általánosan rossz állapota miatt, indokolt lehet egy felújítási program elindítása is, megcélózva azokat a családokat, akik így saját ingatlanjaikban maradvá juthatnának jobb lakhatási körülményekhez, ezzel kapcsolatban a település vezetője lényegesen támogatóbb. A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

5. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	Mérszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		x	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		x	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma
közműinfrastruktúra		x	(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		x	(1) TAKARNET adatok
uzsora		x	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		x	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen		x	(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

Mindezek mentén a településen a bérlakásfejlesztések megvalósulása valószínűsíthetően a harmadik típusú modell mentén lehet reális:

A településen nem lesz megüresedett és beköltözhető lakás a bérlakások segítségével mobilizált családok nyomán, hiszen – ahogy azt a prioritizálandó esetek is mutatják – a családok szétköltöztetése esetén van hátramaradó család az adott lakhatásban, a bérlakásfejlesztés elsősorban a zsúfolt lakhatási körülmények megoldását segítheti, a generációk szétköltöztetésében nyújthat segítséget. Ezzel együtt ebben a folyamatban is várható a stabilizáló, megerősítő kimenet a lakásban maradt család(rész) tekintetében is, már csak azért is, mert a lakhatási helyzet zsúfoltságának normalizálódása egy biztonságosabb, stressznek és konfliktusforrásoknak kevésbé kitett és stabilabb élethelyzetet eredményezhet. A beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze:

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

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	5-10			
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	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	1-2	0	0	1-2
Összesen	3-6	0	0	3-6