

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Pusztakovácsi

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

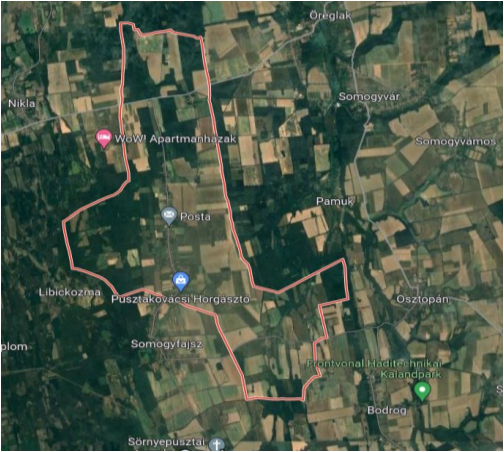
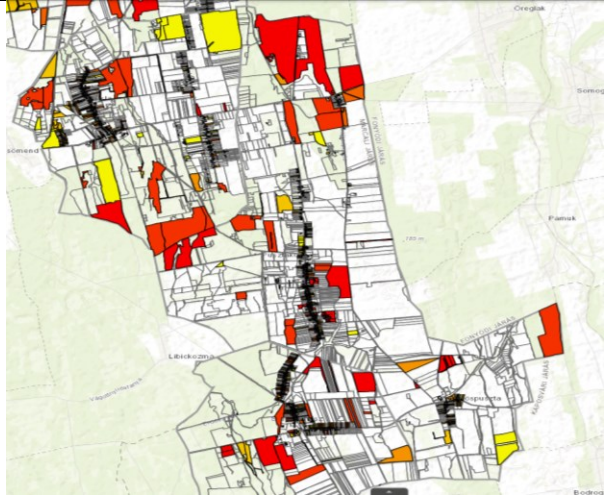
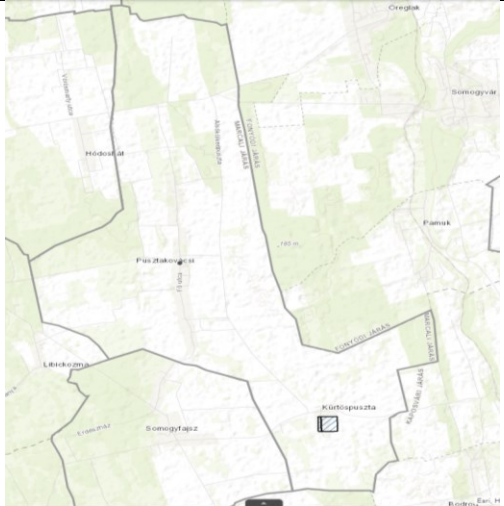
Pusztakovácsi

Somogy megye

Marcali járás

Szervezet neve: Magyar Ökumenikus Segélyszervezet

Dátum: 2022. június

| | |
|---|--|
|  | <p>Terület: 43,38 km² Lakónépeség: 881 fő¹ Jogállás: község Járás: Marcali Megye: Somogy</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: 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 | Pusztakovácsi | |
| Megye | Somogy | |
| Járás | Marcali | |
| Programba vonás köre | 2 | |
| Szervezet neve | Magyar Ökumenikus Segélyszervezet | |
| Lakosságszám (2021) | 815 | |
| Lakosságszám változása 2021/2012 (%) | 95% | |
| 15 év alattiak aránya (2021) | 17,4% | |
| 15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%) | 85% | |
| 60 éves és idősebbek aránya (2021) | 24% | |
| 60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%) | 108% | |
| Lakásszám (2011) | 337 | |
| Üres lakások száma (2011) | 50 | |
| Lakosság száma a szegregátumban (2011) | 185 | |
| Lakásszám a szegregátumban (2011) | 39 | |
| Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011) | 185 | |
| Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011) | 39 | |
| Lakások száma (2019) | 337 | |
| Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019) | 263 | |
| Közcsatornába bekötött lakások száma (2019) | 0 | |
| Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019) | 308 | |
| Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019) | 58 | |
| WC nélküli lakások száma (2011) | 88 | |
| Vályogházak alapozás nélkül (2011) | 47 | |
| Egy szobára jutó lakó (2021) | 0,9 | |
| Egy főre jutó szja alap, Ft (2019) | 649700 Ft | |
| Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019) | 90% | |
| Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján) | 2100000 Ft | |
| Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen) | 26 | |
| Kiinduló kvóta érték kerekítve | 5 | |

1. A település leírása

1.1. A település pozíciója

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

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

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

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Marcali járásban, a fenti körülményektől meghatározottan helyezkedik el Pusztakovácsi, melynek részét képezi a településtől 8 km távolságban elhelyezkedő Kürtöspusztá. A két település közt fekszik Somogyfajsz. A település Kaposvártól 30 km-re helyezkedik el, Marcalitól 20 km-re található. Pusztakovácsi észak-déli irányban több kilométer hosszan elnyúló, egyutcás település (ami 7,5 kilométer hosszú) a 6703-as út mentén fekszik; közigazgatási területén kelet-nyugati irányban, a központtól északra áthalad az Öreglak-Marcali közti út is, a központtól délre eső Kürtöspusztá településrésze pedig az Osztopán-Somogyfajsz közti úton érhető el.

A két nagyobb település Kaposvár és Marcali autóval könnyen megközelíthető, viszont tömegközlekedés szempontjából a járatsűrűség nem megfelelő és rosszul ütemezett. A kistérségben a vállalkozások túlnyomó többsége Marcaliban található, emiatt Marcalinak domináns szerepe van. Foglalkoztatási struktúrában az ipari foglalkoztatók a meghatározóak, a mezőgazdaságban foglalkoztatottak aránya az elmúlt évtizedekben jelentősen csökkent. A település ma is minden fontos szempontból a centruma: gazdasági, kereskedelmi, közigazgatási, egészségügyi, kulturális központ (Települési Szociális Diagnózis, 2020). Kürtöspusztán helyközi járatok vannak, bár nem sok, Pusztakovácsi, járási központ Marcali, illetve a megyeközpont Kaposvár is elérhető átszállás nélkül. Buszok körülbelül egy-két óránként járnak. Kivételesen a hajnali órákban, ott sajnos akár négy óra is eltelhet, mire jön egy járat. Hétköznaponként a legkorábbi busz 04:38-kor indul Kürtöspusztáról és 05:35-kor érkezik meg Marcaliba, ami 57 perces menetidőt jelent, egy 25,6 kilométer hosszúságú úton. Az utolsó hétköznaponként pedig: 20:27 kor indul Pusztakovácsi Kürtöspusztáról és 21:35 az érkezés ideje Marcaliba. Kaposvár irányába átlagosan 47 perc a menetidő, sok esetben azonban csak 2-3 átszállással lehet elérni a várost. Szemmel látható, hogy rettentően kevés, rossz és nem ütemezett a tömegközlekedés, ami nagyon megnehezíti a munkába járást, orvoshoz eljutást, vagy csak az ügyintézés folyamatát. Falubusz nincsen. „Utazási szegénység” kialakult, hiszen az itt élők jövedelme igen csekély, a busz közlekedés drága és nagyon ritka a járatszám, ezért a tömegközlekedés akadozása miatt „fuvarost” fogadnak a lakosok, ha a járásközpontba, vagy a megyeszékhelyre szeretnének eljutni. A fuvarok költsége: 4000,-Ft-tól egészen a 10.000,- Ft –ig terjed (Települési Szociális Diagnózis, 2020).

Pusztakovácsiban általános iskola és óvoda is jelen van, az iskola alsó tagozattal működik a somogyfajszai általános iskola telephelyeként, a gyermekek tudását és tanulását segíti a helyben működő községi könyvtár, ami a hét minden napján nyitva áll. A kürtöspusztai gyerekek busszal járnak át a településen található intézményekbe. A betegeket a közalkalmazásban foglalkoztatott háziorvos látja el heti három alkalommal, a csecsemőket és

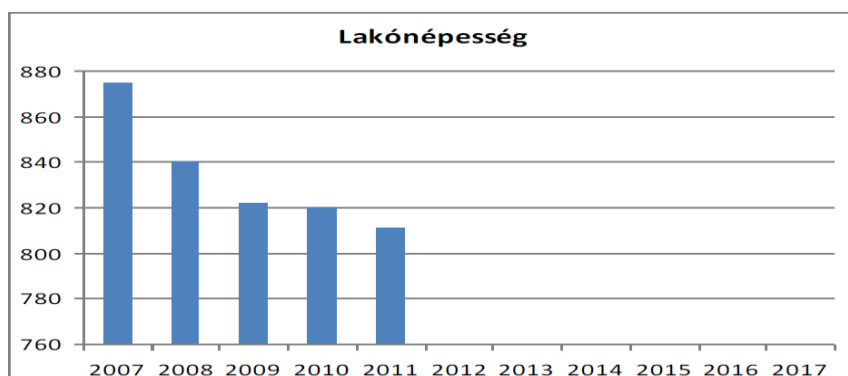
kisgyerekeket pedig a védőnői szolgálat. A szociális alapszolgáltatási feladatokat a Kéthelyi Szociális Szolgáltató Központ biztosítja a település lakói számára. Gyógyszertár nincs a településen, Pusztakovácsiban bolt és posta is működik, míg Kürtöspusztán csupán mobil boltok közlekednek. Kürtöspusztai lakosok az Osztopáni orvosi szolgálathoz tartoznak. Ide járnak át betegség esetén az emberek, legtöbbször gyalog, mert nem közlekedik a két falu között autóbusz, reggel elmegy az első járat fél hétkor és a legközelebbi öt órakor közlekedik. Nem csak a betegeket, hanem a csecsemőket, és kisgyermeket is ide kell hordani orvosi és védőnői vizsgálatokra. Amennyiben innen szükséges a szakrendelés meglátogatása, az ugyanezen napon a közlekedési problémák miatt már nem lehetséges (HEP, 2020).

Az 1971-ben kormányhatározatként megszülető Országos Településhálózat-fejlesztési Koncepció a magyarországi településeket funkciójuk szerint osztályozta, kialakítva ezzel egy hierarchikus rendet, melyben tizenegy szint különíthető el. A koncepció hazánk településeinek kétharmadát a tizenegy fokú skála utolsó „egyéb” vagy „szerepkör nélküli település” kategóriájába sorolta. Ez a folyamat hosszú távon számos esetben olyan hátrányos helyzetű, szélsőséges forgatókönyv megvalósulása esetén ggettősödő 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.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A 2011. évi népszámlálás eszmei időpontjában, október 1-jén Somogy megyében 316 ezer fős lakónépességet írtak össze, 5,7 százalékkal kevesebbet, mint 2001-ben. A népességszám csökkenése teljes egészében természetes fogyásból származott, a legutóbbi két census között eltelt évtizedben a halálozások száma több mint 19 ezerrel meghaladta az élveszületéseket. A jelentős mértékű természetes fogyást a belföldi vándorlásból származó mindössze 50 fős nyereség alig enyhítette, így a bő egy évtized alatt 19,1 ezer fővel fogyatkozott a megye lakosainak száma (KSH, 2013).

Pusztakovácsi népességszámának változása is hasonló tendenciát követ, a község állandó lakosainak száma folyamatos csökkenést mutat.

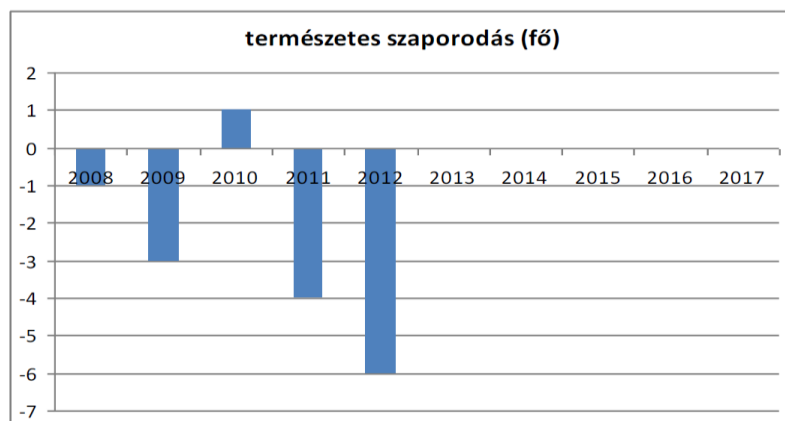
1. számú ábra: Az állandó lakosok és a lakónépesség számának alakulása 2013-2019
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)



A népességfogyás 2019-et követően valamelyest stabilizálódott, hiszen a TEIR adatai alapján 2020 december 31.-én a lakónépesség száma 815 fő volt (TEIR, 2020). A Jelenlét Pont munkatársai által szolgáltatott információk szerint Kürtöspusztán a lakosságszám nő, az elmúlt 1 évben 3 család költözött a településre és 7 gyermek született, illetve egy házaspár költözött el. A lakosság becsült száma a település ezen részén 195 fő.

A jobbára általános népességcsökkenési folyamat nem érintette egyformán a kistérség településeit, különböző népesedési típusok jöttek létre a 70-es éveket követően, amikor a települések közel felében a születések száma még meghaladta a halálozásokét. A természetes demográfiai folyamatok mellett szinte minden település, így Pusztakovácsi és Kürtöspuszta is veszteségeket szenvedett és szenved napjainkban is a ki- és beköltözések egyensúlytalanságának köszönhetően. A lakosságszám csökkenésének egyik oka tehát a település esetében a demográfiai folyamatokból eredő természetes fogyás.

2. számú ábra: Éveszülések és halálozások számának alakulása 2009-2018 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

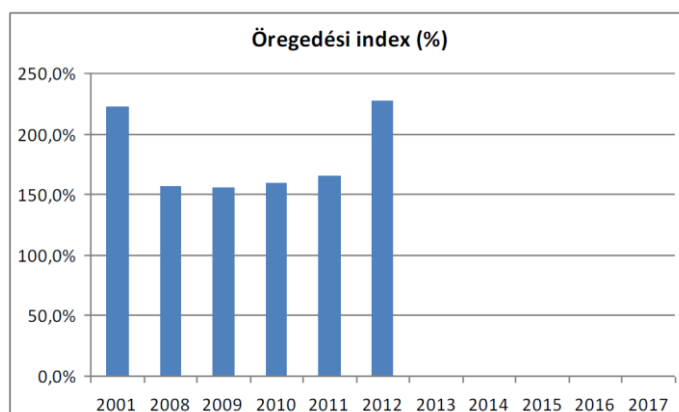


Jól látható, hogy a halálozások száma a legtöbb évben meghaladta az éveszülések számát, a diagram értékei negatív tartományban vannak. 2020-ban a természetes szaporodás mutatója pozitív értéket mutat, a TEIR adatbázis szerint ekkor az éveszülések száma 7, míg a halálozásoké 4 volt (TEIR, 2020).

A negatív demográfiai egyenlegből fakadó természetes fogyást, illetve stagnálást a ki- és beköltözések pozitív egyenlege tudná ellensúlyozni, mely Pusztakovácsi esetében nem történik meg, hiszen a település esetében az elvándorlás jellemző. 2020-ban a belföldi elvándorlások száma 72 volt, míg az odavándorlásoké csupán 54 (TEIR, 2020), vagyis ebben az évben az egyenleg a vándorlások tekintetében negatív volt, mely népességfogyást eredményezett.

A település korfája is jól láthatóan tükrözi vissza a markánsan előregedő tendenciát.

3. számú ábra: Öregedési index 2001-2012 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)



Az öregedési index azt jelzi, hogy 100 fő 14 év alattiira mennyi 65 év feletti fő jut. Amennyiben 100 alatti az index, azt jelenti, hogy fiatalos a népegyenlőség, azaz túlsúlyban vannak a 14 év alattiak. Az öregedési index változását ábrázoló diagramon jól látható, hogy annak értéke az utóbbi években nem került 150 alá, többször is meghaladta a 200-at. 2020-ban a TEIR adatai szerint a 14 év alatti lakosság létszáma 167 fő volt, a 65 év felettieké 143, ami az öregedési index javulását mutatja. A településen körülbelül 10-15 roma család él, a falutól 8 km-re lévő szegregátumként azonosított Kürtöspusztai területén a lakosság 98%-a roma. A településen 821 fő lakik, ebből kb. 232 fő a Kürtöspusztai részen, ami egy egybefüggő szegregátumnak tekinthet (Települési Szociális Diagnózis, 2020).

A település az elmúlt öt évben elsősorban a települési infrastruktúra felújítása és az intézmények korszerűsítése érdekében nyújtott be pályázatot főpályázóként.

A település 2020 óta részese a Felzárkózó Települések Programnak. A program keretében biztosított szolgáltatások iránt megfelelő mértékű érdeklődés mutatkozott a program indulása óta, a tapasztalatok általában jók. A szegregátum lakói együttműködőek, szeretik a programokat, működik a tallérrendszer. A Jelenlét Pont a szegregátum területén található, a település lakói nem keresik az itt dolgozó munkatársakat, programokat. A szegregátumban dolgozó kollégák és Pusztakovácsi között gyakorlatilag nincs kapcsolat, esetlegesen óvodai és iskolai programok esetén kontaktálnak.

Mindenképp elmondható, hogy a település, kiemelve a szegregátumot, nagyon rossz helyzetben van szociális és gazdasági szempontból egyaránt. A legfőbb jellemzője a mélyszegénység, illetve lakhatási szegénység, melyből adódóan higiénés és egészségügyi problémákkal terheltek a lakosok.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...társadalmi pozíciója tekintetében:

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

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- billegő település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya egyharmadnál magasabb, de kevesebb, mint a település lakosságának fele. A magasabb státuszú háztartások elköltöznek a településről. A település lakossága jellemzően enyhén csökken.

1.2. A település szerkezetének leírása

A település ivóvíz, gáz, áram, telefon és egyéb televíziós hálózattal van ellátva, emellett építésre került az internet hálózat. A 2011. évi népszámlálás adatai azt mutatják, hogy a 337 lakásból 240 volt ellátva vezetékes ivóvízzel, 34 lakóház esetében házi vízvezetékekkel biztosították az ivóvizet. Vízüblítéssel WC-vel a lakóingatlanok közül 249 db volt ellátva. Kürtöspusztán a fő út aszfaltozott, a mellékutca eleje viszonylag jó állapotban van, de beljebb haladva egyre nagyobb problémák vannak, esős időben a helyi lakosoknak nagy nehézséget jelent a közlekedés, babakocsival, kerékpárral főleg.

Pusztakovácsi észak-déli irányban 7,5 kilométer hosszan elnyúló, egyutcás település, amely vegyes településképet mutat, a jobb és rosszabb állapotú házak váltják egymást a fő utcán, kiemelkedően jó helyzetű településrész nem azonosítható. A településen egy összefüggő szegregátum található, amely 8 km-re a falutól helyezkedik el, a két településrész közé beékelődve helyezkedik el Somogyfajsz, így a két terület különálló települések benyomását keltik. A településen 269 ingatlan található, melyek átlagos vagy rossz állapotban vannak, a szegregátum területén található lakások szinte mindegyike kritikus vagy életveszélyes állapotú. A településen sem szociális, sem egyéb célú bérlakás nincs, az utóbbi években nem történt lakásépítés, felújításokra is csak kisebb számban került sor, a szegregátum területén nem jellemzőek az állagmegóvást, felújítást célzó tevékenységek.

A népszámlálás adatai alapján elmondható, hogy a településen található lakóingatlanok építési év szerinti megoszlása azt mutatja, hogy az ekkor nyilvántartott 337 lakóingatlan közül 1960 előtt épült 159 db lakás, a következő 20 évben további 102 lakás épült, 1980 és 2000 között 68 lakóház épült, 2001 és 2011 között pedig már csak 8 lakóingatlan épült. A település lakásállománya tehát régi, elavult állapotokat tükröz. Az ingatlanok komfortfokozat szerinti megoszlása azt mutatja, hogy a 337 ingatlanból mindössze 69 összkomfortos, 177 pedig komfortos, összesen 91 lakás pedig csak félkomfortos (10) vagy komfort nélküli (89). Az adatok szerint a lakóingatlanok közel harmada komfort nélküli.

A település szegregátumaként került azonosításra a település központjától 8 km-re fekvő, a Marcalit és Kaposvárt összekötő úton elhelyezkedő Kürtöspusztá. A Fő úton csak pár házat találunk, a házak többi része egy bekötő földút mellett helyezkedik el. Ez a földút esőzésekkor, havazáskor elég járhatatlan, ilyenkor a közmunkaprogramban dolgozók vesznek részt a terület tisztításában, az út járhatóvá tételében. Az egész településrész kb. 1 km hosszú, mely

területen 40 ház helyezkedik el, és kb. 50 család él itt, van olyan lakás, ahol 3 család él, vagyis jellemzőek a zsúfolt lakáskörülmények.

A településre jellemző a lakhatási szegénység:

- nem megfelelő lakhatási körülmények;
- a település ingatlanjainak többsége felújításra szorul
- többségben nem megoldódott a vízellátás

A lakhatási szegénységből adódóan higiénés és egészségügyi problémák is jelen vannak a szegregátumban. A településen további jellemző szociális probléma az alkoholizmus, a korai gyermekvállalás és a családon belüli erőszak is előfordul. Automata mosógép helyett keverőtárcsás mosógépet, centrifugát használnak az itt élők, illetve kézzel mosnak a lakosok. Beltéri WC megközelítőleg 5 %-ban érhető el, kültéri WC-k rossz állapotúak, de nagyon sok háznál még kinti illemhely sincsen. A fűtést fa hiányában egyéb anyaggal, ruhával, cipővel és gumikkal oldják meg. Áram összesen 9 házba van bevezetve (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A szegregált területen a házak 95%-ban felújításra, korszerűsítésre szorulnak, mindössze néhány felújított ház van a településrészen, az itt található ingatlanok szinte mindegyike kritikus vagy életveszélyes állapotú.

A településen az ingatlanpiac mozgása kevésbé intenzív, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a településen (különösen a szegregátumban) található üres ingatlanok jelentős része nincs lakható állapotban. Lakásvásárlások nem jellemzőek a településen, jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint öt eladó ingatlan van a településen, inkább nagyobb ráfordítással beköltözhetőek, néhány esetben telekkel együtt kerülnek értékesítésre és áruk jobbra a térségre jellemző átlag piaci áron mozog (147 ezer forint körüli négyzetméteráron megvásárolhatóak).

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el;

1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható

(megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);

- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is, illetve más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti;

- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen;

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

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

A fejezet fő következtetései

A településen nem állnak rendelkezésre korábbi tapasztalatok. A Jelenlét Pont munkatársai szerint a bérlakásfejlesztésre különösen nagy szükség lenne, hiszen a szegregátumban élők lakáskörülményei kritikusnak mondhatóak, azonban szkeptikusan ennek sikeressége kapcsán. Különösen fontosnak érzik a jogosultsági kritériumok pontos és körültekintő meghatározását, különösen azért is, mert véleményük szerint jelentős konfliktusokat generálhat, ha mindössze néhány család kiválasztásra kerül és lakhatási körülményeik javításra kerülnek. A magántulajdonok felújítása jelentős előrelépés lehetne, hiszen szinte minden ingatlan esetében jelentős igény mutatkozik erre, azonban annak kis valószínűségeit tulajdonítanak, hogy a szegregátumban élő családok beköltöznének egy Pusztakovácsiban létrehozott lakóingatlanba. A Jelenlét Pont munkatársainak a polgármesterrel szinte semmilyen kapcsolata sincs, nem jellemző, hogy közösen dolgoznának, illetve a polgármester nem jár ki a szegregátum területére.

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 településen nem állnak rendelkezésre korábbi tapasztalatok. A Jelenlét Pont munkatársai szerint a bérlakásfejlesztésre különösen nagy szükség lenne, hiszen a szegregátumban élők lakáskörülményei kritikusanak mondhatóak, azonban szkeptikusan ennek sikeressége kapcsán. Különösen fontosnak érzik a jogosultsági kritériumok pontos és körültekintő meghatározását, különösen azért is, mert véleményük szerint jelentős konfliktusokat generálhat, ha mindössze néhány család kiválasztásra kerül és lakhatási körülményeik javításra kerülnek. A magántulajdonok felújítása jelentős előrelépés lehetne, hiszen szinte minden ingatlan esetében jelentős igény mutatkozik erre, azonban annak kis valószínűséget tulajdonítanak, hogy a szegregátumban élő családok beköltöznének egy Pusztakovácsiban létrehozott lakóingatlanba. A Jelenlét Pont munkatársainak a polgármesterrel szinte semmilyen kapcsolata sincs, nem jellemző, hogy közösen dolgoznának, illetve a polgármester nem jár ki a szegregátum területére. Véleményük szerint a település vezetője nem feltétlenül elutasító egy ilyen jellegű kezdeményezéssel kapcsolatban, azonban ezek megvalósítására az önkormányzat többlet energiát, erőforrást nem tud fordítani.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket a település vezetője nem utasítja el;

2. A lakosság helyzete

2.1. A lakosság helyzete

A dél-dunántúli régió és azon belül is az ezen a területen elhelyezkedő aprófalvak, kistelepülések a rendszerváltás legnagyobb vesztesei között említhetőek. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppen, hogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség 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.

Pusztakovácsiban a településen nagyon kevés a munkalehetőség, kisebb vállalkozások, mezőgazdasági termelők csupán néhány főt foglalkoztatnak. A településen kiemelkedően magas a munkanélküliség, különösen a szegregátum területén. A Kürtöspusztán élők kb. 220 személyből csak egy családból dolgoznak a 20 km-re lévő Marcali különböző munkahelyein, gyárakban. Az aktív lakosságból közel 70 személy vett részt a korábbiakban közfoglalkoztatásban, de igen magas a segély típusú ellátások aránya a településrészen (HEP, 2020). A településen a legrosszabb helyzetben a sokgyermekes, szakképzetlen, aluliskolázott, - jelentős többségükben roma családok vannak, akik túlélési stratégiaként alkalmi munkákból, segélyből – nem ritkán feketén foglalkoztatva – és gyűjtögetésből, guberálásból, „lomizásból” élnek (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A helyi lakosoknak Kaposváron és Marcaliban is adódna álláslehetőség, azonban többek között aluliskolázottságuk, szakképzetlenségük és a tömegközlekedés okán nem tudják elvállalni azokat. A Pusztakovácsi Önkormányzat közfoglalkoztatottként tudja alkalmazni a helyieket meghatározott létszámban. A Kaposvári székhelyű KOMÉTA foglalkoztat néhány családfőt, munkaközvetítő által. Őket rendszeresen szállítják. A szegregátumban élőknek általában nincs bejelentett, rendszeres munkaviszonya, de a település egészére is jellemzőek az alkalmi munkák, idénymunkák.

A kertek gazosak, szemetesek, a kertek megművelése egyáltalán nem jellemző a telepen. Illegális zugkocsmá üzemel a helyi férfiak rendszeresen látogatják, vagy reggeli mozgóbolttól veszik meg. A szerhasználat és prostitúció nem jellemző, uzsorás nincs a településen.

A lakosság körében jelen vannak az eladósodottsághoz kapcsolódó problémák, mind a közmű adósságok, mind a provident kölcsönök és egyéb banki hitelek jellemzőek a településen. A közmű adósságok korlátozott voltát az okozza, hogy csupán kevés háztartásban van bevezetve a víz és a gáz, az áram tekintetében nem mutatkoznak adósságok. A Jelenlét Pont munkatársai szerint víz mindössze néhány háztartásban van csupán bevezetve, ott ingyenes a szolgáltatás a szolgáltatók közötti vita miatt nincs gazdája a településnek vízszolgáltatás szempontjából. Az árverezések tekintetében elmondható, hogy a végrehajtók nem tartanak igényt kürtöspusztai ingatlanokra, illetve a helyi ingatlanok túlnyomó része egy személy tulajdonában van. A végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Pusztakovácsiban 20 ingatlan áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtas.hu/ingatlanok-Pusztakov%C3%A1csi>).

A Jelenlét Program keretében megkezdődtek az adósságkezelési szolgáltatások, melynek keretében a kapcsolódó előadáson körülbelül 20 család vett részt. Tervben van egy újabb tájékoztató nap szervezése a nyár folyamán, bár az adósságkezeléshez bejelentett munka szükséges, így nem igazán érinti a helyieket.

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán. A mélyszegénységben született gyerekek szinte mindegyike el van maradva az „átlagostól”, ilyen például a beszédkészség és a finommotorika, a gyerekeket rossz higiénés és egészségügyi viszonyok jellemzik. Tapasztalható még a kisgyerekek körében rossz minőségű táplálkozás, kevés vitaminhoz jutnak hozzá, de a cukros üdítőket már kiskorban is fogyasztják, amitől a tejfogak is megromlanak. Az otthoni fogápolás sem jellemző. A szegregátumban a legtudatosabb gondolkodás az ivóvíz tekintetében mutatnak a szülők, hiába csak 5 házban van vezetékes víz, és egy darab működő közcsap, ami sokaktól több 100 méterre van, de mégsem iszik egy gyerek sem a házáknál található kutakból (Települési Szociális Diagnózis,

2020). A településen 2020-ban 19 veszélyeztetett kiskorú és 10 védelembe vett gyermek volt (TEIR, 2020). A családokban előfordul az elhanyagolás, veszélyeztetés, kiemelésre azonban nem volt szükség az elmúlt évben.

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. 10-15 |
| <u>Minimális öfenntartó 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. 10 |
| <u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet. | kb. 10 |

3. A lakásállomány helyzete

3.1. A lakásállomány helyzete

A település ivóvíz, gáz, áram, telefon és egyéb televíziós hálózattal van ellátva, emellett építésre került az internet hálózat. A 2011. évi népszámlálás adatai azt mutatják, hogy a 337 lakásból 240 volt ellátva vezetékes ivóvízzel, 34 lakóház esetében házi vízvezetékekkel biztosították az ivóvizet. Vízüblítéses WC-vel a lakóingatlanok közül 249 db volt ellátva. Kürtöspusztán a fő út aszfaltozott, a mellékutca eleje viszonylag jó állapotban van, de beljebb haladva egyre nagyobb problémák vannak, esős időben a helyi lakosoknak nagy nehézséget jelent a közlekedés, babakocsival, kerékpárral főleg.

Pusztakovácsi észak-déli irányban 7,5 kilométer hosszan elnyúló, egyutcás település, amely vegyes településképet mutat, a jobb és rosszabb állapotú házak váltják egymást a fő utcán, kiemelkedően jó helyzetű településrész nem azonosítható. A településen egy összefüggő szegregátum található, amely 8 km-re a falutól helyezkedik el, a két településrész közé beékelődve helyezkedik el Somogyfajsz, így a két terület különálló települések benyomását keltik. A településen 269 ingatlan található, melyek átlagos vagy rossz állapotban vannak, a szegregátum területén található lakások szinte mindegyike kritikus vagy életveszélyes

állapotú. A településen sem szociális, sem egyéb célú bérlakás nincs, az utóbbi években nem történt lakásépítés, felújításokra is csak kisebb számban került sor, a szegregátum területén nem jellemzőek az állagmegóvást, felújítást célzó tevékenységek.

A népszámlálás adatai alapján elmondható, hogy a településen található lakóingatlanok építési év szerinti megoszlása azt mutatja, hogy az ekkor nyilvántartott 337 lakóingatlan közül 1960 előtt épült 159 db lakás, a következő 20 évben további 102 lakás épült, 1980 és 2000 között 68 lakóház épült, 2001 és 2011 között pedig már csak 8 lakóingatlan épült. A település lakásállománya tehát régi, elavult állapotokat tükröz. Az ingatlanok komfortfokozat szerinti megoszlása azt mutatja, hogy a 337 ingatlanból mindössze 69 összkomfortos, 177 pedig komfortos, összesen 91 lakás pedig csak félkomfortos (10) vagy komfort nélküli (89). Az adatok szerint a lakóingatlanok közel harmada komfort nélküli.

A település szegregátumaként került azonosításra a település központjától 8 km-re fekvő, a Marcalit és Kaposvárt összekötő úton elhelyezkedő Kürtöspuszta. A Fő úton csak pár ház találok, a házak többi része egy bekötő földút mellett helyezkedik el. Ez a földút esőzésekkor, havazáskor elég járhatatlan, ilyenkor a közmunkaprogramban dolgozók vesznek részt a terület tisztításában, az út járhatóvá tételében. Az egész településrész kb. 1 km hosszú, mely területen 40 ház helyezkedik el, és kb. 50 család él itt, van olyan lakás, ahol 3 család él, vagyis jellemzőek a zsúfolt lakáskörülmények.

A településre jellemző a lakhatási szegénység:

- nem megfelelő lakhatási körülmények;
- a település ingatlanjainak többsége felújításra szorul
- többségben nem megoldódott a vízellátás

A lakhatási szegénységből adódóan higiénés és egészségügyi problémák is jelen vannak a szegregátumban. A településen további jellemző szociális probléma az alkoholizmus, a korai gyermekvállalás és a családon belüli erőszak is előfordul. Automata mosógép helyett keverőtárcsás mosógépet, centrifugát használnak az itt élők, illetve kézzel mosnak a lakosok. Beltéri WC megközelítőleg 5 %-ban érhető el, kültéri WC-k rossz állapotúak, de nagyon sok háznál még kinti illemhely sincsen. A fűtést fa hiányában egyéb anyaggal, ruhával, cipővel és gumikkal oldják meg. Áram összesen 9 házba van bevezetve (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A szegregált területen a házak 95%-ban felújításra, korszerűsítésre szorulnak, mindössze néhány felújított ház van a településrészen, az itt található ingatlanok szinte mindegyike kritikus vagy életveszélyes állapotú, melyben túlszűfolt állapotok jellemzőek. A szegregátum területén az ott élők 80%-a bérlményben lakik, 5000-30 000 Ft-os áron bérlik az ingatlanokat. A Jelenlét Pont munkatársai szerint az anyagi körülményeiket tekintve vannak, akik biztosan megengedhetnék maguknak, hogy kifizessenek magasabb 20-30 ezer Ft/hó bérlleti díjat, körülbelül 10 ilyen családot azonosítottak a szegregátum területén.

A településen az ingatlanpiac mozgása kevésbé intenzív, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a településen (különösen a szegregátumban) található üres ingatlanok jelentős része nincs lakható állapotban. Lakásvásárlások nem jellemzőek a településen, jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint öt eladó ingatlan van a településen, inkább nagyobb ráfordítással beköltözhetőek, néhány esetben telekkel együtt kerülnek értékesítésre és áruk jobbra a térségre jellemző átlag piaci áron mozog (147 ezer forint körüli négyzetméteráron megvásárolhatóak).

A fejezet célja, fő következtetései

| Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében): | Lakások száma |
|---|---------------|
| életveszélyes házak | kb. 4-5 |
| jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani | kb. 20-30 |
| nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év), | kb. 10 |
| jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni | n.a. |

4. A lakhatási beavatkozási terv

4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

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

Az Európai Unió egészében jellemző a lakhatás megfizethetőségének romlása, valamint a keresetekhez viszonyítottan lakhatásra fordítandó kiadások arányának növekedése, legyen szó akár lakásvásárlásról, akár lakásbérlésről 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 Pusztakovácsiban 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 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 Pusztakovácsi, 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 szegregátum területén található lakások jelentős részében nincs bevezetve a víz és a gáz szolgáltatás, a rossz lakáskörülmények, a lakhatási depriváció nagymértékben érinti az itt élőket.

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). Kürtöspusztá egy 1 km-es összefüggő szegregátumként definiálható, mely 8 km-re található Pusztakovácstól, bár közigazgatásilag egy településnek számítanak. A Fő úton csak pár házat találunk, a házak többi része egy bekötő földút mellett helyezkedik el. Ez a földút esőzésekkel, havazáskor elég járhatatlan, ilyenkor a közmunkaprogramban dolgozók vesznek részt a terület tisztításában, az út járhatóvá tételében. Az egész településrész kb. 1 km hosszú, mely területen 40 ház helyezkedik el, és kb. 50 család él itt, van olyan lakás, ahol 3 család él, vagyis jellemzőek a zsúfolt lakáskörülmények.

A településre jellemző a lakhatási szegénység:

- nem megfelelő lakhatási körülmények;
- a település ingatlanjainak többsége felújításra szorul
- többségben nem megoldódott a vízellátás

A lakhatási szegénységből adódóan higiénés és egészségügyi problémák is jelen vannak a szegregátumban. A településen további jellemző szociális probléma az alkoholizmus, a korai gyermekvállalás és a családon belüli erőszak is előfordul. Automata mosógép helyett keverőtárcsás mosógépet, centrifugát használnak az itt élők, illetve kézzel mosnak a lakosok. Beltéri WC megközelítőleg 5 %-ban érhető el, kültéri WC-k rossz állapotúak, de nagyon sok háznál még kinti illemhely sincsen. A fűtést fa hiányában egyéb anyaggal, ruhával, cipővel és gumikkal oldják meg. Áram összesen 9 házba van bevezetve (Települési Szociális Diagnózis, 2020). A szegregált területen a házak 95%-ban felújításra, korszerűsítésre szorulnak, mindössze néhány felújított ház van a településrészen, az itt található ingatlanok szinte mindegyike kritikus vagy életveszélyes állapotú.

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A szegénység területi koncentrációja miatt a tartósan leszakadó térségekben, különösen a kisebb településeken, a lakosság rossz munkaerőpiaci helyzetét, az alacsony jövedelemtermelő képességet, a kedvezőtlen egészségi állapotot tovább súlyosbítja a humánszolgáltatások hiányos rendszere, a hozzáférés egyenlőtlensége, valamint a lakhatási szegénység különböző formáinak, vetületeinek kumulált és nagyszámú megjelenése. A 300 leghátrányosabb helyzetű település mindegyike magán hordozza a fent leírt jegyeket, így Pusztakovácsi 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 és a jelentős munkanélküliséggel érintett településként azonosítható.

A hátrányos helyzetű települések a gazdasági, társadalmi és szociális problémákat kumulált módon és jelentős mértékben tartalmazzák, mely előre vetíti, hogy helyzetük javítása érdekében komplex beavatkozási programok kidolgozására van szükség, mely a valós szükségletekre alapoz és nem nélkülözi az infrastrukturális beavatkozásokat 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. 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

Az adósságkezelési szolgáltatás jelenleg működik a településen, melynek keretében több előadás került már megvalósításra, ezeken körülbelül 20 fő vett részt. Ennek keretében változó együttműködési hajlandóság azonosítható, a problémát azonban az jelenti, hogy munkaviszony és jövedelem hiányában igen sokan kiszorultak a szolgáltatásból. Ezzel összefüggésben fontos feladat a potenciálisan érintettek körének folyamatos feltérképezése, a potenciálisan érintett személyek részvételre történő motiválása, annak biztosítása, 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, kevésbé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a családkísérés és mentorálás a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. A településen korábban megvalósított telepprogram során bár nem jelentkeztek konfliktusok, a polgármester megítélése szerint jelenleg ez egészen máshogy alakulna, így fontos feladat a különböző konfliktusok kezelésében való közreműködés is.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való bennmaradáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a 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 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 ügyintézésel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma. Kürtöspuszta esetében elsősorban a víz- és gázszolgáltatás esetében

találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel vagy be nem vezetett szolgáltatással. Itt különösen a hiányzó közművek pótlása jelent kiemelt feladatot.

▪ **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 öfenntartó 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 túlszűfolt körülmények között élnek. A Jelenlét Pont munkatársai szerint a bérlakásfejlesztésre különösen nagy szükség lenne, hiszen a szegregátumban élők lakáskörülményei kritikusak mondhatóak, azonban szkeptikusan ennek sikeressége kapcsán. Különösen fontosnak érzik a jogosultsági kritériumok pontos és körültekintő meghatározását, különösen azért is, mert véleményük szerint jelentős konfliktusokat generálhat, ha mindössze néhány család kiválasztásra kerül és lakhatási körülményeik javításra kerülnek. A magántulajdonok felújítása jelentős előrelépés lehetne, hiszen szinte minden ingatlan esetében jelentős igény mutatkozik erre, azonban annak kis valószínűséget tulajdonítanak, hogy a szegregátumban élő családok beköltöznének egy Pusztakovácsiban létrehozott lakóingatlanba.

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 lakosságnak;
- 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 Pusztakovácsi esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé módosító elemet találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve közepesen rossz helyzetben van, hiszen több város található elérhető közelségben, a buszközlekedés pedig elérhető, bár jónak nem mondható, a közlekedési nehézségek különösen a szegregátumban élőkterheli. A településen helyben több fontos közszolgáltatás és egyéb szolgáltatás is elérhető, illetve a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet jelenléte a településen szintén pozitív tényező. A település közművekkel való ellátottsága jónak mondható, azonban a szegregátum területén igen alacsony a közművesítés aránya. A településen vannak rendelkezésre álló üres ingatlanok, bár ezek rossz állapotúak, jelenleg több eladásra meghirdetett ingatlan is található a településen, amelyek felújítással beköltözhetőek. A településen árverezés alatt álló vagy az eszközközvetítő tulajdonában lévő ingatlanok is találhatóak, melyek szintén potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatában. A településen van hivatalosan nyilvántartott szegregátum, amely 8 km-re található a településtesttől, uzsorás is van a településen, a tulajdonviszonyok rendezetlenek. A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

1. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

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

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

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

A településen a rossz lakhatási viszonyoknak köszönhetően reális lehet a saját tulajdonú ingatlanok felújítása, amelynek keretében a program megveszi a család lakását és a család abban bérlőként benne marad. A problémát ez esetben azonban az okozza, hogy a különösen rossz állapotban lévő ingatlanok jelentős része a szegregátum területén található. Ezek az esetek a településen tehát csupán néhány esetben valósulhatnak meg, hiszen ezen típus esetén azokban az esetekben történhet felújítás, amikor az ingatlan rossz állapota miatt annak felújítása bár nagyobb összegeket emészt fel, mégis érdemes, hiszen az ingatlan a településen belül jó elhelyezkedéssel bír. Puzsakovácsi esetében számos rossz állapotú ingatlan található a szegregátum területén, így ez a modell nem ezeket, hanem a településen elszórtan megtalálható, kritikus állapotú ingatlanokat célozza.

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