

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Sárkeresztúr

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

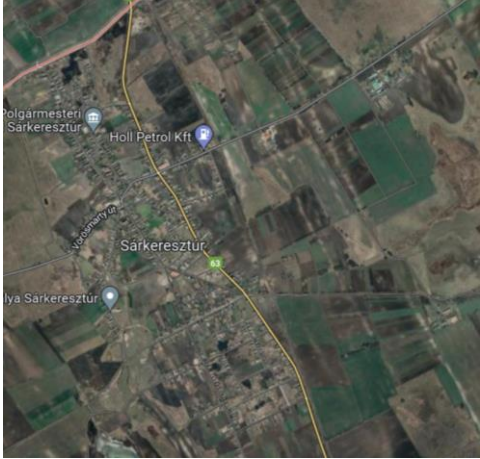


Sárkeresztúr

Fejér megye

Sárbogárdi járás

Szervezet neve: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület

Dátum: 2022. június 20.

	<p>Terület: 46,75 km² Lakónéesség: 2442 Jogállás: Község Járás: Sárbogárdi járás Megye: Fejér megye</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Sárkeresztúr	
Megye	Fejér	
Járás	Sárbogárdi	
Programba vonás köre	2	
Szervezet neve	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
Lakosságszám (2021)	2442	2620
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	98%	100%
15 év alattiak aránya (2021)	26,2%	30%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	89%	102%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	13%	15%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	102%	102%
Lakásszám (2011)	773	600
Üres lakások száma (2011)	36	20
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	1674	1300
Lakásszám a szegregátumban (2011)	480	220
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	1674	n.a.
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	621	n.a.
Lakások száma (2019)	761	600
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	689	80%
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	438	40%
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	772	90%
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	390	40%
WC nélküli lakások száma (2011)	120	n.a.
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	87	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,2	n.a.
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	2148725 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	99%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	5000000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	29	n.a.
Kiinduló kvóta érték kerekítve	17	10

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója

Fejér megye Magyarország fő közigazgatási egységeinek egyike, a Közép-Dunántúl régió központi megyéje. A térség gazdasági pozíciójára pozitív hatással bírnak olyan adottságok, mint a multinacionális vállalatok és a modern feldolgozó-ipari technológiák jelenléte, ugyanakkor a hazai kkv-k kapcsolódása a nagy gazdasági értékláncokba nem teljes körű, főleg a megye déli részén, amely periférikus térségnek számít a gyenge társadalmi, gazdasági mutatók, illetve az infrastrukturális adottságai miatt. Ez a hiányosság alapvetően meghatározza a megye ezen részén elhelyezkedő települések lehetőségeit is.

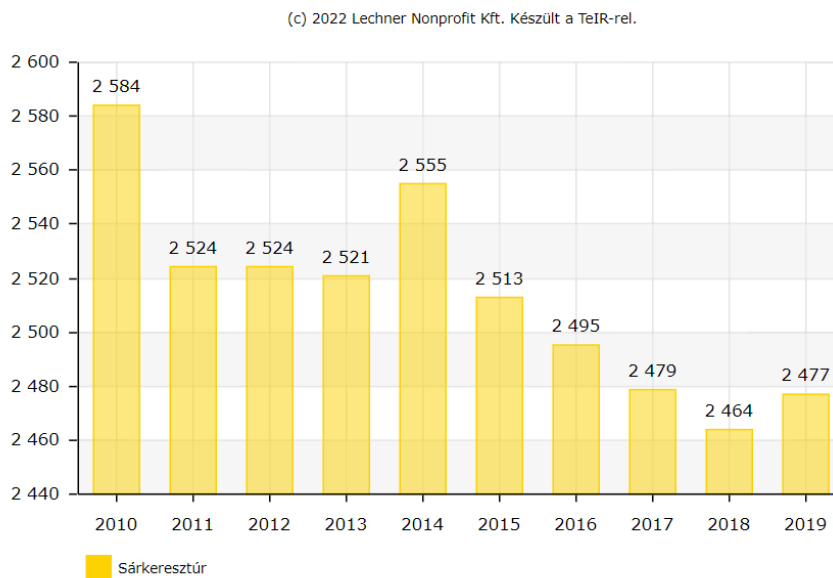
Tolna és Bács-Kiskun mellett Fejér megye is beletartozik a 2020-ban létrejött Közép-Duna Menti Kiemelt Térségbe, amelynek jövőképében innovatív, környezetileg fenntartható megoldásokkal operáló szektorok állnak. Ezek is hozzájárulnak ahhoz, hogy a térség a helyi erőforrásokra alapozva javítani tudja vonzerejét és értékteremtő képességét. Ezen jövőkép beteljesüléséhez Fejér megye egyrészt a közlekedési folyosóival járul hozzá (Győr–(Tatabánya)–Komárom–Mór–Székesfehérvár–Dunaújváros–Paks–Kecskemét), amelyek további infrastrukturális fejlesztése a vállalkozási klaszterek jobb összekapcsolását eredményezi.

A lakónépesség szám változását 2014 és 2019 év vége között vizsgálva az látható, hogy a célterület települései kis mértékben csökkentek: a hét évvel ezelőtti lélekszámhoz képest a 2019 év végi adatok átlagosan 3,3%-kal alacsonyabbak, összességében 926-tal kevesebb ember él itt 2014-hez képest. A korösszetételt tekintve a településeket 3 kivétellel előregedés jellemzi, a legkedvezőtlenebb helyzetben Alsószentiván (203%-os öregedési index érték) és Igar (207%) van, miközben Mezőszentgyörgyön a mutató értéke 86%, Kislángon pedig 80%. Kiemelkedően fiatalodó korösszetételű település az egész megyét tekintve Sárkeresztúr, ahol 100 fő 14 év alatti lakosra mindössze 32 fő 65 év feletti jut. A népmozgalom szempontjából a térség települései változatos képet mutattak 2019-ben. Míg a természetes szaporodás csak 3 településen volt pozitív előjelű (Sárkeresztúr, Vajta, Kisláng), addig a vándorlási különbözetet tekintve a települések felére vándorlási többlet, felére pedig vándorlási veszteség volt jellemző. (Fejér megye Területfejlesztési Konceptió, 2021)

A gazdasági adatokat tekintve az 1 főre jutó SZJA szempontjából a térség összes települése a megyei átlag (1826 eFt) alatt volt 2019-ben, a legmagasabb érték Nagylókon (1805 eFt), a legalacsonyabb pedig Sárkeresztúron (867 eFt) volt.

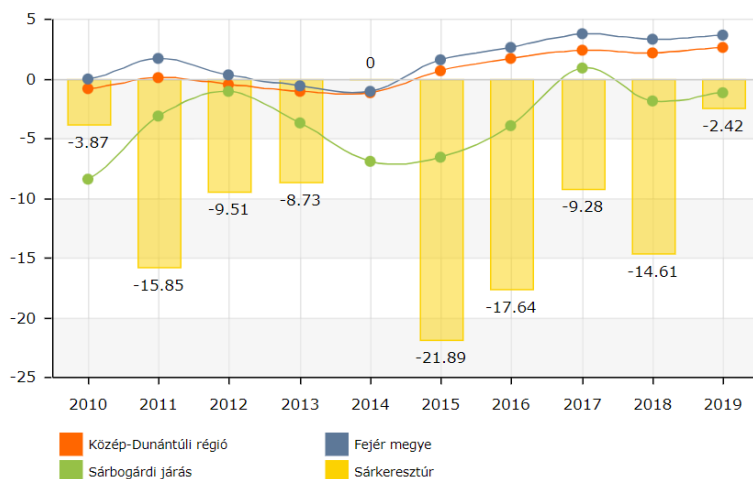
Fejér megye településállománya 108 településből: 2 megyei jogú városból (Székesfehérvár, Dunaújváros), 15 további városból, 13 nagyközségből és 78 községből áll. A Székesfehérvári nagyvárosi településeggyüttes tagja Nagylók és Sárszentágota mellett Sárkeresztúr is.

A település a jegyző adatai szerint jelenleg 2620 fő, ami az utóbbi egy-két évben növekedést jelent. Ennek oka a nem roma származású fiatalok elköltözését túl kompenzáló beköltözés. Ez utóbbi a polgármester elmondása alapján olyan roma származású család letelepedését jelentette, akik Sárkeresztúron rokon vagy élettársi kapcsolatokkal rendelkeztek. Ennek a trendnek némiképp ellentmond a TeIR 2020-as adatsora, amely 92 állandó elvándorlásról és csak 53 bevándorlásról tesz említést (TeIR, 2022). A településen élő kb. 770 háztartás több mint 60%-a roma származású, bár a 2011-es népszámláláson csak a lakosság 20,4% vallotta magát. A településnek körülbelül 1600 cigány származású lakosa van, akik 250 háztartást alkotnak. Ez alapján a körökben lényegesen magasabb az egy háztartásban élők száma (7-8 fő, szemben a többségi társadalom 3 fős átlagával). A település fiatalodó társadalmát jól mutatja, hogy Sárkeresztúr lakosságának 40%-a (881 fő) fiatalkorú. A 18 év alattiak közel 70%-a (600 gyermek) cigány származású. A fiatalok életkori csoportjai közül kiemelkedik a 7 és 13 év közöttiek száma, tehát a már általános iskolába járó kiskorúak száma (441 gyermek), akik a fiatalkorúak 38,7%-át, a falu összenépességének pedig 13,9% alkotják. (Települési szociális diagnózis, 2021)



Lakónépesség alakulása. Forrás: TeIR, 2022

(c) 2022 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.



Elvándorlási egyenleg. Forrás: TeIR, 2022

A település népességmegtartó képessége nagyban függ a helyben elérhető szolgáltatások minőségétől és mennyiségétől. Sárkeresztúr ebből a szempontból szintén kedvező helyzetben van a 300 kedvezményezett település többségéhez képest. A Napraforgó óvoda 160 férőhellyel, teljes kihasználtsággal működik. A helyi általános iskolába jelenleg 300 kisgyermek tanul, a közelmúltban 4 tanteremmel bővült az intézmény és a jövőben további bővítések lesznek szükségesek. Sajnos a magas gyermeklétszám és a megfelelő infrastrukturális környezet ellenére az iskola fenntartásában komoly gondot okoz a szakképzett pedagógusok növekvő hiánya. A település vezetése szeretne bölcsődét is működtetni, amire a polgármester szerint igény is mutatkozik, de ehhez egyelőre nem sikerült forrásokat rendelni. Ez a szolgáltatás jelenleg Abán és Székesfehérváron érhető el. 2018-ban nyílt meg a Máltai Szeretetszolgálat fenntartásában működő Biztos Kezdet Gyerekház. A háziorvosi alapellátás helyben elérhető a hét öt munkanapján, gyermekorvos csak a megyeszékhelyen van. Gyógyszertár helyben működik. A 2 védőnői körzetet szintén napi jelenléttel tölti be két szakember, a Család – és Gyermekegészségügyi Szolgálat ellátása, az étkeztetés, illetve a házi segítségnyújtás Sárosddal társulásban történik. Posta hivatal van a településen, a Takarékszövetkezet azonban bezárta helyi fiókját, ATM legközelebb az 5 kilométerre fekvő Abán érhető el. A településen nemrég újult meg a Bella István Művelődési Ház, amely 300 fős színháztermével számos előadásnak és rendezvénynek biztosít otthont. Sárkeresztúron könyvtár is működik. Kiskereskedelmi egységek közül 5 élelmiszer bolt, két dohánybolt és egy kocsmá üzemel helyben.

A településen az aktív közösségi összefogás eredményeképpen több civil szervezet is működik. A polgárőrség, a Napsugár Nyugdíjas Klub és a Sárkeresztúri Hölgyek Baráti Köre mellett, hagyományőrzőként tevékenykedik a Vihar Lovas Egyesület, a Kacifánt Néptáncscsoport, valamint van egy helyi énekkar is, Bella Voice Kamarakórus néven.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

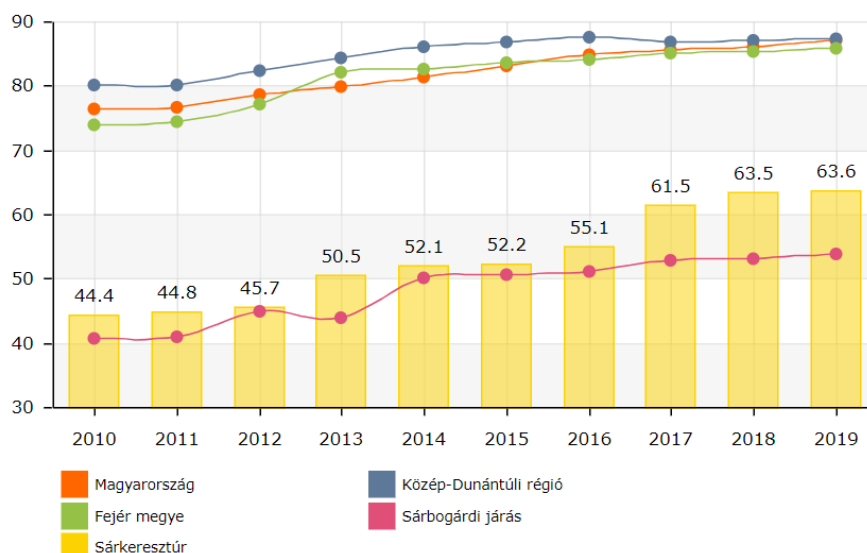
- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

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

1.2 A település szerkezetének leírása

A település infrastrukturális helyzete és közművekkel való ellátottsága a jegyző szerint minden területen megfelelőnek mondható. A vezetékes víz az ingatlanok 80%-ába, a csatorna és a vezetékes gáz 40%-ába van bevezetve. Ez utóbbi szolgáltatások csupán néhány kisebb közben nem állnak rendelkezésre. Hivatalosan, árammal az ingatlanok 90%-a van ellátva. Az utak 90%-a aszfalt burkolatú.



Közmű olló. Közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások aránya a vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások százalékába. Forrás: TeIR, 2022

A helyi lakásállomány 773 lakóházból áll, ebből 43 egyszobás, 374 három szobás, 267 kétszobás, 89 négy vagy több szobás ingatlan.

A településen a 2011-es népszámlálás adatai alapján két szegregátum található, ezekben él a lakosság mintegy fele. Újtelepen 100 lakásban körülbelül 150 háztartás van, összesen 1000 lakossal, a lakósűrűség itt nagyon magas, egy háztartásban átlagosan 6-7 fő él. A szegregátumban aszfaltozott út, és 1 km-en belül elérhető a tömegközlekedés.

A Kossuth utcai szegregátumban 50 lakásban 70 háztartás van, összesen 300 lakossal.

A Kossuth utcai szegregátum (Kossuth, Rákóczi, Fő utcák által határolt telep) területén 85%, Újtelepen (Május 1., Rózsa, Petőfi, Szent István, Béke utcák által határolt terület) 100% a cigány lakosság aránya. A szegregátumok területén minden közmű szolgáltatás rendelkezésre áll, de sok ingatlanba azok nem kerültek bevezetésre. Több helyen tartozás miatt kikapcsolták már az áramot, illetve a vízszolgáltatást is korlátozták. A faluban 10 közkút található. A fűtést a falu nagy részén gázzal, a szegregátumokban fával (egészen pontosan bármivel, ami éghető) oldják meg.



A polgármester szerint 2011 óta javult valamennyit a helyzet, legalábbis a szegregátumot meghatározó társadalmi mutatók tekintetében, mert többen szereztek azóta magasabb iskolai végzettséget. Ennek ellenére véleménye alapján az egész település szegregálódó, bár az Ófalú rész kifejezetten jobb helyzetű, a házak jobb állapotúak, a környezett rendezettebb.

Sárkeresztúron új lakásépítés az elmúlt években nem történt, az elérhető otthonteremtési támogatásoknak köszönhetően a felújítások száma valamivel nőtt, de még így is sok a rossz állapotú ingatlan. Jelenleg 6 nyilvánosan is hirdetett eladó ingatlan van a településen, főleg kisétékű, rossz állapotúak. Több ingatlan is az Állami Eszközkezelő tulajdonában van. Kifejezetten magas az árverezés alatt álló házak száma, 99 ingatlan szerepel a listán. ingatlanvegrehajtás.hu A helyi ingatlanpiac Székesfehérvár közelsége miatt aktív, a jobb állapotú házak gyorsan eladhatóak.

A polgármester elmondása alapján közel 20 üres ingatlan található Sárkeresztúron, ezek ¼-e beköltözhető, de ezeket is korszerűsíteni kellene. Üres közművesített beépíthető telkek rendelkezésre állnak mind önkormányzati, mind magán tulajdonban.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- a településen belül a szegregált részek a település nagyobb részét teszik ki;

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

Sárkeresztúron több, a lakhatási körülmények javítását célzó beavatkozás is történt a közelmúltban. Az EFOP-1.6.2 konstrukció keretében „A sárkeresztúri szegregátum további fejlesztése komplex programok által” című projekt célja a sárkeresztúri szegregált lakókörnyezetben, mélyszegénységben élő hátrányos helyzetű emberek társadalmi felzárkózásának és integrációjának segítése volt. Ezt egészítette ki az EFOP 2.4.1 -16-2017 „Lakhatási körülmények fejlesztése Sárkeresztúron” projekt lakhatási beruházások támogatásával, szociális bérlakások kialakításával, illetve Csillag szolgáltatóház és Csillag szolgáltató pont biztosításával. járult hozzá a fejlesztésekhez. A projekt keretében 7 db szociális bérlakás kialakítása történt meg, mindegyik új építés keretében.

A projekt keretében kialakított bérlakásokra nagy volt a túljelentkezés, így a kiválasztásnál különös figyelmet fordítottak a jogosultsági feltételek prioritizálására. Az elsődleges szempont a munkajövedelem és a fizetőképesség megléte volt. A kialakított bérlakások 2 és fél szobás, 64 négyzetméteres alapterületűek, de korábban egy belügyminisztériumi támogatással már épült öt egyszobás 45 négyzetméteres vályogház is a településen. A túljelentkezés miatt kialakult konfliktusokat az önkormányzat sikeresen kezelte, de a település vezetése szerint ez rengeteg időt és energiát emésztett fel. A beköltöző lakók 5 éves bérleti szerződést írtak alá, melyben 10.000 forintban rögzítették a bérleti díjat. Három havi lakbér vagy közüzemi díjhátralék esetén kétszeri felszólítás után az önkormányzat felbontja a szerződést. A családok nyomom követésére és szinten tartásására kiemelt figyelmet fordít az önkormányzat, ennek ellenére van fluktuáció a lakók között, bár van olyan család, aki azért költözött ki, mert önerőből volt képes házat vásárolni.

Az önkormányzat szolgálati lakásokkal is rendelkezik a településen közszolgálatot ellátók számára.

A lakhatási beavatkozásokon kívül a település sikeres pályázati aktivitása megfelelő forrást teremtett számos egyéb fejlesztés megvalósítására:

EFOP-3.2.9. Óvodai-iskolai szociális segítő tevékenység (Sárbogárdi Családsegítő Központ)

EFOP-3.3.2. Bella István Művelődési Ház a köznevelés eredményességéért (Sárkeresztúr Község Önkormányzat)

EFOP-3.3.1. Esélyteremtő óvoda (Sárbogárdi Napraforgó Óvoda)

EFOP-3.2.9. Humán kapacitás fejlesztése (Sárbogárd Város Önkormányzat)

EFOP-4.1.3-17- 2017-00241 Általános Iskola Infrastrukturális Fejlesztése (Sárkeresztúri Általános Iskola)

EFOP-1.4.3-16- 2017-00145 Biztos Kezdet Gyerekház kialakítása és működtetése Sárkeresztúron (Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület)

EFOP-2.1.2-16- 2019-00156 Magyar Máltai Szeretetszolgálat Sárkeresztúri Biztos Kezdet Gyerekházának átalakítása, felújítása (Magyar Máltai Szeretetszolgálat)

TOP-3.2.1-15-FE1-2016-00057 Épületenergetikai fejlesztés Sárkeresztúr Község polgármesteri hivatali épületén

TOP-4.1.1-15-FE1-2016-00034 Egészségügyi alapellátás infrastrukturális

Magyar Falu program keretén belül: A nemzeti és helyi identitástudat erősítése; Házi orvosi alapellátás fejlesztése Sárkeresztúron; A Sárkeresztúri Napraforgó Óvoda udvarának fejlesztése

A fejezet fő következtetései

A település önkormányzata sikeresnek ítélte meg a lakhatási beavatkozásokat, ugyanakkor a polgármester többször hangsúlyozta, hogy a családok fizetési hajlandóságának kialakításában és fenntartásában komoly szerepe van a folyamatos nyomon követésnek, a szociális munkának, a családok gondos kiválasztásának és nem utolsósorban az önkormányzat szigorú elvárásainak.

1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

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

prosperálónak nevezték a polgármesterrel és a település képviselőtestületével való együttműködést.

A tervezett bérlakásfejlesztés főleg azon háztartások esetében jelenthetne megoldást, akiknél a kedvezőtlen lakhatási körülmények nem az ingatlan fenntartásával kapcsolatos, a tulajdonosnak felróható magatartás miatt alakultak ki, hanem a háztartástagok magas száma és az abból adódó túlzsúfoltság miatt. Jelenleg közel 50 család él ilyen kedvezőtlen feltételek között a településen.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

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

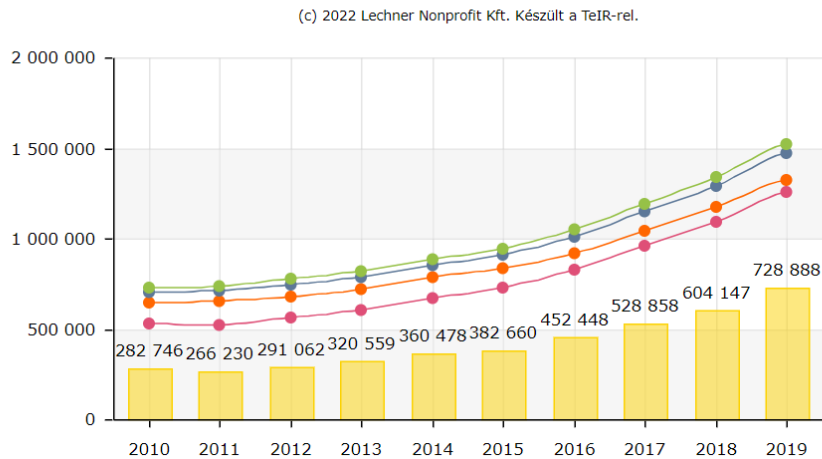
2 A lakosság helyzete

Fejér megye közlekedés-földrajzi elhelyezkedése kedvező. Jelentős európai innovációs tengelyekhez kapcsolódik, ugyanakkor területének nagy részén a főváros vonzása, fejlesztő hatása is érvényesül. Többek között e vonzások hatása segítette a megye pozitív piaccgazdasági beilleszkedését, gazdasági teljesítményét, az országgal megegyező mértékű természetes fogyás melletti pozitív migrációt és a megyék között is kedvező jövedelmi pozíciót. Fejér megye (15-74 évesek) foglalkoztatási aránya a népszámlálás idején (52,2%) magasabb volt az országos átlagnál (50,3%), de alacsonyabb a régiósénál (53,9%). A jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok (népességre jutó adófizetők aránya, 1 adófizetőre jutó munkából származó jövedelem, 1 lakosra jutó szja alapot képező jövedelem) tekintetében is Budapest, Pest megye és Komárom-Esztergom megye rátáit követi a rangsorban. A társadalmi-jövedelmi viszonyokat vizsgálva, markáns fejlődési/fejlettségi zónák rajzolódnak ki a megyében: a Mór-Székesfehérvár-Velencei-tó-Dunaújváros „S” alakú településsáv, valamint az M1-től a fővárosi agglomerációhoz kapcsolódóan az M6 megyei kivezető szakaszáig húzódó öv. E sávokban a prosperitás velejáróiként alacsony(abb) a munkanélküliség, kedvezőbbek a jövedelmi viszonyok és – a két megyei jogú várost: Székesfehérvárt és Dunaújvárost kivéve, ahol a szuburbanizációs folyamatok érvényesülnek – nagyrészt stabil, illetve bevándorlásból gyarapodó a népesség. A két megyei jogú város és a főváros gazdasági erőterei nem fedik le a megye teljes területét. 3 kistérség a 311/2007.(XI.17.) Korm. rendelet alapján hátrányos helyzetű, míg 13 Fejér megyei település a 240/2006. (XI.30.) Kormányrendelet szerint a társadalmi, gazdasági, infrastrukturális szempontból elmaradott települések közé tartozik. Sárkeresztúr a hátrányos helyzetű Sárbogárdi járáshoz tartozik. (Fejér megye Területfejlesztési Konceptió, 2021) A megye déli térségei belső perifériának tekinthetők Észak-Tolna és Északkelet-Somogy csatlakozó zónáival együtt, ahol gyenge a centrumok funkciója és vonzása, kedvezőtlen a gazdasági szerkezet, a belső kapcsolatok erőtleneek és jelentős foglalkoztatási gondok jellemzőek. Az elmúlt időszakban tapasztalható javulás e téren

is, de az érintett térségben az országos átlagnál rosszabb képzettségi mutatók magyarázzák a lemaradás okait.

Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft)

SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege.



Forrás: TeIR, 2022

A foglalkoztatottak ágazatok szerinti megoszlása az alábbiak szerint alakult a megyében az utóbbi évtizedben: 55% szolgáltatásokban, 40%-uk az iparban, 4,5%-uk a mezőgazdaságban dolgozott. Ez a megoszlás lényegében hasonló a Közép-dunántúli régióéhoz és az országoshoz. Azonban népességarányosan vizsgálva, a megye lakosságának ipari foglalkoztatottsága országos szinten is kiemelkedő.

A térség nagyobb foglalkoztatói jellemzően a megyeszékhely Székesfehérváron és a Dunaújvárosban találhatóak. Sárkeresztúr aktív korú lakosságának munkaerejét döntően Székesfehérvár szívja el. A legnagyobb foglalkoztatók Székesfehérváron: DENSO Gyártó Magyarország Kft (4611 fő), Köfém Könnyűfémű Kft., Videoton Kft. (2000), de többen dolgoznak a Tejipari Vállalatnál és a Hartmannál, ez utóbbi buszt is küld munkavállalóiért a településre. Néhányan Dunaújvárosba járnak dolgozni, itt a legnagyobb foglalkoztatók: Dunafer labor munkaerőkölcsönző, ISD kocszoló, FerroBeton Zrt. Sárkeresztúron a jegyző adatai szerint 85 vállalkozás működik, ezek elsősorban a szolgáltatási ágazathoz (élelmiszerbolt, kocsmá, TŰZÉP, dohánybolt, színesfém átvevő, fodrászat) tartoznak (64%-ban), kisebb részben a mezőgazdaság (16%) és az ipar (20%) területén tevékenykednek. (Települési szociális diagnózis, 2021) A KSH adatbázisa szerint 2020-ban a településen 201 regisztrált gazdasági szervezet, 5 db betéti társaság, 63 regisztrált egyéni vállalkozás, 19 kft., 53 őstermelő és egy 1 szociális szövetkezet telephelye volt Sárkeresztúrra bejelentve, 18 vállalkozás pedig megszűnt az adott évben.

Az agrárium nemzetgazdaságban betöltött szerepe mind országosan, mind Fejér megyében csökkent az elmúlt két évtizedben. Azonban az egyéni gazdaságok magas száma azt mutatja, hogy a népesség jelentős része még mindig erősen kötődik a mezőgazdasághoz, a saját fogyasztásra történő termelés és jövedelem kiegészítés által.

A településen élők főként mezőgazdasági munkákkal keresik a kenyerüket, a község szélén állattenyésztéssel is foglalkozik néhány család. A helyiek megélhetési lehetőségei közé tartoznak a szomszédos településeken végzett mezőgazdasági idénymunkák (metszés

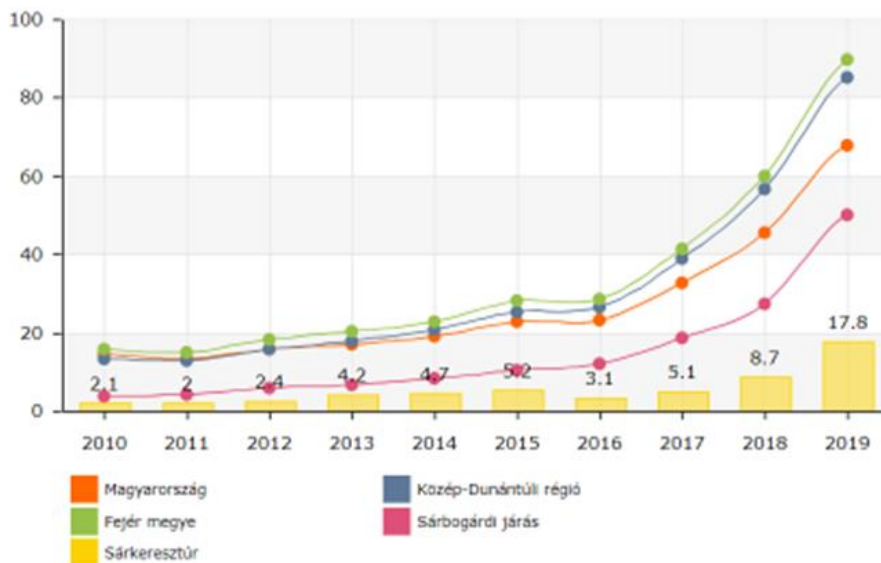
gyümölcszedés, diózedés). A falu agrárterületei ma már 4-5 család kezében vannak, a gazdálkodásra magas fokú gépesítés jellemző.

Helyben az egyik legnagyobb foglalkoztató maga az önkormányzat. Jelenleg 14 közfoglalkoztatott dolgozik településüzemeltetési és mezőgazdasági munkakörben. Az önkormányzatnak 3 főliásátra és zöldségültetvénye van, amelynek termését a közétkeztetésbe szolgáltatja be. Korábban 140 volt a közfoglalkoztatottak száma, így a lecsökkent erőforrás mellett nehéz ellátni a feladatokat. A településnek van egy Sárkeresztúri hangyák nevű szociális szövetkezete is, ahol 5 főt foglalkoztatnak. Emellett hagyományos foglalkoztatásban további 3 fő dolgozik a polgármesteri hivatalban, 7 fő pedig a közszolgáltatásokban.

Sárkeresztúron vannak olyan családok is, akiknél a munkajövedelem nem jellemző, itt főleg a különböző társadalmi jövedelmek, szociális transzferek jelentik a bevételeket.

A településen magas az eladósodottság mértéke. A háztartások nagyrésze, különösen a szegregátumokban rendelkeznek közmű adóssággal, de nagyon magas a pénzügyi terhek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben. Az uzsora a településen dolgozó szociális szakemberek és a polgármester szerint jelen van a szegregátumokban, és olyanról is beszámoltak, akinek a lakhatása van veszélyeztetve végrehajtás miatt. Több ingatlan az Állami Eszközkezelő tulajdonába került, mintegy 100 ház pedig végrehajtás alatt áll, de a folyamat az ingatlan piaci érdektelensége miatt nem befejezhető. A családsegítő és gyermekjóléti szolgálat információi szerint a településen élő családok körülbelül 30%-a érintett valamilyen közüzemi díjtartozással, 10% lakbérhátralékkal, 20% hitelintézettel kötött lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátralékkal, 20% hitelkártya vagy személyi hitel tartozással, és a lakosság nagyjából 10%-ának van uzsora hitele. A Felzárkóító Települések Program keretében biztosított adósságkezelési szolgáltatást rendszeresen keresik a helyi családok, a hiteles program heti egy napon nyolc órában biztosít ingyen tanácsadást és ügyintézési segítséget. Itt kb. havi 40 ügyfelet regisztrálnak.

(c) 2022 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.



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

Az önkormányzat lakásfelújítási pályázati programot működtet, amelynek keretében évente kétszer 8 család maximum 250 ezer forintos támogatásra pályázhat. A Tiszta porta programban 60 ezer forint összegű lakhatási támogatással is csökkenteni próbálja a háztartások terheit az önkormányzat, amennyiben lakókörnyezetüket rendben tartják. Ezen kívül közel 300 háztartás részesül lakásfenntartási támogatásban, ami közel 20 millió forintos költségvetési tételt jelent évente.

A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnő szakvéleménye szerint a gondolkodás, a beszéd és a szociális készségek tekintetében tapasztalható fejlődési lemaradás. Egészségügyi problémaként látja az esetükben gyakran tapasztalható elhúzódó betegségeket, valamint azt, hogy nem jutnak el a megfelelő szakorvosi rendelésekre.

A településen több problémás család él a Jelenlétpont munkatársai szerint, ezeket a családokat jellemzően párkapcsolati problémák, anyagi gondok és korai gyerekvállalás jellemzi, de előfordul mentális betegség is. A lakosok egy része a lomtalanítások alkalmával rengeteg hulladékot halmoz fel, a hideg időszakban elsősorban fűtési céllal. A csatornázottság hiánya is hozzájárul a higiéniai problémákhoz. A házakhoz tartozik udvar, kert, de a szegregátumokban általában nem művelik meg. A településen jelentős számú kóbor kutya járja az utcákat.

A településen dolgozó szociális szakemberek, a védőnő és a település vezetője szerint a Sárkeresztúron élők jellemző problémái összefoglalva a következők:

- alacsony iskolázottság,
- munkanélküliség,

- több évtizedre visszanyúló nem megfelelő szocializáció a családon belül,
- a problémamegoldó készségek, képességek hiánya,
- normaszegő, deviáns magatartások,
- a bizonytalan kapcsolatokban vállalt gyermekek,
- korai gyerekvállalás,
- a szülői felelősség hiánya vagy alacsony szintje,
- a mélyszegény környezetből érkező gyermekek esetében gyakoribb megbetegedések, gyengébb immunrendszer,
- a kulturális programok, kikapcsolódási lehetőségek hiánya,
- magas a közüzemi díjhátralékkal, hiteltartozással rendelkezők aránya,
- a fejlesztő szolgáltatások hiánya.

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	20
<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. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	200
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	n.a.

3 A lakásállomány helyzete

A helyi lakásállomány 773 lakóházból áll, ebből 43 egyszobás, 374 három szobás, 267 kétszobás, 89 négy vagy több szobás ingatlan.

A település infrastrukturális helyzete és közművekkel való ellátottsága a jegyző szerint minden területen megfelelőnek mondható. A vezetékes víz az ingatlanok 8%-ába, a csatorna és a vezetékes gáz 40%-ába van bevezetve. Ez utóbbi szolgáltatások csupán néhány kisebb közben nem állnak rendelkezésre. Hivatalosan, árammal az ingatlanok 90%-a van ellátva.

A lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet, a lakások tulajdonviszonyai többnyire rendezetlenek. Több család lakik szívdességi lakhatásban és körülbelül a háztartások 3-5 százalékának esetén beszélhetünk magánbérleményről, írásbeli szerződések nélkül. Előfordul jogcím nélküli háztartás, akik önkényesen költöztek be megüresedett ingatlanokba. Az önkormányzat 12 szociális bérlakással rendelkezik, itt azonban feltétel a munkajövedelem megléte.

A szegregátumok területén, különösen az Újtelepi részen, több család él többgenerációs háztartásban, ahol az egy főre jutó négyzetméter rendkívül alacsony. Az itt élő családok esetében az átlag háztartástag szám 6-7 fő, szemben a települési átlaggal, ami 3 körül van. Ezekben a túlszűfolt ingatlanokban magasabb a kockázata a kielégítetlen gyermeki szükségleteknek is. A kiterjesztett családok által lakott ingatlanok nem homogének, vannak köztük egy hálószobásak, de két-három hálószobásak is, fizikai állapotuk szintén vegyes. Az említett családok döntő többsége képes lenne mérsékelt bérleti díj kigazdálkodására, azonban az erre való hajandóság néhány esetben megkérdőjelezhető a szakemberek szerint.

A településen 20-30 olyan jelenleg is lakott ház van, amely életveszélyesnek minősül. Az ezekben az ingatlanokban élő háztartások összetétele vegyes, van köztük olyan, ahol a közfoglalkoztatotti bér az egyetlen bevétel, míg több esetben rokkantnyugdíj a kizárólagos jövedelem. Sajnos gyermekes család is lakik életveszélyes állapotú házban, ebben az esetben a gyermek kiemelése folyamatos kockázat a család számára. A kifejezetten életveszélyes állapotú házak mellett nagyon sok az úgynevezett kritikus állapotú is.

A községben elszórtan több üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott, mindössze néhány lakható, de csak felújítás után. Az ingatlanok szinte kivétel nélkül terheltek. Vannak beépíthető üres telkek magán és önkormányzati tulajdonban egyaránt.

A Felzárkózó települések programba való bekerüléssel és a programhoz kapcsolódó szolgáltatások elindulásával a község lakói további segítséget kaptak a lakhatási hátrányok leküzdéséhez. A kályhaprogram keretében 15 család jutott kályhához a téli időszakban, további háztartások pedig a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület krízis-, illetve diagnózis alapjából kapott hasonló segítséget tűzifa formájában. Szintén ebből a forrásból biztosították alapanyagot halaszthatatlan felújításokhoz. A tetőkommandó 5 ingatlant estében végezte el a szükséges javításokat, mindenhol három év alatti gyermek is volt a háztartásban. 48 család kapott kerti árnyékszéket, ahol a házban élők elvégezték a szükséges földmunkát a telepítéshez..

A fejezet célja, fő következtetései

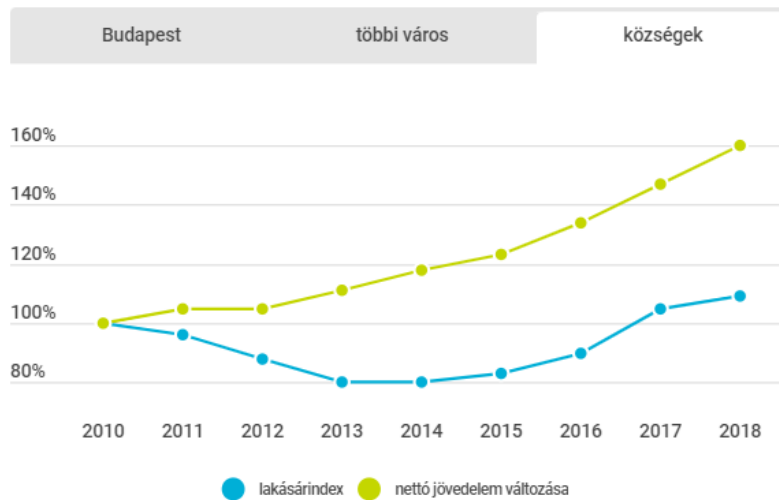
Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	20-30
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	100
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	150
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

4 A lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

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

Átlagos nettó jövedelmek és a lakásárak változása
településtípus szerint (2010=100%)



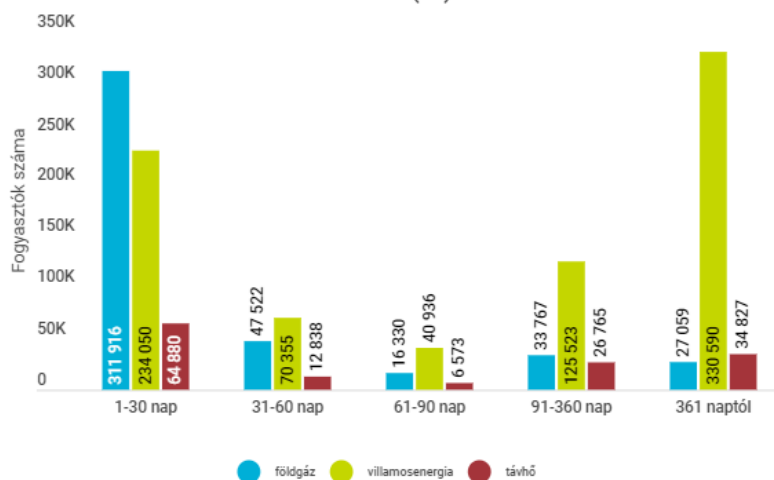
Download data

Forrás: KSH, lakásárindex; HKÉF, 2010-2018.

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

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

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



[Download data](#)

Forrás: MEKH, 2020.
Habitat adatkérés.

A leromlott állapotú, folyamatosan amortizálódó lakóingatlanok felújítása vagy éppen karbantartása a munkajövedelemmel nem, vagy csak korlátozott mértékben rendelkező háztartások számára finanszírozhatatlan. A Sárkeresztúrhoz hasonló helyzetű leszakadó településeken eleve jellemző az alacsonyabb komfortfokozatú, komfort nélküli lakóingatlanok dominanciája. Az Európai Unió közös statisztikai hivatala, az Eurostat adatai alapján közel kétfélmillió magyar él átázott, penészes, vagy elégtelen nyílászárókkal rendelkező lakásokban itthon. (Eurostat, 2020) A tisztálkodási lehetőségek nélkül élők helyzete nagyot javult 2018 óta, de így is a teljes lakosság 1,6 százalékát, közel 156 ezer embert érint a probléma. 2018-ban körülbelül 381 ezer ember kényszerült beltéri, angol wc nélkül, illetve tusolási lehetőség nélkül élni. Sárkeresztúron minden lakóingatlan esetében telekhatáron belül elérhető ugyan a vezetékes víz, de a házakba való bekötése, illetve a szolgáltatás díjának rendezése sok esetben nem megoldott. A 2019-es KSH adat szerint a lakóingatlanok majdnem egyharmada nem rendelkezett bent WC-vel.

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

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

Családtípusok Lakástípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális öfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma összesen	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	20	0	0	20	20
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	0	100	n.a.	100	100
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	100	50	150	150
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	0	150	150	150
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	20	200	200		
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	20	200	200		

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

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

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

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

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

2. Közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások

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

3. A rendezetlen tulajdonjoggal és lakhatási jogcímmel összefüggő problémák rendezése

- ingyenes jogi segítségnyújtás, tanácsadás

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

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

6. Adósságkezelési szolgáltatás

- Az adósságkezelési szolgáltatás és a normatív lakhatási támogatás eltörlése 2015-ben még jobban mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, hisz a támogatásról azt követően az önkormányzatok rendelkeztek, bizonytalanná téve ezáltal a támogatást. A segélyek önkormányzati hatáskörbe utalásával egyre nagyobb lesz az egyenlőtlenség a jobb és rosszabb anyagi helyzetű önkormányzatok által nyújtott támogatások mértéke között. Sárkeresztúron magas a lakásfenntartási támogatás igénybevétele. Az önkormányzat évi 20 millió forintot költ erre a támogatási formára.
- A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosult körre, és magasabb, de a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait (különös tekintettel a

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

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

4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A térbeli egyenlőtlenségek megléte és növekedése napjainkra számos tudományterület kutatásainak tárgyát képezi. Különösen fontossá vált az egyenlőtlenségek csökkentése annak a felismerésnek a fényében, hogy a meglévő különbségek erősen gátolják bizonyos régiók, nemzetállamok versenyképességének növelését, a globális gazdaságba való sikeres integrációt. A térségek népességének sajátosságai egyre nagyobb szerepet játszanak abban, hogy milyen gazdasági növekedést képesek produkálni, s így milyen életkörülményeket, jövedelmi viszonyokat biztosítanak az adott földrajzi területek. A térség foglalkoztatási mutatói (aktivitási ráta, munkanélküliségi ráta), a népesség jövedelme, vagyoni helyzete, iskolázottsága, képzettsége, mobilitása, kora, sőt kulturális sajátosságai (bizalom, társadalmi tőke), s további számtalan elem segítségével szokás egy-egy térség társadalmát jellemezni, s ma már komplex mutatókkal leírni (pl. a humán fejlettségi index, HDI). A társadalmi jellemzők mellett további fontos tényezőket takar a térség infrastruktúrális rendszere. A közművek kiépültsége (víz, energia, csatornázottság, internet, személyszállítás, utak); a lakáshelyzet (méret, tulajdoni szerkezet, komfort stb.), a humán köz- és magánszolgáltatások hozzáférhetősége, kínálata (oktatás, egészségügy, szociális gondoskodás, kereskedelem, kultúra stb.); az épített és természeti környezet minősége; a térség elérhetősége (helyi-helyközi közlekedési viszonyok, autópályák, vasúti összeköttetés stb.); olyan tényezők, amelyek a térségben, településen mind a termelés feltételeit, mind az életkörülményeket alapvetően befolyásolják.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, illetve, hogy a térségben nincsen jelentősebb növekedési centrumot jelentő település, leszámítva a nagyvárosokat. Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Sárkeresztúron maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb misőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani.

Ma Magyarországon mintegy 1,5 millió ember él súlyos lakásminőségi problémával terhelt ingatlanban, amelyek jelentős része saját tulajdon. Minden harmadik háztartás megfizethetőségi problémákkal küzd, tehát jövedelméhez képest irreálisan sok pénzt költ rezsire, bérleti díjra vagy lakáshitelek törlesztőrészleteire. Jelenleg nagyjából 1,4 millió háztartásnak (a háztartások harmadának) van valamilyen hitele, a háztartások legalább 13%-ának pedig 60 napon túli közműhátraléka. Az elmúlt években, a járványhelyzetben elrendelt moratóriumot megelőzően, minden napra 8 kilakoltatás esett, az elmúlt három évben pedig csaknem elérte a tízezret a kilakoltatások száma hazánkban. (Habitat for Humanity, 2019) Sárkeresztúron a lakosság kb 90%-a rendelkezik valamilyen tartozással közműszolgáltatók, pénzintézetek vagy uzsorások felé.

A 4,4 millió magyarországi lakóingatlan nagyjából 80%-a nem felel meg a korszerű műszaki és energetikai szempontoknak, azaz a magyarok többségének lakhatási költségeit és életminőségét különösen rosszul érintik az épületállomány fizikai jellemzői. Ma Magyarországon a megfizethetőséget, a lakásminőséget és az eladósodottságot figyelembe véve összességében legalább 2-3 millió ember él lakásszegénységben. Ezek a háztartások megfelelő támogatások híján sokszor még akkor sem jönnek ki hónap végén a fizetésükből,

ha mindkét szülő dolgozik. Arra kilátásuk sincs, hogy megfizethető és jó minőségű lakhatáshoz jussanak, vagy egy saját lakás fenntartásának terheit teljes egészében magukra vegyék.

Magyarországon a magántulajdonú lakások a teljes lakásállomány több mint 90%-át teszik ki. Ez a modell gazdaságilag és társadalmilag is erős mobilitási gátat képez. A fiatalok élethelyzete, lakóhelye sokszor változhat: középiskola egyik városban, egyetem egy másikban, családalapítás munkahely egy következő településen. De a gyermekes családok igénye, helyzete is sokat változhat 10-20 év alatt. Miután a gyermekek kiröppennek a családi fészekből, a szülők ott marad egy sokszor 3-5 szobás ház, annak minden rendszeres fenntartási és karbantartási terhével. Egy jól működő, megfizethető – a piaci árnál kedvezőbb díjú –, a mostaninál jelentősebb arányú bérlakásszektor létrehozása elengedhetetlen ahhoz, hogy a fenti problémákra választ találjunk.

A szociális bérlakások azon mélyszegénységben élő családok egy részének nyújtanak kitörési lehetőséget, akik felzárkózását a lakhatási körülményeik akadályozzák legnagyobb mértékben. A hátrányos helyzet, az esélytelenség különösen nagy arányban érinti elsősorban a roma lakosságot, amit jól mutatnak a roma kutatások tapasztalatai. A szegregált lakókörnyezetből adódó problémák ugyanakkor egyszerre sújtják a szegregátumokban élő roma és nem roma embereket/családokat.

A település földrajzi elhelyezkedése igen kedvezőnek tekinthető. Közúton Székesfehérvár, Sárbogárd és Szekszárd felől közelíthető meg a 63-as számú főúton, Adony, Pusztaszabolcs és Kálóz felől pedig a 6209-es úton lehet eljutni a településre. A közösségi közlekedés az önkormányzat és a Volán társaság között folytatott tárgyalásoknak köszönhetően megfelelő, a járatsűrűség igazodik az ingázók igényeihez. Sárkeresztúrról 34 közvetlen járatral lehet eljutni Székesfehérvárra, 28-45 perces menetidővel. A település népességmegtartó ereje, a nem roma népesség körében javítható lenne, a szegregált területek lakáskörülményeinek fejlesztésével és az azokkal együttjáró társadalmi feszültségek enyhítésével. Ilyen értelemben a község kifejezetten igényli egy megfizethető bérlakásrendszer kialakítását, hiszen a fő problémát a munkanélküliség mellett – amelynek elsődleges okait nem a kereslet hiányában, hanem a kínálati oldal sajátosságaiban kell keresni – a rossz lakhatási körülmények jelentik, nem pedig a közszolgáltatások hiánya vagy a földrajzi izoláció.

A lakóépületek egy részének színvonala elfogadható, de egyre több a lerobbant, gondozatlan épület. A közintézmények közvetlen szomszédságában a község központjában lévő utcák ingatlanai jobb állapotúak, de a két szegregátumban található ingatlanok többsége alacsony komfortfokozatú, vagy komfort nélküli. A település utcáinak egy része teljesen vegyes képet mutat, egyaránt megtalálhatóak az összkomfortos családi-, illetve társasházak, valamint a komfort nélküli, teljesen leromlott állapotú lakóházak is. Az elmúlt időszakban történtek ugyan felújítások, főleg az állami otthonteremtési- és felújítási támogatási rendszernek köszönhetően, de általános javulás nem tapasztalható. A településen jelenleg körülbelül 6 ingatlant hirdetnek eladásra, ezek költözhetőek, de felújításuk, energetikai korszerűsítésük rövid távon szükséges.

- (1) Figyelembe véve a zsúfolt lakáskörülmények között élő családok magas számát, ahol a zsúfoltság elsődleges oka több generáció együttélése kis alapterületen, a településen indokolt lenne minimum 10 bérlakás kialakítása. A megkérdezett szociális szakemberek véleménye alapján, ezek a családok erős támogatással, képesek lennének a bérleti- és közmű díjak rendszeres fizetésére. Ezekben az esetekben a lépcsőzetes modell alkalmazása jelentheti a leghatékonyabb megoldást. A lépcsőzetes lakásmobilitás modell logikája szerint a megüresedett lakást hátra hagyó (jobb helyre,

magasabb minőségű lakhatásba) kiköltöztetett lakók helyébe rosszabb helyzetből érkező családok tudnak költözni – vagy magántulajdonosként, vagy bérlőként –, arányaiban kisebb kockázatot vállalva a lakhatási költségek megnövekedése tekintetében. Ezt a filtrációra alapuló lépcsőzetes modellt számos bérlakásprogramban alkalmazzák mind városi, mind falusi programokon belül, éppen azért, hogy a családok alkalmazkodási kényszerét és kockázatvállalását reális mederben tartsák, ugyanakkor mégis jobb fizikai körülmények közé, biztonságos helyzetbe kerülhessenek a mobilizált családok.

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

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	<ul style="list-style-type: none"> - életszerű elingázási távolság - kedvező közlekedési összeköttetések 		<p>elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: >30 %</p> <p>ingázás napi távolsága és ráfordított idő: 30km, 1 óra</p>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya	<p>az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: nem releváns</p> <p>beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: nem releváns</p>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	<p>megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): 10</p>
közműinfrastruktúra	a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség		<p>vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: >90%</p>

megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	TAKARNET adatok
uzsora	van uzsora	helyben informálisan bérebeadott lakások aránya: 3-5% kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: releváns
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben elérhető szolgáltatások köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétét szolgálja	óvodai férőhelyek száma: 160 fő iskolai férőhelyek száma: 300 fő betöltött háziorvosi / gyerekorvosi praxis: 1
szegregátumok relatív mérete a településen	egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: nem releváns

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt	szabad férőhelyek aránya: n.a. jobb módúak elhordják a gyermeküket
van-e a közelben térségi növekedési centrum	Járás központ 15 km Megyeszékhely 24 km		távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség		csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: 200< eset

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			5
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	5	0	5
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	5	0	5
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	0	0	0	0
Összesen	5	10		15