

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Selyeb

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

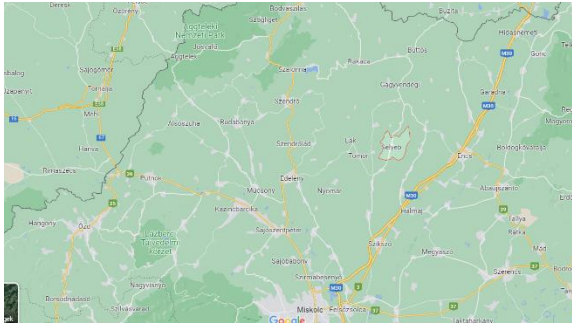

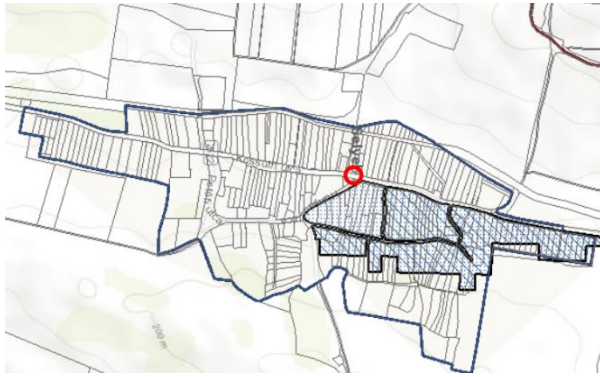
Selyeb

Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Sziksói járás

Szervezet neve: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület

Dátum: 2022. április

 A regional map showing the location of Selyeb within the Sziksói járás of Borsod-Abaúj-Zemplén megye. The map includes various towns and roads in the area.	<p>Terület: 16,64 km² Lakónépség: 465 Jogállás: község Járás: Sziksói Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN/NEM</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN/NEM</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
 A detailed land use map of Selyeb. The map shows various colored areas representing different land uses: yellow for agricultural land, red for residential areas, and blue for water bodies. The map also shows the layout of buildings and roads.	 A zoning map of Selyeb. The map shows the layout of buildings and roads, with a red circle highlighting a specific area. The map also shows the layout of buildings and roads.
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Selyeb	
Megye	Borsod-Abaúj-Zemplén	
Járás	Szikszói	
Programba vonás köre	3	
Szervezet neve	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
Lakosságszám (2021)	465	506
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	99%	
15 év alattiak aránya (2021)	33,5%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	134%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	17%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	94%	
Lakásszám (2011)	165	
Üres lakások száma (2011)	9	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	177	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	52	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	173	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	70	
Lakások száma (2019)	164	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	146	
Közcserőbe bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	163	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	0	
WC nélküli lakások száma (2011)	61	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	35	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,1	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	365539 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	90%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	700000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	5	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	4	

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója (1-1,5 oldal)

Fekvése, távolság járásközponttól, megyeszékhelytől, nagyobb munkaerőpiaci központtól, közösségi közlekedés helyzete. Növekvő vagy csökkenő lakosság, el- és bevándorlás mértéke, szegregátumban élők/roma lakosság aránya. Helyi és térségi munkalehetőségek, ahol dolgoznak. Milyen szolgáltatások érhetőek el a településen. Önkormányzati fejlesztések felsorolása az elmúlt időszakban.

1.1.1. Térség pozíciója, távolságok

Selyeb község Szikszótól északra, Abaújszolnok és Monaj között elhelyezkedő Borsod-Abaúj-Zemplén megyei település. Területe:1668 ha. A község a Szikszói járáshoz tartozik, népsűrűsége 27,16 fő / km². Településszerkezetét tekintve útifalu.

1.1.2. Térségi munkalehetőségek

A településen alkalmi munkalehetőség kevés van, az is leginkább a nyári időszakra, a mezőgazdasági idénymunkákra korlátozódik. A tartós munkanélküliek (min. 2 éve munkanélküli) aránya több mint 10%, a település össz. lakossági létszámát tekintve.

A településen élők legnagyobb foglalkoztatója így a község Önkormányzata lett, ahol jelenleg 37fő dolgozik a közmunka programban.

A nemek aránya megoszlott, valamivel több a női dolgozó.

Közfoglalkoztatás keretében az alábbi mezőgazdasági-állattenyésztési programok valósulnak meg:

- az éven hagymát és uborkát fognak termesztetni. A megtermelt zöldségeket helyben értékesítik.
- állatállomány: 70 bárány, ebből 55 kicsi, sertések valamint 200 db tyúkból tevődik össze.

A felnevelt állatokat levágják, amikor vágósúlyba kerülnek. A tyúkok tojásait is eladják, 35 ft-os darabáron, a helyi lakosság körében értékesítik.

A településen élők jelentős részének tehát a közfoglalkoztatás biztosítja jövedelmi forrását, azonban vannak néhányan, akik a közeli városokban Szikszón, és Miskolcon dolgoznak.

Többen bejárnak a Miskolcon lévő Robert Bosch Kft.-be dolgozni, valamint a műanyagüzembe, illetve a Tescoban többen pénztárosi munkát vállaltak.

A közösségi közlekedés a reggeli órától, a kora esti órákig ugyan megoldott, de a buszmenetrend alapján rendkívül ritkán járnak a buszok. Feltételezhetően ennek is nagy szerepe van abban, hogy a településen kívüli munkavállalási kedv, szegényes.

A Robert Bosch Kft buszai bemennek a településre, azonban a dolgozók a céges busz lehetőség helyett, bérlettámogatást kérnek így bármikor kötetlenül kezdeményesen bejutnak Miskolcra.

A selyebi önkormányzat körülbelül 15 főre becsülte az idénymunkában dolgozó felnőttek számát, akik legfeljebb egyszerű bejelentéssel, alkalmi foglalkoztatásban állnak a mezőgazdasági betakarítási szezonban.

További munkahelyek:

- MÁV start Zrt.: vasúti kocsik takarítás

A településen nagyszámban vannak nevelőszülők.

Az alábbi hálózatok koordinálása alatt:

- MMSZ
- Szent Ágota
- Magyarországi Református Egyház
- Benita
- Cívis Humán Nevelőszülői hálózat

A településen nincsenek termelő, szolgáltató üzemek. Mindössze két mezőgazdasági vállalkozó van jelen, de ők nem igazán tudnak hosszútávon helyeket foglalkoztatni, mert hiányzik a szakképzettségük. Bár az átlagkeresettől lényegesen jobb kondíciókat kínálnak a jövedelmezésben, nincs véleményük szerint megbízható, szakképzett munkaerő a településen.

1.1.3. A településen a következő szolgáltatások érhetőek el:

Az orvosi rendelőben heti 1 napot rendel a házi orvos, gyermekorvos nincs. A faluban sem posta, sem gyógyszertár nincs.

A védőnő rendszeresen, heti 10 órában jelen van az iskolában, azonban kevés eszköze és lehetősége van arra, hogy preventív előadást, vagy egyéb tájékoztatást nyújtson a szülők részére, akik számára a szemléletformálás jelentené a kulcsot, a meglévő problémák kezeléséhez.

A családsegítő szolgálat esetmenedzserei rendszeresen látogatják a települést, szorosan együttműködnek az iskolával és az óvodával.

A bölcsőde jelenleg kialakítás alatt van.

Az óvoda jelenleg 26 fővel üzemel. Az intézménybe járó gyerekek 100%-a halmozottan hátrányos helyzetű, roma kisgyermek. Fejlesztőpedagógus is közreműködik az intézmény életében.

Az általános iskolába, - mely egyházi fenntartású - 70 fő alsó tagozatos diák jár, a felső tagozatra a szomszédos településekre járnak a gyerekek. (Homrogd)

Egyik oktatási intézménynek sincs saját konyhája, csupán melegítő helyiséggel rendelkeznek. Az iskolában különösen hiányzik a tornaterem, és közös sportolásra alkalmas helyszín. Selyeben az óvoda is, akárcsak az általános iskola is Görögkatolikus működtetésű, amit a miskolci egyházmegye tart fenn.

A települési infrastruktúra szerves része a Magyar Posta szolgáltatása, mely kizárólag mobilposta formájában érhető el.

Szociális jelzőrendszer és népkonyha is működik a községben, valamint Falugondnoki Szolgáltatás is segíti az itt élőket.

Rendőrség: Az Encsi Rendőrkapitánysághoz tartozik, a rendőrörs Szikszón található.

Takarékszövetkezet: legközelebb Homrodon található.

A szakorvosi ellátás Szikszón található.

Gyógyszertár legközelebb Homrodon érhető el.

Hivatalos ügyintézés esetén a Szikszói Járási Hivatalhoz tartozik a település.

Továbbá egy felújított Művelődési/Közösségi Ház található a település központjában, mely 100 fő befogadására alkalmas.

A közösségi programok: falunap, gyereknap, idősek napja.

Mindezen túl, több mint 6000 darabos könyvállománnyal, Könyvtár is a településen élők rendelkezésére áll, mely a kulturális eseményeknek is jó helyszínt biztosíthatna.

A selyebi lakosság ellátását 2 kis élelmiszerüzlet biztosítja települési szinten, melyek közül az egyik, italboltként is működik. A boltok árukészletében nem csak alapélelmiszerek, de zöldségek, gyümölcsök, illatszerek, egyéb használati termékek is megtalálhatóak.

Az árak nem térnek el jelentősen a közeli város üzleteinek áraitól.

Továbbá a településen a lakosok örömére nemrég nyitotta meg kapuit egy cukrászda-fagyfaltozó. A cukrászda megnyitásával egy új közösségi tér jött létre.

1.1.4.Közlekedés

A település a megyeszékhelytől Miskolctól 29 km-re található. A 3. számú főút és az M30 autópálya mellett fekvő Szikszó járásközponttól, jól megközelíthető a település a 2622- es út mentén. Szikszótól való távolsága 19 km.

A településre a Borsod Volán járataival lehet eljutni, más tömegközlekedési eszközzel nem érhető el Selyeb.

Sajnos a buszjáratok gyérek, így nem egyszerű a településre be, és kijutás. A 2622-es út minősége megfelelő, a gépjárművel történő megközelítése jó.

A tömegközlekedés meglehetősen gyér, reggeltől estig megoldott, de összességében elég ritkán járnak a buszok, naponta mindössze 7- szer jön ki busz onnan és ugyanennyiszor érkezik oda is. Ezek Szikszót Abaújszolnokot és Homrodot érintik. Az önkormányzatnak van falubusza, de iskolabusz sajnos nem áll a gyerekek rendelkezésére.

1.1.5. Társadalmi szerkezet

A 2010-es KSH adatok alapján a lakosság száma 460 fő volt, 2012.01.01.-én lakosság szám 503 főre emelkedett, majd 2021-re 465 főre **esett vissza**.

2022.-ben a polgármesterrel történő interjú során ez a mutató 506 főre változott.

A roma lakosok arányát a polgármester 60%-ra becsülte.

Az országos statisztikai átlagnak megfelelően kicsivel több a nők aránya a településen. Aktív korú a lakosság csaknem fele, a lakosság közel 10%-át teszik ki a 70 éven fölülű időskorúak. A kiskorúak száma 158 fő, ami a teljes lakosság 30%-a. Ebből következően a lakosság nem mutat előregedő tendenciát.

15 év alattiak aránya 2021-es KSH adatok alapján 33,5%, 15 év alattiak létszámának változása 2021/2012-ben 134 %-os növekedést mutat.

60 éves és idősebbek aránya a 2021-es KSH adatok alapján 17 %, 60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012-ben 94%-os csökkenést mutat.

A településen 250 fő roma lakos él, melyből a népszámlálás alkalmával 221 fő vallotta magát roma származásúnak. Ebből 166 fő a 18 év alatti gyerek. Selyeben 40 gyerek veszélyeztetett helyzetű, életviteli és szociális helyzetéből kifolyólag.

Zömében katolikus vallásúak lakják a települést.

1.1.6.Önkormányzati fejlesztések

A közösségfejlesztésben nagy szerepe van a „**Jó kis hely**” programnak, mely rövidesen új otthonba költözhet.

A felújított épület a település közepén helyezkedik el, bárki számára elérhető. A programvezető bízik abban, hogy az új épület alkalmasabb lesz közösségi események megrendezésére, melyre nagy igény mutatkozik a gyermekek részéről.

A program megvalósításában jelentős szerepet kap a **Selyeb Fejlesztéséért Egyesület**, mely Európai Unió Pályázati forrásból biztosítja a program megvalósulását.

- Magyar Falu Program – Selyeb Orvosi Eszköz Pályázat
- Bölcsőde építése Selyeben
- a Selyebi Tagóvoda bővítése

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi 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:

- 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 (fél oldal)

Az infrastrukturális helyzet és a közművekkel való ellátottság fejletlen; szennyvízcsatorna és vezetékes gáz nem került kiépítésre a községben.

A keletkező kommunális szennyvizek szikkasztókba, emésztőkbe, jobb esetben zárt szennyvíztárolókba kerülnek.

Az önkormányzat csapadékvízvezetőt szeretnének kialakítani a településen, ezt egy pályázat keretein belül készülnek megvalósítani.

Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma a 2019-es KSH adatok alapján 164-ből 146 lakás
Az áramszolgáltatásba bekötött lakások száma 163 lakás, ez majdnem teljes lefedettséget jelent.

A négy utcás települést, egy fő út, egy párhuzamos mellékutca és két keresztutca szeli át. Selyeben 182 ház áll, melyek mindegyike belterületen helyezkedik el. Az úthálózat megfelelő, nagyrészt aszfaltozott, a közterek szépen gondozottak.

Selyeb	2019	2020	2021
Lakásállomány (db)	165	165	163
Közcatornahálózatba bekapcsolt lakások aránya (százalék)	0	0	
Közüzemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások aránya (százalék)	88,5	89,1	
Egy és két szobás lakások aránya (százalék)	50,3	50,3	49,7
Épített lakások (üdülok nélkül) (db)	0	0	0
Az év folyamán épített lakás, 1000 lakásra (db)	0	0	0

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

A településen dolgozó családsegítő az alábbiakat tapasztalta a településen munkája során:

Az alapellátásban lévő családok esetében a vízellátás:

- fürdő kialakítása folyamatban van
- tartozás miatt elzárták a vizet
- közkútról oldják meg a vízellátást.

A családsegítő továbbá kifejtette, hogy a településen élő emberek költenek az állagmegóvásra, azon családok is, akik esetleg csak közfoglalkoztatásból élnek.

A tisztasági festést igyekeznek minden család megoldani.

Szegregátumok

A településen nincs elkülönült szegregátum, a romák és nem romák megoszlása a településen 80 – 20 % - ban tevődik össze, a magasabb százalék a roma lakosságot érinti.

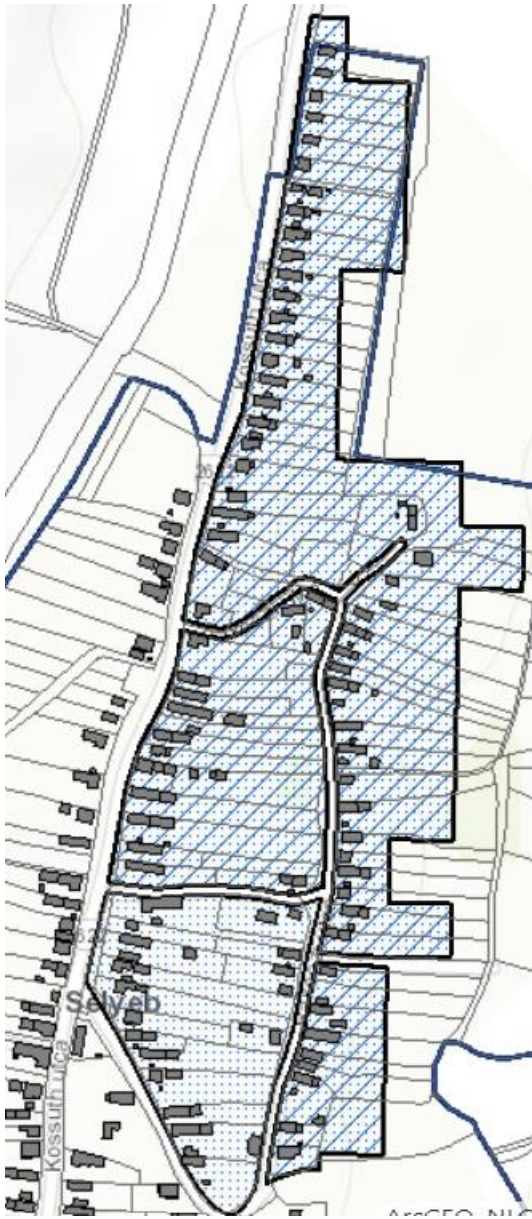
A KSH adatai szerint a szegregátumként megjelölt terület a fő út alsó sor, valamint a Rákóczi út teljes egésze.

Lakosság száma a szegregátumban (2011) 177, a 465 főnek, aki a településen él ez a 38%-a.

Lakásszám a szegregátumban 2011-es KSH adat alapján 52.

A 2018-as esélyegyenlőségi tervben még nem jelöltek szegregátumot.

A Lechner adatbázis az alábbi területet jelöli szegregátumként:



A fejezet célja, fő következtetési

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 (fél oldal)

Nem valósult meg EFOP telepprogram

1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban (fél oldal)

(együttműködő, nem együttműködő, mennyire támogatja a településen belüli mobilizációt (szegregátumból kifelé, ha releváns) illetve a kifelé való mobilizáció blokkolásához fűződik-e valamilyen érdeke? (pl. gyerekszám helyi intézmények miatt, közmunka, egyéb függőségi rendszerek)

Az önkormányzat támogató attitűdöt mutat a FETE program hozzáállás kapcsán.

Támogató a bérlakás program kapcsán.

A lakáskörülmények javításának és a településfejlesztés eszközét látja benne.

Azonban más településről érkezőkkel szemben elzárkózó a település vezetése a bérlakásprogram kapcsán.

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 (1-1,5 oldal)

Foglalkoztatottság és jövedelmek szintje a célcsoport tekintetében: milyen típusú munkákat végeznek (közfoglalkoztatottság, alkalmi/idénymunkák, hetelés, stb.), milyen jövedelemért, ezekben körülbelül hány fő érintett.

Célcsoportra jellemző-e az elvándorlás, ha igen, milyen településekre?

Legfőbb szociális problémák (élethelyzetek, devianciák, eladósodottság, uzsora, perspektívák, mely szolgáltatásokhoz nem férnek hozzá, nem megfelelő minőségű szolgáltatások)

Foglalkoztatás-jövedelem

A tartós munkanélküliek (min. 2 éve munkanélküli) aránya több mint 10%, a település össz. lakossági létszámát tekintve.

2022. júniusában ellátásban nem részesülő álláskeresők száma 14 fő volt.

Regisztrált álláskeresők száma 42 fő volt.

Selyeb Borsod-Abaúj-Zemplén megye Szikszói járás	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022 01 - 06. hó
Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatása	5	15	28	18	11	11	10	14	6	7
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	1	4	5	1	-	-	-	-	0	2
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	24	36	55	47	53	45	45	46	40	28
-- Mezőgazdaság	11	25	20	23	23	18	17	18	17	9
-- Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás	-	-	16	21	5	12	11	13	13	12
-- Szociális jellegű program	13	11	19	3	26	15	17	15	11	7
-- Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen	30	55	88	67	64	56	56	61	46	38
Közfoglalkoztatási mutató	10,64%	19,50%	30,62%	23,58%	24,40%	22,36%	21,67%	23,57%	18,45%	14,62%
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma zárónapon	34	21	19	18	13	12	12	17	15	14
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	2	5	9	10	9	12	11	9	12	12
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	42	25	23	30	19	17	16	17	13	16
Regisztrált álláskeresők száma zárónapon	77	51	51	59	41	41	38	43	40	42
-- Ebből tartós álláskereső	34	14	9	14	14	15	11	13	13	14
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója	27,08%	17,84%	17,65%	20,74%	15,72%	16,57%	14,95%	16,80%	15,91%	16,41%
Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma	285	283	288	282	263	250	257	257	252	258
1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%+	

Forrás: <http://kozfoglalkoztatás.bm.hu/>

A településen élők legnagyobb foglalkoztatója így a község Önkormányzata lett, ahol jelenleg 37 fő dolgozik a közmunka programban.

A település egyik legnagyobb problémáját a munkahelyek, gyógyszerár és megfelelő orvosi ellátás hiánya jelenti, az alacsony iskolázottság pedig tovább csökkenti az elhelyezkedési lehetőségeket. Emellett a munkamotiváció és a kitartás, valamint a kötöttségtűrés hiánya is sok esetben jellemző.

Elsődleges munkaerőpiaci helyzet

Itt meg kell említeni a Miskolci Robert Bosch Kft.-t, valamint a MÁV START Zrt.-t.

Szociális problémák

13 gyermek esetében védelembe vétel indult meg, ez 8 családot jelent.

Iskolai hiányzások miatt kerültek a rendszerbe.

Egy gyermek esetében magatartásproblémák miatt kapott jelzést a gyermekvédelmi szolgálat.

A családsegítő meglátása, hogy az iskolai hiányzások miatt a selyebi gyerekek lemorzsolódnak, nem fejezik be a középiskolát. Így nem szereznek végzettséget, amivel a nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedhetnének. Egyetlen megoldásként marad a közfoglalkoztatás, illetve a fekete munka.

A korai gyermekvállalás nem jellemző a településen.

Az **eladósodás** körülbelül a lakosok 35%-t érinti a jelenlétponton dolgozók információi alapján.

Az adósságok az alábbiakból keletkeztek:

- provident személyi kölcsön
- lakáshitel
- telefonszámla
- közüzemi tartozások

Az adósságkezelés megindult már néhány érintett családnál.

Uzsora nincs jelen a településen

Selyeben érdekesség, hogy a nők a pénzkeresők. A férfiak alkoholproblémáik miatt nem tudnak állandó munkát vállalni.

A bérlakásigény megalapozását segítő tábla (A segítségre szoruló családok besorolása a 3 típus szerint: az egyes típusokba hány család tartozik)

Családtípus JP: 230 család	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. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	8
<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.	202
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok</u> : viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkát. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvételre itt is szükség lehet.	20

3 A lakásállomány helyzete [adatok] (1-1,5 oldal)

Épületek állapota, az életveszélyes, illetve kritikus állapotú házak számossága, aránya a településen, illetve a szegregátum(ok)ban

Tulajdonviszonyok elsősorban a segítségre szoruló családok körében (legális tulajdonviszonyok, mennyire jellemző albérlet, uzsora bérlet, szívességi lakáshasználat), ezek mértékének becslése

Lakósűrűségi viszonyok vizsgálata (a statisztikai adatok és a valós helyzet összevetése)

Üres ingatlanok, illetve megvásárolható ingatlanok (ház, telek) száma (kapcsolódóan az üres ingatlanok tulajdonosi viszonyai, tehermentesek-e, ténylegesen megvásárolhatók-e)

A településen található ingatlanok 20%-a komfort nélküli a település vezetésének visszajelzése alapján, melyek egy része életveszélyes állapotban is van.

A 2021-es Magyar Máltai Szeretetszolgálat által készített települési diagnózis szerint a település összesen 182 ingatlanból áll, melyek állapot szerinti megoszlása:

- életveszélyes 30 %, melyből egészségre káros 20 %
- komfort nélküli 20 %

- félkomfortos 30 %
- összkomfortos 20%

A családok helyzetét az Önkormányzat települési támogatással tudta segíteni, azonban korlátozott anyagi helyzete miatt nem tud tartós megoldást nyújtani a bajban lévőknek.

A lakások nagyon zsúfoltak, több esetben jellemző, hogy 70-80 m²-en 2-3 család él. Rendszeres az oda-vissza költözés rokonságon belül. Több generációs együttélés megfigyelhető a településen, valamint a mozaikcsalád, mint családtípus.

Rendezetlen tulajdonviszony: a településen változó képet mutat. Konkrét információ egyelőre nem áll rendelkezésre, további adatgyűjtés szükséges.

Szívésségi lakáshasználat: a fiatal párok nagyrésze a szülői házban kezdik meg közös életüket, de pontos információk nincsenek, hogy a szívésségi lakáshasználat mennyire megfigyelhető Selyeb lakosságának körében.

A faluban egyáltalán nincs szociális bérlakás, melyre nagy szükség lenne. Attól tart az Önkormányzat vezetése, hogy nem tudna megfelelő ingatlant biztosítani abban az esetben, ha bármely ingatlan lakhatatlanná válna.

Lakásszám 2019-es KSH adatok alapján 165. A WC nélküli lakások száma 2011-es KSH adat alapján 61. Vályogházak alapozás nélkül 2011-es KSH adat alapján 35.

A helyi ingatlanok 50%-a rendelkezik fürdővel.

Ritka esetben az áramot a szomszédától vételezik, ezek többnyire rokoni kapcsolatokon alapuló megállapodások.

Egy család esetében most indult meg a falusi CSOK ügyintézése. Felújításra szeretné költeni a család a megigényelt hitelt. Ebben az esetben az igazolt munkaviszony az ápolási díjra jogosultság helyettesíti.

Eladó ingatlanok száma:

<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-Selyeb> honlapján 12 ingatlan található.

Lakáspiaci változások:

Az eladó ingatlanok árának növekedését a CSOK illetve a MMSZ megjelenése is befolyásolta.

Kb. egy 15% áremelkedés figyelhető meg a településen.

A bérlakásigény megalapozását segítő tábla (a lakásállomány tipizálása: az egyes típusokba hány lakás tartozik a településen (elsősorban a segítségre szoruló családok körében))

Lakástípusok: JP-182 ingatlan	Lakások száma
életveszélyes házak	4
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	2
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	120
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	56

4 Lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái (1 oldal)

Legfőbb lakhatási problémák összegzése (a szegregáció, a közmű ellátottságot (közmű elérhetősége, közmű szolgáltatásokból kikapcsolt lakások), lakásállomány javítását, tulajdonviszonyok rendezését, eladósodottság problémáit is érintve)

4.1.1. A település pozíciója, a népesség számára és összetételére vonatkozó trendek:

térségi 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: gettósodó településről beszélünk. 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.

4.1.2. A szegregáció foka és jellege, a településen belül milyen mobilizációs folyamatok voltak, ehhez a lakhatási programok hogyan járultak hozzá: a településen belül a szegregált részek a település nagyobb részét teszik ki.

4.1.3. A közművek elérhetőségének és tényleges használatának mértéke a településen, illetve a szegregátumokban:

Az infrastrukturális helyzet és a közművekkel való ellátottság fejletlen; szennyvízcsatorna és vezetékes gáz nem került kiépítésre a községben.

4.1.4. A jellemző lakhatási jogcímek települési szinten és külön a szegregátumokban: saját tulajdonú, magánbérleti (különös tekintettel a szerződés nélküli és uzsora bérletekre), önkormányzati bérleti jogviszonyban élő családok, illetve a szíveségi lakáshasználók köre:

A tulajdonviszonyok rendezettségé változó. Uzsora bérletről nincs tudomás.

4.1.5. A túlszűfoltás problémájának mértéke:

A lakások nagyon zsúfoltak, több esetben jellemző, hogy 70-80 m²-en 2-3 család él.

4.1.6. Az eladósodottság mértéke a célcsoport családjainak körében:

Az eladósodás körülbelül a lakosok 35%-t érinti a jelenlétponton dolgozók információi alapján.

Az adósságok az alábbiakból keletkeztek:

- provident személyi kölcsön
- lakáshitel
- telefonszámla
- közüzemi tartozások

4.1.7. A lakóépületek fizikai állagával kapcsolatos problémák megjelenésének mértéke: életveszélyes és kritikus állapotban lévő lakóépületek nagyságrendje.

életveszélyes házak	4
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	2

4.1.8. Eladó ingatlanok nagyságrendje a településen, mennyi ingatlanvétel történt és van folyamatban a FETE program számára

8 meglátogatott ingatlan, melyből 2 alkalmas megvásárlásra. Ezeknél a sikeres áralku is megtörtént, az adásvételi eljárást elindítottam.

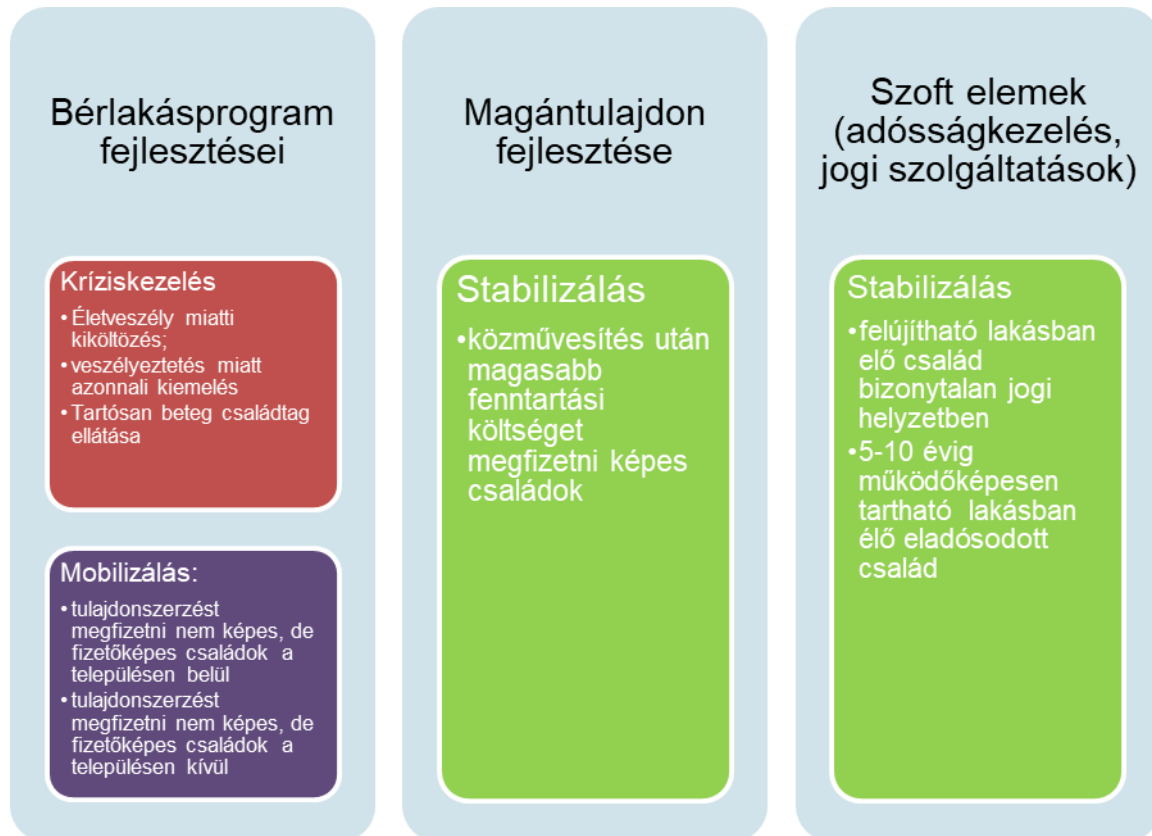
(Ingatlan beszerző kollégától származó információk)

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

Családtípusok Lakástípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális önfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma összesen	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	8			8	4
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni		2		2	2
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)		164		164	120
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni		36	20	56	56
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	8	202	20	230	
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	8	202	20		230 család 182 ingatlan

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása (2 oldal)

Az alábbi beavatkozási irányok mentén a szükséges beavatkozások és azok mértékének (hány lakás/család érintett) felvázolása.



A lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében az alábbi beavatkozások szükségesek:

- **Eladósodottság kezelésének kiterjesztése:** a már folyó adósságkezelési programbatöbb családot szükséges bevonni, ennek érdekében első lépésként a családokban tudatosítani kell a probléma súlyát, az adósságok törlesztésének előnyeit, és együttműködővé kell tenni a családokat e téren. Fokozatosan fel kell mérni, hogy hány család érintett az eladósodottság problémájában, illetve közülük potenciálisan hány tehető együttműködővé.
- **Tulajdoni jogviszonyok rendezése:** szükséges megkezdeni a jogviszonyok rendezését, ezzel kapcsolatban jogi tanácsadást kell nyújtani a családoknak. Először azokra a családokra kell koncentrálni, melyek potenciálisan bevonhatóak a lakhatási programokba, de a tulajdonviszonyok rendezetlensége ennek akadályát jelenti.

- **Foglalkoztatás javítását célzó program:** a munkaerőpiaci mentor tevékenységére támaszkodva a lakhatási programokba potenciálisan bevonható családokra kell koncentrálni. Ez a programelem fontos része a mobilizálandó családok felkészítésének.

Lakhatási programok:

- a **közműszolgáltatásokba való be-, visszakapcsolás** támogatása elsősorban a vízszolgáltatás tekintetében.

Az adatok szerint közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma a 2019-es KSH adatok alapján 164-ből 146 lakás. A beavatkozásban első lépcsőben azok a háztartások élvezhetnek prioritást, akiknél a vízszolgáltatás már be van vezetve a telekre, mivel a csatlakozás költsége alacsonyabb számukra.

Az közművekkel való ellátottság tekintetében még meg kell említeni, hogy

szennyvízcsatorna és vezetékes gáz nem került kiépítésre a községben.

JP.: A szennyvizet gyűjtő derítőből a kemikália kifolyik az árokba, onnan pedig a Vadász-patakba.

- A **magántulajdonú házak felújításának támogatása.** Mivel a javításokra, felújításokra potenciálisan nagy az igény, ezért érdemes azokra a családokra koncentrálni, akik vállalják, hogy saját munkával és ha lehetőségük van rá, saját forrással részt vesznek a munkálatokban.

Interjú-Családsegítő: A családsegítő tapasztalata az, hogy a településen élő emberek költenek az állagmegővésre, azon családok is, akik esetleg csak közfoglalkoztatásból élnek. A tisztasági festést igyekeznek minden család megoldani.

Bérlakásfejlesztés tekintetében:

Krizislakások kialakítása: szükséges a településen néhány olyan krizislakás kialakítása, ahová az életveszélyes lakhatási helyzet és súlyos családi konfliktusok esetén családok elhelyezhetőek.

Bérlakások kialakítása a településen belül mobilizálható családoknak: a viszonylag jobb jövedelmi helyzetű, rendszerezett életvitellel rendelkező családok lehetnek az elsődleges célcsoport, köztük is azok a fiatal családok, akik szüleiéknél túlszűfolt lakásban élnek.

Más településen kialakított bérlakásokba történő mobilizálás: ennek célcsoportja olyan családok lehetnek, akik rendelkeznek rendszeres, elsősorban bejelentett munkával, vagy hajlandók és képesek ebbe az irányba elmozdulni. Jelenleg kb. 20 családról tudott, hogy rendszeres bejelentett munkával rendelkezik környéken lévő üzemekben.

4.3 Bér lakásfejlesztés beavatkozási terve (3-4 oldal)

Ez a fejezet a bér lakásprogram nagyságrendjének, céljainak és célcsoportjainak, illetve javasolt megoldási modelljének konkretizálását szolgálja.

Fejlesztések nagyságrendjét a feltárt szükségletekből, azok nagyságrendjéből kiindulva kell meghatározni. A szükséglet alapján meghatározott fejlesztések nagyságrendjét az alábbi szempontok szerint lehet korrigálni:

A bér lakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

település közlekedési összeköttetései	kedvezőtlen
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	nem jellemző, közfoglalkoztatásra épülnek a helyi fejlesztések
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	jelenleg 8 ingatlant kínáltak eladásra
közműinfrastruktúra	szennyvíz -és gázhálózat nincs kiépítve a településen
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	változó
uzsora	nincs jelen
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	óvoda, iskola van a településen
szegregátumok relatív mérete a településen	nincs elkülönült szegregátum

A bérlakásfejlesztés településhatárokra kívülre történő mobilizálás nagyságrendjét módosító tényezők:

településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	igen
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	a helyi lakosok megítéléséről nincs negatív információ
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	jelen van
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	jelenleg nem lehet megítélni
helyi növekedés centrum (munkahely konkrét település)	Szikszo, Miskolc
családok társadalmi kapcsolatrendszerének összetétele	szoros családi kapcsolatok
céltelepülés árszínvonala(alacsony, magas)	magas

A ténylegesen megvalósítható bérlakásfejlesztések megbecslése:

Bérlakásfejlesztések:

A potenciális célcsoport köréből a megvalósító szervezet szerint csak olyan családok tudnak ténylegesen élni a bérlakásfejlesztések adta lehetőséggel, akik megfelelően ösztönöztek és együttműködők, illetve van esély arra, hogy azaz tehető, továbbá rendszeres munkával és viszonylag magasabb jövedelemmel rendelkeznek. Figyelembe véve a 4 éves megvalósítási időszakot (a terv elkészítéséhez képest), az alábbi nagyságrendek vállalása lehet reális:

- településen belüli mobilizáció: teljes időszakban 6 család, ami egyben **6 bérlakás létrehozását jelenti a településen**

Indoklás:

Az előzetes felméréseket, valamint interjúkat összevetve, a térségben dolgozó valamennyi szakember véleményére alapozva született a döntés.

Előzetes ajánlás 10 ingatlan volt, de a település méretéhez és lakósszághoz viszonyítva ez a szám 6-ra csökkent.

Biztos bevételi forrással az ott élő nevelőszülő, valamint a Robert Bosch Kft-ben dolgozók rendelkeznek. Ezen családok köre lehet, akik potenciálisan bevonhatóak a programba.

Ingatlan beszerzési szakértő kolléga tapasztalatai a munkafolyamatokkal kapcsolatban:

További észrevétel, hogy a sikeres áralkut követő értékesítési folyamatot mindenképpen szükséges jelentősen gyorsítani, lerövidíteni. Az első sikeres megegyezés március 17-én, 18-án voltak, s a mai napig nem történt még meg az adásvétel.

Közel 50 meglátogatott ingatlant követően az a tapasztalatom, hogy a fenti településeken elsősorban a rossz állapotú, rendezetlen jogi (tulajdonosi) helyzetű vagy jelentős banki/végrehajtói teherrel rendelkező ingatlanokat kínálnak megvételre. Nyilván ezek azok az ingatlanok, amelyek nem tudnak vevőre találni a nyílt ingatlanpiacon, hiszen nem ezeket keresik a potenciális vevők. Elvértve lehet találni egy-egy jobb állapotú, alkalmasnak ítélt ingatlant, azonban ezekben az esetekben is gyakori, hogy azért nem került még eladásra, mert pl. a korábbi hagyatéki eljárásokat nem folytatták le.

Másik észlelhető jelenség a területemen a **szlovákiai ingatlanközvetítők általi ingatlanfelvásárlás**. Mint ismeretes a közelmúltban megépült az M30-as autópálya a szlovák határig, így az encsi járásból Kassa kb. 25-35 perc alatt elérhető.

A Kassán dolgozó szlovák állampolgárok megtartják a jól fizető kassai munkahelyeiket, viszont az olcsóbb megélhetés miatt a határ magyar oldalán vesznek lakóházakat és átköltöznek Magyarországra.

Az euróban kapott fizetésükből sokkal könnyebben tudnak itt megélni és lényegesen alacsonyabb - de a magyarországi viszonyokhoz képest magasabb - áron tudnak lakóházat vásárolni.

Ennek megfelelően a magyar ingatlanpiaci viszonyokhoz képest jelentősen magasabb kínálati árat ajánlanak az Encs környéki kisebb településeken.

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 család lakását és felújítja (a család benne marad)				
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)				
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be				
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	6			
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást				
Összesen	6			6

4.4 Helyi együttműködések/partnerek rendszere (1 oldal)

- Szent Ágota Gyermekvédelmi Szolgáltató
- Magyarországi Református Egyház
- Benita nevelőszülői hálózat
- Cívis Humán Nevelőszülői hálózat
- Selyeb Fejlesztéséért Egyesület