

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Somogyfajsz

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

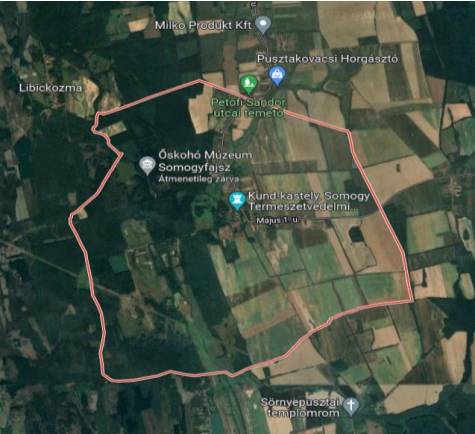

## Somogyfajsz

Somogy megye

Kaposvári járás

Szervezet neve: Magyar Ökumenikus Segélyszervezet

Dátum:

	<p><b>Terület: 18,26 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépesség: 529 fő<sup>1</sup></b> <b>Jogállás: község</b> <b>Járás: Kaposvári</b> <b>Mege: Somogy</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	<p>nincs</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

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

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Somogyfajsz	
Megye	Somogy	
Járás	Kaposvári	
Programba vonás köre	3	
Szervezet neve	Magyar Ökumenikus Segélyszervezet	
Lakosságszám (2021)	544	540
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	96%	
15 év alattiak aránya (2021)	17,6%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	81%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	25%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	114%	
Lakásszám (2011)	214	214
Üres lakások száma (2011)	37	10
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	0
Lakások száma (2019)	216	214
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	208	208
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	203	214
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	26	
WC nélküli lakások száma (2011)	57	70
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	21	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	386625 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	105%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	1750000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	25	10
Kiinduló kvóta érték kerekítve	3	3-6

# 1. A település leírása

## 1.1. A település pozíciója

A Baranya, Somogy és Tolna megyék alkotta dél-dunántúli régió a maga 14 169 km<sup>2</sup>-es kiterjedésével hazánk legnagyobb területű régiója, ugyanakkor az ország legritkábban lakott térsége (66,4 fő/km<sup>2</sup>), valamint leghátrányosabb helyzetű területeinek, településeinek jelentős része is ezen a területen található. A régiót közlekedés-földrajzi szempontból több irányba is perifériális elhelyezkedés jellemzi, a régió nagy része Magyarország aprófalvas térségei közé tartozik (Ormánság, Belső-Somogy). A régió kedvezőtlen településszerkezete egy szintén kevésbé optimális közlekedési helyzettel párosul, mely tovább súlyosbítja a városhálózat fejletlenségéből és az aprófalvak-, kistelepülések nagy arányából eredő hátrányokat. A régió 655 településének több, mint fele (346) aprófalva, amelyekben a lakosság 10%-a él, Baranya megyében az 500 fős lakosságszám alatti aprófalvak aránya közel 70%, míg Somogyban ugyanez az arány 44%, Tolna megyében pedig 28%. Az aprófalvas településszerkezetet rendszerint kedvezőtlen gazdaságföldrajzi környezet veszi körül, a régió városai között a kisvárosok dominálnak, a középvárosok hiánya jellemzi a területet, Kaposvár, Pécs és Szekszárd valós térségi központi funkciókat betöltő települések, amelyek mindegyikében megindult az agglomerálódás és a szuburbanizációs folyamat. A régió 24 kistérsége közül 9 hátrányos helyzetű, további 9 pedig leghátrányosabb helyzetűnek minősül (<http://www.terport.hu/regiok/magyarorszag-regioi/del-dunantuli-regio>).

A Kaposvári járás területileg Magyarország legnagyobb járása (1 591,36 km<sup>2</sup>), mely népességét tekintve is az élen jár, a második legnépesebb járásként tartják számon (117 492 fős lakosságszámmal, a régiós arányt meghaladó 74 fő/km<sup>2</sup> népsűrűséggel), mely 78 települést foglal magába. A járásban mindössze négy városi rangra emelkedett település található, Kaposvár, Igal, Kadarkút és Nagybjom, a járásban található települések közül mindössze 15 lakosságszáma haladja meg az 1000 főt, a járásra tehát, ahogyan a régióra is, az aprófalvak túlsúlya jellemző, amelyek a legtöbb feladatot csak egymással társulva képesek ellátni. Infrastrukturális szempontból a térség helyzete kedvező, hiszen bár a főváros 180 km-re található, mégis elérhető közelségben van több fontos nagyváros, megyeszékhely (Pécs, Szekszárd, Zalaegerszeg), illetve a Balaton 50 km-es távolsága és a folyamatos útépitések kiemelik a térséget. Kaposvár, mint megyeszékhely a szerepkörének megfelelő teljes közigazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport intézményi ellátottsággal rendelkezik, és a megye gazdaságának központja. A járás gazdasági-társadalmi fejlettségének mutatói azonban Kaposvár nélkül az országos átlag alatti szintet mutatnak, a települések több, mint fele (40 község) a lakosságszám nem éri el az 500 főt és további 19 település is az 1000 fő alatti aprófalvak kategóriájába tartozik. Az aprófalvak problémái a térségben hatványozottabban jelentkeznek. A települések részben a közlekedési főutak mentén, részben azoktól 6-8 km-es távolságra helyezkednek el, az infrastrukturális hiányosságok a településszerkezetet kisebb, 3-5 községes csoportokra tagolják, amely településcsoportoknak egy-egy falu képezi a kialakult természetes központját. A települések több mint egynegyede zsáktelepülés (A Kaposvári, 2015). Bár a települések között jelentős különbségek vannak, általánosságban jellemzi a területet a kedvezőtlen munkaerőpiaci környezet (mind kínálati, mind keresleti oldalról), a rossz infrastruktúra, a szolgáltatásokhoz való hozzáférés egyenlőtlenségei, valamint, az elmúlt évtizedek kedvezőtlen demográfiai folyamatainak

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

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Kaposvári járásban, hasonló körülményektől meghatározottan helyezkedik el Somogyfajsz. A község Belső-Somogyban, a Boronka-melléki Tájvédelmi Körzet határán, a Balatontól 30 km-re, a Marcalit Kaposvárral összekötő út felénél fekszik, mely út Kaposvár és Marcali vonzaskörzeteit hivatott összekötni, de több szakasza nehezen vagy korlátozottan járható földút. A falut nyugatról szegélyező hatalmas erdő vadban gazdag, több védett növény- és madárfaj talál menedéket az erdőségben megbúvó lápi-tavakban, legelőkön. A település a köz- és magán szolgáltatások teljes palettáját felmutató és a járásban relatíve jobb elhelyezkedési lehetőségeket biztosító Kaposvártól kb. 30 km-re észak-nyugatra fekszik, Marcali 21 km-re, Nagybjom lényegesen távolabb, 40 km-re található. A településen élők a közszolgáltatások helyben nem elérhető részét az előbbi két településen tudják igénybe venni, illetve az említett települések valamilyen feladatellátó társulás keretében biztosítanak közszolgáltatásokat a lakosság számára.

Kaposvár tömegközlekedéssel való megközelíthetősége korlátozottan biztosított, napi 4 járattal érhető el a járásközpont, melyek közül kettő kora reggel, kettő pedig délután közlekedik, így az iskolába járáshoz szükséges időpontokban elérhetőek járatok, egy tipikus nyolc órás munkakörben dolgozó személy számára is megoldható az ingázás, ezen felüli igényeket azonban nem kifejezetten tud kielégíteni a járatsűrűség ebbe az irányba. Marcali felé lényegesen jobban megoldott a tömegközlekedés, ahogy a polgármester is megfogalmazta, ebbe az irányba minden igényt kielégítő a közlekedés, a napi 9 járaton felüli többlet igény nem igazán jelentkezik. A legközelebbi vasútállomás a Kaposvár-Fonyód vonalon, a mintegy kilenc km-re fekvő Osztopán községben található. A TEIR adatai szerint 2020 decemberében 154 személygépkocsi volt jelen a településen az üzemeltető lakóhelye szerinti statisztikai adatokat tekintve.

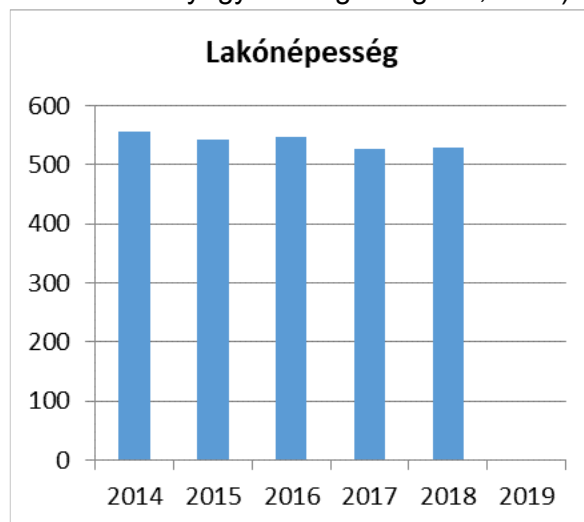
A település közlekedési viszonyait, elhelyezkedését, a település fejlettségét, társadalmi és gazdasági viszonyait tekintve a polgármester szerint jobb helyzetben van, mint a térség többi kistelepülése, a település vezetője úgy érzi, a település folyamatos fejlődését tekintve példaértékű helyzetet tudhat magának Somogyfajsz. A település vezetőjének vélekedésével némiképp ellentétes, azonban a realitáshoz talán közelebb áll a HEP összefoglaló a település térségi pozícióját illetően, mely szerint Somogyfajsz a közeli városoktól való távolsága és a rossz közlekedési viszonyok miatt - a szép természet környezet ellenére - hátrányosabb helyzetben van, mint a környékbeli falvak. A település adottságai nem megfelelőek gazdasági beruházások számára. A múlt század hetvenes éveiben nagy volt az elvándorlás innen, mely valamelyest visszafordult, azonban jelenleg sem kifejezetten kedvező a helyzet.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A Kaposvári járás népességszáma a népszámlálási adatok szerint folyamatos csökkenést mutat. Míg 1980-ban még 131 ezer főt meghaladó állandó lakosságammal büszkélkedhetett a járás, addig a 2011-ben zajlott népszámlálás idejére ez a szám kicsit több, mint 117 ezer főre csökkent. A lakónépesség létszáma hasonló mértékben, 132 ezer főről 118 ezer főre változott ugyanezen időtartam alatt.

A KSH által szolgáltatott adatok alapján egyértelműen kiolvasható, hogy Somogy megye lakossága éves szinten, ismétlődő módon, legalább 2200-2600 fővel fogyatkozik, azaz a csökkenés mértéke egy itteni kisebb város vagy nagyobb község lakosságával vetekszik. Amennyiben a számításba belekalkuláljuk a negatív vándorlási folyamatok migrációs

eredményeként külföldre távozó fiatalokat is, akkor még aggasztóbb kép bontakozik ki. Társadalmi szinten is érzékelhető a különbségek növekedése az egyes rétegek és térségek között. A nagyobb városokban és településeken a szegénynegyedek kialakulásának jelei, a gettósodás veszélye, az elzárt térségekben az elnéptelenedés, elöregedés figyelhető meg. A demográfiai mutatók érzékeltetik, hogy ott, ahol a roma népesség nagyobb arányban él, az életszínvonal, az alacsony iskolázottsági szint, a várható élettartam, a lakások komfort fokozata, jóval alacsonyabb, magas a gyermekkorúak, a munkanélküliek, a szociális támogatásra szorulóak száma és a halálozási arány. Somogyfajsz népességszámának változása is hasonló tendenciát követ, bár a lakosság szám inkább stagnálónak mondható, nem jelentkezik folyamatosan fennálló, nagyobb mértékű csökkenés.

1. számú diagram: A lakosság szám változása 2014-2018 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).



Ahogy a fenti diagram is szemlélteti, a lakosság szám változása nem mutat nagyobb ingadozásokat, 2014 és 2018 között 555 főről 529 főre csökkent a lakosság létszáma, ami egy ilyen alacsony lakosság szám esetében mégis jelentősnek mondható. A TEIR adatbázis adatai szerint a település állandó lakosság száma 2020 decemberében 543 fő volt. Bár a lakosság számok jellemzően más számot mutatnak a különböző források szerint (népességnyilvántartó, KSH, települési statisztika és honlap, TEIR, stb.), a mérsékelt csökkenő, illetve elöregedő tendencia mégis azonosítható.

A csökkenő tendencia egyik okaként jelölhető meg, hogy évek óta jellemző az elvándorlási folyamat, melynek keretében mind belföldre, mind külföldre irányuló migrációs mozgások jellemzőek. A település vezetőjének elmondása szerint a ki- és bevándorlások számának alakulásában egy sajátos jelenség is megfigyelhető, miszerint egy Pusztakovácsiban élő vállalkozó két ingatlanal rendelkezik a településen, ahová újabb és újabb családokat költöztet, gazdasági hasznot húz belőlük, majd a vállalkozási tevékenység becsődölését követően időről-időre kilakoltatja a beköltöztetett családokat. Ezt a lakhatási uzsoraként is aposztrofálható visszaélést több esetben gyermekes családok szenvedik el, akik ezt követően nagyon rossz körülmények között, elégtelen lakáskörülmények között kell, hogy folytassák életüket.

1. számú táblázat: Ki- és bevándorlások egyenlege 2014 és 2019 között (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program)

Év	Állandó jellegű odavándorlás (TS 0601)	Elvándorlás (TS 0600)	Egyenleg	Állandó oda- és elvándorlások különbségének 1000 állandó lakosra vetített száma (TS 0602)
2014	17	30	56,7%	-23,26
2015	21	28	75,0%	-12,8
2016	34	15	226,7%	34,23
2017	25	26	96,2%	-1,82
2018	24	22	109,1%	3,64
2019	n.a.	n.a.	-	n.a.

A TEIR adatbázisa szerint 2020-ban az állandó elvándorlások száma 23 fő volt (állandó és ideiglenes elvándorlások száma együtt 56 fő), az ennek ellensúlyozását szolgáló odavándorlások száma pedig 30 fő volt (állandó és ideiglenes bevándorlások száma együtt 67 fő), amely jól mutatja a fentiekben említett, a népességszám csökkenését eredményező elvándorlási hajlandóságot, melyet ugyanakkor még stagnáló szinten tud tartani a beköltözések viszonylag magas száma.

Az elvándorlás- odavándorlás vizsgálata mellett lényeges eleme a helyzetértékelésnek az adott településen tapasztalható természetes szaporodás. A családok gyermekvállalási kedve mérsékeltlen magas, ami az elvándorlások és halálozások ellentételezéseként csak nehezen biztosítja a település lakosságának stagnálását, ha növekvő irányba nem is feltétlenül tudja mozdítani a mérleget. A természetes szaporodás egyenlege az utóbbi 6-7 évben folyamatosan negatív tartományban mozgott, így a beköltözések nélkül lényegesen gyorsabb lenne a lakosságcsökkenése a településen.

2. számú táblázat: Természetes szaporodás egyenlege 2014-2018 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Élveszületések száma (TS 0701)	Halálozások száma (TS 0702)	Természetes szaporodás (fő) (TS 0703)
2014	3	11	-8
2015	5	9	-4
2016	3	17	-14
2017	5	13	-8
2018	7	8	-1
2019	n.a.	n.a.	-

A TEIR adatbázisa szerint a 2020 decemberi adatok hasonló tendenciát és arányszámokat mutatnak, sőt bizonyos mértékű csökkenés is tapasztalható a természetes szaporodás tekintetében ez évben. Ezen statisztika szerint 2020-ban 6 főre tehető az elveszületések száma, míg 14 fő hunyt el a településen, vagyis a negatív egyenleg ebben az évben is azonosítható (TEIR, 2020).

Somogyfajszon tehát a születések száma hozzávetőleg azonos szinten mozgott az elmúlt 6-7 évben, azonban ezt folyamatosan meghaladja (olykor egészen jelentős mértékben) a halálozások száma. Az előregedő tendencia és - csak a természetes szaporodást vizsgálva - a folyamatos népességfogyás egyértelműen azonosítható a településen.

A településalacsony lakosságszámában a TEIR adatai szerint 2020 decemberében 111 fő fiatalkorú található, tehát a népesség harmada 18 évnél fiatalabb, a 65 év feletti pedig ennél nem sokkal kevesebben, 97-en vannak. Ez az országos adatokkal szembemenő arány, hiszen ott a 64 év feletti aránya magasabb, mint a fiataloké. Egészen magas a középkorosztály aránya a településen, 18 és 59 év között 294 fő helyezkedik el, ami a település lakosságszámának több, mint felét adja, a potenciális dolgozók, az aktív korúak aránya tehát egészen magasnak mondható a településen.

3. számú táblázat: A lakosság korcsoportok szerinti megoszlása (2020) (Forrás: TEIR)

Korcsoport	Fő
0-14	90
15-17	21
18-59	294
60-64	41
65-	97
Összesen	543

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

4. számú táblázat: Öregedési index változása 2014-2018 (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő) (TS 0328)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő) (TS 0327)	Öregedési index (%) (TS 0401)
2014	97	101	96,04%
2015	97	93	104,30%
2016	92	94	97,87%
2017	96	93	103,23%
2018	98	88	111,36%
2019	n.a.	n.a.	-



A fenti táblázat adatait kiegészítve elmondható, hogy 2020-ban is hasonló arányokkal találkozunk, magas öregedési index jellemzi a települést, hiszen a TEIR adatai szerint ebben 2020 decemberében a 65 év felettek száma 97, míg a 14 év alattiak száma 90 főre tehető, az öregedési index tehát ebben az évben is igen magas (107%).

A településen készített szociális diagnózis szerint a Somogyfajszon élő roma népesség nagyjából 178 fő, ez 65 háztartást jelent és 56 fő 18 éven aluli gyermeket, mely szerint a teljes lakosság 33%-a, a 18 év alatti gyermekeknek pedig 50%-a cigány származású (Települési Szociális Diagnózis, 2020). Ez az arány kevésbé vág egybe a népszámlálás adataival, mutatva a nehezen mérhetőség problémáját, hiszen 2011-ben mindössze 67 fő sorolta be magát a cigány nemzetiségi kategóriába (KSH, 2011), a hivatalos statisztikákban szereplő adatoknál tehát lényegesen magasabb a településen élő romák aránya. A település vezetőjének tájékoztatása alátámasztja az adatsorok közti eltéréseket, mely szerint az utóbbi években egyre magasabb a település roma és nem roma lakosai közötti vegyes házasságok aránya, mely egyik magyarázó tényezője annak, hogy a valós arányszámnál lényegesen kevesebben vallják magukat a népszámlálás során a roma nemzetiséghez tartozónak.

A szociális- és egyéb közszolgáltatások, ellátások, juttatások célja a szociális jogok érvényre juttatása, a szociális biztonság megteremtése, megőrzése, azonban a közszolgáltatási intézményrendszer mind az intézmények, mind a szolgáltatások tekintetében területileg egyenlőtlenül oszlik meg. Ez részben a területi adottságokkal függ össze, tehát értelemszerűen részben hazánk aprófalvas jellegéből adódik, az intézmények és szolgáltatások egyenlőtlenségének további része azonban a működtetésükért felelős önkormányzatok teherviselő képességének egyenlőtlenségeiből fakad. A tapasztalatok azt mutatják, hogy azon települések és kistérségek maradnak ki az ellátási körből, vagy férnek hozzá csupán nehézségek árán a szolgáltatásokhoz, melyek esetében hatványozottan indokolt lenne azok jelenléte, hiszen ezeken a hátrányos helyzetű településeken kumulálódnak a leginkább a gazdasági, foglalkoztatási és egyéb társadalmi, szociális problémák. A települési adottságok, a települések rangjának és méretének adatai emellett alapvetően nemcsak azt határozzák meg, hogy milyen a lakosok hozzáférése az egészségügyi, oktatási és szociális szolgáltatásokhoz, de befolyásolják azt is, hogy milyen minőségű szolgáltatásban fognak részesülni, és azt milyen módon, milyen nehézségek árán tudják elérni. A kistérségi társulási rendszer létrejötte többek között ezen hozzáférési problémákat volt hivatott orvosolni, azonban gyakorlati megvalósulását tekintve számos diszfunkciót mutat.

Nincs ez másként Somogyfajsz esetében sem, amely bár magáénak tudhat még a területén működő közszolgáltatásokat, azonban azok bizonyos része már valamely kistérségi feladatellátónál, a környező települések egyikén vehető igénybe. Az egyik legmeghatározóbb humán közszolgáltatás, az általános iskolai ellátás elérhető a településen, az iskola 120 fő férőhelyszámára, jelenleg 90 fő jár 8 évfolyamon. Az iskolában nincs nemzetiségi oktatás. 14 fő pedagógus látja el a feladatát az oktatási intézményben, közülük 3 fő helyi lakos. 2 fő teljes állású gyógypedagógus és 1 fő technikai személyzet dolgozik még az iskolában. Az óvodai nevelés feladatait az önkormányzat helyben látja el, az óvodában 40 fő férőhelyszám engedélyezett, jelenleg 28 somogyfajszai és niklai gyermek veszi igénybe a szolgáltatást. 3 óvodapedagógus és 2 dajka dolgozik az intézményben. Bölcsőde nem található a településen, ezt a szolgáltatást Hetesen veszik igénybe a település vonatkozó korú gyermekei.

A szociális alapszolgáltatások egy részének igénybevétele társulási formában történik, a családsegítő szolgáltatást (heti egy nap elérhető a településen) és a házi segítségnyújtást a Somogyjádi Alapszolgáltatási Központ biztosítja a település lakói számára, falugondnok helyben működik. A foglalkoztatási osztály 32 km-re van Somogyfajstól és 40 perc alatt lehet odajutni tömegközlekedéssel. Somogyfajsz községben külön háziorvosi szolgálat működik, a háziorvosi ellátást 1 felnőtt- és gyermek háziorvos biztosítja helyettesítéssel, aki heti 3 alkalommal a szomszédos Marcaliból jár ki és fogadja a betegeket. A fogorvosi alapellátás egy praxisban történik, illetve a védőnői szolgálatot is egy védőnő látja el, aki heti egy napon van jelen a településen. Ügyeletet, járóbeteg szakellátást és a fekvőbeteg ellátást a kaposvári Kaposi Mór Oktató Kórház Marcali telephelye biztosítja a település lakói számára.

A településen elérhető postahivatal, két bolt, egy dohánybolt, bankautomata azonban nincs, illetve takarékszövetkezet, bankfiók vagy egyéb banki szolgáltatás szintén nem található a településen. Könyvtár, sportpálya és játszótér található Somogyfajszon, azonban művelődési ház nem.

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, annak ellenére, hogy saját erőforrásokat kevésbé tud hozzárendelni ezen lehetőségek igénybevételéhez. Az önkormányzat fejlesztések melletti elköteleződésének eredményeként az elmúlt években számos hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között elsősorban infrastrukturális beruházásokat célzó konstrukciók voltak megtalálhatóak, melyek keretében az alábbi főbb beruházások valósultak meg:

- Játszótér kialakítása Somogyfajszon, 2021 (Magyar Falu Program, 3.772.445 Ft);
- Somogyfajszói óvoda eszközparkjának korszerűsítése, 2020 (TOP-1.4.1-16-SO1-2019-00013, 10.015.044 Ft);
- Elhagyott ingatlanok közcélra történő megvásárlása, 2020. Volt paplak megvásárlása (Magyar Falu Program, 5.000.000 Ft);
- Óvoda udvar játékeinak bővítése Somogyfajszon, 2020 (Magyar Falu Program, 4.829.942 Ft);
- Járda felújítás Somogyfajszon a Petőfi Sándor utcában, 2020 (Magyar Falu Program, 4.999.990 Ft);
- Orvosi eszközök beszerzése, 2020 (Magyar Falu Program, 3.822.400 Ft);

A településen 2022. áprilisa óta működik Jelenlét Pont, amelyet a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet működtet Somogyfajsz lakói számára. Tekintettel arra, hogy a program igen friss a településen, egyelőre csupán néhány, elsősorban a gyermekek számára nyújtott szolgáltatás elem kezdte meg működését (baba-mama klub, gyerek foglalkozások, korrepetálás), emellett különböző csomag adományok osztása történt (babcsomag, krízistámogatás), továbbá egy kiskert program kezdte meg működését, melynek keretében vetőmagot és palántát osztottak szét a helyi lakosok között. A programok fogadtatása eddig jónak mondható, a település lakói bevonhatónak mutatkoznak. A lakhatási körülmények javítását célzó szolgáltatásokhoz kapcsolódóan nyáron kezdődik meg az igények felmérése, a potenciális igénybevevők körének kijelölése, az adósságkezelési szolgáltatás is csupán a következő néhány hónapban veszi majd kezdetét.

## 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:

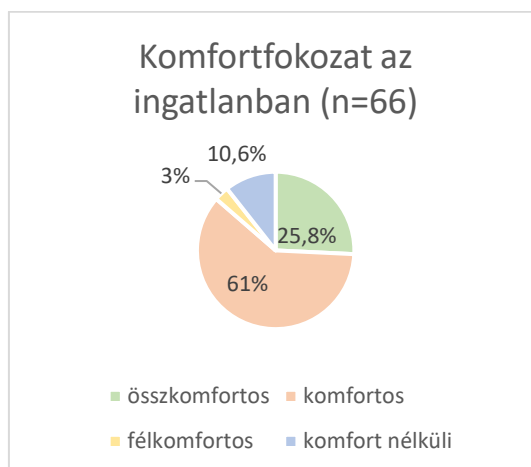
- jobb státuszú, vegyes összetételű település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya alacsonyabb, a nem roma lakosság közül a fiatalok egy része elköltözik a településről. A település lakossága jellemzően csökken.

## 1.2. A település szerkezetének leírása

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

Víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, szennyvíz csatornahálózat azonban nincs. 61 ingatlanban nincs bevezetve a gáz, víz mindenkinél van, de lehet, hogy néhány helyen leszűkítették. Az utak aszfaltozottak, állapotuk megfelelő. A házak komfort fokozatukat tekintve közepesen rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára.

2. számú ábra: A település lakóingatlanjainak komfortfokozat szerinti megoszlása  
(Forrás: Települési Szociális Diagnózis, 2020)



Az ingatlanok 1/4-e felújításra szorul. A mindennapos megélhetési problémák mellett lakhatási és infrastrukturális nehézségekkel is küszködnek a helyiek. Több lakott ingatlan láthatólag romos és azonnali beavatkozást igényelne, jellemző a lakásoknál az elhanyagolt udvar,

kiskerttel háztáji gazdasággal csak nagyon kevesek foglalkoznak. Az ingatlanokban többségében egy háztartás él, a zsúfolt lakáskörülmények kevésbé jellemzőek. A településen nem található önkormányzati szociális bérlakás.

A település vezetőjének és a Jelenlét Pont munkatársának megítélése szerint a település lakóingatlanjainak közel felében nincs wc/fürdőszoba, az áramszolgáltatásból egyetlen ingatlan sincs kikapcsolva, az ingatlanok legalább 20%-ban kártyás mérőóra került felszerelésre. Egy életveszélyes állapotban lévő és lakott ingatlan található a településen, illetve legalább 10-20 olyan ingatlanról beszélhetünk, amely nem életveszélyes, de kritikus állapotúnak mondható. A településen zsúfolt lakáskörülmények nem jellemzőek, szinte teljes az egy ingatlan, egy háztartás felállás aránya.

A házak tulajdonviszonyai jellemzően rendezetlenek. Az utóbbi években számos külföldi (osztrákok, németek, hollandok) vásárolt ingatlant a településen, akiknek egy része életvitelszerűen is a településen tartózkodik, csupán kisebb részük hagyja üresen, gondozatlanul a megvásárolt ingatlanját. Egy esetben előfordul, hogy az így üresen maradt ingatlant egy bérlő a külföldi tulajdonos tudta nélkül hasznosítja. A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Külföldi vásárlók mellett néhány jobb helyzetű magyar család is vett házat a településen. A rosszabb helyzetben lévő beköltözők jellemzően csupán rövid időre maradnak a településen, aztán tovább állnak egy közeli településre vagy az ország más részére. Jelen pillanatban egy eladásra meghirdetett ingatlan található a településen, emellett 2-3 olyan ingatlanról tud a település vezetője, amelyet bár nem hirdetnek, eladásra kínálnának a benne lakók. Ezek közül kettő lakható, egy kifejezetten romos állapotban van. Ezek az ingatlanok a Petőfi utcában találhatóak és egy vállalkozó tulajdonában vannak. Üresen álló ingatlan a polgármester tájékoztatása szerint kettő található a településen, amelyek rendezetlen tulajdonviszonyok, illetve terheltség miatt nem eladóak. A településen található néhány beépíthető üres telek is.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Somogyfajsz esetében a Lechner adatbázis és a HEP szerint sem alakult ki hivatalosan szegregált terület, a polgármester és a Jelenlét Pont munkatársa szerint a Petőfi utca és a Május elseje utca nevezhető meg, mint a település rosszabb helyzetű területei.

#### **A fejezet célja, fő következtetései**

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

- nincs szegregált rész a településen.

### 1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, személyszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);
- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is, illetve más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti;
- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen;
- megfelelő elhelyezkedésű: olyan helyen található, amely lehetővé teszi a munkába járást, egészségügyi szolgáltatások, oktatás és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét, a társadalmi integrációt és mobilitást (OHCHR (1991) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 1991.12.13. CESCR General comment 4. (General Comments).

A fentiek szerint értelmezhető elégséges és megfelelő lakhatás hazánk hátrányos helyzetű településeinek, aprófalvainak, zsáktelepüléseinek jelentős részén nem elérhető, valamint akár a lakhatási problémák fokozódását okozó tényezőkkel, lakóhelyi szegregációval is találkozhatunk több településen. A jövedelmi szegénység és a lakóhelyi szegregáció egyidejű jelentkezése súlyos társadalmi problémákat vet fel Magyarország számos településén, mely hosszú évtizedek óta tapasztalható jelenség, hiszen korántsem csupán a rendszerváltás óta találkozhatunk szegregált lakókörnyezetekkel, melyeket többek között a rendszerváltást jóval megelőző beavatkozások mentén kialakuló élethelyzetek, társadalmi és települési folyamatok hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszűkült kapcsolati háló különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A társadalmi és a területi hátrányokat együttesen megjelenítő és fokozottan újratermelő roma telepek felszámolása a magyarországi társadalom- és településpolitika együttes feladata. Az Európai Unió által támogatott programok közül kettő is ezt a feladatot célozta a korábbi programozási időszakokban, Somogyfajsz azonban nem vett részt ezen programokban, hiszen hivatalosan nem található szegregátum a település területén és a polgármester és a Jelenlét Pont munkatársa is mindössze rosszabb helyzetben lévő, de nem szegregálódott településrészek jelenlétéről adtak tájékoztatást.

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

## A fejezet fő következtetései

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, nincsenek korábbi negatív tapasztalatok, amelyek visszatartanák ezirányú törekvéseiket. Bár korábban nem valósultak meg a településen hasonló fejlesztések, a település vezetése mégis felismeri az erre vonatkozó igényt és szükségletet, melynek kielégítésére való törekvése azonosítható. Az önkormányzat tehát támogató módon viszonyul a lakosságának lakhatási helyzetét javító fejlesztésekhez. Elsősorban krízis- és bérlakások kialakítása mellett tennék le a voksukat, tekintettel arra, hogy évente felmerül az igény valamilyen ok miatt a lakhatási lehetőségek hirtelen elvesztése során az ilyen jellegű lakhatási lehetőségekre.

### 1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

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

A település vezetője a vele készített interjú alapján tisztában van a településén jelen lévő lakhatási és szociális problémákkal, ismeri a helyzet kialakulásának folyamatát és az érintett családokat, háztartásokat. Korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen a lakhatási körülmények javítását szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatban, a polgármesternek nincsenek előzetes prekonceptiói egy esetlegesen megvalósuló programmal kapcsolatban. Az önkormányzat támogató módon viszonyul a lakosságának lakhatási helyzetét javító fejlesztésekhez. Elsősorban krízislakások kialakítása mellett tennék le a voksukat, tekintettel arra, hogy évente felmerül az igény valamilyen ok miatt a lakhatási lehetőségek hirtelen elvesztése miatt az ilyen jellegű lakhatási lehetőségekre, emellett a rossz lakáskörülmények kiváltására néhány esetben lehet szükség. Jelen pillanatban legalább két olyan háztartásról tud, akinek szüksége lenne lakhatási helyzetének azonnali rendezésére (életveszélyes körülmények, illetve a már említett vállalkozó által kihasznált helyzetbe került család esetében). Az említett vállalkozó tevékenységének köszönhetően időről-időre vannak olyan családok a településen, akik az ő illegális tevékenysége miatt veszítik el lakhatásukat egyik pillanatról a másikra. A település vezetése nem csupán üdvözlőné a fejlesztés településen való megvalósulását, de részt vállalna a jogosultsági feltételrendszer kialakításában, az elbírálási folyamatban mind véleményező, mind tanácsadó szerepkörben. Emellett felismeri kiemelt szerepét a döntési mechanizmus működtetésének útmutatójaként, valamint az érdekcsoportok, érintettek közötti érdekek lehetséges koordinátoraként, hiszen megítélése szerint konfliktusos folyamat lehet a jogosulti kör kialakítása.

## A fejezet fő következtetései

### Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

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

A település vezetője alapvetően támogató egy fejlesztési programmal kapcsolatban, elsősorban a krízislakások kialakításának szükségességét hangsúlyozta a településen jelen lévő szükségletekhez igazodva.

## 2. A lakosság helyzete

### 2.1. A lakosság helyzete

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

Somogyfajsz esetében a munkanélküliségi mutatók a térség adataihoz hasonlóan alakulnak. A településen készült szociális diagnózis szerint a munkaképes korú lakosság létszáma 438 fő, akiknek közel fele ellátással bíró munkanélküli, ami csupán részben vág egybe a település vezetőjének tájékoztatásával. Az önkormányzat adatai szerint 270 fő az aktív korú népesség száma a településen, amelyből 31 fő munkanélküli, 132 fő van valamilyen munkaviszonyban, 18 fő dolgozik fekete munkában, illetve 40 fő részesül valamilyen ellátásban (ápolási díj, rokkantnyugdíj, gyes, stb.). A település lakói körében jellemző a külföldi munkavállalás, körülbelül 20 fő dolgozik az ország határain kívül. Ők magas béreket tudnak realizálni, jellemzően szezonális munkákat vállalnak. A településen két építési vállalat, az idősek otthona és néhány erdészeti vállalkozó biztosít foglalkoztatási lehetőségeket a település lakóinak, ezek egy része fekete vagy alkalmi jellegű munkaalkalomként definiálható. Az idénymunkáknak kedvez a Balaton relatív közelsége, néhányan szezonális munkákat végeznek, amelyre eljutásukat személyautóval oldják meg. A tömegközlekedéssel relatíve könnyen megközelíthető városok, községek közül elsősorban Marcali, Kaposvár, Pusztakovácsi, Táaska és Rádpusztá kínál munkalehetőségeket a település aktív korú lakosai számára. Ezek közül néhány foglalkoztató céges busszal segíti a településről a dolgozók eljutását a munkavégzés helyszínére, a polgármester tájékoztatása szerint az egyik ilyen a Rádpusztán működő kertészet, ahol 3-4 fő dolgozik a település lakói közül.

A községben élők foglalkoztatási helyzete a környező településekhez képest elmaradottnak mondható. Bár a nagyságához mérten jelentős számú egyéni vállalkozás működik a

településen, az itt élőknek csak elenyésző számát tudják foglalkoztatni. Régebben Somogyfajszon is működött termelősövetkezet, a tanácsi rendszer létrejöttével azonban ezt elsorvasztották, jelenleg a szomszédos településen, Osztopánban működik egy, mely egyre kevesebb dolgozót foglalkoztat a községből. A mezőgazdasági területeket főként egyéni gazdaságok művelik. Mivel Somogyfajsz a megyeszékhelytől 32 km-re található, elenyésző azon lakosok száma, akik Kaposváron tudnak elhelyezkedni, inkább a közelebbi Marcali városban igyekeznek munkahelyet keresni. Elsősorban a nagy távolság, de a szakképzetlenség is gondot jelent az elhelyezkedésnél. Marcaliban nagyobb foglalkoztatóként – mely munkáltatók elhelyezkedési lehetőséget jelentenek az alulképzett, betanított munkakörben foglalkoztathatók körében – említhető meg a Ziehl- Abegg Kft. a Marylla Kft. az Industrie Elektrik Kft. és a Videoton Üzem. Az utóbbi évekre jellemző a külföldi munkavállalás azon középiskolai végzettséggel rendelkező szakmunkások körében, akik főként a húsiparban vagy az építőiparban tudnak elhelyezkedni.

Jelenleg 16 fő közfoglalkoztatott van a településen, akik jellemzően mezőgazdasági tevékenységet végeznek, az önkormányzat által fenntartott fóliasátorban végzik munkájukat. A mezőgazdasági projekten belül a 2019. évben 3,5 ha önkormányzati és lakossági, parlagon álló területet vont művelésbe az önkormányzat, melybe zöldségféléket vetettek, illetve 1500 m<sup>2</sup> területen fóliasátras paprika és paradicsomtermesztésbe fogtak. 2019-ben összesen az 3,35 ha-on burgonyát, sárgarépat, zöldborsót, zöldbabot, petrezselymet, hagymát, uborkát termelt az önkormányzat. A fóliasátrakban 2-szer 500 m<sup>2</sup>-es területen paprikát, 500 m<sup>2</sup>-en paradicsomot, salátát termesztettek, a megtermelt zöldségféléket az önkormányzat konyháján dolgozzák fel, illetve kis-, és nagykereskedők számára sikerült tovább értékesíteniük, akik folyamatos felvevőpiacot jelentenek számukra (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020). A település vezetőjének elmondása szerint folyamatosan a mezőgazdasági program szűkítésére, átalakítására szorulnak, tekintettel arra, hogy szinte már nem található mozgósítható, megbízható munkaerő a településen, így a közfoglalkoztatottak már csak létszámukat tekintve is nehezen viszik a korábban kialakított széles palettán működő mezőgazdasági tevékenységeket.

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

A lakásviszonyok jellemző problémái a közműdíj-, illetve lakáshitel-tartozások, hátralékok felhalmozódása, mely a település esetében csak mérsékelten van jelen, a település vezetőjének elmondása szerint. Somogyfajsz Község Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993 évi III. törvény (továbbiakban Szt.) rendelkezései alapján normatív lakásfenntartási támogatást nyújt az arra jogosult személynek, lakhatásukkal összefüggő kiadásaik csökkentése érdekében. 2011- ben a Szt. alapjaiban megváltoztatta a támogatás feltételrendszerét, jelentősen megemelve az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem összegét. Az összeg megemelése nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a támogatásból korábban kizárt személyek is hozzájuthassanak ehhez az ellátási formához (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020). Jelenleg 9 fő részesül lakásfenntartási támogatásban a településen.

Annak ellenére, hogy a település vezetője és a Jelenlét Pont munkatársa szerint csupán kismértékben jellemzőek a településen az adósságok, közmű tartozások, uzsorás pedig nincs a településen, tájékoztatásuk szerint van néhány ingatlan, ami az eszközkezelő tulajdonában van. A végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa



szerint Somogyfajszon 23 ingatlan vagy földterület áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-Somogyfajsz>).

A településen a FETE program is kiemelt hangsúlyt fordít az eladósodottság mértékének csökkentésére, az adósságok kialakulásának, növekedésének megelőzésére, melynek keretében a következő hónapokban veszi kezdetét az adósságkezelési szolgáltatás, mely esetében a potenciális jogosulti kör felmérése jelenleg is folyamatban van.

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán. Somogyfajszon a településen élő gyermekek arányához viszonyítva nagyon magas a gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma. Ez a támogatási forma nagyon nagy segítséget jelent a szülők, családok számára, hiszen ezen juttatáson keresztül válik elérhetővé például az ingyenes étkezés, az ingyenes tankönyv és az évi kétszeri pénzbeli juttatás, mely természetben – Erzsébet utalvány formájában – kerül kifizetésre (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).

Egyes családokban a szülők motivátlansága, nevelési kompetenciáik alacsony szintje, és az ebből fakadó elhanyagolás a gyermekek nem megfelelő szocializációjához, magatartásproblémáihoz vezet. Különösen nehéz azoknak a gyerekeknek, akiknek szülei addikciókkal, elsősorban alkoholproblémákkal küzdenek. A településen hiányoznak a rájuk fókuszáló fejlesztők és szociális munkások, az intézményekben tapasztalható szakemberhiány pedig tovább rontja a helyzetet. A családokban előfordul veszélyeztetettség, bántalmazás, elhanyagolás, a gyermekjóléti szolgáltatás látókörébe került családok esetében mind életviteli problémák, anyagi gondok előfordulnak, néhány esetben pedig prostitúció is jelen van a családokban. A TEIR adatai szerint a településen 2020 decemberében 10 veszélyeztetett kiskorú gyermek volt található, 7 fő a védelembe vett gyermekek száma, a polgármester tájékoztatása alapján az elmúlt 1-2 évben egy esetben került sor arra, hogy a gyermeket ki is emelték a családból.

## A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	kb. 10
<u>Minimális önfenntartó képességgel rendelkező családok:</u> megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	kb. 30
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	kb. 10

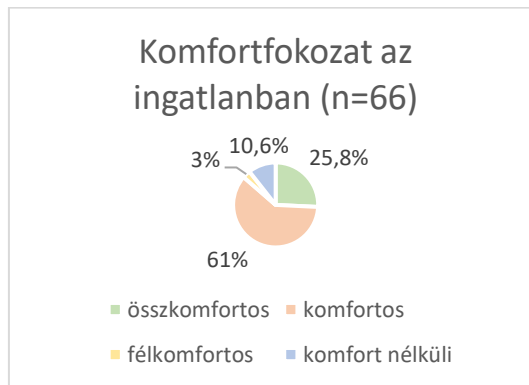
### 3. A lakásállomány helyzete

#### 3.1. A lakásállomány helyzete

Somogyfajsz esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014). A településen található ingatlanok jellemzően régiek, új ház építése az elmúlt években nem valósult meg, a település lakossága jelentős részének állagmegóvásra, felújításra szánható forrásai szűkösek vagy hiányoznak, számos esetben az ezzel összefüggő attitűd sem kedvez az ingatlanok állapotának, állapotromlásának, esetlegesen kisebb felújítások zajlanak csupán. Az elmúlt időszakban a falusi CSOK keretében felhasználható támogatások adtak lehetőséget néhány család számára, hogy ingatlanuk állapotát javítsák, azonban sokan nem tudtak élni a lehetőséggel a jogosultsági kritériumoknak való nem megfelelés okán.

Víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, szennyvíz csatornahálózat azonban nincs. 61 ingatlanban nincs bevezetve a gáz, víz mindenkinél van, de lehet, hogy néhány helyen leszűkítették. Az utak aszfaltozottak, állapotuk megfelelő. A házak komfort fokozatukat tekintve közepesen rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára.

3. számú ábra: A település lakóingatlanjainak komfortfokozat szerinti megoszlása (Forrás: Települési Szociális Diagnózis, 2020)



A TEIR adatai szerint a településen 2020-ban 214 lakás volt, melyek lakószobák száma szerinti megoszlása igen vegyes képet mutat. Legnagyobb arányban kétszobás lakások találhatóak a lakásállományban, de nem sokkal marad le ezek mögött a háromszobás lakások száma sem.

5. számú táblázat: A településen található lakások megoszlása szobaszám szerint (Forrás: TEIR, 2020)

szobaszám	lakások száma a településen
egy	11
kettő	98
három	75
négy és több	30

Az ingatlanok 1/4-e felújításra szorul. A mindennapos megélhetési problémák mellett lakhatási és infrastrukturális nehézségekkel is küszködnek a helyiek. Több lakott ingatlan láthatólag romos és azonnali beavatkozást igényelne, jellemző a lakásoknál az elhanyagolt udvar, kiskerttel háztáji gazdasággal csak nagyon kevesek foglalkoznak. Az ingatlanokban többségében egy háztartás él, a zsúfolt lakáskörülmények kevésbé jellemzőek. A településen nem található önkormányzati szociális bérlakás.

A település vezetőjének és a Jelenlét Pont munkatársának megítélése szerint a település lakóingatlanjainak közel felében nincs wc/fürdőszoba, az áramszolgáltatásból egyetlen ingatlan sincs kikapcsolva, az ingatlanok legalább 20%-ban kártyás mérőóra került felszerelésre. Egy életveszélyes állapotban lévő és lakott ingatlan található a településen, illetve legalább 10-20 olyan ingatlanról beszélhetünk, amely nem életveszélyes, de kritikus állapotúnak mondható. A településen zsúfolt lakáskörülmények nem jellemzőek, szinte teljes az egy ingatlan, egy háztartás felállás aránya.

A házak tulajdonviszonyai jellemzően rendezetlenek. Az utóbbi években számos külföldi (osztrákok, németek, hollandok) vásárolt ingatlant a településen, akiknek egy része életvitelszerűen is a településen tartózkodik, csupán kisebb részük hagyja üresen, gondozatlanul a megvásárolt ingatlanját. Egy esetben előfordul, hogy az így üresen maradt ingatlant egy bérlő a külföldi tulajdonos tudta nélkül hasznosítja. A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Külföldi vásárlók mellett néhány jobb helyzetű magyar család is vett házat a településen. A rosszabb helyzetben lévő beköltözők jellemzően csupán rövid időre maradnak a településen, aztán tovább állnak egy közeli településre vagy az ország más részére. Jelen pillanatban egy eladásra meghirdetett ingatlan található a településen, emellett 2-3 olyan ingatlanról tud a település vezetése, amelyet bár nem hirdetnek, eladásra kínálnának a benne lakók. Ezek közül kettő lakható, egy kifejezetten romos állapotban van. Ezek az ingatlanok a Petőfi utcában találhatóak és egy vállalkozó tulajdonában vannak. Üresen álló ingatlan a polgármester tájékoztatása szerint körülbelül 10 található a településen, amelyek rendezetlen tulajdonviszonyok, illetve terheltség miatt nem eladóak, illetve külföldi tulajdonos kezében vannak, aki nem használja, nem látogatja őket. A településen található néhány beépíthető üres telek is.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Somogyfajsz esetében a Lechner adatbázis és a HEP szerint sem alakult ki hivatalosan szegregált terület, a polgármester és a Jelenlét Pont munkatársa szerint a Petőfi utca és a Május elseje utca nevezhető meg, mint a település rosszabb helyzetű területei.

## A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	1
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 10-20
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	kb. 10-15
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	kb. 5-10

## 4. A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

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

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

A lakásárak és bérleti díjak jelentős emelkedésének következménye, hogy egyre több ember számára válik elérhetetlenné a megfizethető és méltó lakhatás. 2018-ban a magyar háztartások jövedelmük valamivel több, mint ötödét (21,2%) költötték lakhatásra, az alacsony jövedelmű háztartások esetében ez az arány azonban már jövedelmük 45,8 százalékát jelenti

(Habitat for Humanity, 2021). A megfizethető lakások elérhetőségét az is jelentősen rontja, hogy a hazai szociális bérlakás szektor a rendszerváltást követően nagymértékű szűkítéssel esett át, amelynek köszönhetően az önkormányzatok tulajdonában alig-alig maradt ingatlanulajdon, amelynek elenyésző része hasznosul csupán szociális bérlakásként, különösen igaz ez a kisebb települések vonatkozásában, ahol szinte alig érzékelhető a bérlakások jelenléte. Így igaz ez Somogyfajszon is, ahol nem található szociális bérlakás.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Somogyfajsz, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása. A településen az ingatlanoknak csak kisebb része mondható jó állapotúnak, amelyek elszórtan vannak jelen, azonban az ingatlanállomány jelentős hányada igen rossz állapotúnak mondható. Ezek jelentős arányban hordozzák a fent említett problémák mindegyikét. A zsúfolt lakhatási körülmények Somogyfajsz esetében kevésbé jellemzőek.

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben érintik a lakásminőségi problémák. A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban, vagyis élnek olyan túlzó zsúfolt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban (Habitat for Humanity, 2021). A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció érinti Somogyfajsz településének lakóit is, ahol az ezzel kapcsolatos helyzetkép szerencsés módon közepesen rossz körülményeket mutat. A házak komfort fokozatukat tekintve közepesen rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára, a település ingatlanjainak mindössze kevesebb, mint 15%-a félkomfortos vagy komfort nélküli.

Az energiaszegénységben élő háztartások számára nehézséget okoz a tisztességes életminőséghez szükséges energiaszükségletük fedezése. Az energiaszegénység hátterében többek között a lakóépületek és a berendezések alacsony energiahatékonysága, az alacsony jövedelmek, a magas energiaárak, valamint az energiához való hozzáférés nehézsége áll. A magyar energiahatékonysági törvény azokat a háztartásokat tekinti energiaszegénység által érintettnek, akiknek a lakásuk 20 °C fokra való fűtéséhez és melegvíz készítéséhez szükséges éves energiaköltsége meghaladja a háztartásuk éves jövedelmének 25 százalékát, mely arány hazánkban egyes számítások szerint 8,5%-ra tehető (Habitat for Humanity, 2021). Somogyfajszon a településen elérhető a gázszolgáltatás, azonban 61 ingatlanban nincs bevezetve a gáz. A polgármester tájékoztatása szerint jelenleg nincs olyan lakóingatlan a településen, ahol kikapcsolták volna az áramszolgáltatást.

Az energiaszegénységben élők aránya a hátrányos helyzetű településeken, így Somogyfajszon is magasabb, mint az országos átlag, hiszen ezen költségek viselése jelentős mértékben meghaladja a település háztartásainak anyagi lehetőségeit, valamint számos olyan háztartással is találkozhatunk a településen, amely nem rendelkezik megfelelő energiaellátottsággal. A közműdíj-hátralékokkal rendelkező háztartások arányát gyakran használják az energiaszegénység egyik indikátorának, mely részben Somogyfajsz esetében is lehet egy jó mérőszám, azonban nem teljesen fedi a valóságot, hiszen bár jelentkeznek a településen közmű adósságok, azonban számos lakóingatlan nem összközművesített, így az energia biztosítására szolgáló közmű hiányában ilyen jellegű kiadás vagy tartozás sem jelentkezik esetükben, illetve a gázszolgáltatás, bár elérhető a településen, mégis bekötte legalább 61 lakóházba, így az ezzel kapcsolatos kiadások és tartozások is csupán mérsékelten jelennek meg egy kapcsolódó statisztikában. Magyarországon a lakások ötödét (21%) csak fával fűtik, és további 21 százalék esetében használnak vegyesen szilárd tüzelőt és gázt. A legalacsonyabb jövedelmű (legalsó jövedelmi ötöd) háztartások 37,3 százaléka fűt csak szilárd tüzelőanyagokkal, további 14 százaléka használ vegyesen gázt és fát, tehát a legalsó jövedelmi ötödben élők több, mint fele fűt részben vagy egészben fával, és kevesebb, mint egyharmaduk (31,2%) használ kizárólag gázt. Ezzel szemben a legfelső jövedelmi ötödben a háztartások közel fele (47,7%) fűt kizárólag gázzal, és kevesebb, mint tizede (8,5%) használ csak szilárd tüzelőanyagot (Habitat for Humanity, 2021). Somogyfajszon a település ingatlanjainak negyedében nem elérhető a gázszolgáltatás, így ezekben biztosan fával történik a fűtés.

A lakhatási szegénységhez kapcsolódó egyik legkardinálisabb kérdés a lakhatási szegregáció jelenléte, mely hazánkban mind városi, mind vidéki környezetben egyaránt jellemző. A lakóhelyi szegregáció nem „csupán” valamiféle térbeli elkülönülést/elkülönítést jelent, de törvényszerűen rosszabb lakhatási körülményeket is magában hordoz. Magyarországon a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében. Ezek a problémák gyakran koncentrálnak térben faluszéli roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben (Habitat for Humanity, 2021). Somogyfajsz esetében a Lechner adatbázis és a HEP szerint sem alakult ki hivatalosan szegregált terület, a polgármester és a Jelenlét Pont munkatársa szerint a Petőfi utca és a Május elseje utca nevezhető meg, mint a település rosszabb helyzetű területei.

#### **4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása**

A rendszerváltás okozta társadalmi sokkhatás, az azt követő folyamatos frusztráció, majd az egymást érő gazdasági recessziók alapjaiban változtatták meg a magyar társadalom szerkezetét, de főleg azokat az értékeket és érdekeket, amelyek leginkább hatással vannak a társadalmi folyamatok alakulására. A gazdasági szerkezetátalakulással járó fokozódó munkanélküliség és a területi egyenlőtlenségek egyre nyilvánvalóbb bebetonozódása komoly csapást mért a legsérülékenyebb társadalmi csoportokra, köztük a gyermekes családokra. Az alacsony foglalkoztatási ráta, az országosnál kedvezőtlenebb iskolázottsági-, egészségügyi-

és infrastrukturális mutatók állandó jellemzőivé váltak a leszakadó térségeknek. A fejlesztési források allokációja, minden jó – vagy rossz szándék ellenére sem képes változtatni a helyzeten, még akkor sem, ha az Európai Unió csatlakozást követően jelentős összegek kerültek felhasználásra társadalmi felzárkóztatás címszóval. A projektszemlélet, és ehhez kapcsolódóan a fejlesztési programok ilyen jellegű finanszírozása, számos előnye mellett egy nagyon komoly problémát hordoz magában, mégpedig a fenntarthatóság akadályozottságát. A gazdaság alacsony teljesítőképessége, az alacsony bérszínvonal, a munkalehetőségek hiánya és a közmunka csapdája kilátástalan helyzetben tartja a leszakadó térségek különböző projektekben megfelelő munkaerőpiaci kompetenciákkal felvértezett aktívkorú népességét. Nem is beszélve a tőlük sokszor függő, inaktív korúakról, gyermekekről.

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

A hátrányos helyzetű települések a gazdasági, társadalmi és szociális problémákat kumulált módon és jelentős mértékben tartalmazzák, mely előre vetíti, hogy helyzetük javítása érdekében komplex beavatkozási programok kidolgozására van szükség, mely a valós szükségletekre alapoz és nem nélkülözi az infrastrukturális beavatkozásokat támogató soft elemeket, hiszen a korábbi tapasztalatok is jól mutatják, hogy ezek lehetnek a programok sikerességének kulcsai, az élethelyzet, életminőség javításának valós generátorai, a fenntarthatóság zálogai. Ennek értelmében a lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében is számos tevékenység megvalósítására lehet szükség a településen:

- **Tulajdonviszonyok rendezése**

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

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

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

A fentiek értelmében a beavatkozások egyik legfontosabb pillére az adósságkezelési szolgáltatás működtetése, mennyiségi és minőségi értelemben történő kiterjesztése. A mennyiségi növekedés keretében kiemelten fontos a potenciálisan érintett családok/háztartások folyamatos feltérképezése, a folyamatos bevonás biztosítása annak érdekében, hogy a településen érintettek körének mind nagyobb hányada kerüljön közelebb a szolgáltatás révén a lakhatási költségekkel kapcsolatban fennálló tartozásainak rendezéséhez. Az adósságok megléte minden esetben érzékeny kérdést jelent, így a bizalmi viszony kialakítása és megerősítése elsődleges feltétele a sikeres bevonási tevékenységnek. A településen jelenleg még nem indult el a FETE program keretében az adósságkezelési szolgáltatás, azonban a következő néhány hónapra tervben van a lehetséges résztvevők felmérése és a programelem elindítása.

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

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



meghatározza majd a teljes program kivitelezhetőségét, fenntarthatóságát, hatékonyságának mértékét.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való benntartáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérlettel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése. A település vezetője szerint a potenciálisan jogosult családok között maximum 2-3 olyan található, aki képes is lehet a bérlet költségeinek viselésére, így elsődlegesen fontos ezekre a családokra koncentrálni, felkészítésüket, vonatkozó mentorálásukat jóval a költözés megvalósulása előtt megkezdeni.

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

A lakhatási szegénységet és a megfizethetőségi problémákat tükrözi, ha a háztartások tartozásokat halmoznak fel a lakhatási költségek terén. A hátralékoknak különböző formái lehetnek: lakhatási célra felvett hitelek nemfizetése, elmaradások a lakbérékkel vagy a rezsiköltségekkel. Ezeknek az adatoknak az összesítése módszertanilag nehéz, illetve az önkormányzatok elől elzárt adatkezelés nehezíti a kapcsolódó információk gyűjtését, viszont az általános trendek jól beazonosíthatók. Bár a közműszolgáltatók nem továbbítják az önkormányzat felé a hátralékokkal, esetleges ki- és visszakapcsolásokkal összefüggő információkat, a családsegítéssel, szociális ügyintézésel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma.

A közműdíj-hátralékok a megfizethetőségi problémák súlyosabb eseteiben a szolgáltatás szűkítéséhez, kikapcsolásához, majd végrehajtáshoz és lakásvesztéshez is vezethetnek. A szolgáltatás kikapcsolása a szabályozás miatt a vízellátás esetében korlátozottabb, a gáz- és áramszolgáltatásnál szélesebb körű, a távhőszolgáltatásnál műszaki okokból ritkán kivitelezhető. Az utóbbi évtizedben az előrefizetős mérőórák elterjedésével (2020-ban 13 ezer gázfogyasztó és 135 ezer áramfogyasztó) a szolgáltatás kikapcsolására vonatkozó statisztikák kevésbé jól mutatják azon lakhatási szegénységben élő háztartások számát, akik megfizethetőségi problémák miatt nem férnek hozzá az adott közműszolgáltatáshoz. A kikapcsolt fogyasztók száma 2012-re 102 ezer gázfogyasztóra és 37 ezer áramfogyasztóra emelkedett. A 2010-es évek második felében az értékek folyamatosan csökkentek: a 2020 végi adatok alapján 33 ezer lakossági gázfogyasztó, 8500 áramfogyasztó, 3700 távhőfogyasztó és 43 ezer vízfogyasztó volt kikapcsolva (Habitat for Humanity, 2021). Somogyfajsz esetében is megtalálható a jelenség, elsősorban a víz- és áramszolgáltatás esetében találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel, az áramszolgáltatás esetében számos esetben történt már meg a visszakapcsolás során előre fizetős villanyóra felszerelése. A településen készült interjúk szerint jelenleg 10 alatti esetben van jelen szűkítés a vízszolgáltatással összefüggésben és hozzávetőleg a háztartások 20%-ában van felszerelt kártyás villanyóra. A lakhatáshoz kapcsolódó beavatkozások és az adósságcsökkentési szolgáltatás prioritásai között érdemes kezelni a közműszolgáltatásokban való részvétel

lehetőségének rendezését, hiszen ez a terület a megfelelő lakhatás alapfeltételeként azonosítható és számos háztartás érintett időről-időre a probléma valamely szegmensében.

- **A magántulajdonú házak felújításának támogatása**

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Somogyfajs, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása. A településen az ingatlanoknak csak kisebb része mondható jó állapotúnak, amelyek elszórtan vannak jelen, azonban az ingatlanállomány jelentős hányada igen rossz állapotúnak mondható. Ezek jelentős arányban hordozzák a fent említett problémák mindegyikét. A zsúfolt lakhatási körülmények Somogyfajs esetében kevésbé jellemzőek.

A lakhatási körülmények javítása tekintetében a település lakói körében nagy igény mutatkozna a rossz állapotú saját ingatlanok állagmegóvásának, felújításának segítésére. Egy ilyen jellegű programelem meg tudná célozni azokat a háztartásokat, amelyek esetlegesen bizalmatlanok egy bérlakásprogrammal kapcsolatban, nem szívesen hagynák el saját tulajdonú ingatlanjaikat, illetve nem jogosultak vagy alkalmasak a bérlakásprogramban való részvételre. Jellemzően ezek azok a háztartások, amelyek a falusi CSOK keretében elérhető támogatásokat sem tudták realizálni valamilyen jogosultsági feltétel nem teljesülése miatt, így esetükben ez sem nyújtott segítséget a lakhatási körülmények javításában. Mivel a javításokra, felújításokra potenciálisan nagy az igény, ezért érdemes azokra a családokra koncentrálni, akik vállalják, hogy saját munkával és ha lehetőségük van rá, saját forrással részt vesznek a munkálatokban. A program első lépéseként a részvételi és együttműködési hajlandóságot szükséges felmérni a családok körében. A kritikus állagú és nem felújítható lakások esetében a legszükségesebb karbantartási munkákat lehet elvégezni, míg a másik két jobb lakástípus kategóriában már komolyabb felújítások is támogathatóak lehetnek. Jelenleg számos olyan ingatlan található a településen, amelyek kritikus vagy kiemelkedően rossz állapotban vannak, illetve nincsenek rákötve valamely közmű szolgáltatásra, így az ehhez kapcsolódó problémák, hiányosságok kezelése különösen fontos elem lehetne a település vonatkozásában. A település vezetőjének megítélése szerint minimum 10-20 olyan lakóház található a településen, amely kritikus állapotban van, rövid időn belül jelentősebb felújítási beavatkozásra szorul, emellett pedig számos rossz állapotban lévő, de még nem kritikus helyzetű lakóingatlan található a településen. A település vezetőjének részéről szintén támogatottságot élvezne részéről egy, a meglévő ingatlanok felújítását, komfortosítását célzó programelem, emellett pedig a településen felmerülő speciális problémákra adott válaszként krízislakások kialakítása is igen fontos lépés lehetne.

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

A lakhatási körülmények javítására számos megoldás alkalmazható, melyek közül a rászoruló családok bérlakásba költözésének segítése az egyik járható út. Ezen beavatkozás célcsoportját olyan mobilizálható családok jelenthetik, akik rendelkeznek valamilyen szintű önfenntartó képességgel és akár jövedelmük növelésére is képessé tehetők, emellett fontos, hogy életvitelük rendszerezettsége lehetővé tegye a megváltozó lakhatási körülmények

kezelését. E célcsoport körébe tartozhatnak a településen élő különösen rossz lakásminőségben élő családok, a túlszűfolt lakáskörülmények a településen kevésbé jellemzőek, így a bérlakások kialakítása nem az együtt élő több generáció lakhatási problémáinak megoldását szolgálja elsősorban. A település vezetőjének megítélése szerint jelenleg 2-3 olyan család, háztartás található a településen, akinek a lakhatási körülményei nem megfelelőek és képes, illetve hajlandó lenne egy bérlakásba való beköltözésre, az ezzel járó fenntartási költségek és együttműködési kötelezettségek vállalására. A település vezetője alapvetően támogató egy fejlesztési programmal kapcsolatban, emellett pedig kiemelte, hogy a bérlakások mellett különösen krízislakások kialakítására lenne szükség, mely segíthetne azon családok esetében, akiket a településre egy helyi vállalkozó haszonszerzési céllal költöztet, majd az ebből származó előnyök kihasználását követően kilakoltatja őket a nekik bérbe adott lakásokból, így azonnali segítségnyújtásra lesz szükségük lakhatási viszonyaik rendezésére. Emellett fontos segítséget jelentene a krízislakások jelenléte az életveszélyessé váló ingatlanokban lakók számára, akik között idősebb háztartások és gyermekes családok is lehetnek.

A bérlakások kialakítása és használatba vétele esetén fontos a fokozatosság szem előtt tartása, vagyis a komfortfokozat esetében a korábbi lakhatási viszonyokhoz képesti kezelhetetlen különbségek elkerülése, az esetleges kockázatok előzetes felmérése és kezelési lehetőségeinek kidolgozása.

#### **4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve**

A szociális tervezés, stratégia alkotás egyik legfontosabb feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű, felhasználható adattal rendelkezünk adott terület, célcsoport szociális problémáiról, szükségleteiről. Az adott település, közösség valós társadalmi szükségleteinek megismerése, felmérése tehát minden megalapozott szociális tervezés előfeltétele. Ez nem csupán a számszerűsíthető ellátási igények regisztrálását jelenti, és nem is egyoldalú „felmérés”, hanem olyan többszereplős kommunikációt feltételez, amelynek során a jóléti újraelosztásban, a jóléti szolgáltatásokban érdekelt csoportok és a döntéshozók folyamatosan cserélik az információkat. A valós szükségletek, azok nagyságrendjének ismerete, illetve az erre alapozott stratégia nélkül az erőforrások felhasználása is elégtelenül működik. A bérlakás program keretében az elkészülő lakhatási diagnózisok jelentik ezt a szükségletfelmérést, melynek keretében megszerezhetőek azok az információk, amelyek a bérlakásfejlesztés létjogosultságáról, annak optimális nagyságrendjéről adnak tájékoztatást. A fejlesztés hatékonysága és fenntarthatósága, megfelelő célzása tekintetében elengedhetetlen, hogy a valós szükségletekre alapozott tervezés és beavatkozás történjen, megfelelően összegyűjtve és értékelve a rendelkezésre álló információkat.

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

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosságnak;

- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;
- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcatorna közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;
- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagy része érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek, mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A fenti tényezőket mérlegelve Somogyfajsz esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé, ugyanakkor néhány, azt lefelé módosító elemet is találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve relatíve jó helyzetben van, hiszen több város található elérhető közelségben, a buszközlekedés pedig viszonylag kielégítőnek mondható, igazodik a munkavállaláshoz kapcsolódó igényekhez. A településen helyben több fontos közszolgáltatás érhető el, illetve a Jelenlét Pont működése, és gyerekesély program elérhetősége a településen szintén pozitív tényező. A település közművekkel való ellátottsága jónak mondható, mindössze szennyvíz és csatorna szolgáltatás nem elérhető a településen, a bevezetett közművek telekhatáron belül mindenhol rendelkezésre állnak. Az önkormányzat elkötelezett a fejlesztési programok megvalósítása mellett, melynek eredményeként az utóbbi években számos hazai és Uniós finanszírozási programban vettek részt, jelentősen javítva ezzel a település fejlettségi szintjét, közszolgáltatásainak működését, stb. A településen hozzávetőleg 10 üres ingatlan áll rendelkezésre, amelyek egy része esetében azonban rendezetlen tulajdonviszonyok, nehezen elérhető külföldi tulajdonosok nehezítik a hasznosíthatóságot. A településen árverezés alatt álló vagy az eszközközkezelő tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak, melyek potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatában. Üres, beépíthető telkek szintén találhatóak a településen. A település vezetőjének megítélése szerint a településen nem található szegregátum, amellyel egybevág a HEP és a Lechner adatbázis adatai. A településen két rosszabb helyzetben lévő utca található. Uzsora nincs jelen a településen, a tulajdonviszonyok erőteljesen rendezetlenek. Az önkormányzat együttműködő egy bérlakásprogrammal kapcsolatban, különös szükségét érzi krízislakások kialakításának, véleménye szerint jelenleg is 2-3 olyan család található a településen, akik számára megoldást jelenthet egy bérlakás program és ebben képesek és hajlandóak is lennének részt venni, utóbbira pedig évente egyszer-számra mutatkozik igény. Emellett az ingatlanok általánosan rossz állapota miatt esetleg indokolt lehet egy felújítási program elindítása is, megcélozva azokat a családokat, akik így saját ingatlanjaikban maradva juthatnának jobb lakhatási körülményekhez, ezzel kapcsolatban a település vezetője lényegesen támogatóbb. A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

6. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

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

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

A településen keletkezhetnek megüresedett ingatlanok amennyiben a rossz lakhatási körülmények kezelését szolgáló bérlakások alakulnak ki, a krízislakások esetében pedig értelemszerűen nem jelentkeznék hasznosítható kapacitások. A bérlakás- és krízislakás fejlesztés elsősorban a rossz lakhatási körülmények között élő és lakhatás nélkül maradó családok számára jelenthet megoldást, emellett pedig a 10-20 kritikus állapotú lakásban élő család lakhatási körülményeit javíthatja a mobilizálás nélküli felújítás, aminek eredményeként saját ingatlanjaikban maradhatnak az érintett háztartások.

A beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze:

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

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	10-20			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	1-2	0	0	1-2
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	1-2	0	0	1-2
Összesen	3-6	0	0	3-6