

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Somogysámson

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv


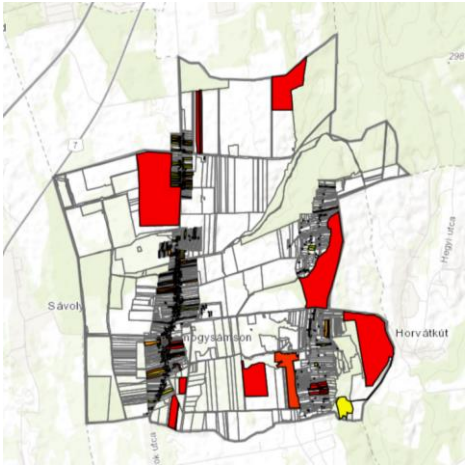
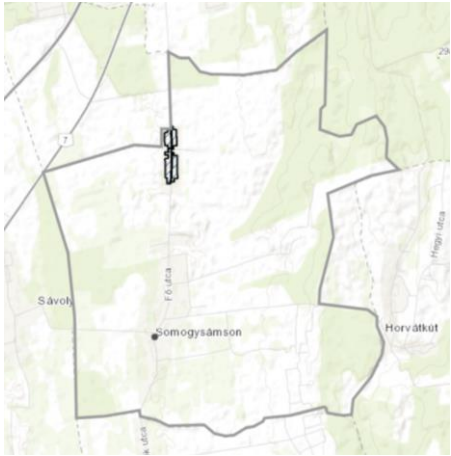
Somogyásámsón

Somogy megye

Marcali járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június

	<p>Terület: 21,77 km² Lakónépesség: 745 fő¹ Jogállás: község Járási: Marcali Megye: Somogy</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

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

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Somogysámson	
Megye	Somogy	
Járás	Marcali	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	687	700
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	91%	
15 év alattiak aránya (2021)	19,4%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	88%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	20%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	97%	
Lakásszám (2011)	279	
Üres lakások száma (2011)	44	5
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	247	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	55	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	247	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	55	
Lakások száma (2019)	281	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	236	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	267	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	100	
WC nélküli lakások száma (2011)	80	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	20	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	470851 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	102%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	4000000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	27	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	5	2-3

1. A település leírása

1.1. A település pozíciója

A Baranya, Somogy és Tolna megyék alkotta dél-dunántúli régió a maga 14 169 km²-es kiterjedésével hazánk legnagyobb területű régiója, ugyanakkor az ország legritkábban lakott térsége (66,4 fő/km²), valamint leghátrányosabb helyzetű területeinek, településeinek jelentős része is ezen a területen található. A régiót közlekedés-földrajzi szempontból több irányba is perifériális elhelyezkedés jellemzi, a régió nagy része Magyarország aprófalvas térségei közé tartozik (Ormánság, Belső-Somogy). A régió kedvezőtlen településszerkezete egy szintén kevésbé optimális közlekedési helyzettel párosul, mely tovább súlyosbítja a városhálózat fejletlenségéből és az aprófalvak-, kistelepülések nagy arányából eredő hátrányokat. A régió 655 településének több, mint fele (346) aprófalva, amelyekben a lakosság 10%-a él, Baranya megyében az 500 fős lakosságszám alatti aprófalvak aránya közel 70%, míg Somogyban ugyanez az arány 44%, Tolna megyében pedig 28%. Az aprófalvas településszerkezetet rendszerint kedvezőtlen gazdaságföldrajzi környezet veszi körül, a régió városai között a kisvárosok dominálnak, a középvárosok hiánya jellemzi a területet, Kaposvár, Pécs és Szekszárd valós térségi központi funkciókat betöltő települések, amelyek mindegyikében megindult az agglomerálódás és a szuburbanizációs folyamat. A régió 24 kistérsége közül 9 hátrányos helyzetű, további 9 pedig leghátrányosabb helyzetűnek minősül (<http://www.terport.hu/regiok/magyarorszag-regioi/del-dunantuli-regio>). 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 elöregedése, gettószodása, azaz etnikai és társadalmi homogenizációja (Fábián, Kolosi, Róbert, 2000).

Somogysámsón Belső-Somogyban Marcalitól 10 km távolságban található nyugati irányban, a Marcali - Sávolc út vonalon. A megyeszékhely, Kaposvár 60 km-re fekszik a településtől, egy másik, szolgáltatásokkal ellátott település, Kéthely pedig 17 km-re. Közlekedés tekintetében a legközelebbi centrum Marcali, a megyeszékhely Kaposvár és a főváros autóbusszal való megközelítése nem megfelelő a munkavállalók számára. Vasúti közlekedés nincs a településen (HEP, 2020). A község a környező nagyobb településeket, igazodási pontokat tekintve Balatonszentgyörgytől 10 kilométerre délre, Marcalitól 11 kilométerre nyugatra, Somogyzsitfától északra, Sávolcra keletre, Holládtól délre található. A település könnyen elérhető az M7-es autópálya 175-ös kilométerszelvényénél lévő holládi lejárótól pár perc alatt (onnan 5,6 kilométer a távolsága), de a községbe több irányból is érkezik a gépjárművel közlekedő: észak-déli irányban a 6803-as út halad át a községen, Marcalitól a 6818-as út vezet ideig, Sávolc és a 7-es főút irányába pedig a 6811-es út indul innen. A falu tömegközlekedési eszközzel is megközelíthető. A vonattal érkezőknek Balatonszentgyörgyön kell az onnan induló buszjáratra átszállniuk. A település elhelyezkedése, megközelíthetősége, térségi pozíciója relatíve jónak mondható, viszonylag kedvező közlekedési viszonyokat mondhat magáénak. Marcali napi 6 távolsági buszjáratral elérhető, az ellenkező irányú közlekedéshez pedig 8 járat áll rendelkezésre munkanapokon. A busz menetideje átlagosan 30 perc.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. 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. Somogysámszon népességszámának változása tekintetében az utóbbi évtizedben mérsékelt csökkenés azonosítható.

1. számú táblázat: A lakosság szám változása 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Fő (TS 0101)	Változás
2012	752	
2013	757	100,7%
2014	731	96,6%
2015	721	98,6%
2016	712	98,8%
2017	704	98,9%

A csökkenő tendencia 2017-et követően sem állt meg, a TEIR adatai alapján 2020 decemberében a lakónépesség létszáma már csupán 687 fő (TEIR, 2020).

A lakosság számban történő ingadozást nem csupán a születések és halálozások egyenlegének folyamatos változása okozza, részben annak tudható be, hogy a környező országokból külföldi állampolgárok vándorolnak ide, akik sokszor rövid időn belül tovább is állnak, de sok esetben letelepednek. A bevándorlások és az elvándorlások egyenlege jelentős mértékben képes befolyásolni egy ekkora lakosságszámmal bíró település népességének változásait, ezért fontos figyelembe venni az ezen adatokban jelentkező változásokat.

2. számú táblázat: Be- és elvándorlások egyenlegének változása 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Állandó jellegű odavándorlás (TS 0601)	Elvándorlás (TS 0600)	Egyenleg
2012	13	14	-1
2013	10	5	5
2014	11	24	-13
2015	9	12	-3
2016	7	29	-22
2017	NA	NA	0

A vándorlási adatok vizsgálatakor látható, hogy az őshonos lakosság létszáma csökken, elvándorlás az utóbbi években meghaladta az odavándorlók létszámát, mely csökkenti a település lakosságát. Álláslehetőségek hiányában elsősorban a fiatal munkavállalók költöznek el a településről, mely igen összetett problémahalmazt tükröz, a megélhetési problémáktól kezdve a településen található perspektívák hiányáig, illetve a fiatalok igényei kielégítésének, szórakozási lehetőségeinek hiányáig (HEP, 2020).

Az elvándorlás- odavándorlás vizsgálata mellett lényeges eleme a helyzetértékelésnek az adott településen tapasztalható természetes szaporodás. A családok gyermekvállalási kedve mérsékelten magas, ami az elvándorlások és magas számú halálozások ellentételezéseként csak nehezen biztosítja a település lakosságának stagnálását, ha növekvő irányba nem is feltétlenül tudja mozdítani a mérleget, hiszen az élveszületési és halálozási mutatók alapján láthatóan természetes fogyás jellemzi az utóbbi években a települést. A roma lakosság aránya a polgármester becslése alapján 45-50%, a népszámlálási adatok szerint 264 fő vallotta magát romának, mely alatta marad a helyi becslésnek, ami nem szokatlan, hiszen a népszámlálási adatok ebben a kategóriában jellemzően lefelé torzítanak.

3. számú táblázat: Élveszületések és halálozások számának alakulása 2012-2017
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Élve születések száma (TS 0701)	Halálozások száma (TS 0702)	Természetes szaporodás (fő)
2012	10	9	1
2013	14	9	5
2014	15	5	10
2015	7	9	-2
2016	8	8	0
2017	NA	NA	0

A stagnálás 2017-et követően is jellemző, a TEIR adatai alapján 2020-ban 8 élveszületésre 5 halálozás jutott. Figyelemfelkeltő adat, hogy 2020-ban a településen 8 terhességmegszakítás történt, ami a születések számához és a lakosságszámhoz mérten igen magas számnak mondható. A születések és halálozások számarányának vizsgálata mellett fontos szempont a település korösszetételének vizsgálata, ezen belül is különösen a legidősebb és a legfiatalabb korcsoportok jelenléti arányának áttekintése. Amennyiben az öregedési indexet tekintjük, jól látható, hogy a település nem feltétlenül tartozik az előregedő községek közé, jól láthatóan közel másfélszeres a 14 év alatti lakosság létszáma a 65 év felettiekéhez képest. Fontos megjegyezni azonban, hogy az index az elmúlt években folyamatos növekedést mutat.

4. számú táblázat: Öregedési index változása 2012-2017 (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 (%)
2012	98	157	62,42%
2013	96	168	57,14%
2014	102	167	61,08%
2015	104	167	62,28%
2016	101	156	64,74%
2017	102	155	65,81%

Az index változása az ezt követő években is az elöregedés fele mutat, 2020-ban a 14 év alattiak száma 154 volt, míg a 65 év felettié 109, vagyis az index 70%, ami számottevő növekedést mutat 2017-hez képest (TEIR, 2020).

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

A községben 1 vegyes házi orvosi praxis működik, emellett 1 védőnő és egy ápolónő tevékenykedik heti rendszerességgel, a gyermekorvosi és a szakorvosi ellátások igénybevételére Marcaliban és Kaposváron van lehetőség. A falugondnoki szolgáltatást az önkormányzat látja el a településen. A gyermekjóléti alapellátást a település a Marcali Gyermekjóléti Társulás révén tudja igénybe venni, melynek eredményeként heti egy alkalommal van jelen a településen a családgondozó. A településen helyben igénybe vehető a 45 fős kapacitással működő óvodai ellátás, valamint általános iskolai alsó tagozat jelen van a községben. Somogyfőszemen 3 bolt és egy posta található, banki szolgáltatások nem elérhetőek a településen (HEP, 2020).

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 (templom felújítás, óvodai konyha felújítás, faluház felújítása, templom felújítása), illetve komplex telepprogram is megvalósult a településen.

Somogysámson 2022-ben csatlakozik a FETE programhoz, a Jelenlét Pont kialakításának tervezése folyamatban van.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

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

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- 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

Somogysámson esetében is érvényesülni látszik az általános trend, miszerint 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 település majdnem összközműves, víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, a szennyvíz szolgáltatás azonban még nem került kialakításra. A közművek elosztása nem egyenletes a településen belül, a szegregátum területén (Kossuth utca) nincs gáz szolgáltatás, a többi közmű pedig hiába elérhető a településen mindenhol telekhatáron belül, a szegregált részen számos helyen nem került bevezetésre egy-egy közzolgáltatás. A település lakásállománya viszonylag állandónak mondható, 2012 és 2017 között 2 db lakóházzal csökkent az ingatlanok száma, új lakóház ebben az időszakban és ezt követően sem épült a településen, amelynek köszönhetően jelenleg 279 lakóingatlan található a községben (HEP, 2020). A 279 ingatlanból 182 a 70-es éveket megelőzően épült, állapotuk azóta jelentősen amortizálódott, hiszen a nagyobb felújítások nem jellemzőek a településen a polgármester véleménye szerint.

Az önkormányzat tulajdonában 8 db szolgálati lakásként funkcionáló lakóház van, ebből 7 jelenleg is lakott. E mellett a magánbérlet és a szívességi lakáshasználat nem jellemző a településen, mint ahogy a jogcím nélküli lakhatás sem, bár ez utóbbi néhány esetben előfordult már.

Somogysámsonban egy szegregátum található a településtől egy km-re a Holládra vezető út mentén. Az itt található Marótpuszta egy utcából áll (Kossuth utca), az itt található 55 lakóház közvetlenül az út mentén helyezkedik el. A településrészen van kiépített villany és vízvezeték hálózat, de a lakásokba a víz nincs bevezetve. A vízszükséglet fedezését Maróton három közkút biztosítja (HEP, 2020). A településen a lakásállomány minősége a hasonló településekre általánosan jellemző mutatók szerint alakul, a településen található házak komfort fokozatukat tekintve mérsékelten rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára. A népszámlálás adatai alapján a 281 lakóingatlan közül 6 félkomfortos és 73 komfort nélküli, 141 ingatlan komfortos és csupán 58 ingatlan biztosít összkomfortot a lakói számára (KSH, 2011). Az alacsony komfortfokozatú lakások felülreprezentáltak a szegregátum területén, melyek 264 fő számára, azaz a település jelentős lakosságárányának adnak lakhatást.

5. számú táblázat: Komfort nélküli lakások eloszlása a település szegregált és nem szegregált területein (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

	komfort nélküli lakások a belterületen	komfort nélküli lakások a külterületen	komfort nélküli lakások a nem szegregált lakóterületeken	komfort nélküli lakások a szegregált lakóterületeken
száma (db)	73	0	18	55
aránya az összes lakásállományhoz viszonyítva (%)	25,90%	0	6,40%	19,50%

A szegregátum területén található lakóházak alacsony komfortfokozatúak, vagy komfort nélküliek, egészségtelenek, van köztük életveszélyesnek nyilvánítható állapotban lévő, ahol túlszűfölvé élnek az ott lakók. A polgármester közlése szerint mindössze egy olyan család található a település ezen részén, aki kifejezetten zsúfolt körülmények között él, de a család külön költöztetése folyamatban van, a család bevonásra került a településen megvalósuló komplex telepprogramba. Marótpusztán a polgármester véleménye szerint szinte minden ház kritikus állapotú, néhány pedig életveszélyesnek is mondható. Az ezekben lakó családok szociális és foglalkoztatási jellemzőiket tekintve vegyes képet mutatnak.

Somogysámson esetében is érvényesül az általános tendencia, miszerint a házak tulajdonviszonyai kifejezetten rendezetlenek, még az önkormányzat is rendelkezik olyan tulajdonnal, amelynek nem teljesen rendezettek a tulajdonviszonyai. Az ingatlanpiac mozgása kifejezetten jónak mondható, a Balaton közelsége és a közvetlen összeköttetés, átjárhatóság lehetővé teszi a megüresedett ingatlanok értékesítését, illetve a kedvező helyzetnek köszönhetően igen magasan is állandósultak az ingatlanárak a polgármester véleménye alapján. Jelenleg pillanatban 2 eladásra meghirdetett ház található Somogysámsonban, melyek rossz állapotúak, nem beköltözhetőek (<https://ingatlan.com/somogysamson/elado+haz>), a négyzetméterárak 81 és 126 ezer forint között mozognak, ami azonban még nem tükrözi a Balaton közelségének befolyásoló erejét. A polgármester tájékoztatása szerint az elmúlt években legalább 20-an vettek házat a településen, köztük több külföldi állampolgár is található (német, filippinó, stb.), de helybeliek, illetve az ország távolabbi területeiről érkezők is voltak a házvásárlók között. Üres ház mindössze egy található a településen, egy 4 lakásos társasház, illetve több olyan ingatlan

is van a község területén, amelyet nem vagy csupán szezonálisan vesznek használatba a külföldi tulajdonosok. A településen több üres, közművesített telek található, amelyek közül több az önkormányzat, valamint a bánya tulajdonában van.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

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

A településen egy szegregátum található, mely a településtesttől 1 km-re helyezkedik el.

1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);

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

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

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

A fentiek szerint értelmezhető elégséges és megfelelő lakhatás hazánk hátrányos helyzetű településeinek, aprófalvainak, zsáktelepüléseinek jelentős részén nem elérhető, valamint akár a lakhatási problémák fokozódását okozó tényezőkkel, lakóhelyi szegregációval is találkozhatunk több településen. A jövedelmi szegénység és a lakóhelyi szegregáció egyidejű jelentkezése súlyos társadalmi problémákat vet fel Magyarország számos településén, mely hosszú évtizedek óta tapasztalható jelenség, hiszen korántsem csupán a rendszerváltás óta találkozhatunk szegregált lakókörnyezetekkel, melyeket többek között a rendszerváltást jóval megelőző beavatkozások mentén kialakuló élethelyzetek, társadalmi és települési folyamatok hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése

megaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszűkült kapcsolati hálók különösen indokolttá 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.

Somogysámszonban az EFOP-2.4.1-16-2017-00036 azonosítószámú, „ESÉLY=MARÓTVÖLGYÉBEN avagy biztos alapokon Somogysámszonban” című projekt keretében valósult meg a komplex telepprogram, mely jelenleg is folyamatban van és amelynek keretében 5db, a szegregátum területén található lakóház felújítását tervezték, de az építőipari árnövekedésnek köszönhetően csupán 3 ház felújítása lesz kivitelezhető, új lakóingatlan nem épül a településen, mert erre nem mutatkozott igény. A település vezetőjének értelmezése szerint a lakók tulajdonának megvásárlása és annak a felújítást követő visszabérlése teljesen ésszerűtlen konstrukció, törekvéseik szerint a projekt lezárását követően az önkormányzat ezeket az ingatlanokat visszaadja az eredeti tulajdonosok számára. A fejlesztési programban való részvételi hajandóság tekintetében nem mutatkozott túljelentkezés, a lakosság jól fogadta a kezdeményezést, nem voltak konfliktusok a kiválasztási mechanizmus során. A jogosultsági feltételek kialakításakor fontos szempontot jelentett a gyermekszám, a háztartás életkori szerkezete, a lakás állapota, valamint a lakossűrűség és a jövedelem háztartáson belüli megléte. A település vezetője szerint a támogatási konstrukció teljesen ésszerűtlen, a tízen pár ezer forintos bérleti díj és a rezsiköltségek irreális helyzetet teremtenek. A kialakított ingatlanokba történő beköltözésre még nem került sor, így a konkrét lebonyolítás tekintetében nem keletkeztek még önkormányzati tapasztalatok. A település vezetése tehát alapvetően támogató a bérlakásprogramokkal kapcsolatban, jelen bérlakásfejlesztés megvalósításától sem zárkózik el.

A fejezet fő következtetései

A településen rendelkezésre állnak korábbi tapasztalatok a lakhatási körülmények javítását szolgáló fejlesztések tekintetében, a komplex telepprogram megvalósítása kapcsán vett részt az önkormányzat hasonló jellegű projektben. A komplex telepprogram jelenleg is fut, a családok beköltöztetése még nem történt meg, így a bérlakások működtetésével kapcsolatban nem állnak rendelkezésre konkrét tapasztalatok. A település vezetése alapvetően támogató az ilyen jellegű fejlesztésekkel kapcsolatban, bár véleménye szerint helyben nincs igény egy bérlakásprogram elindítására, esetleg a más településekről történő beköltözést szolgáló bérlakásfejlesztést látná reálisnak és elképzelhetőnek.

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 csak részben állnak rendelkezésre a településen a lakhatási körülmények javítását szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatban, hiszen a komplex telepprogram esetében a lakók beköltözése, a felújított lakásokba történő visszaköltözés még nem valósult meg. Az eddig összegyűjtött tapasztalatok alapján az önkormányzat szerint különösen a jogosultsági feltételek kialakítására kell nagy hangsúlyt helyezni, illetve a fokozatosság szem előtt tartására, annak érdekében, hogy az új és a régi lakhatási viszonyok között ne legyen túl nagy különbség, illetve a megnövekedett megélhetési költségek ne lehetetlenítsék el a program megvalósulását. Az önkormányzat különösen üdvözlőné egy, a megvalósításban segítséget nyújtó szervezet megjelenését a településen egy lehetséges következő bérlakásprogram esetén, hiszen sem tapasztalattal, sem kapacitásokkal nem rendelkeznek egy ilyen fejlesztés folyamatos működtetésére. Emellett az önkormányzat felismeri kiemelt szerepét a döntési mechanizmus működtetésének útmutatójaként, valamint az érdekcsoportok, érintettek közötti érdekek lehetséges koordinátoraként. A település vezetője tehát támogató egy bérlakásfejlesztéssel kapcsolatban, bár véleménye szerint erre vonatkozóan nem azonosíthatóak igények a településen, nem tudott olyan családot mondani, akinek rossz vagy zsúfolt lakhatási körülményei egy bérlakásprogrammal lennének orvosolhatóak. Azt azonban el tudja képzelni a polgármester, hogy a településen kialakítandó bérlakásokba más településekről költözzenek be jogosult és szükségletekkel rendelkező családok.

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 a bérlakásfejlesztéssel kapcsolatban, bár véleménye szerint erre helyben nem mutatkozik igény, azonban elképzelhetőnek tartja a településen kívül élő családok mobilizálását és a településen kialakuló bérlakásokba történő beköltöztetését,

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 tőkevonzó képessége alacsony, így a foglalkoztatási szint nehezen mozdítható ki az alacsony színvonalon történő stagnálásból. Tovább nehezíti a társadalmi kohézió és a

gazdasági fejlődés esélyeit a kedvezőtlen településszerkezet a fejletlen városhálózattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával.

A településen hozzávetőleg 400-500 fő az aktív korúak száma, akik közül sokan Marcaliban, Zalaegerszegen, Nagykanizsán dolgoznak, de a polgármester szerint a különösen magas munkanélküliségi adatok is mutatják, hogy a foglalkoztatottak jelentős része bejelentés nélkül vagy külföldön dolgozik, alkalmi, illetve idenymunkát végez. Néhány Marcaliban található foglalkoztató, mezőgazdasági vállalkozó busszal segíti a foglalkoztatottak számára a munkába való eljutást.

5. számú táblázat: Munkanélküliségi adatok változása a településen 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	15-64 év közötti állandó népesség (fő)			Regisztrált munkanélküli/nyilvántartott álláskeresők száma (fő)					
	Férfi (TS 0803)	Nő (TS 0804)	Összesen	Férfi (TS 0801)		Nő (TS 0802)		Összesen	
	(TS 0803)	Fő	Fő	Fő	%	Fő	%	Fő	%
2012	261	236	497	85	32,4%	54	22,8%	138	27,8%
2013	262	238	500	79	30,2%	55	23,2%	134	26,9%
2014	261	235	496	85	32,7%	56	23,6%	141	28,4%
2015	257	235	492	79	30,8%	55	23,2%	134	27,2%
2016	265	228	493	67	25,3%	53	23,4%	120	24,4%
2017	311	266	577	72	23,2%	50	18,6%	122	21,1%

Az adatokból kirajzolódik, hogy bár némi csökkenés mutatkozik a regisztrált munkanélküliek számában, mégis a településen élő aktív korúak negyede nyilvántartott álláskereső. A településen az önkormányzat mindössze 3 főt foglalkoztat közalkalmazottként (polgármester, falugondnok, kiségitő), a közalkalmazottak száma pedig jelenleg, a közfoglalkoztatási keret folyamatos szűkítésének köszönhetően 20 fő, akiket egyébként a polgármester a testületi határozat ellenében foglalkoztat, hiszen ez 0 főben határozná meg a közfoglalkoztatásban dolgozók számát (a polgármester elmondása szerint egyéb ügyekben is előfordultak konfliktusok, egyet nem értés a képviselő testület és a település vezetője között). A közfoglalkoztatottak száma a település aktív korú lakosságához képest alacsonynak mondható, azonban a helyi foglalkoztatásban mégis jelentős szerepe van. Somogyfőszéken számos közfoglalkoztatási program indult az elmúlt években, 2018-ban az alapfokú iskolai végzettség megszerzésére irányuló felzárkóztatás, térkögyártás, utak karbantartása, belvízelvezetés, mezőgazdasági startmunka, stb. (HEP, 2020).

A településen egy termelőszövetkezet és mindössze néhány mezőgazdasági vállalkozó található, melyek közül az utóbbiak mindössze néhány főt foglalkoztatnak. A polgármester elmondása szerint a szegregátum területén magasabb a munkanélküliek, illetve fekete munkában foglalkoztatottak száma, azonban nem jellemző, hogy a családokban egyáltalán ne realizálódjon valamilyen mértékű munkajövedelem.

A lakosság körében igen jellemzőek az eladósodottsághoz kapcsolódó problémák, közműdíj-, illetve hitel tartozások, provident kölcsönök egyaránt megjelennek az adosság állományban, mely jelentősen befolyásolja a település lakóinak élethelyzetét, lakhatási lehetőségeit. Ennek folyományaként előfordul, hogy a tartozások eredményeként a családok lakhatása is veszélybe kerül, az ingatlanok az eszközekezelő tulajdonába kerülnek vagy árverésre bocsátják őket, bár nem tömegesen jellemző a probléma. A végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlan keresők országos adatbázisa szerint Somogyfőménfőn mindössze 3 ingatlan vagy földterület áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-Somogyfőmönfőn>).

Az önkormányzat a lakhatási költségek mérséklése érdekében lakásfenntartási támogatást biztosít a települési támogatás körében a lakosság jogosult tagjai számára. A polgármester elmondása szerint a támogatás összege 3500 és 5000 Ft között mozog, melyet sok esetben például a szemétszállítási díj fedezésére használnak fel a családok. A lakásfenntartási támogatásra jogosultak száma évről évre növekszik, a támogatásban részesülők száma kimondottan magasnak mondható, mely jelzi az ezirányú szükséglet jelenlétét, illetve az önkormányzat elköteleződését a lakhatási költségekhez való hozzájárulás tekintetében (HEP, 2020).

6. számú táblázat: Lakásfenntartási támogatásban részesülők száma 2012-2017
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Lakásfenntartási támogatásban részesített személyek száma (TS 6001)
2012	102
2013	109
2014	105
2015	93
2016	103
2017	104

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán, és mivel a szegénységben élő gyerekek aránya magas Somogyfőmönfőn, ez a település jövőjére nézve súlyos gondokat vetít előre. Egyes családokban a szülők motivátlansága, nevelési kompetenciáik alacsony szintje, és az ebből fakadó elhanyagolás a gyermekek nem megfelelő szocializációjához, magatartásproblémáihoz vezet. Különösen nehéz azoknak a gyerekeknek, akiknek szülei addikciókkal, elsősorban alkoholproblémákkal küzdenek. A településen hiányoznak a rájuk fókuszáló fejlesztők és szociális munkások, az intézményekben tapasztalható szakemberhiány pedig tovább rontja a helyzetet. A családokban előfordul veszélyeztetettség, elhanyagolás, azonban a polgármester véleménye szerint a bántalmazás nem jellemző. Az utóbbi években két család esetében került sor kiemelésre a felmerült problémák miatt, egy család esetében két gyermeket egy másik család esetében pedig egy gyermeket helyeztek átmeneti vagy tartós nevelésbe. A TEIR adatai szerint a településen 2020 decemberében 4 veszélyeztetett kiskorú gyermek található, 4 fő a védelembe vett gyermekek száma. A szegregátum területén 79 fő 14 év alatti gyermek él, akik

különösen rossz lakhatási és jövedelmi helyzetet mondhatnak magukénak. A szegregátum területéről a kisgyermeket busz szállítja az óvodába. A település óvodájában 80% a roma gyermekek aránya, ami igen erőteljes szegregációt jelez (HEP, 2020).

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	kb. 5-10
<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.	kb. 10-20
<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

Somogysámson esetében is érvényesülni látszik az általános trend, miszerint 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 település majdnem összközműves, víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, a szennyvíz szolgáltatás azonban még nem került kialakításra. A közművek elosztása nem egyenletes a településen belül, a szegregátum területén (Kossuth utca) nincs gáz szolgáltatás, a többi közmű pedig hiába elérhető a településen mindenhol telekhatáron belül, a szegregált részen számos helyen nem került bevezetésre egy-egy közszolgáltatás. A település lakásállománya viszonylag állandónak mondható, 2012 és 2017 között 2 db lakóházzal csökkent az ingatlanok száma, új lakóház ebben az időszakban és ezt követően sem épült a településen, amelynek köszönhetően jelenleg 279 lakóingatlan található a községben (HEP, 2020). A 279 ingatlanból 182 a 70-es éveket megelőzően épült, állapotuk azóta jelentősen amortizálódott, hiszen a nagyobb felújítások nem jellemzőek a településen a polgármester véleménye szerint.

Az önkormányzat tulajdonában 8 db szolgálati lakásként funkcionáló lakóház van, ebből 7 jelenleg is lakott. E mellett a magánbérlet és a szívességi lakáshasználat nem jellemző a településen, mint ahogy a jogcím nélküli lakhatás sem, bár ez utóbbi néhány esetben előfordult már.

Somogysámsonban egy szegregátum található a településtől egy km-re a Holládra vezető út mentén. Az itt található Marótpuszta egy utcából áll (Kossuth utca), az itt található 55 lakóház közvetlenül az út mentén helyezkedik el. A településrészen van kiépített villany és vízvezeték hálózat, de a lakásokba a víz nincs bevezetve. A vízszükséglet fedezését Maróton három közkút biztosítja (HEP, 2020). A településen a lakásállomány minősége a hasonló településekre általánosan jellemző mutatók szerint alakul, a településen található házak komfort fokozatukat tekintve mérsékelten rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára. A népszámlálás adatai alapján a 281 lakóingatlan közül 6 félkomfortos és 73 komfort nélküli, 141 ingatlan komfortos és csupán 58 ingatlan biztosít összkomfortot a lakói számára (KSH, 2011). Az alacsony komfortfokozatú lakások felülreprezentáltak a szegregátum területén, melyek 264 fő számára, azaz a település jelentős lakosságának adnak lakhatást.

7. számú táblázat: Komfort nélküli lakások eloszlása a település szegregált és nem szegregált területein (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

	komfort nélküli lakások a belterületen	komfort nélküli lakások a külterületen	komfort nélküli lakások a nem szegregált lakóterületeken	komfort nélküli lakások a szegregált lakóterületeken
száma (db)	73	0	18	55
aránya az összes lakásállományhoz viszonyítva (%)	25,90%	0	6,40%	19,50%

A szegregátum területén található lakóházak alacsony komfortfokozatúak, vagy komfort nélküliek, egészségtelenek, van köztük életveszélyesnek nyilvánítható állapotban lévő, ahol túlzásúlvá élnek az ott lakók. A polgármester közlése szerint mindössze egy olyan család található a település ezen részén, aki kifejezetten zsúfolt körülmények között él, de a család külön költöztetése folyamatban van, a család bevonásra került a településen megvalósuló komplex telepprogramba. Marótpusztán a polgármester véleménye szerint szinte minden ház kritikus állapotú, néhány pedig életveszélyesnek is mondható. Az ezekben lakó családok szociális és foglalkoztatási jellemzőiket tekintve vegyes képet mutatnak.

Somogysámson esetében is érvényesül az általános tendencia, miszerint a házak tulajdonviszonyai kifejezetten rendezetlenek, még az önkormányzat is rendelkezik olyan tulajdonnal, amelynek nem teljesen rendezettek a tulajdonviszonyai. Az ingatlanpiac mozgása kifejezetten jónak mondható, a Balaton közelsége és a közvetlen összeköttetés, átjárhatóság lehetővé teszi a megüresedett ingatlanok értékesítését, illetve a kedvező helyzetnek köszönhetően igen magasan is állandósultak az ingatlanárak a polgármester véleménye alapján. Jelenleg pillanatban 2 eladásra meghirdetett ház található Somogysámsonban, melyek rossz állapotúak, nem beköltözhetőek (<https://ingatlan.com/somogysamson/elado+haz>), a négyzetméterárak 81 és 126 ezer forint

között mozognak, ami azonban még nem tükrözi a Balaton közelségének befolyásoló erejét. A polgármester tájékoztatása szerint az elmúlt években legalább 20-an vettek házat a településen, közöttük több külföldi állampolgár is található (német, filippinó, stb.), de helybeliek, illetve az ország távolabbi területeiről érkezők is voltak a házvásárlók között. Üres ház mindössze egy található a településen, egy 4 lakásos társasház, illetve több olyan ingatlan is van a község területén, amelyet nem vagy csupán szezonálisan vesznek használatba a külföldi tulajdonosok. A településen több üres, közművesített telek található, amelyek közül több az önkormányzat, valamint a bányá tulajdonában van.

A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	2-3
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 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

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). Somogyfőszéken nem található szociális bérlakás. 8 ingatlan kerül hasznosításra szolgálati lakásként.

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 Somogysámsonban sem, bár a településen a túlzásfóltságból adódó problémák kevésbé jellemzőek, mint a hasonló jellemzőkkel bíró településeken. A polgármester szerint a fiatalok meg tudják oldani a különálló ingatlanba költözést, még ha nem is a településen. Somogysámson esetében a helyi lakosok, különösen a hátrányos helyzetű csoportok helyben történő lakásvásárlását különösen megnehezíti, hogy a polgármester elmondása szerint a külföldi lakásvásárlásoknak és a balatoni régió közelségének köszönhetően nagymértékben növekedtek az ingatlanárak az elmúlt időszakban. Az utóbbi néhány évben kiszélesedett lakhatást célzó kormányzati támogatási programok ezen célcsoportok számára jobbra nem igénybe vehetőek, a lakások vásárlása a falusi CSOK elterjedtsége ellenére a jogosultsági kritériumok és a saját tőke hiánya miatt nem megvalósítható.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Somogysámson, 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, különösen a szegregált településrészen. A településen az ingatlanoknak csak kisebb része mondható jó állapotúnak, amelyek elszórtan vannak jelen néhány ponton, azonban az ingatlanállomány szinte egésze igen rossz állapotúnak mondható, különösen Marótpuszta területén, ahol az elhelyezkedő ingatlanok szinte mindegyik régi építésű, alacsony komfortfokozatú, nagy részben közművesítetlen, kritikus állapotú. A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció jelentős mértékben érinti Somogysámson településének lakóit is, ahol az ingatlanok jelentős hányada komfort nélküli, egészségre káros, félkomfortos, különös tekintettel a szegregátum területére.

Az energiaszegénységben élő háztartások számára nehézséget okoz a tisztességes életminőséghez szükséges energiaszükségletük fedezése. Az energiaszegénység hátterében többek között a lakóépületek és a berendezések alacsony energiahatékonysága, az alacsony jövedelmek, a magas energiaárak, valamint az energiához való hozzáférés nehézsége áll. A magyar energiahatékonysági törvény azokat a háztartásokat tekinti energiaszegénység által érintettnek, akiknek a lakásuk 20 °C fokra való fűtéséhez és melegvíz készítéséhez szükséges éves energiaköltsége meghaladja a háztartásuk éves jövedelmének 25 százalékát, mely arány hazánkban egyes számítások szerint 8,5%-ra tehető (Habitat for Humanity, 2021). Az energiaszegénységben élők aránya a hátrányos helyzetű településeken, így Somogysámsonban is ennél jelentősen magasabb, hiszen ezen költségek viselése jelentős mértékben meghaladja a település háztartásainak anyagi lehetőségeit, valamint számos olyan háztartással is találkozhatunk a településen, amely nem rendelkezik megfelelő energiaellátottsággal, hiányoznak a közművek a lakásból. A polgármester tájékoztatása szerint a szegregátum területén található lakások szinte mindegyike ilyen.

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 elkülönülés/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). Somogysámson esetében a Lechner adatbázis szerint egy összefüggő szegregátum található, mely a település központjától távolabb helyezkedik el, az itt élő 35-50 háztartás szinte mindegyik hátrányos helyzetű család, rossz lakhatási körülmények között.

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszűkült kapcsolati hálók különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A lakhatási feltételek javítása mellett fontos a helyi szolgáltatások és a lakosság képességeinek, lehetőségeinek fejlesztése is. 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 szerkezetátalakással 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 300 leghátrányosabb helyzetű település mindegyike magán hordozza a fent leírt jegyeket, így Somogysámson 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 megtámogató soft elemeket, hiszen a korábbi tapasztalatok is jól mutatják, hogy ezek lehetnek a programok sikerességének kulcsai, az élethelyzet, életminőség javításának valós generátorai, a fenntarthatóság zálogai. A lakások kialakítása során emellett fontos, hogy a tervezés fázisától fogva összeegyeztetésre kerüljenek az infrastrukturális fejlesztési elemek az egyéni és családi lakhatási fenntartási képességekkel. Cél emellett, hogy az elért komfortfokozat drasztikus fenntartási kötelezettség-emelkedéssel ne járjon.

A település vezetője elkötelezett a lakosság lakhatási körülményeinek javítása tekintetében, a település bekapcsolódott a komplex telepprogram megvalósításába, a polgármester támogató a hasonló fejlesztésekkel, kezdeményezésekkel összefüggésben. Mindemellett véleménye szerint jelenleg nem mutatkozik igény egy bérlakásprogramra a településen, nem tud olyan családot mondani, akik képesek és motiváltak lennének egy bérlakásprogramban való részvételre (a jelenleg is megvalósítás alatt álló komplex telepprogram esetében sem

mutatkozott túljelentkezés), esetleg a más településekről történő beköltözést szolgáló bérlakásfejlesztést látná reálisnak és elképzelhetőnek.

Mindezek ellenére a települési adatokból kirajzolódó szükségletek mentén a lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében is számos soft 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. Somogysámszon 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 kialakítása**

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.

A fentiek értelmében a beavatkozások egyik legfontosabb pillére az adósságkezelési szolgáltatás működtetése, mely lehetővé teszi, 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 még nem működik adósságkezelési szolgáltatás, így annak működtetése a Jelenlét Pont kialakítását követően tud majd megvalósulni.

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

A korábban megvalósult bérlakás programok negatív tapasztalataira építve, fontos általános tapasztalat az érintett települések esetében, hogy jelentős kihívást és egyben a program kudarcát jelentheti, amennyiben erőteljes kísérés és fokozatosság nélkül valósul meg a jogosult családok új ingatlanokba költözésének folyamata. Jellemzően a korábbi lakhatási helyzettől felfelé jelentősen eltérő komfortfokozatot, lakhatási körülményeket jelenthetnek a kialakuló bérlakások, mely irreális elvárásokat támaszt a családok felé, akiknek így a korábbiaknál jelentősen magasabb lakhatási költségekkel, számukra ismeretlen felszereltséggel kell szembesülniük és kell azt megfelelő módon használatba venniük, kevésbé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a családkísérés és mentorálás a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. A település vezetője szerint Somogysámsonban nem mutatkozik igény egy bérlakásprogramra, így esetlegesen a településen kívül élő családok mobilizálását tartja reálisnak és elképzelhetőnek. A családok esetében mindenképpen fontos, hogy megtörténjen a felkészítésük, amely megalapozza a magasabb szintű lakhatási költségek rendszeres fizetését.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való bennmaradáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérléssel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése.

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

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

▪ **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 Somogyfőszék, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása.

A lakhatási körülmények javítása tekintetében a település lakói körében nagy szükség lenne a rossz állapotú saját ingatlanok állagmegóvásának, felújításának segítésére. A település szegregátumában található lakóingatlanok jelentős része kritikus állapotú, a lakásszegénységhez kapcsolódó problémák jelentős része azonosítható a házakon. A polgármester véleménye szerint a település ezen részének lakói között sok a nehezen motiválható háztartás, nem látja szükségét egy hasonló programelemnek, vélekedése szerint erre nem lenne feltétlenül mutatkozna igény, bekapcsolódási hajlandóság a településen.

▪ **Bérlakások kialakítása a településen kívülről 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 tehető, emellett fontos, hogy életvitelük rendszerezettsége lehetővé tegye a megváltozó lakhatási körülmények kezelését. A település vezetője szerint a Somogyfőszéken élő családok körében nem mutatkozna igény egy hasonló jellegű bérlakásfejlesztésre, alapozva például arra, hogy a jelenleg is futó komplex településprogram esetében sem volt magas a jelentkezők száma, nem volt túljelentkezés. Emellett jó megoldásnak tartaná a más településen élő és mobilizálható családok beköltözésének elősegítését a településen létrehozott bérlakásokba.

4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

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

elengedhetetlen, hogy a valós szükségletekre alapozott tervezés és beavatkozás történjen, megfelelően összegyűjtve és értékelve a rendelkezésre álló információkat.

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

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

A fenti tényezőket mérlegelve Somogysámson esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé, ugyanakkor néhány, azt lefelé módosító elemet is találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve relatíve jó helyzetben van, a nagyobb városok viszonylagos közelsége, a jobbára kielégítő tömegközlekedés és járatsűrűség lehetővé teszi a munkaerőpiacon való részvételt, valamint a közszolgáltatások elérését. A településen helyben néhány közszolgáltatás érhető el (iskola, óvoda, falugondnok), kistérségi társulás keretében vehetik igénybe a település lakói a humán szolgáltatások fennmaradó részét. A településen található 3 bolt, egy posta, a település majdnem összközműves, mindössze a szennyvízszolgáltatás hiányzik a községből. Az önkormányzat elkötelezett a fejlesztési programok megvalósítása mellett, azonban az utóbbi években csupán néhány pályázati konstrukcióban tudott pályázni a település, helyi gazdaságfejlesztési tevékenység nem valósult meg az elmúlt időszakban. A településen egy négylakásos társasház áll üresen, eladó ingatlanok előfordulnak, ezek ára azonban igen magassá vált az elmúlt években, árverezés alatt álló vagy az eszközkezelő tulajdonában lévő ingatlanok találhatóak a községben, melyek potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatába. A településen jellemzőek az adósságok, tartozások, azonban uzsora nincs jelen a településen. A település lakóingatlanjai esetében a tulajdonviszonyok erősen rendezetlenek. Somogysámsonban egy, hivatalosan lehatárolt szegregátum található. A település vezetője szerint a településen élő családok esetében nincs realitása egy bérlakásprogramnak, azonban megvalósíthatónak tartaná a bérlakások településen kívülről mobilizálható családokkal történő feltöltését.

A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

8. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	Mérszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfördített 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 fejleszhető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		x	(1) TAKARNET adatok
uzsora	x		(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	x		(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	x		(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

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

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

A település vezetőjének véleménye szerint egy atipikus modell megvalósítása lenne reális a településen, melynek keretében az üres lakások megvásárlása és bérlakássá alakítása lehetne az egyik fő elem, melynek optimálisan a településen kívülről történő mobilizálást segítené, nem a településen belül mobilizálna családokat. A polgármester a településen belül

nem tudott megjelölni olyan családot, aki be tudna kapcsolódni a programba, hiszen ezt minden esetben vagy jövedelemhiány vagy pedig az attitűddel, életvezetéssel kapcsolatos problémák zárják ki, megvalósíthatónak tartaná azonban a településen kívülről érkező családok bérlakásokba történő beköltöztetését javítva a település gyermekszámmal kapcsolatos mutatóit, illetve elősegítve a lakosságszám megőrzését, továbbá jobb helyzetű családok beköltöztetése esetén javítva a település társadalmi összetételét.

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

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	2-3			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be <u>a településen kívülről</u>	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be <u>(a településen kívülről)</u> , 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	0	0	0	0
Összesen	2-3	0	0	2-3