

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Szátok

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv


## Szátok

Nógrád megye

Rétsági járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022.06.23.

	<p><b>Terület: 8,95 m<sup>2</sup></b> <b>Lakónéesség: 1178</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Rétsági</b> <b>Megye: Nógrád</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>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Szátok	
Megye	Nógrád	
Járás	Rétsági	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	572	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	100%	
15 év alattiak aránya (2021)	28,7%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	105%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	12%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	74%	
Lakásszám (2011)	167	
Üres lakások száma (2011)	8	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	92	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	22	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	92	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	104	
Lakások száma (2019)	166	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	128	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	79	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	155	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	45	
WC nélküli lakások száma (2011)	44	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	6	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,3	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	513383 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	99%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	3525000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	10	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	4	

# 1 A település leírása

## 1.1 A település pozíciója

### A fejezet tartalma

*A település fekvése, távolsága a járásközponttól, megyeszékhelytől, nagyobb munkaerőpiaci központtól, illetve közösségi közlekedés helyzete. Növekvő vagy csökkenő lakosság, el- és bevándorlás mértéke, szegregátumban élők/roma lakosság aránya. Helyi és térségi gazdaság munkaerőfelszívó képessége a célcsoport szempontjából. A településen elérhető szolgáltatások. A célcsoportot érintő, lakhatási és foglalkoztatási szempontból releváns önkormányzati fejlesztések felsorolása az elmúlt időszakban.*

#### 1.1.1. A település fekvése és elérhetősége

Szátok község Nyugat-Nógrád megyében fekszik a Rétsági járásban. Közel van a 22-es számú főút és a járásközpont Rétság is. Bár nem főúton fekszik, annak közelsége a tömegközlekedést kifejezetten jóvá teszi. Vonat nincs, de a buszjárat sűrű, könnyen elérhetőek a környező városok – Rétság, Balassagyarmat. Időigényesebb, de a Duna menti városok is könnyen megközelíthetőek – Vác, Göd, Dunakeszi, Budapest... A 22-es főút közvetlen budapesti járatokat is lehetővé tesz, amik az előbb említett városokat érintve közlekedik. Továbbá a települést több céges buszjárat is érinti – így autó vagy tömegközlekedés nélkül is könnyebb a munkavállalás.

#### 1.1.2. Térségi munkalehetőségek

Helyben van két fűrésztelep, ami több helyi lakost is foglalkoztat. A szűkös helyi szolgáltatásokat is helyiek látják el – a lehetőségkehez mérten. Ezen felül az évről-évre csökkenő közfoglalkoztatás van még, ahol jelenleg 15 főt foglalkoztatnak.

A gödi Samsung és a rétsági, illetve a balassagyarmati ipari park is több községbélit foglalkoztat, továbbá a buszjáráttal szintén rendelkező Teletál is népszerű munkahely. Romhányban a Zalakerámia szintén sok embert foglalkoztat és mindössze pár kilométerre helyezkedik el.

#### 1.1.3. Lakosság

Lakosságszám (2021)	572
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	100%
15 év alattiak aránya (2021)	28,7%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	105%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	12%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	74%
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	92
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	513383 Ft
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	99%

A statisztikai adatok szerint a lakosságszám stagnál, amit az önkormányzat is megerősített. A kb. 570 fős településen mára nagyon kevés nyugdíjas maradt, az interjúk szerint nagyjából 30 fő. A táblázatból látható, hogy arányuk jelentősen csökkenő tendenciát mutat. Ellenben a fiatalok aránya kifejezetten magas, viszont a településen kettő gyermekotthon is működik – ez

torzíthatja az eredményeket. A roma lakosság aránya mára meghaladta a 80%-ot – a gyermekotthonok itt is változtathatnak az eredményen, amennyiben a népszámlálásnál nem vették figyelembe.

#### 1.1.4. Elérhető szolgáltatások

Szátok kifejezetten gyenge a szolgáltatások tekintetében

Nincs bölcsőde, óvoda, se iskola – Tereskére járnak a gyerekek

Nincsen semmilyen bolt – mozgóboltokkal oldják meg, közben folyamatban van egy üzlet nyitása is.

Ami elérhető:

- Házi orvos – helyettesítő
- Gyerekorvos
- Családsegítő
- Védőnő
- Ceferino ház
- Posta

#### 1.1.5. Önkormányzati fejlesztések

**Magyar Falu program:** Orvosi rendelők fejlesztése

Nagyoroszi Község Önkormányzata:

**EFOP-1.5.3-16-2017-00079** - Nyugat Nógrádi térségi összefogás

**EFOP-3.9.2-16-2017-00056** – Összefogás Nyugat-Nógrádban – A humán szakemberek helyben maradásáért és a hátrányos helyzetű gyerekek humán szolgáltatásokhoz való hozzáféréseinek növeléséért

Szátok községi önkormányzat:

**TOP-3.2.1-16-NG1-2017-00006** - Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése Szátok Községben

### A fejezet fő következtetései

#### Következtetések a település...

##### ...térségi pozíciója tekintetében:

- rossz pozíció: nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő;
- **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;**
- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.

**...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:**

- **gettósodó település:** a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya nő a településen belül, a nem roma háztartások nagy arányban elköltöznek a településről. A települése lakossága jellemzően stagnál vagy nő;
- billegő település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya egyharmadnál magasabb, de kevesebb, mint a település lakosságának fele. A magasabb státuszú háztartások elköltöznek a településről. A település lakossága jellemzően enyhén csökken;
- 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

### A fejezet tartalma

*A település központja és a szegregátumok állapota, a szilárd útburkolattal való ellátottság, közművek rendelkezésre állása, a helyi adottságok alapján hol, melyik településrészen vannak a legkritikusabb (külön: árvizes részek) és a fejleszthető részek. Szegregátumok száma és elhelyezkedése. Van-e a településen elég lakható ingatlan, van-e elég felújítható ingatlan a településen, hogyan alakultak a lakóingatlan adás-vételek az elmúlt években.*

#### 1.2.1. Szegregátumok elhelyezkedése a településen

Már a 2011-es statisztikában is a lakásállomány több, mint 10%-a volt a szegregátumban jelölve, ugyanakkor a HEP szerint nincs ilyen terület. Mint korábban szóba került, a lakosság 80%-a roma, ilyen arányban már teljesen vegyes a lakossági összetétel – az utcakép szerint kifejezetten telep-arculatú rész valóban nincs. A szegénység érezhető, de 1-2 ház kivételével a körülményekhez képest rendezettek a telkek, ingatlanok.

#### 1.2.2. A település infrastruktúrája

Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	128
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	79
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	155
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	45

Mindenféle közműszolgáltatás elérhető a településen – víz, gáz, áram, csatorna, szemétszállítás. A község minden háztartásához eljut minden szolgáltatás. Ugyanakkor több ingatlannál egyáltalán nincs bekötve a víz, ezek a háztartások az 5 közkút valamelyikét használják erre a célra. A hátrányos helyzetű családok 90%-ban átálltak a feltöltős villanyóra a Karitász hatására – a segítségnyújtás feltétele volt a váltás.

A közutak 100%-ban pormentesek, ugyanakkor gyakran rossz minőségűek – főleg a főutak.

### 1.2.3. Lakásállomány

Lakásszám (2011)	167
Üres lakások száma (2011)	8
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	92
Lakásszám a szegregátumban (2011)	22
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	92
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	104
Lakások száma (2019)	166
WC nélküli lakások száma (2011)	44
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	6
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	3525000 Ft
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	10

A KSH szerint 8 év alatt mindössze 1 ingatlannal lett kevesebb a településen, de ez nem fedti a valóságot. Több kiürült, lakhatatlanná vált ingatlan is van a településen azóta, számuk 5-10 között alakul.

A szegregátumra vonatkozó adatok a fent említett okok miatt nem relevánsak

A lakástranzakciók száma alacsony – ennek egyik oka lehet, hogy a vidéki CSOK csak 2022.01.01.-től elérhető a településen, a megjelölt időszakban még nem volt rá lehetőség. Azóta több tranzakció is történt, de ezekről nincs pontos statisztika.

#### A fejezet célja, fő következtetései

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

- **az egész település szegregátum;**
- a településen belül a szegregált részek a település nagyobb részét teszik ki;
- településen belül a szegregált részek a település jelentős hányadát, de kevesebb mint felét teszik ki,;
- településen belül csak kisebb szegregált részek vannak;
- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el;
- **nincs szegregált rész a településen.**

## 1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

### A fejezet tartalma

*A településen történt lakhatással kapcsolatos fejlesztések, amelyeket az elmúlt 10-15 évben valósítottak meg, külön hangsúllyal a 2014-2021 uniós programozási időszak EFOP telepprogramjára, esetleg az előző időszak TÁMOP telepprogramjára. A megvalósított programok eredményei (új, felújított lakások, bérlakások elosztásának módszere: milyen célcsoportoknak, milyen kiválasztással). A lakhatási körülmények javítását célzó szoft programokkal kapcsolatos vélemények feltárása is szükséges.*

#### 1.3.1. Helyi lakhatási szegénység fejlesztését célzó fejlesztések

Nem voltak ilyen jellegű fejlesztések az általános segítségnyújtáson túl.

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

### A fejezet tartalma

*Együtműködő, nem együtműködő, mennyire támogatja a településen belüli mobilizációt (szegregátumból kifelé, ha releváns) illetve a településről történő kifelé mobilizáció blokkolásához fűződik-e valamilyen érdeke? (pl. gyerekszám csökkenése a helyi intézmények működése miatt kockázatos, településüzemeltetéshez kapcsolódó közmunka, egyéb függőségi rendszerek)*

#### 1.4.1. A helyi önkormányzat hozzáállása

Az önkormányzat alapvetően támogató, viszont mindenképpen meg kell beszélni a fenntartó kilétét és az önkormányzat szerepét a programban. Alapvetően problémás a település, a bérlakások komoly konfliktusokat is okozhatnak.

### A fejezet fő következtetései

#### Következtetések az önkormányzat együtműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket az önkormányzat alapvetően elutasítja;
- **a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyét, akkor esetleg érdekeltté tehető benne;**
- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.



## 2 A lakosság helyzete

### A fejezet tartalma

*Foglalkoztatottság és jövedelmek szintje a célcsoport tekintetében: milyen típusú munkákat végeznek (közfoglalkoztatottság, alkalmi/idegnyomunkák, hetelés, stb.), milyen jövedelemért, ezekben körülbelül hány fő érintett. Legfőbb szociális problémák (élethelyzetek, devianciák, eladósodottság, uzsora, perspektívák, mely szolgáltatásokhoz nem férnek hozzá, nem megfelelő minőségű szolgáltatások). Családok szociális helyzetük szerinti besorolása.*

## 2.1 Foglalkoztatottság

### 2.1.1. Közfoglalkoztatás

Közfoglalkoztatásban részt vevők havi átlagos létszáma *										
Szátok Nógrád megye Rétsági járás	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022 01 - 04. hó
Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatása	10	35	20	23	26	14	8	10	15	19
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	8	1	7	3	2	3	2	0	-	-
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	1	0	16	16	27	28	17	8	1	-
-- Mezőgazdaság	-	-	6	9	14	15	14	7	-	-
-- Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás	-	-	-	-	-	10	2	0	1	-
-- Szociális jellegű program	1	0	10	6	13	3	-	-	-	-
-- Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mindösszesen</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>19</b>
Közfoglalkoztatási mutató	4,92%	10,26%	12,51%	12,23%	15,42%	12,07%	7,41%	4,87%	4,50%	5,20%
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma zárónapon	31	46	38	25	25	33	24	32	28	20
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	3	4	4	5	7	11	14	13	13	13
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	64	27	29	37	38	25	26	22	15	17
<b>Regisztrált álláskeresők száma zárónapon</b>	<b>98</b>	<b>77</b>	<b>72</b>	<b>67</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>56</b>	<b>50</b>
-- Ebből tartós álláskereső	14	11	8	11	7	8	17	16	14	16
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója	26,25%	21,39%	20,97%	19,58%	19,44%	18,51%	17,51%	18,01%	15,54%	13,81%
<b>Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma</b>	<b>373</b>	<b>358</b>	<b>341</b>	<b>343</b>	<b>361</b>	<b>370</b>	<b>366</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>362</b>
1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%+	

forrás: [Közfoglalkoztatás \(bm.hu\)](http://bm.hu)

A közfoglalkoztatottak száma hasonlóan a többi településhez évről-évre csökken. Míg korábban 50 főt foglalkoztattak, mára mindössze csak 15-öt. Két csoportra osztható a létszám munkavégzés szempontjából – az egyik fele a hagyományos közmunkát végzi – közterület takarítása, karbantartás, a másik pedig mezőgazdasággal foglalkozik, ahol a megtermelt zöldségeket felhasználják vagy értékesítik. Az önkormányzat szerint a munkanélküliség csökkenésével a munkaerő minősége is visszaesett. A közfoglalkoztatottak főleg nők, akik vagy nem akarnak kilépni az elsődleges munkaerőpiacra, vagy nem is tudnak (pl. egészségügyi állapotuk miatt). Több esetben előfordul, hogy a család női tagja a közmunka mellett ellátja a háztartást, míg a férfi dolgozik – sok esetben az építőiparban.

### 2.1.2. Elsődleges munkaerőpiaci helyzet

Nem állnak rendelkezésünkre pontos adatok. Több gyár is elérhető közelségben van, céges buszjáratokat biztosítva – Samsung, Teletál..., de a település fekvése miatt Budapest és agglomerációja is elérhető alternatíva. Ez utóbbi azonban az alacsony iskolázottság miatt a célcsoport szempontjából nem releváns sok esetben. Ugyanakkor elő-előfordul ezeknél a cégeknél is, hogy nincs rendben a bejelentés.

Itt is opció az építőipar, ami szintén a feketegazdaságot erősíti – kifejezetten jó kereseti lehetőség, magas bérezés. Továbbá a jó idő beálltával többféle idénymunkára is lehetőség van, amivel többen élnek.

## 2.2 Szociális problémák

Komoly probléma a településen a drog, ami napjainkra talán alábbhagyott, de még mindig aktívan jelen van a község életében. 1 problémásabb lakos volt, aki jelenleg letartóztatás alatt áll, így jelentősen visszaesett a betörések, lopások száma.

A településen szintén jelen van az uzsora – nagyságáról és mélységéről nem tudnak, de valamivel enyhébb, mint 10 évvel ezelőtt, amikor nagyobb volt a munkanélküliség és a szegénység.

Nincs információ a prostitúcióról, viszont több család bont autókat, foglalkozik fémekkel, égetnek rezet – gyakran a tűzrakási tilalom ellenére.

Alapvetően jellemző a szegénység, de nem kifejezetten a munkanélküliségből fakadóan, sokkal inkább az anyagi javak rossz felhasználásának köszönhetően. A településen gyakoriak a belső konfliktusok, hangos szóváltások és viszályok.

Az eladósodottságról nincs pontos információ – nem volt még adósságkezelés a településen, nincsenek pontos adatok. A helyi szakemberek sem látnak rá pontosan az adósságok jellegére és nagyságára.

### A fejezet következtetései

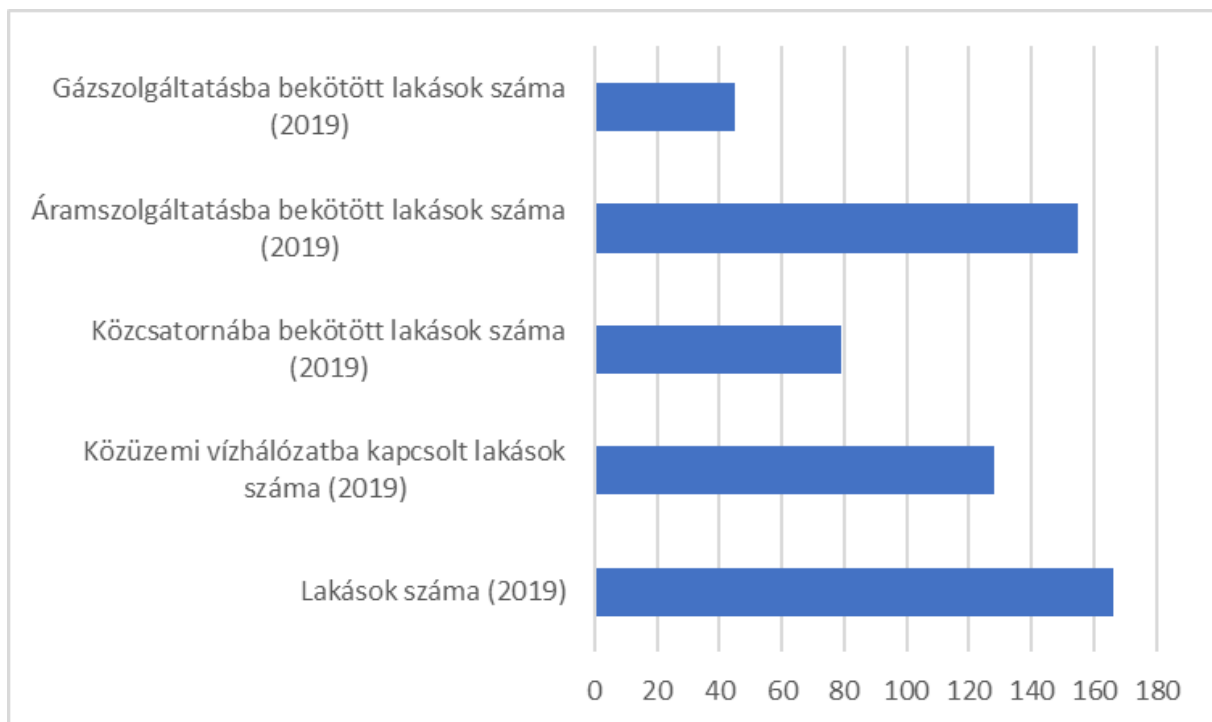
Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok</u> : hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	<b>10-20 család</b> lehet érintett. Szegénységük gyakran a rossz életvezetésből fakad.
<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. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	A lakosság nagyrésze ide sorolható. Számuk ismeretlen, kb. 60-70 %.
<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.	Az összlakosság kb 10%-a él jobb körülmények között.

## 3 A lakásállomány helyzete

### A fejezet tartalma

*Épületek állapota, az életveszélyes, illetve kritikus állapotú házak számossága, aránya a településen, illetve a szegregátum(ok)ban. Tulajdonviszonyok elsősorban a segítségre szoruló családok körében (legális tulajdonviszonyok, mennyire jellemző albérlet, uzsora bérlet, szívésségi lakáshasználat), ezek mértékének becslése. Lakósűrűségi viszonyok vizsgálata (a statisztikai adatok és a valós helyzet összevetése). Üres ingatlanok, illetve megvásárolható ingatlanok (ház, telek) száma (kapcsolódóan az üres ingatlanok tulajdonosi viszonyai, tehermentesek-e, ténylegesen megvásárolhatók-e).*

### 3.1 Közműszolgáltatás



A település összközművesített – mindenhol elérhető minden szolgáltatás. A lakosság elhanyagolható részénél van bevezetve a gáz és nem sokkal jobb a helyzet a szennyvíz tekintetében sem. Az áramszolgáltatás gyakorlatilag minden háztartásban megtalálható, ráadásul a célcsoport tekintetében 90%-ban előre fizetős formában. Ebben nagy szerepe van a Ceferino és Karitászt közös munkájának, ahol a segítségnyújtás egyik alapfeltétele volt az átállás. A víz azonban több háztartásnál is probléma – a kevesebb, mint 170 lakóingatlanhoz még mindig 5 közkút szükséges, hiszen olyan sok helyen egyáltalán nincs bevezetve a vezetékes víz.

### 3.2 Tulajdonviszonyok

#### 3.2.1. Tulajdonviszonyok

Nincs információ a tulajdonviszonyok rendezetlenségéről, esetleg rendezettségéről.

### 3.2.2. Tűlsúfoltság

Lakosság száma a szegregátumban (2011)	92
Lakásszám a szegregátumban (2011)	22
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	92
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	104

A szegregációs adatok nem relevánsak, nem beszélhetünk egyértelműen szegregátumról a településen. A tűlsúfoltság azonban több családot is érint a helyi szakemberek szerint. Kb. 5-10 család lehet érintett benne. Sok esetben a tűlsúfoltságon túl a komfortfokozat is elmaradott.

## 3.3 Ingatlanpiac helyzete

### 3.3.1. Eladó és üres ingatlanok

A helyiek kevés eladó ingatlanról tudnak – 2022.01.01.-től elérhető a vidéki CSOK a településen is, így a kevés eladó és még lakható ingatlan maradt. Alapvetően nincs sok ingatlan, viszont 5-10 lakhatatlan, elhagyatott épület van a községben. Több esetben került eszközkezelőhöz a családok tulajdona – többen éltek a megvásárlás jogával is.

Az üres ingatlanokat jellemzően elkezdik megbontani – főleg télen a tetőszerkezetet a tűzelő miatt.

#### A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	Pontosabb felmérést igényel
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	Feltételezhetően ebből van 10-20 db a településen, de nincs pontos adat.
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	A lakásállomány nagyobb része láthatóan idetartozik
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	Kevés – pontosabb utánajárást igényel

## 4 A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

#### A fejezet tartalma

*Legfőbb lakhatási problémák és azok statisztikai adatok és becslések alapján való nagyságrendjének összegzése a szegregációt, a közmű ellátottságot (közmű elérhetősége, közműszolgáltatásokból kikapcsolt lakások), a lakásállomány javítását, a tulajdonviszonyok rendezetlenségét, az eladósodottság problémáit is érintve.*

Az előzetes adatok vizsgálata és az interjúk során az alábbi okokkal magyarázható a település jelenlegi helyzete:

A település elhelyezkedése kedvez a munkavállalásnak – a környéken több gyár, cég is képviselteti magát, ahol jellemzően biztosítva van a céges buszjárat. A budapesti munkavállalás is lehetséges – tömegközlekedéssel szintén elérhető. Helyben is van munkalehetőség, de nem tud elég embert foglalkoztatni. Szolgáltatások szempontjából azonban szegényes a község – minden főbb szükséglet kielégítéséhez utazni kell – bölcsőde, óvoda, iskola, bolt...

A társadalmi összetétel szerint a roma lakosság aránya napjainkra, a helyi becslések szerint 80-90% körül van. Kevés idős, nyugdíjas maradt a településen, számuk folyamatosan csökken. A 15 éven aluliak aránya magas, de a településen kettő gyermekotthon is található, ami miatt csalszhat a statisztika. Szegregátumról nem beszélhetünk, a lakosság teljesen vegyesen él. A település összközművesített, minden szolgáltatás elérhető a teljes területén. Az utak pormentesek, gyakran azonban rossz minőségűek.

A bérlakásprogram kapcsán felmerült az önkormányzatban a fenntartó kiléte és az önkormányzat szerepvállalása, a működés milyensége. Alapvetően nem elutasító, de fontos tisztázni a kételyeket a tényleges cselekvés előtt. Célszerű lenne bevonni a Ceferino ház munkatársait és a többi helyi szakembert is ebbe a megbeszélésbe.

A településen gyakori a hangos szóváltás a lakosok között, gyakran problémás az együttélés. Nem is a munkanélküliség a legnagyobb gond, sokkal inkább a rossz költségek és a tudatosság hiánya. Jelentős probléma még továbbá a drog és jelen van az uzsora is. Nem tudjuk pontosan hány család érintett és milyen mértékben. Az adósságok jellegének felmérése sem történt meg – több család ingatlanját árverezték/árverezik el valamilyen adósság miatt – sok ember él a Provident gyorsiteleivel, de a részletre vett termékek nem fizetése is sok esetben probléma.

Eladó ingatlan kevés vagy egyáltalán nincs. Alapvetően is kevés volt, de a falusi CSOK elérhetősége után a helyzet még jobban ellehetetlenült. Nagyjából 5-10 lakhatatlan, romos épület van a településen.

**Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva**

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

## 4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és priorizálási szintek leírása

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

A helyi vezetőség és szakemberek is látják a lehetőséget a programban, azonban nincs kiforrott elképzelésük, emiatt sok a nyitott kérdés és kétség a programmal kapcsolatban. Tartanak az esetleges konfliktusoktól is, de biztosak benne, hogy vannak bevonható családok.

### Szociális alapozás:

- **Eladósodottság:** Szükséges felmérni, hogy milyen és mekkora adósságok vannak a családoknál – korábban ilyenre nem volt példa, így alig van használható információ.
- **Tulajdonviszonyok:** Nincsenek adatok, inkább csak feltételezések – felmérés szükséges.
- **Foglalkoztatás:** A környéken jó munkalehetőségek vannak és a „minőségi” munkaerő él is ezzel. Kétséges egy gazdaságfejlesztési program sikere előzetes felmérés nélkül. Célszerű lenne a jogviszonyok rendezése és a maradék munkaerőpiacról kiszorult ember lehetőségeinek felmérése.

### Lakhatási programok:

- A Ceferino és Karitás munkájának köszönhetően a célcsoport jelentős részénél már előre fizetős villanyórák vannak. Ez mindenképpen pozitív a bérlakásprogramra nézve is. Problémásabb terület a vezetékes víz
- Inkább a hosszútávú bérbeadások működhetnek a településen. Több családnál is jellemző a túlzúsúfoltság – esetleg az ő bevonhatóságukat kellene megvizsgálni. Nagyban javulnának az életkörülmények több esetben.
- Új ingatlanok építése: Nem indokolt. A felújított bérlakások is konfliktusokat fognak okozni, az újak ezt fokoznák.

### Stabilizálás

- Szoft programok: - adósságkezelés
- tulajdonviszony rendezés: nem ismert

### Stabilizálás

- Magántulajdonú lakások fejlesztése:
- legszükségesebb karbantartási munkák végzése
- lakások komfortosítása, felújítása

### Bérlakásfejlesztés

Krízislakás: 1 db.

A településen belül mobilizálható családok száma: nem ismert.

Bérlakások: 3-4 db.

## 4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

*Ez a fejezet már „csak” a bérlakásprogramra fókuszál és annak nagyságrendjének, céljainak és célcsoportjainak, illetve javasolt megoldási modelljének konkretizálását szolgálja. A fejlesztések nagyságrendjét a feltárt szükségletekből kiindulva kell meghatározni. A szükséglet alapján meghatározott fejlesztések nagyságrendjét a Kézikönyvben meghatározott szempontok szerint lehet korrigálni.*

### 4.3.1. A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
település közlekedési összeköttetései	amennyiben az összeköttetések <b>erősek</b> , a munkahelyekre ingázást lehetővé teszik, és az elingázás távolsága életszerű	amennyiben az összeköttetések <b>gyengék és költségesek</b> , mind a közúti, mind a közösségi közlekedési viszonylatban, a munkahelyekre ingázást nem teszik lehetővé	(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	amennyiben <b>foglalkoztatás bővülését</b> szolgálja az addig csak közmunkában keresők köréhez képest	amennyiben <b>nem módosul érdemben a csak közmunkában elhelyezhető</b> aktív korúak aránya	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	amennyiben az elérhető lakások <b>gazdaságosan felújíthatók</b> a helyi lakáspiaci viszonyok között	amennyiben <b>kevés vagy nincs elérhető és / vagy gazdaságosan felújítható</b> lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest)
közműinfrastruktúra	amennyiben a terület közművesített és az adott ingatlan esetén <b>rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>	amennyiben a vízi-közmű hálózatra való <b>rácsatlakozás nem lehetséges</b> , új építés esetén pedig nem elérhető a csatornahálózat	(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	amennyiben <b>tiszta</b> vagy alacsony költséggel tisztázhatók a jogviszonyok	<b>terhelt</b> és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	(1) TAKARNET adatok
uzsora	főképp a lakhatási helyzetekben lecsapódó <b>kevés</b> uzsora	a településen <b>elterjedt</b> uzsora, szerteágazó függőségi helyzetek	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben <b>elérhető szolgáltatások</b> köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétét szolgálja	a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges <b>szolgáltatások hiányoznak</b>	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma (3) betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	kis szegregátum(ok), a <b>településközpont nem szegregátum</b>	egységesen hanyatló, <b>többségében nyomorúságos élethelyzetek</b> a telepeken, növekedő mértékben	(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest



#### 4.3.2. A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálási céljának nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Mobilizálás nagyságrendjét <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	amennyiben <b>nincs minőségi szolgáltatást</b> nyújtó intézmény	amennyiben a <b>köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	(1) szabad férőhelyek aránya (2) jobb módúak elhordják a gyermeküket
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	amennyiben <b>kiegyensúlyozott a viszony</b>	adott településről érkezőkkel szemben <b>nagyok az előítéletek</b>	(1) bevett költözési irányok a településről
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	amennyiben <b>alacsony az előítéletesség</b>	amennyiben erős az elutasítás és a <b>diszkrimináció</b>	(1) az adott településre átköltözők tapasztalata (2) visszaáramlás konfliktusok miatt
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	amennyiben az átköltözések <b>nem hoznak létre gócpontot</b> , nem nő számottevően a szegregáció	a fogadó területen magas és jelentősen <b>nő a hátrányos helyzetű lakosság aránya</b> a településhez képest	(1) telepek / szegregátumok mérete és méretének alakulása a fogadó településen
van-e a közelben térségi növekedési centrum	amennyiben <b>át lehet költözni</b> a helyi növekedési centrumba	amennyiben <b>nincs</b> ilyen centrum és messzebb nehéz mobilizálni a családokat	(1) járásközpont vagy funkcionális településcsoport foglalkoztatási helyzetének alakulása (2) távolabbi centrumokban a költözés nem jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség	amennyiben az informális támogató hálózat életben tartása mellett tud költözni, vagy <b>nincs szükség folyamatos támogatásra</b> az élet minden területén	amennyiben csak az informális támogató hálózat életben tartása és <b>folyamatos szociális támogatás</b> mellett boldogul a család	(1) családsegítésbe (nem) bevont családok köre és állapota
céltelepülés árszínvonala	amennyiben a céltelepülési lakások <b>gazdaságosabban újíthatók fel</b> a célterületi lakáspiaci viszonyokhoz képest	amennyiben <b>megfizethetetlen az árkülönbség</b>	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (2) árkülönbség mértéke

#### 4.3.3. A bérlakásfejlesztések alapvetően három típusú modellt követhetnek a családok mobilizációja szempontjából:

A helyi bérlakásfejlesztési igények a realitásokhoz közelítő nagyságrendjének megbecslése előtt sorra vesszük a fejlesztések, illetve a mobilizálási lehetőségeket befolyásoló tényezőket:

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

<b>település közlekedési összeköttetései</b>	Jó tömegközlekedés
<b>helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte</b>	Nincs ilyen jellegű fejlesztés
<b>helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre</b>	Kevés vagy egyáltalán nincs
<b>közműinfrastruktúra</b>	Összközművesített, teljes lefedettség
<b>megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai</b>	n.a.
<b>uzsora</b>	Jelen van
<b>iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége</b>	Több alapvető szolgáltatás is hiányzik
<b>szegregátumok relatív mérete a településen</b>	Nincs szegregátum, az egész település annak tekinthető.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők:

<b>településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában</b>	Igen
<b>konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)</b>	n.a.
<b>ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen</b>	Feltehetőleg nincs ilyen a közvetlen környezetben.
<b>szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen</b>	n.a.
<b>térségi növekedési centrum</b>	Rétság, Balassagyarmat, Vác
<b>a helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség</b>	n.a.
<b>fogadó település(ek) magas árszínvonal</b>	Magasabb

## Becslés a programra

### Krízislakások:

- 1 db szükséges. Gyakori a tettegességig fajuló agresszió, több esetben előfordulhat, hogy családon belüli gondok adódnak, amire egy krízislakás átmeneti megoldás lehet.

### Bérlakások:

- Nincsenek bérlakások, sem eladó ingatlanok a településen. Utóbbit szükséges felmérni, hogy a programnak pontosan milyen lehetőségei vannak. Célszerű lenne felújított bérlakásokat üzemeltetni. Számuk 3-4, a kvótával megegyező. Ennyit biztonságosan lehetne üzemeltetni.
- Új lakások: Nem indokolt.
- Saját tulajdonú ingatlanok felújítása: Felmérés szükséges.

### **A cselekvési terv kidolgozásáig az alábbi lépések megtétele szükséges:**

- a szegregátumokban a lakhatási helyzet alaposabb felmérése (lakásszámok, minőségi besorolás),
- a családok szociális helyzetének tágabb körű felmérése, különös tekintettel az eladósodottságra és a foglalkoztatási viszonyokra.
- A saját tulajdonban lévő ingatlanok állapotának felmérése, az esetleges kisebb beavatkozások pontos becsléséhez

**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)	Felmérés szükséges			n.a.
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	n.a.	-	n.a.	
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be	~2-3	-	n.a.	
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	-	-	n.a.	
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	Felmérés szükséges	-	n.a.	
Összesen		-		