

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Szirák

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

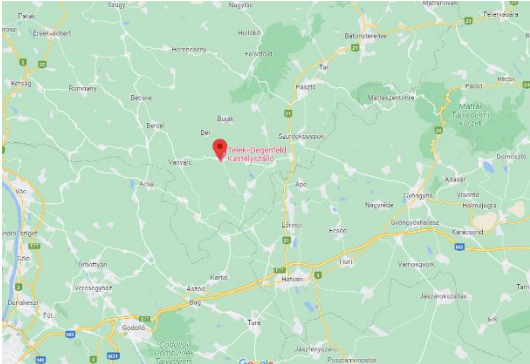
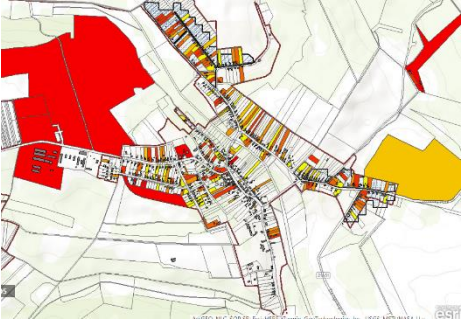
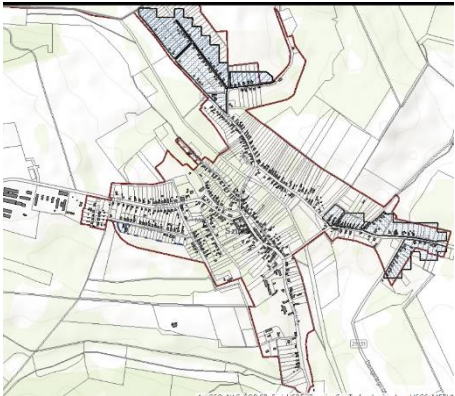
## Szirák

Nógrád megye

Pásztói járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022.06.22.

	<p><b>Terület: 19,09 m<sup>2</sup></b> <b>Lakónépség: 1178</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Pásztói</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]: NEM</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	Szirák	
Megye	Nógrád	
Járás	Pásztói	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	1178	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	101%	
15 év alattiak aránya (2021)	22,2%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	106%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	22%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	114%	
Lakásszám (2011)	450	
Üres lakások száma (2011)	59	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	176	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	52	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	176	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113	
Lakások száma (2019)	449	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	362	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	274	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	417	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	211	
WC nélküli lakások száma (2011)	120	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	26	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	986603 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	94%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2275000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	24	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	9	

# 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

Szirák Nógrád megye déli részén, a Bér-patak völgyében, a Cserhát lábánál fekszik, közel Pest és Heves megye határához. Legkönnyebben a 21-es számú főútról megközelíthető, de az M3-as autópálya is közel van. Budapest is kb. 70 kilométerre van, ami autóval könnyen, tömegközlekedéssel nehezebben, de elérhető (Napi 2 járat). Vasút nincs – a közeli településeken elérhető – Pásztó, Aszód, Galgaguta. A buszjáratok nem éppen kedvezőek, sokesetben problémás a településre jutás – kevés járat, sok várakozási idővel, vagy lehetetlen átszállásokkal

#### 1.1.2. Térségi munkalehetőségek

A településről lehetőség nyílik a Budapest és agglomerációjában való munkavállalásra, de a célcsoport tekintetében ezen a területen inkább az építőipari és egyéb idénymunkák a mérvadóak. A Hatvan és Somoskőújfalu vonalon futó 21-es főút melletti települések is több alternatívát adnak munkavállalás tekintetében – Hatvan, Aszód, Pásztó, Bátorlyerénye és Salgótarján, továbbá Gyöngyös és Gödöllő.

Helyben is több munkalehetőség van, ahol főleg helyieket foglalkoztatnak.

- Közfoglalkoztatás – 20 fő (júliustól 15)
- Gyógynövényüzem – 15 fő
- Kastélyszálló – 20 fő
- Helyi üzletek – 10-12 fő
- Helyi intézmények – 20-30 fő
- Kisebb helyi vállalkozások

### 1.1.3. Lakosság

Lakosságszám (2021)	1178
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	101%
15 év alattiak aránya (2021)	22,2%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	106%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	22%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	114%
Lakásszám a szegregátumban (2011)	52
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	986603 Ft
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	94%

A lakosság jellemzően 1150 és 1200 fő között alakul. Jellemző az elöregedés – a 60 év feletti aránya 15%-ot növelt az elmúlt évtizedben, a 15 év alattiak aránya viszont csak 6%-kal emelkedett. Az interjúk szerint egyre több az egyedül maradt nyugdíjas.

A romák aránya kb. 45-50% körül van, az óvoda és iskola azonban már közel 100%-ban roma származású fiatalokat tanít. Az iskolát az Országos Roma Önkormányzat üzemelteti, a roma identitás erősítése és hagyománytisztelet fontos szerepet játszik.

A lakosságszámhoz képest viszonylag kevés gyermek születik – kb. 20 0-3 év közötti gyermek van jelenleg a településen.

A roma lakosság jellemzően helyben marad, ellentétben a nem romákkal, akik – főleg a fiatalok, elhagyják a települést.

### 1.1.4. Elérhető szolgáltatások

- Idősek klubja
- Szirák Polgárosodásáért Alapítvány
- Bölcsőde - épül
- Óvoda – 48 fő
- Általános Iskola és Szakközépiskola – 220 fő (Kb. 40 gyermek jár ide más településekről. Az Országos Roma Önkormányzat a fenntartó)
- Nevelőszülői hálózat
- Házi orvos
- Fogorvos
- Családsegítő
- Védőnő
- Autószerelő
- Dohánybolt
- vegyesbolt
- Roma Önkormányzat

### 1.1.5. Önkormányzati fejlesztések

**TOP-3.2.1-16-NG1-2017-00011** – Szirák önkormányzati épületének energetikai korszerűsítése

**TOP-4.1.1-16-NG1-2019-00008** – Egészségügyi centrum felújítása Szirák községben

**TOP-1.4.1-19-NG1-2019-00014** – Bölcsőde kialakítása Szirákon

**EFOP-2.4.1.-16** – Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal (ESZA)

**EFOP-1.6.2.-16** – Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal (ERFA)

#### 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 település 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 fejleszhető 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

A településen hivatalosan 2 szegregátum található

1. Kertész út – Rákóczi út – Csurgó út
2. Dengelegi út és Kisbágyoni út egy része

A helyi szakemberek szerint nem beszélhetünk már klasszikus szegregátumokról, a lakosság vegyesen él, nincsenek szolgáltatásbéli különbségek a területek között, mindenhol minden elérhető.

A rendelkezésre álló adatok már nem tudnak naprakész információkat adni, lévén, hogy 2011-esek. Azóta jelentős változások történtek a lakosság összetételében és a település arculatában is.

A szegregátumnak kinevezett terület valóban nem tűnik kritikusnak, kevés udvar rendezetlen, külsőleg az ingatlanok sincsenek rossz állapotban.

#### 1.2.2. A település infrastruktúrája

Lakások száma (2019)	449
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	362
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	274
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	417
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	211

A település összeközművesített, mindenhol elérhető minden szolgáltatás. Az utak pormentesek, de több helyen nagyon rossz állapotúak – Főleg a szegregátum részét képező Dózsa és Kertész út szakasza.

### 1.2.3. Lakásállomány

Lakásszám (2011)	450
Üres lakások száma (2011)	59
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	176
Lakásszám a szegregátumban (2011)	52
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	176
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113
Lakások száma (2019)	449
WC nélküli lakások száma (2011)	120
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	26
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2275000 Ft
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	24

A 2011-es adatok szerint a lakásállomány közel 40%-a valamelyik szegregátumban helyezkedik el, ahol a lakosság ~15% él. A 8 év alatti lakásszámváltozás azonban feltételezhetően pontatlan – több önkormányzati bontás is volt a lakhatatlanná vált ingatlanok esetében.

A lakástranzakciók száma alacsonynak tekinthető, viszonylag kevés adás-vétel történt a jelölt időszakban az országos átlaghoz képest. A településen elérhető a falusi CSOK, amivel többen éltek is az elmúlt időszakban.

#### 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

A falumegújítási program elhagyott ingatlanok hasznosítása projekt keretén belül több romos épületet is megmentett az önkormányzat, az életveszélyeseket lebontotta. Erre külön alapot is félretettek, amiből szintén vásároltak ingatlanokat.

A településen fut a Komplex-telep program is, aminek eredménye 5 bérlakás lesz. Korábban is voltak önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások, de több esetben kudarcba fulladt azok megbecsülése.

A HEP szerint 14 lakás van az önkormányzat tulajdonában, amiből 2 felett az országos roma önkormányzat bérlőkijelölési jogot gyakorol.

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

### A fejezet tartalma

*Együttműködő, nem együttműködő, 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 maximálisan a lehetőséget látja a programban. Gyakorlatilag bármennyi ingatlan épülhet vagy funkcionálhat bérlakásként a településen. Jelenleg 53 kérelem van beadva önkormányzati szociális bérlakásra a hivatalba – ennek egy része már saját lakáshoz jutott, de még így is kimagaslóan magas a kérelmek száma.

### A fejezet fő következtetései

#### **Következtetések az önkormányzat együttműködési 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/idegymunkák, 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 *										
Szirák Nógrád megye Pásztói 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	14	53	35	25	34	35	24	35	32	26
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	9	7	9	11	9	5	-	-	2	1
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	29	38	50	49	26	12	12	2	1	1
-- Mezőgazdaság	18	21	18	21	16	12	11	1	1	1
-- Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás	-	5	11	27	9	-	-	-	-	-
-- Szociális jellegű program	11	12	21	0	-	-	1	1	0	-
-- Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mindösszesen</b>	<b>52</b>	<b>98</b>	<b>94</b>	<b>85</b>	<b>69</b>	<b>52</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>28</b>
Közfoglalkoztatási mutató	6,53%	12,16%	11,75%	10,89%	8,94%	6,64%	4,78%	4,98%	4,89%	3,80%
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma zárónapon	38	50	62	49	42	44	45	41	38	31
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	9	11	15	14	19	16	14	14	13	12
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	97	33	52	55	54	60	45	44	46	53
<b>Regisztrált álláskeresők száma zárónapon</b>	<b>144</b>	<b>94</b>	<b>128</b>	<b>118</b>	<b>114</b>	<b>121</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>96</b>
-- Ebből tartós álláskereső	58	8	25	32	36	39	40	36	45	45
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója	18,03%	11,62%	16,00%	15,12%	14,93%	15,42%	13,62%	13,43%	13,22%	12,96%
<b>Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma</b>	<b>798</b>	<b>806</b>	<b>801</b>	<b>779</b>	<b>766</b>	<b>782</b>	<b>760</b>	<b>738</b>	<b>737</b>	<b>737</b>
1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%+	

forrás: [Közfoglalkoztatás \(bm.hu\)](https://www.kozfoglalkoztatasi.gov.hu)

Jelenleg 20 főt foglalkoztat az önkormányzat, de ez a szám 2022 júliusától 15-re csökken. Nincs már Start közmunka program, de a hagyományos keretek között dolgozó alkalmazottak az önkormányzatnak természetesen levendulát, oregánót és citromfűvet, amit aztán értékesítenek. Az ebből befolyó bevételeket pedig a további fejlesztésekre fordítják.

A létszámcsökkentés oka, hogy nincs minőségi munkát elvégezni képes munkaerő. Inkább az elsődleges munkaerőpiacról kiszorultak maradtak közfoglalkoztatott státuszban, akik egészségügyi okok vagy motivációhiány miatt nem tudnak/akarnak váltani.

### 2.1.2. Elsődleges munkaerőpiaci helyzet

Az átlag 15%-os munkanélküliség nem fedi teljesen a valóságot. A feketemunka is hatással van a bevételekre és azok nagyságára. A hivatalos munkavállalók egy része a településen helyezkedik el a korábban felsorolt munkalehetőségek valamelyikén. Többen járnak a környező városokba, gyárakba dolgozni – céges buszjáratokról azonban nincs információ. A település fekvése lehetővé teszi a budapesti munkavállalást is.

Az alacsony iskolai végzettség több elérhető lehetőségtől is megfosztja a célcsoportot, továbbá a különböző adósságokból fakadó levonások is visszavetik a hivatalos munkavállalástól a kedvüket.

## 2.2 Szociális problémák

Az interjúk során szóba került a drog és prostitúció, mint korábban erősebben jelenlévő probléma, ám ezek az elmondottak szerint mára visszaszorultak, hasonlóan az uzorához. Az önkormányzatnak erős kapcsolatai vannak a rendfenntartókkal, így egy fokozott jelenléttel sikerült ezeket háttérbe szorítani.

Az eladósodottság mértékéről nincs információ, de több család él mélyszegénységben vagy valamilyen közműszolgáltatásból nem fizetés miatt kitiltva. Pár családnál vissza-visszatérő jelenség az áram lopása is.

A HEP szerint a szegregátum területén több ingatlan is terhelt valamilyen adóssággal, ami kisebb áruhitelkből, providentes hitelekből fakad.

A munkanélküliség csökkenésével a betörések, lopások száma is visszaesett, de még mindig több ember él valamilyen munkából fakadó jövedelem nélkül, segélyekből, egyéb szociális juttatásokból fenntartva magát.

### A fejezet következtetései

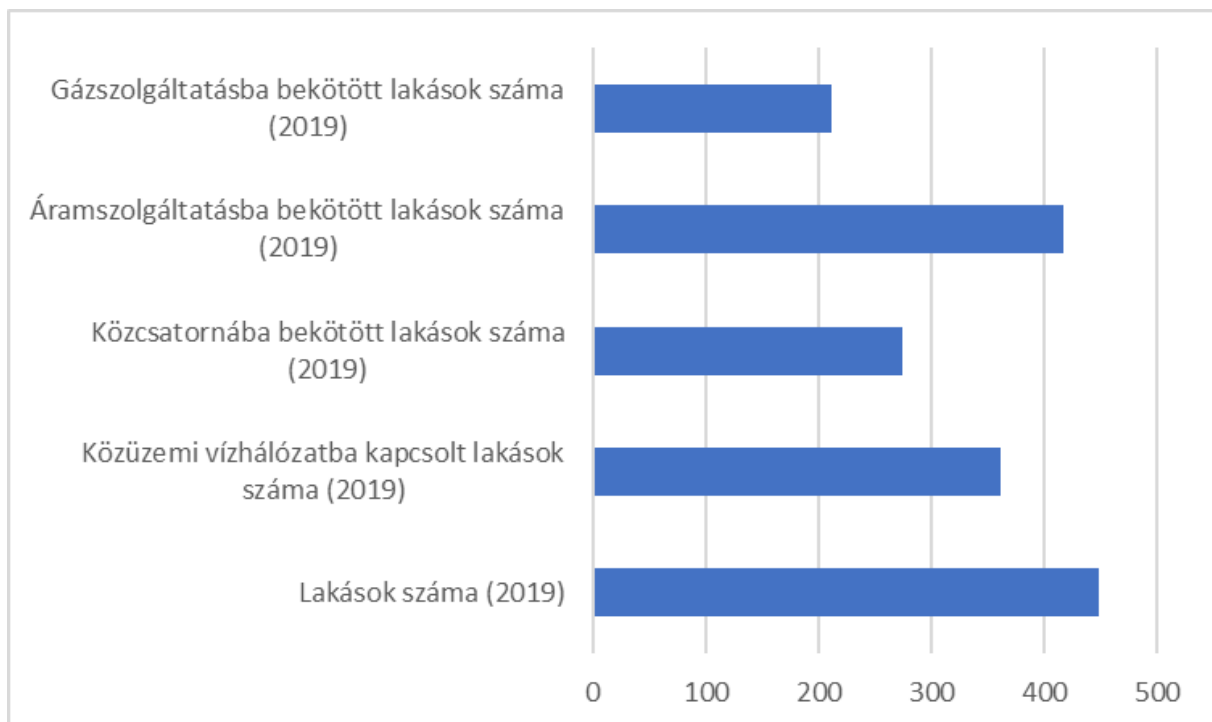
Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	~5-10
<u>Minimális önfenntartó képességgel rendelkező családok:</u> megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	~20-30
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	n.a.

## 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, szívességi lakáshasználat), ezek mértékének becslése. Lakósűrűségi viszonyok vizsgálata (a statisztikai adatok és a valós helyzet összevetése). Üres ingatlanok, illetve megvásárolható ingatlanok (ház, telek) száma (kapcsolódóan az üres ingatlanok tulajdonosi viszonyai, tehermentesek-e, ténylegesen megvásárolhatók-e).*

### 3.1 Közműszolgáltatás



Nincsenek pontos adatok az adósság miatt valamelyik közműszolgáltató szolgáltatásaiból való kiltátsról. Alapvetően a statisztikák szerint a „300”-ra jellemző mértékben vannak jelen a háztartásokban a szolgáltatások. Legmagasabb arányban az áram és a víz van jelen – előbbi néhány esetben lopják – így nem feltétlenül látszik, hogy nincs. A közcsatorna és a gáz már lényegesen kevesebb háztartáshoz jut el. A település egészén elérhető minden szolgáltatás.

### 3.2 Tulajdonviszonyok

#### 3.2.1. Tulajdonviszonyok

Az interjúk szerint az önkormányzat komoly erőfeszítéseket tett a rendezetlenség felszámolására és mára nem igazán jellemző, hogy ebből fakadó gondok lennének.

### 3.2.2. Túlzsúfoltság

Lakosság száma a szegregátumban (2011)	176
Lakásszám a szegregátumban (2011)	52
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	176
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	113

Az adatok szerint nem beszélhetünk túlzsúfoltságról, ugyanakkor az elhangzottak szerint több család is a gyermekek fejlődésére rosszul ható körülmények között él. Több család is érintett a túlzsúfoltság problémájával – ennek egyik oka a nagy arányú önkormányzati bérlakás igénylése is. Főleg fiatalok és családok szeretnének különálló, saját házat.

## 3.3 Ingatlanpiac helyzete

### 3.3.1. Eladó és üres ingatlanok

Nincs sok eladó ingatlan a településen – a vidéki CSOK miatt a legtöbbet felvásárolták. Jelenleg 4 ház van meghirdetve, ezek inkább a jobb kategóriájú házak, melyek ára 12-15 millió forint között van.

Az üres ingatlanokat az önkormányzat felszámolta – az elhagyatott házakat gyakran elkezdték megbontani, értékesíteni, eltüzélni.

### A fejezet célja, fő következtetései

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

## 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, azonban kifejezetten rossz a tömegközlekedés. Helyben is van lehetőség elhelyezkedni, de csak korlátolt számban és több esetben valamilyen szakirányú végzettséggel. Könnyen elérhetőek nagyobb városok, mint Hatvan, a járásközpont Pásztó, de Budapest is. A környéken több nagyobb ipari park is található, az elérhető szolgáltatások kedvezőek helyben is.

A társadalmi összetétel változóban van, a roma lakosság aránya folyamatosan nő. Ugyanakkor a település inkább előregedő tendenciát mutat, viszonylag kevés gyermek születik és magas a 60 év feletti aránya. Statisztikailag 2 szegregátum van a településen, de már nem olyan élesek a határvonalak, a lakosság vegyesen él, nincs klasszikus telep-része a településnek. Erre a közműszolgáltatások elérhetősége is rásegít, a településen mindenhol minden elérhető, van csatlakozási lehetőség. Az utak viszont rosszak, több helyen kifejezetten.

Az önkormányzat nyitott a bérlakásprogramra, több program keretén belül foglalkoztak már a kérdéskörrel – felszámoltak romokat, megvásároltak menthető épületeket, melyeket felújítottak. Bár elvileg 14 ingatlan van a tulajdonukban, bérlakásokról nincs információ – ugyanakkor a komplex telep program keretén belül 5 bérlakás lesz elérhető a jövőben, melyekre 53 igény van benyújtva jelenleg.

Nincs egyértelmű információnk a településen jelenlévő szociális problémákról – korábban jelentős gondot okozott a drog és prostitúció, amit elméletileg sikerült visszaszorítani, de ennek mértékéről nem tudunk. Vannak a településen olyan emberek, családok, akik motiváció híján nem dolgoznak, nehezen bevonhatók bármilyen programban. Nincs információ a lakhatási szegénység és eladósodottság mértékéről sem.

Kevés eladó ingatlan van a településen – viszont az önkormányzattal feltételezhetően együtt lehet működni. Több építési telek is a rendelkezésükre áll, ami felhasználható a programban. Bár nem került szóba, a meglévő ingatlanállomány is elképzelhető, hogy egy együttműködés keretein belül használható.

**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	~1-2	n.a.	n.a.		
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	~1-2	~5-10	n.a.		
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	<10	~10-15	n.a.		
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	n.a.	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:

Szirák erős táptalaja lehet a bérlakásprogramnak. A vezetőség érdekelt benne, tapasztalata is van az ingatlanokhoz kapcsolódó ügyintézkésekben.

### Szociális alapozás:

- **Eladósodottság:** Nagyságának és mélységének felmérése. Hány családot érint és milyen mértékben?
- **Tulajdonviszonyok:** A potenciálisan megvásárolni kívánt ingatlanok esetében. Üres ingatlanok esetében – ha van ilyen.
- **Foglalkoztatás:** Hány családnál nincs jövedelem? Munkanélküliség tényleges felmérése, a munkaerőpiacra visszavezethető lakosság becslése.

### Lakhatási programok:

- 1 db krízislakás – az önkormányzat nem tud reagálni az ilyen esetekre, jellemzően a családsegítőn keresztül intéződnék az ilyen esetek.
- Felújított bérlakások: 5 db. Üres ingatlanok, hogy csökkenteni lehessen a célcsoport esetében jellemző túlszűfolttságot és kielégíteni a lakásigényléseket.
- Új ingatlanok építése: 4 db. A település összeképét is tudná javítani, igény is lenne rá, feltételezhetően fizetőképes bérlők is.

### Stabilizálás Soft-programok

- Adósságfelmérés, kezelés
- Munkaképes lakosság felmérése
- Lakásállomány feltérképezése

### Stabilizálás

- Kisebb beavatkozások szükségességének a felmérése
- Tetőkommandó szerű beavatkozások
- Munkaerőpiacra való felkészítés

### Bérlakásfejlesztés

Krízislakás: 1 db.

Bérlakások: 5 db.

Új építésű lakások: 4 db.

A településen belül mobilizálható családok száma: nem ismert.



## 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) <i>szabad férőhelyek aránya</i> (2) <i>jobb módúak elhordják a gyermeküket</i>
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) <i>bevett költözési irányok a településről</i>
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	amennyiben <b>alacsony az előítéletesség</b>	amennyiben erős az elutasítás és a <b>diszkrimináció</b>	(1) <i>az adott településre átköltözők tapasztalata</i> (2) <i>visszaáramlás konfliktusok miatt</i>
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) <i>telepek / szegregátumok mérete és méretének alakulása a fogadó településen</i>
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) <i>járasközpont vagy funkcionális településcsoport foglalkoztatási helyzetének alakulása</i> (2) <i>távolabbi centrumokban a költözés nem jellemző a településről</i>
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) <i>családsegítésbe (nem) bevont családok köre és állapota</i>
céltelepülés árszínvonala	amennyiben a céltelepülési lakások <b>gazdagosabban újíthatók fel</b> a célterületi lakáspiaci viszonyokhoz képest	amennyiben <b>megfizethetetlen az árkülönbség</b>	(1) <i>megvásárolható és felújítható lakások száma</i> (2) <i>árkülönbség mértéke</i>

#### 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>	A tömegközlekedés rossz, autóval költséges, de hatékony
<b>helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte</b>	Több is van
<b>helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre</b>	Alacsony, de nagyobb utánajárást igényel
<b>közműinfrastruktúra</b>	Összközművesített
<b>megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai</b>	Rendezettek
<b>uzsora</b>	Nincs
<b>iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége</b>	Elérhető minden fontosabb szolgáltatás
<b>szegregátumok relatív mérete a településen</b>	Kisebb, mint a település 50%-a

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>	n.a.
<b>szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen</b>	n.a.
<b>térségi növekedési centrum</b>	Havtan, Gyöngyös, Aszód
<b>a helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség</b>	Erős függőség
<b>fogadó település(ek) magas árszínvonala</b>	Nem magasabb

## **Becslés a programra**

### Krízislakások:

- 1 db szükséges. Az önkormányzatnak nincs erre lehetősége, de az igény időről időre felmerül.

### Bérlakások:

- Bár az önkormányzatnak van 14 ingatlan a tulajdonában, bérlakásként egyik sem funkcionál. A komplex telep programnak köszönhetően 5 bérlakást fognak a közeljövőben üzemeltetni. – 53 igénylés érkezett az önkormányzathoz. Bármennyit elbírna a település, de a kvótához igazítva további 5 felújított bérlakás reális lehet.
- Új lakások: 4 db. Van rá igény és fizetőképes réteg is a célcsoporton belül. Amennyiben lehetséges arculat-alakítóként is funkcionálhatna.
- Saját tulajdonú ingatlanok felújítása: Felmérés szükséges.

**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)				
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)				
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be	~4-5	~3-4		
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást				
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	n.a.			
Összesen				