

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Újléta

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

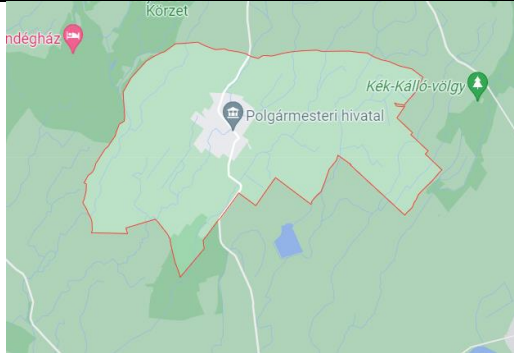
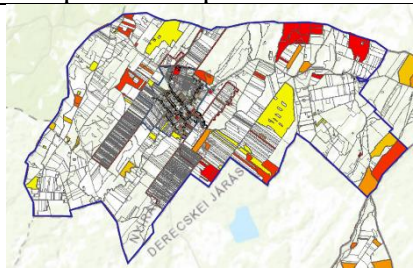
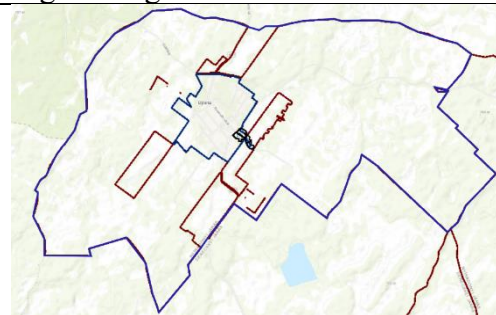
Újléta

Hajdú-Bihar megye

Nyíradonyi járás

Szervezet neve:

Dátum:

 <p>A satellite-style map showing the settlement area of Újléta. A red outline marks the settlement boundary. Key locations marked include 'Körzet', 'Kék-Kálló-völgy', and 'Polgármesteri hivatal' (Municipal Office).</p>	<p>Terület: 30 km² Lakónéesség: 1 159 fő Jogállás: Község Járás: Nyíradonyi Megye: Hajdú-Bihar</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>A detailed urban plan map of Újléta, showing individual buildings, streets, and utility lines. The settlement is outlined in blue. The map is labeled 'DERECSEKI JÁRÁS'.</p>	 <p>A map showing the settlement boundary of Újléta in blue, overlaid on a topographic map of the surrounding area. The boundary is irregular and follows the settlement's shape.</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Újléta	
Megye	Hajdú-Bihar	
Járás	Nyíradonyi	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosság szám (2021)	1142	1140
Lakosság szám változása 2021/2012 (%)	106%	106%
15 év alattiak aránya (2021)	17,6%	18%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	93%	93%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	19%	19%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	104%	104%
Lakásszám (2011)	427	430
Üres lakások száma (2011)	46	40
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	76	80
Lakásszám a szegregátumban (2011)	17	20
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	76	80
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	29	30
Lakások száma (2019)	428	430
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	353	350
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	216	200
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	413	420
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	160	160
WC nélküli lakások száma (2011)	106	100
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	63	70
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,2	1,5
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	608750 Ft	610000 Ft
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	79%	80%
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	3000000 Ft	3000000 Ft
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	27	25
Kiinduló kvóta érték kerekítve	8	8

1. A település bemutatása

1.1. A település pozíciója

Újléta község a Nyírség, az Érmellék, a Hajdúság és Bihar találkozási pontjánál, Debrecentől közúton 30 km-re (légvonalban mintegy 16 km-re, DK-re) fekszik, Vámospercs és Létavértes között, félúton. Ugyan a település nem elszigetelt, de tömegközlekedése nem a legjobb. Mintegy hat buszpárral van kapcsolata a nagyobb településekkel.

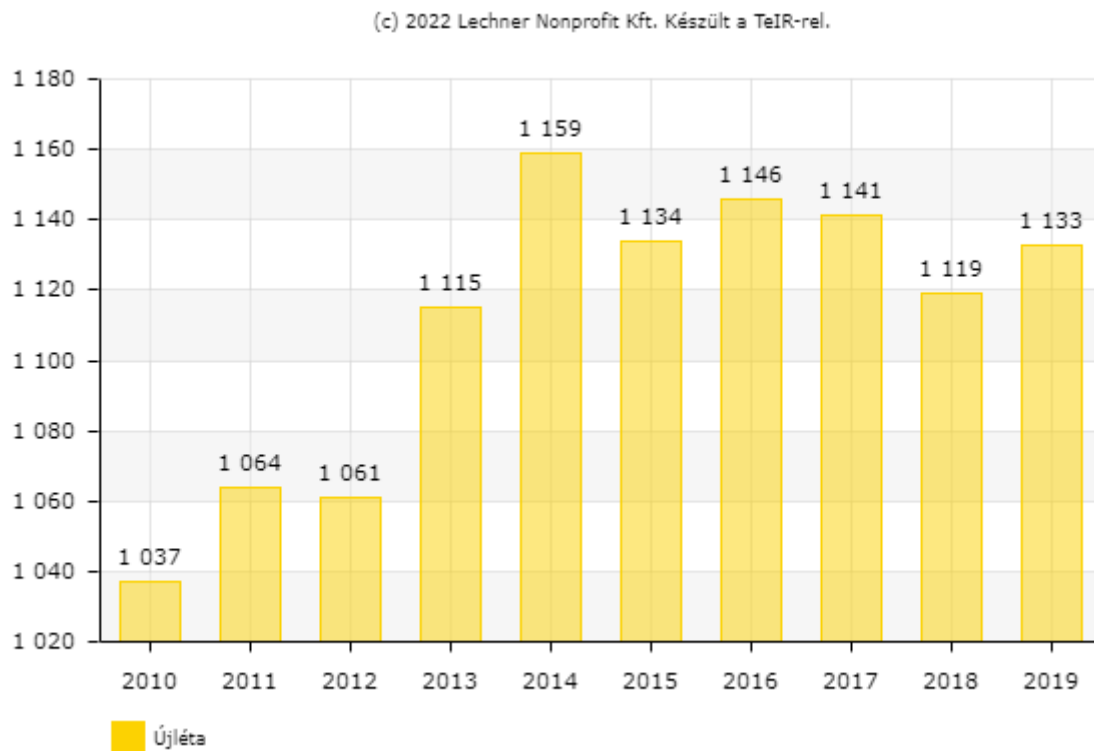
A községet 1865-ben alapították református vallású telepesek. A település határa 1865 előtt Nagylétához tartozott, ezért kapta az Újléta nevet. Az első telepesek fakitermeléssel foglalkoztak, aztán a homokos talaj megfogása érdekében szőlőt telepítettek az irtások helyére. Mivel az egyre növekvő lakosság kisebb-nagyobb szőlőterületekhez jutott a falu mellett, és egyre inkább a borkereskedelem határozta meg a település gazdaságát, 1895-ben megépítették Újléta egyik fő büszkeségét, a Borospincét, amelyben 18 darab hatalmas kerámiahordó található (11 és 54 ezer literesek), melyben összesen félmillió liter bort tudtak tárolni. 1913-ban mintegy ezer hold nagyságú, Nagylétától elcsatolt területtel gyarapodott a falu határa, így gyakorlatilag kialakult a mai határszerkezet, s ezáltal megnövekedett a mezőgazdasági művelésre alkalmas terület. Az 1930-as évek elején több növényfajtát hoztak a faluba abból a célból, hogy kipróbálják, melyik növény alkalmazkodik legjobban az itteni homokos talajhoz. A torma volt a legmegfelelőbb növény, amely kiválóan felelt meg a mikroklíma és talajviszonyok adta lehetőségekhez. Termesztését a 70-es évek elején kezdték el nagyobb mennyiségben. Mára a hajdúsági torma megkapta az eredetvédeltséget fémjelző Hungarikum címet is. A lakosság túlnyomórészt a mezőgazdaságból él, ennek felvásárlására, feldolgozására jöttek létre a helyi cégek nagy része. Azonban, ez a mezőgazdasági láb szinte kizárólag a tormatermesztésen alapul, amely nagyfokú kétkezi munkát igényel.

A település külterületén számos természet- és tájvédelmi érték található.

A község infrastruktúrája jónak mondható, ám a 21. század elvárásainak nem minden tekintetben megfelelő. Villany, vezetékes ivóvíz a falu minden utcájában (még a szegregátumot alkotó Liget utcán is) van. A gázhálózat 1995-ben, a szennyvízhálózat pedig 2010 novemberére került kiépítésre. A gázhálózat minden utcában elérhető, azonban a szennyvízhálózat a Liget utcán nem lett kiépítve, illetve néhány utca elején és végén lévő lakások előtt már nem került

kiépítésre a gerincevezeték. A községben összesen 11 utca található, melyből a települést átszelő három országos közút a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Közút Zrt. kezelésében van. A nyolc önkormányzati közútból mindössze egyetlen szilárd burkolattal el nem látott utca van, ez a szegregátum utcája. A hét szilárd burkolatú út meglehetősen rossz állapotban volt, ezért az önkormányzat minden pályázati lehetőséget megragadott az utak felújítása érdekében. 2017-ben három utca (Hadház, Magyar, Debreceni utca) útburkolata újult meg, 2018-ban a Dózsa utca burkolatának 451 fm hosszan történő felújítására került sor, 2019-ben pedig folytatódott a Dózsa utca maradék 151 fm-en történő felújítása, illetve a becsatlakozó Rózsa út 250 folyóméteres szakasza kapott új burkolatréteget. Járda minimum egy oldalon minden utcán található. A járdák felújításáról az önkormányzat a közmunkaprogram keretében gondoskodik. 2018. első félévében üvegszál kábelekkel kiépült az internet-hálózat is, így ettől az évtől minden háztartásban biztosítottá vált a szupergyors internet elérésének lehetősége.

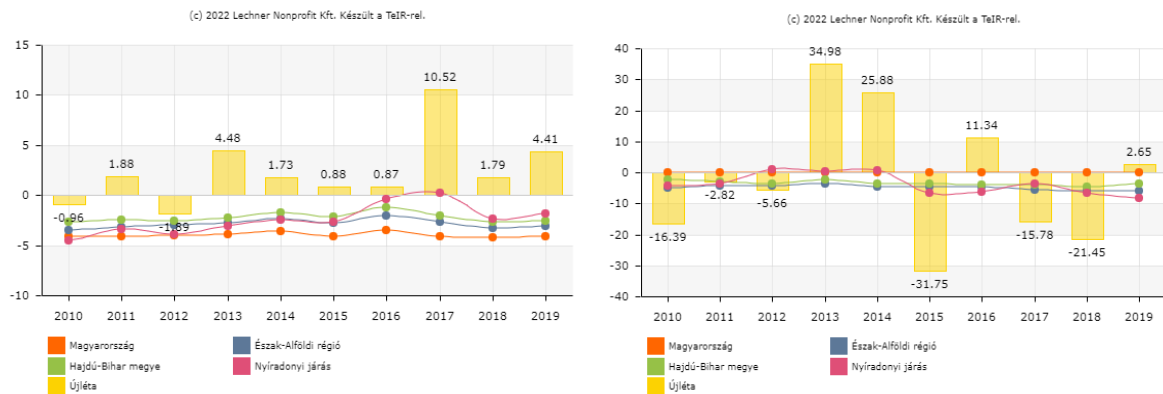
A község lakosságának száma stagnál, éves szinten 1-2% körüli szórás fellelhető.



1. ábra: Lakónépesség (fő)

forrás: TEIR

Ugyan a település lakosság száma stagnál, azonban az alábbi diagram jól mutatja, hogy egy fiatalodó településről van szó. Azonban, a lakosságszámnövekedést az elvándorlás ellensúlyozza. A táblázatban jól látható, hogy 2016 és 2020 között az öregedési index 10%-al nőtt ugyan, azonban ez annak köszönhető, hogy a nem mélyszegénységben élő fiatal családok elköltöztek a településről, és az ezekben a családokban születendő gyerekek már nem Újléta gyermeklétszámát szaporítják.



2. ábra: Természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg(ezrelék)

forrás: TEIR

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő)	0-14 éves korú állandó lakosok száma	Öregedési index %
2016	143	216	66,20 %
2017	145	220	65,91 %
2018	142	219	64,84 %
2019	149	210	70,95 %
2020	154	201	76,62 %

1. táblázat: Az öregedési index változása

forrás: KSH

A településen egy szegregátum és egy szegregációval veszélyeztetett terület található, azonban érdemesebb egyként kezelni őket. A kijelölés idejét múlt, a friss adatok és mai helyzetkép alapján a szegregációval veszélyeztetett terület lakhatási és életviteli szempontból sokkal rosszabb és rendezetlenebb állapotokkal bír, mint a szegregátum.

Az újlétai szegregátum gyakorlatilag a Liget utca elejétől a 21. számig terjedő szakasz, A Petőfi út öt szomszédos telke, illetve a szegregációval veszélyeztetett terület a Liget utca végéig, nyúlik ki. A térképeken mindenhol Ságvári Endre utcaként szerepel, azonban az utcanévet átnevezték 2015-ben Liget utcává. A térképek nem pontosan jelzik az ingatlanokat sem. A szegregátum maga a '90-es években alakult ki, amikor is olcsón, állami támogatásokkal lehetett házat építeni. Így a liget utcai házak nagy része egy sémára épült, azonban mára abszolút nem egységesen néznek ki. A térképeken a Ságvári Endre utcán mintegy 30 ház látható, azonban ezek egy része már nem létezik. Azonban egy házban néha 3-4 család is él, így 2022-es becslések szerint ezen a területen mintegy 50-55 család, és mintegy 250-320 fő élhet. A pontos adat szintre napról-napra változik, mert előfordulnak migrációk, családból való kiemelések, be nem jelentett be- és kiköltözések. A település lakosainak közel 22-25%-a itt él. Az itt lakó aktív korúak $\frac{3}{4}$ -e legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, illetve komfort nélküli, félkomfortos, illetve szükséglakásokban él. Kiemelkedően magas az inaktív népesség aránya, mely 85-90 %. A legtöbb család semmilyen rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezik, így a lakásuk felújítására, környezetük rendbe tételére csak külső támogatás nyújtásával van esélyük.

A településen a roma lakosok aránya hozzávetőlegesen 30%, amelynek jelentős hányada, mintegy 85-90%-a él ezen utcában. De a település valamennyi utcájában él egy-egy roma család.

A településen működik egy óvoda és egy általános iskola is. Minkettő kiszolgálja az igényeket. Az óvoda mindössze 75%-ban telített. Az óvodások száma 45 fő, és mindegyikük roma származású. Az általános iskolában tanulók száma erősen csökkenő tendenciát mutat (90 fő), mert sokan áthordják a gyermekeket a szomszédos településekre. Itt a roma tanulók száma 90%-ra tehető. A település mélyszegényeire jellemző a funkcionális analfabétizmus, ám sokan a nevüket sem tudják leírni.

A településen az elmúlt öt évben rengeteg kisebb-nagyobb fejlesztés valósult meg. Ami a leginkább a mélyszegénységet és a szegregátumi roma lakosságot érinti, az az EFOP -1.6.2. és az EFOP-2.4.1. pályázatok, amelyek keretében egy bérlakás, négy szociális bérlakás felújítás,

csillagház és csillag szolgáltató pont kerül megépítésre. Ezen felül játszótér, kondipark, műfüves focipálya épült, valamint a Biztos Kezdet Gyerekház is felújításra került. Az EFOP-2.4.1-en belül soft elemek, úgymint adósságrendezés és háztartásgazdálkodás jellegű programelemek és OKJ -s képzések is megvalósultak.



1. kép: A leendő csillagház

forrás: saját kép

A településen egy nagyobb csomagolóüzem működik, de az nem foglalkoztat helyi lakosokat. A helyiek főként mezőgazdaságból élnek – a roma lakosság túlnyomó része a tormatermesztéssel kapcsolatban napi bejelentéssel idénymunkában dolgozik, illetve az önkormányzat által biztosított közmunkaprogramban vesznek részt.

Következtetésképpen, Újléta térségi pozíciója tekintetében közepes pozícióban van. 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.

A település vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében jobb státuszú, vegyes összetételű település. A hátrányos helyzetű, roma népesség aránya ugyan éppen eléri az

egyharmadot, de a nem roma lakosság közül a fiatalok egy része elköltözik a településről. A település lakossága stagnál, de ez csakis az elvándorlásnak köszönhető.

1.2. A település szerkezete

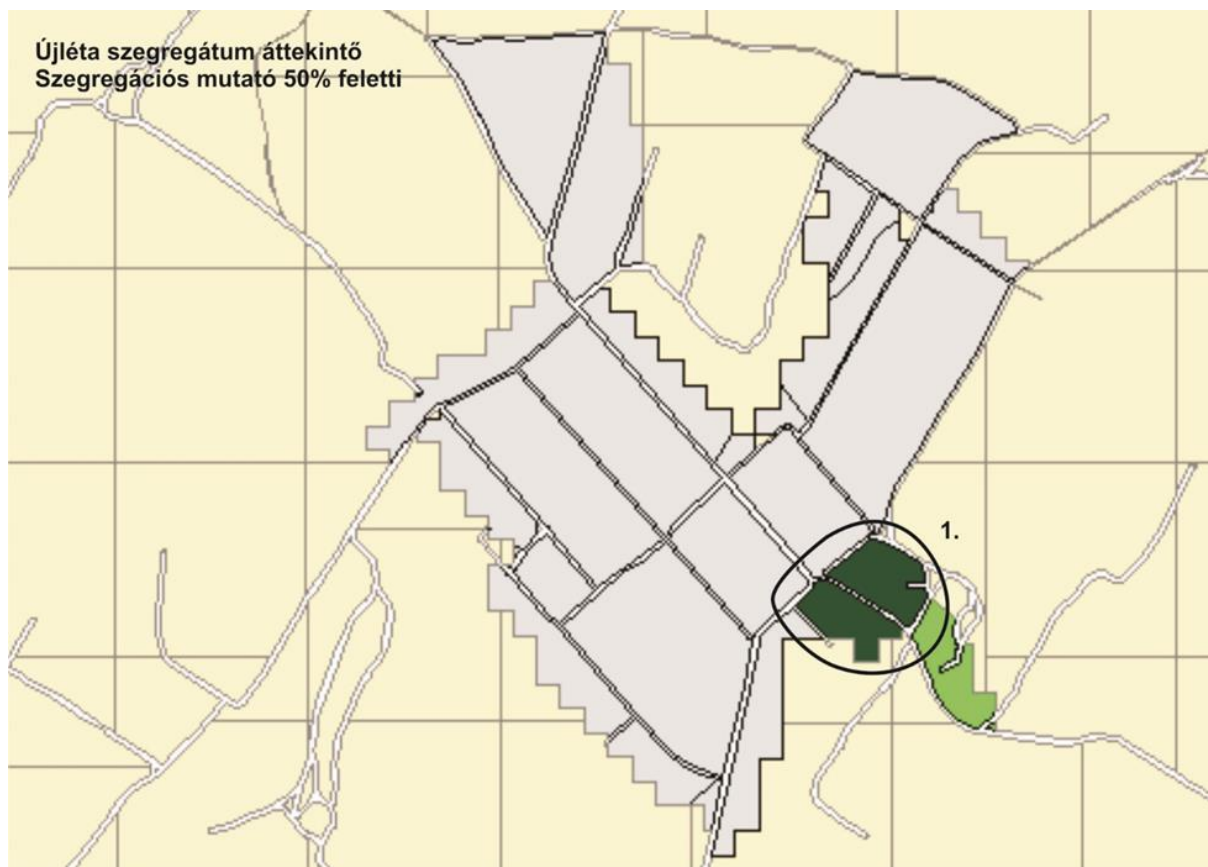
Újléta egy fiatal település. A Kiegyezés előtt alapult, azaz alig 150 éves. Éppen ezért, a településszerkezetben már jól láthatóak a tervezett utcák, terek és telkek helyzete. Egyedül a szegregátum utcája az, amely rendezetlen környezetet tükröz, mintha egy külön település lenne a községen belül.

A településen 427 ingatlan található, ezek nagy része lakott. Mintegy 25-30 ház lakatlan, de ezek nagy része kihálás vagy elköltözés miatt. Ezen házakból csak mintegy 5-6 eladó, a legtöbbjük bedőlt lakáshitel miatt. Hivatalos oldalakon nem jellemző az árusítás. A szegregátumon kívül a lakások a település helyzetéhez képest magasak, a 150.000.- Ft/nm árat is túllépik. Ezek a házak általában jó minőségűek, felújítottak. Azonban, mindezek mellett a kevésbé jó helyeken épült, idős házak olcsón megvásárolhatóak.

Nem ritka a bedőlt lakáshiteles házak árvereztetése sem.

A településen egy szegregátum, és egy szegregációval veszélyeztetett terület van. A hatályos jogszabály a KSH adatbázis alapján a szegregátumot a Petőfi és a Ságvári Endre utca (ma már Liget utca) egy része által határolt terület jelenti a 21. számig. A Liget utca 23-tól a 45-ig szegregációval veszélyeztetett területnek minősül, azonban Újléta mélyszegény rétegei pont ezen a részen tömörülnek, és a nyomor is itt van jelen.

Az utca ezen részén sokkal sűrűbben helyezkednek el az ingatlanok, van olyan ház, ahol 3-4 család is él önálló háztartásban. Az itt lakók szinte kivétel nélkül szociális ellátásokból, napszámos munkából, illetve közfoglalkoztatásból él.



2. kép: Újléta szegregátuma (sötétzöld) és szegregációval veszélyeztetett területe (világoszöld)

forrás: Települési HEP

Az elmúlt időszakban a szegregátumban és a szegregációval veszélyeztetett területen élő családok közül nagyon sokan a település más területén vásároltak lakást. A gyermekes családok a lakásvásárláshoz állami támogatást is igényeltek. A településen ugyanis az elhagyott, használaton kívüli ingatlanjai megfizethetőek. Ezeket a tulajdonosuk egyébként sem tudja értékesíteni, inkább előszerződést köt a beköltözőkkel, és havi részletben kéri tőlük a vételárat. Ez a konstrukció mindkét félnek megfelel. A vásárló nem fizeti ki a teljes vételárat, a törlesztő részletet havonta fizeti. Az eladó havonta fix bevételhez jut, és az ingatlan sem marad a nyakán. Ha a vevő nem törleszt, az előszerződés felbontásra kerül, a kifizetett összeg az eladónál marad a tulajdonjoggal együtt, azonban a vevő annyiban jól jár, hogy a „bérleményét” bármikor elhagyhatja, hiszen a befizetett összeg jószerivel a támogatásból kapott összeg volt. Ennek ellenére a szegregált, illetve a szegregációval veszélyeztetett területen élő lakosok száma nem csökkent, sőt évről-évre növekszik, mára már elérte a 200-250 főt. A hivatalos adatokat meghaladó érték azért jelentkezik, mert ideinyomunka idején a torma-földeken megnő a munkalehetőség, és ilyenkor a rokonok is megjelennek és ideiglenesen a családdal élnek.

A település egészén elérhető a víz-gáz-villany-szennyvíz-széles sávú internet szolgáltatás, ez alól csak a szegregátum és a szegregációval veszélyeztetett településrész utcája képez kivételt. (Mivel ez a terület a Liget utcát jelenti (korábban Ságvári Endre utca), ezután csak így kerül említésre.) A Liget utcában csak víz és áramszolgáltatás érhető el. Ez az utca az egyedüli, amely földút, az önkormányzat a TOP-ban nyújtott be igényt a szilárd út kialakítására. Ezen felül csak a Hatház utca egy része nincs leaszfaltozva, de az nem minősül szegregátumnak.



3. kép: A Liget utca eleje a Petőfi út felől

forrás: saját kép

A homokos úton mintegy 50 ingatlan található, nagyjából a '90-es évek elején épült szocpolos, beton alapzatú téglaházak. Ezek nagy része kétszobás, konyhás, fürdőszobás házaknak néztek ki a tervrajzokon, de a rossz nyelvek szerint a 80%-uk soha nem épült meg az engedély szerint. A fürdőszobákba nem lett bevezetve a víz, vagy ha igen, szaniter már nem lett telepítve. A nyílászárók az első meleg idő után eladásra kerültek, de van olyan ház, amelynek csak a beton alapja maradt meg, a házat tégláról téglára eladták, majd hulladékból egy viskót emeltek rá.



4. kép: A betonlapra épült "új" ház

forrás: saját kép

Az ingatlanok 70%-ban nincs bevezetve a víz, ez esetben a közkútról hordják a vizet. A maradék 30% esetben legtöbbször csak a házig, vagy a kerti csapig van bevezetve a víz. Az áram szinte minden ingatlanba be van vezetve. Az önkormányzatnak 11 db közkifolyót kell fenntartania annak érdekében, hogy valamennyi lakos részére – elérhető távolságban – biztosítani tudja az ivóvízminőségű vizet.

A házak előfizetéses kártyás órákkal vannak felszerelve, ezeket többségében fel is töltik, mindössze 5 ingatlanból van kikötve az áram. A házak fele egészségtelen, statikailag rossz. A házak 10%-a lakhatásra alkalmatlan. Más területeken adósságfelhalmozás az általános. A szegregátumban nincs szennyvízhálózat kiépítve, de sok ingatlan ülepítőt, vagy szennyvízgyödröt sem épített ki. Sok esetben kinti WC sincs, csak a közeli fasor szélére kiakasztott nejlon, vagy felfüggesztett pléd jelöli az intim zónát.

A szegregátum mintegy 50 ingatlanjából mindössze 2 család rendelkezik rendezett telekkel, a ház többnyire fel van újítva, a lakás belülről tisztán tartott.

A szegregátumból egy évtizede az utolsó magyar nemzetiségi is elköltözött, így azt 100%-ban roma lakosok lakják, többnyire gyerekes családok. Az idősek arány a 10% alatti, nagyon kevesen élik meg a 65 éves kort. Ezzel ellentétben a lakosok mintegy harmada kiskorú. Nem ritka, hogy egy-egy háztartásban 5-6 gyermek is van.



5. kép: a Liget utca egyik részlete

forrás: saját kép

A szegregátum minden háza lakott, sőt, túlszűfolt. Egy-egy ingatlanban néhol 3-4 család él (15-20 fő), átlagosan 4-5 fő. Azonban, hivatalosan, bejelentkezés alapján, van olyan cím, ahol 10-20 fő van bejelentve. A szegregátum tíz legrosszabb állapotú házában 76 fő van bejelentve, ebből 36 fő 16 éven aluli, és mindösszesen egy fő 54 éven felüli. A további 39 fő szinten minden szociális jellegű programban és támogatásban célcsoportként jelenik meg.



6. kép: A szegregátum egy háza

forrás: saját kép

A szegregátum Petőfi út felé részén sokkal jobb a településkép, ezen házak a '90-es évek előtt épültek. A telkek rendezettek, körbekerítettek, az udvart veteményeskertek díszítik.



7. kép: A Petőfi út még szegregátumként nyilvántartott házai

forrás: saját kép

Összességében a településkép egy hajdúsági előregedő település képét mutatja, amelyen az átmenő forgalom ritka. A házak többnyire felújítottak, vagy ha éppen nem is, a szükségszerű javítások el vannak rajtuk végezve. Ettől függetlenül vannak elhagyatott, használaton kívüli házak, amelyek csak nagy volumenű fejlesztések árán válhatnak újra lakhatóvá.



8. kép: Elhagyatott ház a település szélén

forrás: saját kép

Újlétára jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében a településen belül csak kisebb szegregált részek vannak, konkrétan egy utcányi szegregátummal rendelkezik.

1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

Újléta községben az elmúlt 6 évben sem épült új lakás, építési, illetve használatba vételi engedélyt az építéshatóság nem adott ki. A helyben kialakult ingatlanárak miatt a fiatalok sem kezdenek építkezésbe, inkább jobb állapotú lakóházat vásárolnak, vagy a felújítást vállalják. A falusi CSOK-nak köszönhetően az elmúlt két évben szinte az összes üresen álló lakás elkelt. A lakásvásárlók többsége más településről költözött Újlétára, a viszonylag alacsonyabb lakásárak miatt.

A megüresedett lakások közül négy ingatlant az önkormányzat vásárolt meg az EFOP-2.4.1-16-2017-00114 azonosítószámú, „Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal” című projekt keretében.

Az önkormányzat a lakásvásárlás ösztönzése céljából 2016-ban bevezette az ún. „első lakáshoz jutók támogatását”, melynek keretében a 35. életévüket be nem töltött fiatal házaspárok, élettársak, illetve gyermeküket egyedül nevelő szülők lakásépítését, lakásvásárlását 100 ezer forint vissza nem térítendő támogatással kívánja segíteni. Az elmúlt öt évben mindössze egy fiatal pár élt az igénylés lehetőségével. Várhatóan a közelmúltban megkötött szerződések alapján élnek az új tulajdonosok a támogatás igénybevételével. Az önkormányzat tervezi megemelni a támogatási összeget, ezzel is ösztönözve a fiatalokat a településen történő letelepedésre.

Az önkormányzatnak a korábbi években – és jelenleg is – mindössze két bérlakás állt rendelkezésére. Az egyik az orvosi rendelőben lévő szolgálati lakás, mely kizárólag orvosi lakásként van fenntartva. A másik bérlakás szintén szolgálati lakás, melyet 2020-ban a Magyar Falu Program keretében sikerült felújítani, korábban ugyanis – annak állapota miatt – egyedül raktárként lehetett hasznosítani. A felújítást követően, a helyi általános iskola intézményvezetője azonnal benyújtotta a szolgálati lakás igényét, aki így ki tudott költözni a településre. Az önkormányzat más bérlakással jelenleg nem rendelkezik.

A településen a lakásállomány évek óta nem változott, sőt két évvel ezelőtt egy életveszélyessé nyilvánított lakóépület lebontása miatt eggyel csökkent, így 427 db lakás van nyilvántartva. Az elégtelen lakhatási körülményeket biztosító lakások száma kilenc, amely az elmúlt években növekedett meg ennyire. Az önkormányzat egyetlen bérlakása megfelelő lakhatási körülményeket biztosít, az ingatlan valamennyi közművel (víz, villany, gáz, szennyvíz) el van látva, emellett teljes külső és belső felújításon esett át.

Az elégtelen lakáskörülmények legfőképpen a szegregátumot jelentő Liget utcán lakók körében okoznak gondot. Ennek megoldására Újléta Község Önkormányzata 2017-ben pályázatot nyújtott be az EFOP-1.6-2-16 kódszámú, „Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal” (ESZA), illetve az EFOP-2.4.1-16 kódszámú, „Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal” (ERFA) című felhívásra. Ez utóbbi pályázat keretében egy négylakásos társasház felépítése, illetve két felújítandó lakás megvásárlása volt betervezve. Az elmúlt időszakban az építőiparban megjelent áremelkedések miatt az építkezés megvalósíthatatlanná vált, e helyett az önkormányzat a településen lévő üres lakások megvásárlása és felújítása mellett döntött. Ennek célja, hogy a szegregációban élők számára „kitörési pontot” biztosítson az önkormányzat. A szegregátumot jelentő Liget utcán él a lakosság 20%-a, többségük nagyon rossz állapotú ingatlanokban. A lakások nagy részében több generáció, illetve több család él. Arra is van példa, hogy a 3 szobás lakásban 17 fő (3 család) lakik. A legalább komfortos lakásokba a leghátrányosabb helyzetű, többgyermekes családok költözhetnének, akiknek öt évig bérleti díjat nem kell majd fizetniük. A pályázat keretében megvásárolt lakások felújításával összesen 32 fő lakhatási körülményei javulnának.

Az önkormányzat a szegregátumot alkotó Liget utcán rendelkezik egy rendkívül rossz állapotú lakóházzal, melyben 2020-ig egy roma család élt, lakbért sem fizetve. Ez a lakás már olyan rossz állapotban volt, hogy a családnak ki kellett költöznie, az önkormányzat pedig lebontatta, mivel erre az ingatlanra fog épülni az EFOP-2.4.1-16-2017-00114 azonosítószámú, „Szegregált élethelyzetek felszámolása komplex programokkal” című projekt keretében az ún. „Csillag Szolgáltató Pont”. Ez az épületkomplexum a szegregátumban elégtelen körülmények között élők számára a mosási, főzési és fürdési lehetőséget fogja biztosítani. Az önkormányzat az épületre már megszerezte a jogerős építési engedélyt, illetve lefolytatta a közbeszerzési eljárást, amelynek alapján 2022-ben fog megépülni a szolgáltató pont.

A program keretén belül két darab kettő lakásos bérlakás fog megépülni, azonban a közbeszerzési eljárások eddig nem voltak sikeresek. Eredetileg négy darab bérlakás felépítésre és felújítására

került volna sor, de első körben nyilvánvalóvá vált, hogy ez a tervezett költségekkel lehetetlen, így pályázatot módosítani kellett.

Az önkormányzat egyik közfoglalkoztatási telephelyén lévő különálló épületben (lakáscélra használt nem lakáscélú ingatlanban) egy hajléktalan került elszállásolásra, aki sajnos időközben elhunyt. Ezt követően az egy helyiségből álló épület lakáscélra nem került hasznosításra.

Újléta Község Önkormányzata a 10/2016. (IX. 19.) önkormányzati rendelete tartalmazta a lakhatási támogatásra vonatkozó szabályokat. A támogatás összege 2016-tól 2019. augusztus 31. napjáig 3 000 forint, 2019. szeptember 1-től jelenleg is 5 000 forint havonta, mely 12 hónapra állapítható meg. A lakhatási támogatást a rászorulóknak elsősorban természetbeni formában, a villamos áram, illetve a gázszolgáltató részére történő átutalással, az ezzel összefüggő számlák csökkentéséhez kapják minden hónapban.

1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

Újléta község Önkormányzata nyitott a bérlakás programra. A lehetőségeikhez képest pénzügyi és természetbeni ellátással segíti a lakosokat, illetve rajta kívül álló okokból nem sikerült eddig a szociális bérlakásokat kialakítani.

Az önkormányzat a lehető legnagyobb mértékben támogatja azon projekteket, amelyek a mélyszegénységben élőket segíthetik.

Az önkormányzat együttműködési készségét illetően a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

2. A lakosság helyzete

A községben élők jövedelmi és vagyoni helyzetével összefüggő adatok gyermeket nevelő családok esetében a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmények megállapítása iránti kérelmek alapján áll rendelkezésre. A gyermeket nevelő családokban az egy főre eső jövedelem olyan alacsony, hogy az óvodában az étkezésért senki nem fizet térítési díjat, míg az általános iskolások térítési díjat fizetők aránya minden évben 5 % alatt marad.

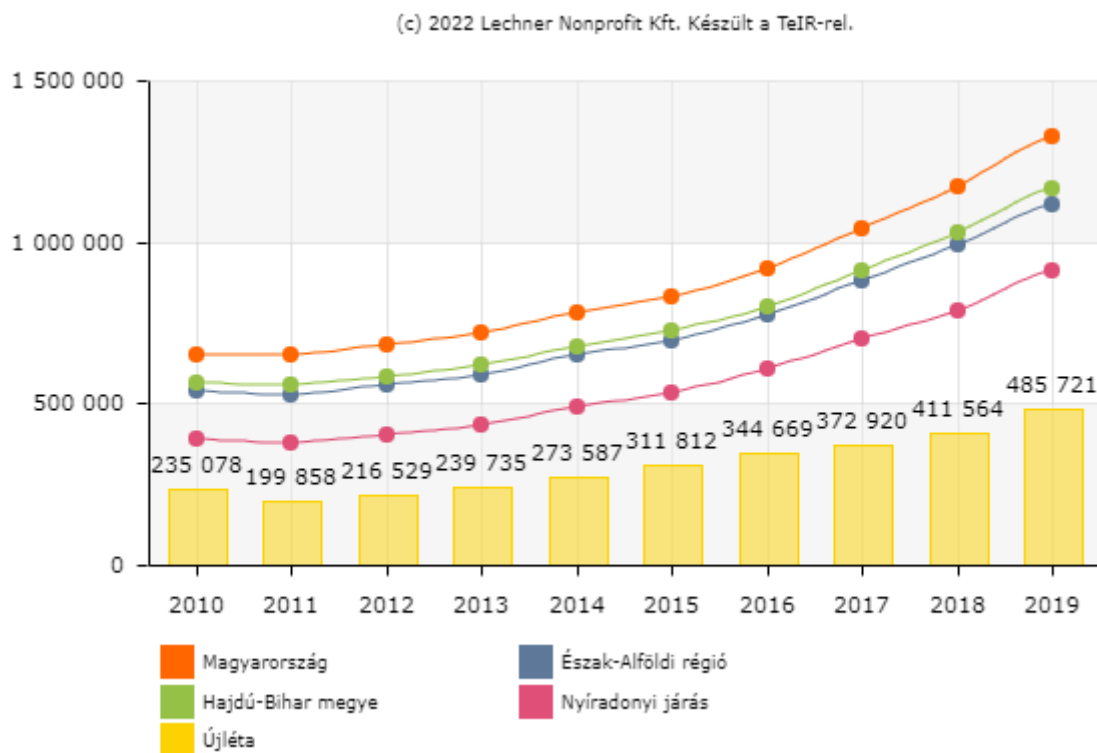
A szegregátumban élő mintegy 50 család anyagi helyzete az alábbiakban kerül részletezésre:

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.	15
<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. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	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.	5

A szegregátumban élő családok számára általában két olyan munkalehetőség áll rendelkezésre, amelyet elfogadnak, és szívesen is vesznek. Az egyik a közmunkaprogram, amely előre kiszámítható, és stabilitást eredményez, a másik a mezőgazdasági idénymunka, amely gyakorlatilag a torma megművelésével és feldolgozásával kapcsolatos. Ezen utóbbi jelentős forrásként jelenik meg a családok életében, ugyanis nincs nemhez és szaktudáshoz kötve. Mivel

a szegregátumi lakosság nagy arányban funkcionális analfabéta, és a torma gondozása és feldolgozása nem igényel szaktudást, ezért a közfoglalkoztatás mellett kiutat jelent a nyomorból. Egyes becslések szerint a „tormázással” napi 10-12 ezer Ft jövedelemhez juttatja az ebben dolgozókat.

Azonban, a mezőgazdasági munkából élő emberek ki vannak téve az időjárás viszontagságainak és a terméket felvásárlók „nemfizetési” hajlandóságának. A napszámból élők szezonális munkája és a közfoglalkoztatás sem állandó munkalehetőség. Ezek mind befolyásolják a vagyoni helyzetet.



3. ábra: Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem (Ft)

forrás: TEIR

Azonban, ezek a napi jövedelmek szinte már aznap el is tűnnek. Alapvetően a lakosok a máról a holnapra élnek, nincs számfogalmuk, nem képesek felmérni a valós szükségleteiket, és nem tudnak tervezni. Az iskolai oktatásban részt vevő szegregátumi gyerekek nem látnak kiugró, példamutató életet, mert nem képesek értelmezni a „jobb” életforma előnyeit. A gyerekek ingerszegény környezetben élnek, úgy nőnek fel, hogy csak egy életutat látnak maguk előtt.

A településen éhezés nincs. Az önkormányzat „ingyenkonyhát” üzemeltet, így naponta legalább egyszeri étkezésre van lehetőség, amit a szegregátumi lakosok ki is használnak. Amennyiben éhezés fordul elő, az teljes mértékben a családon belül előforduló veszélyeztetés és gondatlanság miatt van.

Az érték és a számfogalom hiánya miatt sok esetben a családok nem tudják felbecsülni a javaikat. A mindennapi szükségleteik alapját az áram léte jelenti, mert azzal tölthető a telefon és üzemeltethető a televízió. Más lényegbeli igény nem merül fel a nyomorban élők között. A Biztos Kezdet Gyerekház igyekszik az újszülöttek nevelésébe bevonódni, de sok esetben nem ér el vele sikereket.

A szegregátumi lakosok nagy része eladósodott, amely közüzemi számlákból és áruhitelből tevődik össze. A személyi kölcsön felvétele is jellemző, azonban az uzsora nem elterjedt a településen. Az eladósodottsági térképen jól látható, hogy a település egészére nem jellemző a tartozás, viszont a szegregátumban élő lakosok 2,5 – 5 millió Ft-os tartozásokat halmoznak föl.



4. ábra: Eladósodottság

forrás: Lechner központ

Az ingatlanvásárlás miatt felvett lakáshitelekkel kapcsolatos tartozásról nincs az önkormányzat birtokában adat. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. kimutatása alapján a településen 2013-ban két lakás, 2017-ben pedig egy lakás került a tulajdonukba a lakáshitel-szerződés felmondása miatt. Mindháromban a régi tulajdonosok laktak bérlőként. 2020-ban két ingatlan megüresedett, az

egyik bérlő elhalálozott, a másik bérlővel pedig az Eszközkezelő a bérleti díj nemfizetése miatt felmondta a bérleti szerződést. A harmadik ingatlant a volt tulajdonosa vissza tudta vásárolni.

Fentiekén kívül nagyon sokan rendelkeznek szemétszállítási díjtartozással, melyről a NAV általi letiltásokból van információja az önkormányzatnak, mint munkáltatónak.

Egyéb tartozások tekintetében is magas lehet az adóssággal rendelkezők száma, melyre az önálló bírósági behajtók megkereséseiből, illetve az általuk közölt lakóingatlan lefoglalásokból lehet következtetni.

A szegregátumban élő családok mintegy 70%-ban fordul elő valamilyen deviancia. A legjellemzőbbek az elhanyagolás és a lelki bántalmazás. Nem egy esetben fordult elő, hogy az édesanya nem adott enni a gyerekeknek, mert nem vette a fáradságot, hogy elmenjen az ebédért, vagy pedig így büntetett. A településen a prostitúció, a droghasználat és az alkoholizmus nem ölt kezelhetetlen mértéket.

A település egészségügyi szolgáltatásai kielégítőnek mondhatóak. Egy házi orvos lát el szolgálatot, Újlétán egyetlen házi orvosi körzet működik, aki egyaránt ellátja a településen élő felnőtt és gyermekkorú betegeket. A házi orvos látja el az iskolaorvosi teendőket is. A település jelenlegi házi orvosa több mint 27 éve praktizál Újlétán, aminek köszönhetően ismeri a szegregátumban élők egészségügyi problémáit is. A házi orvos mellett szakképzett asszisztens működik.

A házi orvosi rendelő épülete magában foglalja az orvosi szolgálati lakást, valamint a védőnői szolgálat helyiségeit is. Az „Egészségház” felújítására és energetikai korszerűsítésére 2015-ben került sor. Ennek keretében az egész épület kívül és belül is megújult, azonban ennek a felújításnak a keretében nem került sor a bútorok és az eszközök cseréjére.

A családgondozó a településen heti 20 órában látja el a családsegítői feladatokat, amelynek esetleges bővítése indokolt. A családsegítést nemcsak a gyermekes családok, hanem – legfőképpen különböző nyomtatványok kitöltése érdekében – nagyon sok felnőtt is igénybe veszi.

3. A lakásállomány helyzete

Újlétán mindössze egy szegregátum és egy szegregációval veszélyeztetett terület található, a község északkeleti részén, amiket célszerű együtt kezelni. A mélyszegénységgel és a jelen tanulmány célcsoportját jelentő lakosság egy utcában, a Liget utcában (korábban Ságvári Endre utca) él. Az utca hozzávetőlegesen 50 lakóingatlanból áll. A '90-es években ún. szocpolos házak épültek, amelyekben kizárólag roma lakosok élnek, ugyanis az addig ott élő nem roma lakosok már egy évtizede mind elköltöztek erről az utcáról. A Liget utca a településhez tartozó, nem elkülönült utca, melynek egyik része korábban is „romatelep” volt. A szocpolos házak építésekor az elégtelen lakhatási környezetben élőknek nagyon olcsón (több esetben ledolgozhatták az árát) juttatott telket az önkormányzat. „Putri” a szegregátumban nem található. A lakások állapota a benne élők igényének felel meg. Található teljesen lelakott, de virágos kerttel, konyhakerttel egyaránt ellátott porta is.

A vezetékes víz, gáz és villany ezen az utcán is kiépült, azonban csatornahálózat nincs. A legtöbb házban fürdőszobát nem is építettek ki, bár a helyiség kialakításra került. A lakások legnagyobb része előre fizetős villanyórával van ellátva, vezetékes vizet azonban legtöbb esetben csak a közkutakból nyerik az itt lakók. Járda az utca egyik oldalában van kiépítve. A Liget utca a település egyetlen szilárd útburkolattal nem rendelkező utcája. Az önkormányzat a közfoglalkoztatási program keretében ezt az utcát 2015-ben darált téglával javította. A szilárd útburkolat kialakítását az önkormányzat anyagi helyzete miatt saját forrásból nem tudja vállalni, ehhez pályázati forrást kíván igénybe venni. Az önkormányzat a szilárd burkolatú utat – a hozzá kapcsolódó csapadékvíz-elvezető rendszerrel együtt – már megtervezte, illetve a jogerős építési engedélyt is beszerezte.

A szegregátumban élők száma évről évre növekszik, 2016 decemberében 173 fő volt, 2020-ban 192 fő a bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezők száma, de ezen szám mára a 250 felé tart, köszönhetően a magas születési aránynak, illetve a be nem jelentett rokonoknak, barátoknak, akik főképpen a „tormázás” ideje alatt húzzák meg itt magukat, ha messzebből ingáznak a településre idénymunka céljából.

A Liget-utcában 1-43. számig számozva találhatóak telkek, van, amelyik üres telek, vagy romos épület van rajta, ám van olyan telek, amelynek több, lakófunkciót ellátó melléképülete is van, ezért a helyiek 50 lakással számolnak. Arányosítva így egy lakásban öt fő lakik, ami nem sok,

ám nem egy többszobás ingatlanban 3-4 család is lakik, így előfordul, hogy egy ingatlanban akár 15 fő is élhet – akár bejelentés nélkül is.

A családok 30%-a szívességi lakhatásban él az adott ingatlanban, 20%-uk magánbérletben¹. Önkormányzati bérletben mindössze egy hajléktalan élt, de ő elhunyt. Illetve, volt egy család, régebben, de ők annyira lelakták az önkormányzati tulajdonú lakást, hogy a házat le kellett bontani. A lakások mindegyike túlszűfolt. Ott, ahol csak egy család él, az többnyire kis alapterületű, ám maga a család lélekszáma magas. A tulajdonviszonyok sok esetben rendezetlenek.

Az 50 lakásból 15-25%-a gazdaságosan felújítható, a maradék 85-75%-a nyílászáró hiánnyal, rossz héjazattal bír, gazdaságtalanul felújítható állapotban van. A lebontásra ítélt, vagy lakhatatlan házak száma 5-10% között mozog.

A lakóingatlanok mindegyike terhelt, a lakói adósságot halmoztak fel.

A Liget-utcában lévő házak 70%-ban nincs bevezetve a víz, noha rendelkeznek csonkkal. Áram 5 lakás kivételével minden házban van.

A településen hozzávetőlegesen 30 lakatlan ház van, ebből nagy részük felújítható, átalakítható. Ezek a településen szétszórva helyezkednek el. Az elmúlt években új lakás nem épült.

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma a szegregátumban: 50
életveszélyes házak	5-10%
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	30-40%
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	30-40%
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	15-20%

¹ Elsősorban a szegregátumból elköltöző családok a településen megvásárolni kívánt ingatlanra elő adás-vételi szerződést kötnek, melynek alapján nem egy összegben, hanem havonta az eladónak törlesztik a vételárat. Ennek teljes kiegyenlítését követően kerül sor a végleges adás-vételi szerződés megkötésére. A törlesztőrészlet ki nem mondva, de bérleti díjként funkcionál.

4. A lakhatási beavatkozási terv

4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

A település földrajzilag jól helyezkedik el, helyzeti energiáit jól tudná hasznosítani, ha a lenne rá lehetősége. A megyeszékhely arányaiban közel van, és két nagyváros is elérhető egy negyedórán belül. A térség nagy tormatermesztő vidék, a helyi mezőgazdaság és a mélyszegénység is ebből él. A település egy szegregátummal és egy szegregációval veszélyeztetett területtel bír, amely gyakorlatilag egyként kezelendő, és egy utcát ölel fel. Itt hozzávetőlegesen 250-en élnek hozzávetőlegesen 50 ingatlanban. Az utca részben közművesített: csak szennyvízhálózat nincs kiépítve, illetve szilárd burkolattal sem bír.

Az itt élők túlszűfoltan élnek, többnyire lelakott, romos épületben, amelynek mintegy $\frac{3}{4}$ -e felújításra vár, és 10%-a bontásérett. Az ingatlanok $\frac{2}{3}$ -ában nincs fürdőszoba, jobb esetben az udvaron van illemhely, de ez sem törvényszerű.

A lakosság egy része nyomorban él, de éhezés nincs a településen, legfeljebb szülői gondatlanságból adódóan. A lakosság eladósodottsága magas.

A településen van felújítható állapotú ingatlan, arányaiban alacsony nm áron.

Családtípusok	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
Lakástípusok					
azonnali életveszélyt jelentő lakás	3	2	0	5	5
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	7	30	0	30	30
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még	0	10	10	20	20

egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)					
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	3	2	5	5
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	10	45	5	60	60
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	10	45	5	60	60

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek

Az adósságkezelés 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 közművek visszakapcsolásának is alapját képezi az adott típusú lakhatási költségekkel fennálló tartozás törlesztése (bár, ha van a családban más felnőtt, akkor vannak esetek, amikor az új bekötés „az ő nevére” is intézhető). Az adósságkezelést a kevésbé eladósodott családok körében kell megkezdeni, akiknek a lakhatási körülményei így gyorsabban javíthatók, majd fokozatosan ki kell terjeszteni a mélyebben eladósodott családok felé.

Szükségesek a háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás tudatosságát javító programok, amelyek megalapozzák a magasabb szintű lakhatási költségek rendszeres fizetését. Ide kell sorolni egyéb képzeteket, tréningeket, mint például a funkcionális analafabétizmus kezelése, gyermekneveléssel kapcsolatos foglalkozások, tanulássegítés, stb.

A tulajdonviszonyok rendezése indokolt, amely alapvetően jogi segítségnyújtásból áll. Ez a családok számára jelentősebb anyagi terhet is jelent, mivel ha több hitellel vagy tartozással kapcsolatos bejegyzés is van a tulajdoni lapokon, azok tételenkénti rendezése több tízezer forintba is kerülhet.

A magántulajdonú lakások felújításának segítésére kialakított program többféle elemből tevődhet össze. A beavatkozás hatékonyságát növelheti, ha egy közösségi szintű, kalákaszerű program kerül kialakításra, melyben a résztvevők közösen dolgoznak az éppen felújítandó házon. A beavatkozási tervben meg kell jelölni, hogy potenciálisan hány olyan együttműködő (illetve együttműködővé tehető) család van, akinek a házat érdemes lehet ilyen formában felújítani.

A krízislakás létrehozása elsősorban ott lehet szükség, ahol a lakások állapota nagyon rossz és a családok eleve nagyon zsúfoltan élnek, így nagyon korlátozott a családba fogadás lehetősége abban az esetben, ha életveszélyessé válik egy lakóház, vagy olyan körülmény lép fel, hogy a családnak el kell hagynia az aktuális lakhatási lehetőségét. Szerep esetében egy darab indokolt.

A bérlakásfejlesztés jobb minőségű lakhatási lehetőségek létrehozása érdekében szükséges. A beavatkozás történhet meglévő lakóingatlan megvásárlásával és felújításával illetve új lakás építésével. A program feltételrendszerének értelmében az új lakások építése a településen nem okozhatja a szegregáció növekedését, és javasolt törekedni arra is, hogy a felújítandó lakások minél nagyobb részben az integrált településrészekben valósuljanak meg, ahol ez reális. A célcsoporthoz olyan mobilizálható családok tartoznak, akik már rendelkeznek valamilyen szintű önfenntartó képességgel és képessé tehetőek a jövedelmük növelésére már rövidebb távon is.

4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

Újléta településen eddig egy, bérlakásfejlesztéssel összefüggő projekt kerül megvalósításra, amely jelen helyzetben is folyamatban van. Az EFOP-1.6.2. és az EFOP-2.4.1. pályázatok keretében egy bérlakás, négy szociális bérlakás felújítás, csillagház és csillag szolgáltató pont kerül megépítésre, amelyek közül a csillag szolgáltató pont és a 2x2 lakásos társasház építése és felújítása jelenleg közbeszerzés alatt áll. A Csillagpont már megépült, de még nem került átadásra.

A településen a szegregátumban élők nagy nehézséggel küzdenek: mintegy 15 család él nyomorban, ebből egy család ki lett telepítve a házukból, mert életveszélyessé vált, az ő számukra az önkormányzat ideiglenesen biztosított átmeneti hajlékot. Ezen felül mintegy három családra is hasonló sors vár, ám az ő átköltöztetésük az EFOP-1.6.2. csúszása miatt nem megoldott.

Ezen családokon kívül még további 5-10 család az, amely azonnali segítségre szorul a lakhatás minőségének javításának érdekében. Az ő számukra a bérlakás program is megoldásként jelentkezhet.

A térségben hasonló helyzetben lévő települések vannak, a mobilitás szempontjából a másik településre való átköltöztetés nem biztos, hogy megoldást jelent, ennek felmérése várat magára. Eddigi tapasztalatok alapján az mondható el, hogy a mélyszegénységben élők nem mobilisak, ugyanis a tormázás adta munkalehetőségből adódóan éppen magukhoz kötik a beházasuló és egyéb rokonaikat. Azonban, a településen belül előfordul a mobilizáció, amely ama tényből következtethető ki, hogy immár Újléta minden utcájában él olyan, aki a szegregátumban nőtt fel, illetve a lakásvásárlás, -bérlés, - lízingelés speciális lehetőségére nyitottak.

A legtöbb esetben azonban az életmód javítását célzó programok és a tulajdonviszony rendezését célzó programok szükségesek, amely a bérlakás programelemben nem részt vevő családok számára kiemelkedően fontos lehet.

További probléma a túlszűfolttság, ugyanis egy-egy házban van, ahol 2-3 család, és 15 fő lakik. Az egy szobára jutó fők száma itt meghaladja a 3 főt is. Sok esetben azonban a hét vagy több gyerekes családok lakhatási problémái is megjelennek, azonban ilyen esetekben a szétköltöztetés nem jelenthet megoldást.

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	10			10
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan	2	2	0	4

család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)				
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	5	2	0	7
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	0	0	0	0
Összesen	7	4	0	11