

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Zabar

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv


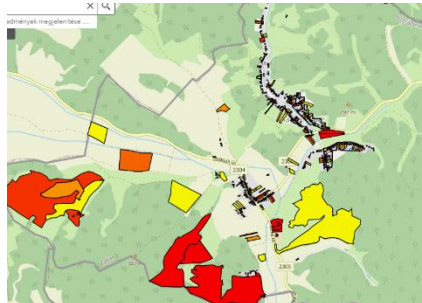

Zabar

Nógrád megye

Salgótarjáni járás

Szervezet neve: még nem ismert

Dátum: 2022.05.11.

	<p>Terület: 1817 ha Lakónépeség: 422 fő Jogállás: község Járás: Salgótarjáni Megye: Nógrád</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN/NEM</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN/NEM</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Zabar	
Megye	Nógrád	
Járás	Salgótarjáni	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	399	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	80%	
15 év alattiak aránya (2021)	23,1%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	94%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	24%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	66%	
Lakásszám (2011)	245	
Üres lakások száma (2011)	79	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	81	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	34	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	81	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	56	
Lakások száma (2019)	248	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	171	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	167	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	299	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	82	
WC nélküli lakások száma (2011)	71	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	8	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,6	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	321994 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	94%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2200000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	23	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója (1-1,5 oldal)

Település pozíciója	
előzetes adatgyűjtés alapján	
Lakosságszám: KSH: HEP, SZD:	A KSH adatai szerint a lakosság száma (2021-es adat) 399 fő, aminek számában az elmúlt évtizedben jelentős csökkenés tapasztalható. A 15 év alattiak aránya 23,1%, számuk szintén csökkent (94%) a vizsgált időszakban (2021/2012). A 60 év felettiek 24%-át teszik ki a lakosságnak, arányuk 66%-ot csökkent az elmúlt 10 évben. A felmérések megegyeznek a KSH adataival.
Közlekedés: Szociális diagnózis és menetredek	Nógrád megye északkeleti határán, a Medves-fennsík peremén, a Tarna folyó (ami itt még patak) völgyében fekszik, közel a szlovák határhoz, Salgótarjától közúton 30 km-re, Ózdtól 24,5 km-re a 2304-es, a 2305-ös és a 2306-os utak találkozásánál. Szomszédos települések: Cered (7,5 km), Istenmezeje (8 km), Domaháza (8 km). Nógrád megye legkeletibb pontja. A község természeti adottságai, klímája jó lehetőséget nyújt erdei kirándulásokra. Salgótarján irányába napi 9 járat közlekedik, elsősorban munkakezdés-végzés és az iskolához köthető. Istenmezejére megy 2 járat, ahol át lehet szállni Eger, Pétervására irányába, menetidő 1,5 óra.
Térségi munkalehetőségek: SZD, HEP	A településen az elsőszámú és legnagyobb foglalkoztató az önkormányzat és a közintézmények. A salgótarjáni ipari parkba járnak be 2-3 fő (SINIA), a vízműnél 1 fő, óvodában 2 fő, szociális étkeztetésben 2 fő, önkormányzat 2 fő,

<p>Elérhető szolgáltatások: SZD, HEP</p>	<p>Háziorvos heti 2 nap 1 órát Védőnői szolgálat heti 1 x Cereden Óvoda – 25 férőhely Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat GYEP-es Jelenlétház Családok Átmeneti Otthona Fiókgyógyszertár (2022.05.26-al megszűnik) 1 vegyesbolt, 1 italbolt</p>
<p>Önkormányzati fejlesztések:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - önkormányzati épület energetikai fejlesztése 58M Ft - óvoda épületének energetikai fejlesztése 28M Ft - GYEP-es Jelenlétház felújítása - orvosi rendelő felújítása 150M Ft (most van folyamatban)
<p>Terepi interjúk</p>	
<p>Vándorlás</p>	<p>Jellemzően a fiatalok mennek el továbbtanulás esetén, de alapvetően nincs nagy mozgás, házasságkötések esetén is inkább ide jönnek a feleségek/férjek. Borsod megyéből több család is ide települt az utóbbi időben, akikkel sok a probléma</p>
<p>Összefoglaló megállapítások</p>	
<p>A térségi pozíció: A közgazdasági adottságok kifejezetten rosszak, számottevő felvevő piac nincs, ez a közvetlen környezetre is jellemző. Nincs tőkeerős vállalkozás, a közlekedés rossz.</p> <p>Társadalmi összetétel: gettósodó település, a szegregátum egyre nagyobb területet foglal el a településen, a roma lakosság aránya 50%, és ez folyamatosan növekszik.</p>	

1.2 A település szerkezetének leírása (fél oldal)

Településszerkezet	
Előzetes adatgyűjtés alapján	
Közmű és úthálózat: SZD, HEP	<p>A település vezetékes vízzel, gázzal, villamosenergia hálózattal jól ellátott, Utcái rendezettek, az utak minősége több helyen is hagy némi kivetnivalót maga után, de mindenütt aszfaltos út van.</p> <p>A 2019-es adatok szerint a 248 lakásból 299-ben van bevezetve az áramszolgáltatás (120%), 171-ben van víz (68,9%), csatorna 167 ingatlanra van kötve (67,3%), gáz 82 (33%) ingatlanon található.</p>
Szegregátumok: KSH SZD, HEP:	<p>A 2011-es adatok szerint a 34 ingatlanból álló szegregátum és szegregátummal veszélyeztetett területen összesen 81 ember élt. (Alkotmány út – Kossuth út által ölelt terület ill. a Petőfi út páros oldala.)</p> <p>Sok háztartásban elmaradás van a szolgáltatók felé. A településen nem található szociális bérlakás.</p>
Helyi ingatlanpiac:	<p>A 2011-es statisztika alapján 79 üres ingatlan volt a településen. A 2019-2020-as évek Lakástranzakció száma 23, nagyon magasnak mondható, nagyon sok család tudott a CSOK-al előbbre lépni, és ez fölvitte az árakat, és az összes eladó ingatlan elkelt a településen. Az ingatlanok árai 4 -7 M Ft között mozognak.</p>
Telepi interjúk	
Eladó ingatlanok a településen:	<p>Nincs eladó ingatlan a településen, viszonylag hamar megvásárolták őket a CSOK-ra. Ha valaki elhalálozik, és megüresedik az ingatlan, a hagyatéki tárgyalások után az örökösök többnyire értékesítik.</p>
Összefoglaló megállapítások	
<p>A településen 34 lakásból álló szegregátum található, és az itt élő roma lakosság szám meghaladja a 20,3%-ot.</p> <p>A település teljes egészében összközművesített, az utak pormentesek, de bizonyos szakaszokon felújításra szorulnak.</p>	

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések (fél oldal)

Lakhatással kapcsolatos fejlesztések	
Előzetes adatgyűjtés	
EFOP Telepprogram SZD	A településen az elmúlt időszakban lakhatási fejlesztés nem történt, nem bonyolítottak ilyen jellegű pályázati programot
Összefoglaló megállapítások	
A lakosság lakhatási helyzete sok esetben kritikus, így bőven van helye még további bérlakásoknak.	

1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban (fél oldal)

Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban	
Terepi interjúk	
Önkormányzat, JP	A polgármester és a testület a GYEP-es program megvalósítása során is az egyik legegységesebb volt az önkormányzatok közül. Mindent igyekeznek megragadni, ami az itt élők életét jobbá és egyszerűbbé teszi.
Összefoglaló megállapítások	
Az önkormányzat támogató, ha az itt élő családok helyzetének javításáról szól a dolog, és nem más település problémás családjainak a betelepítéséről. (Bükkszenterzsébeti önkormányzat előszeretettel „exportálja” a problémás roma családjait más településre!) maga is érdekelt a helyzet javításában, mindenben lehet rá számítani.	

2 A lakosság helyzete (1-1,5 oldal)

A lakosság helyzete a célcsoport tekintetében	
Előzetes adatgyűjtés és interjú	
Foglalkoztatottság jövedelem: HEP,SZD, Interjúk	<p>– A célcsoport fő megélhetési forrása a feketegazdaság: kisbuszokkal és személyautóval járnak Budapestre az építőiparba dolgozni, napi 15e Ft-ért. (Mivel szinte mindenkinek van adóssága)</p> <p>Az önkormányzat által biztosított közmunkaprogramban 9 fő van foglalkoztatva, elsősorban nők.</p> <p>Alkalmi munkából nagyon sokan élnek településen, akik vasaznak, csigáznak, gombát szednek vagy mezőgazdasági idénymunkába vesznek részt.</p>
Szociális problémák: HEP, SZD	<p>A HEP 2020-as adatai szerint a lakosság közel 25%-a rendelkezik 8 osztálynál magasabb iskola végzettséggel, ez meghatározza a családok jövedelemszerző képességét, hiszen csak az alacsony iskolai végzettséget igénylő munkakörökben tudnak elhelyezkedni. (Nagyon sokuknak még a 8 osztály sincs meg!)</p> <p>Nagyon sok család rendelkezik hátralékkal (kb. 45 család), adóssággal, ami miatt szintén nem ösztönöztek legális munkahelyen elhelyezkedni, mert akkor a végrehajtó megtalálja őket, és a jövedelem 50%-át elviszi.</p> <p>A helyi lakosság nagy része eladósodott, fekete munkából tudják magukat valamelyest fenntartani, de sok esetben az is idényjellegű, így a téli időszakban a számlák kifizetése és a tüzelő előteremtése nagy problémát jelent.</p>
Terepi interjúk	
Eladósodottság	<p>A célcsoportnál nagyon jellemző az eladósodottság az interjúk szerint. Több családnak van valamilyen nem fizetett tartozása, ami már a végrehajtónál van.</p> <p>Az adósság jellege sokféle. Főleg Provident és Cetelem gyorskölcsönök nem fizetéséből fakadóan, Telefonok részletfizetésre kihozott törlesztésének mellőzéséből, közműtartozásokból áll.</p>

<p>Családok szociális helyzete a lakhatási szegénység szempontjából Önkormányzat JP</p>	<p>Szám szerint nem tudják, de kb. 8 családot érint valamilyen közműszolgáltatás kikötése hátralék miatt. Az ingatlanok tulajdonviszonyi rendezettek a településen. A statisztikák szerint 81 fő él a szegregátumban (2011), de ez a szám az eltelt idő alatt minimum megháromszorozódott! Ez a létszám nagyon magas az összlakossághoz képest, ami a probléma kezelésének nagyságát is jelzi: 1-2 ingatlannal nem kezelhető a helyzet.</p>
<p>Családtípusok kategóriájának nagysága:</p>	

A bérlakásigény megalapozását segítő tábla (A segítségre szoruló családok besorolása a 3 típus szerint: az egyes típusokba hány család tartozik)

Családtípus	Családok száma
<p><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. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.</p>	10
<p><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.</p>	180
<p><u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkát. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvételre itt is szükség lehet.</p>	5

nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	30
jobb állapotú házak, amiket érdemes modernizálni	30

4 Lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái (1 oldal)

A település helyzete sokkal rosszabb más településekhez képest, mert minden munkahelytől nagyon távol esik.

A rendszerváltás óta szinte nem történt számottevő gazdasági beruházás a településen, ami az itt élők életstratégiáit úgy alakította, hogy a szociális transzfer jövedelmek mellett a feketegazdaság irányába mentek el, mert az időközben felhalmozott adósságok azt eredményezték, hogy ha hivatalosan helyezkedett el, akkor letiltották a jövedelmét.

Zabaron az egyik legnagyobb problémát a versenypiaci munkahelyek hiánya jelenti, a településen rendkívül alacsony a foglalkoztatottak aránya. Helyben nagyon kevés a munkalehetőség érhető el, a közmunkán kívül szinte semmilyen lehetősége nincs, így gyakran marad a réz- és fémgyűjtés, a gomba- és gyógynövény szedés, és az építkezési munkákba, idénymunkákba való illegális becsatlakozás. A település közlekedési viszonyai is jelentősen befolyásolják az itt élők foglalkoztatási helyzetét: a tömegközlekedés nehézkes és költséges, a távolabbi településekre való bejárás költségét az alacsony keresetűek nem tudják és nem is fogják vállalni.

A település lakosaira jellemző alacsony iskolázottság tovább csökkenti az elhelyezkedési lehetőségeket.

A szocpolos lakások az eltelt idő (15-20 év) alatt állagukban nagyon leromlottak ill. túlsúlyfolttá váltak, és ezen csak úgy tudtak enyhíteni, ha nagyon olcsón megvásárolható, rossz állapotú ingatlant vásároltak meg kockás papíron vagy részletekben.

Összefoglaló mátrix a bérlakásfejlesztések megalapozásához:

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

	Teljes nyomorban élő családok	Minimális önfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	5			5
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	8			8
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	10	20		30
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni		20	10	30
Összesen	23	40	10	73

Az alábbi beavatkozási irányok mentén a szükséges beavatkozások és azok mértékének (hány lakás/család érintett) felvázolása.

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása (2 oldal)



- Az 5 életveszélyes ingatlanban élők számára szükséges lenne az elhelyezés a krízislakásokban, szociális bérlakásokban.
- **Eladósodottság kezelésének kiterjesztése:** adósságkezelési programba több családot szükséges bevonni, ennek érdekében első lépésként a családokban tudatosítani kell a probléma súlyát, az adósságok törlesztésének előnyeit, és együttműködővé kell tenni a családokat e téren. Fokozatosan fel kell mérni, hogy hány család érintett az eladósodottság problémájában, illetve közülük potenciálisan hány tehető együttműködővé.
- **Tulajdoni jogviszonyok rendezése:** szükséges megkezdeni a jogviszonyok rendezését, ezzel kapcsolatban jogi tanácsadást kell nyújtani a családoknak. Először azokra a családokra kell koncentrálni, melyek potenciálisan bevonhatóak a lakhatási programokba, de a tulajdonviszonyok rendezetlensége ennek akadályát jelenti.
- **Foglalkoztatás javítását célzó program:** a munkaerőpiaci mentor tevékenységére támaszkodva a lakhatási programokba potenciálisan bevonható családokra kell koncentrálni. Ez a programelem fontos része a mobilizálandó családok felkészítésének.

- a **közműszolgáltatásokba való be-, visszakapcsolás** támogatása elsősorban a víz- és az áramszolgáltatás tekintetében. Az áramszolgáltatás esetében előrefizető villanyóra felszerelése.
- A **magántulajdonú házak felújításának támogatása**. Mivel a javításokra, felújításokra potenciálisan nagy az igény, ezért érdemes azokra a családokra koncentrálni, akik vállalják, hogy saját munkával és ha lehetőségük van rá, saját forrással részt vesznek a munkálatokban. A program első lépéseként a részvételi és együttműködési hajlandóságot szükséges felmérni a családok körében. A kritikus állagú és nem felújítható lakások esetében a legszükségesebb karbantartási munkákat lehet elvégezni, míg a másik két jobb lakástípus kategóriában már komolyabb felújítások is támogathatóak lehetnek.
- **Bérlakásfejlesztés tekintetében o Krízislakások kialakítása**: szükséges a településen néhány olyan krízislakás kialakítása, ahová az életveszélyes lakhatási helyzet és súlyos családi konfliktusok esetén családok elhelyezhetőek. Ezeknek a lakásoknak olyan komfortfokozatúnak kell lenniük, amelyek fenntartási költségeit a rossz helyzetben lévő családok is ki tudják fizetni.
- **Bérlakások kialakítása a településen belül mobilizálható családoknak**: a viszonylag jobb jövedelmi helyzetű, rendszerezett életvitellel rendelkező családok lehetnek az elsődleges célcsoport, köztük is azok a fiatal családok, akik szüleiknél túlszűfolt lakásban élnek. Becslések szerint a roma lakosság 60%-a ilyen családban él.
- **Lépcsőzetes mobilitás kialakítása**: be kell azonosítani azokat a családokat, akik jobb szociális helyzetűek, de rosszabb minőségű, még felújítható lakásban laknak. Ők mobilizálhatóak lehetnek a magasabb komfortfokozatú lakásokba, míg az ő volt lakásaikba a kritikus lakáshelyzetben élő családok költözhetnének.
- **Más településen kialakított bérlakásokba történő mobilizálás**: ennek célcsoportja olyan családok lehetnek, akik rendelkeznek rendszeres, elsősorban bejelentett munkával, vagy hajlandóak és képesek ebbe az irányba elmozdulni. A CSOK és az állami támogatások bevonásával, de csak azon családok esetében, akiknek van szándékuk a településről elköltözni. (Egyáltalán nem jellemző a célcsoportra az elköltözés, a kötelek erősebbek, és itt maradnak inkább.)

4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve (3-4 oldal)

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

Helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	Nincsenek beruházások jelenleg.
---	---------------------------------

Helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	Jelenleg nincsenek már eladó ingatlanok, de az idős lakosság elhalálózását követően folyamatosan új eladó ingatlanok tűnnek fel.
Közműinfrastruktúra	A település összközművesített, az utak pormentesek.
Megvásárolható ingatlanok tulajdonviszonya	Az eladó ingatlanok esetében jellemzően rendben vannak a tulajdonviszonyok.
uzsora	Nincs, a boltban lehet hitelre vásárolni, de nem kér kamatot rá.
Iskola, Szociális szolgáltatások elérhetősége	A falugondnoki szolgálton és családsegítőn kívül helyben nem elérhető egyetlen szolgáltatás sem, a társult központba Ceredre vagy a járási központba Salgótarjánba kell utazni. Iskola szintén nincs a településen, csak óvoda.
Szegregátumok relatív mérete a településen	Kb. 90 lakás, 162 fő él az Alkotmány út – Kossuth út által határolt területen, valamint a Petőfi út páros oldalán.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás nagyságrendjét módosító tényezők:

Településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	Igen
Konfliktusok a küldő és befogadó települések között	Nincs
Ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	A környező településeken nincs
Szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	Nem megvalósítható a nagysága és a családok száma miatt.
Térségi növekedési centrum	Salgótarján, Pétervására, Ózd
A helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség	Erős a függés a családoktól a célközönség körében, de ez nem akadályozza meg a költözési szándékot, csak a távolságot.
Fogadó települések magas árszínvonala	A környező településeken nagyjából azonos árfekvésű ingatlanok találhatóak

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 család lakását és felújítja (a család benne marad)	3			3
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	13			13
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	1			1
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	1			1
Összesen	18			18

Folyamatosan figyelemmel kell kísérni a helyi ingatlanpiac alakulását, amint megüresedik egy olyan ingatlan, amely jó állapotú, meg kell vásárolni a programhoz!

4.4 Helyi együttműködések/partnerek rendszere (1 oldal)

önkormányzat

kisebbségi önkormányzat

intézmények (óvoda, iskola, családok átmeneti otthona, védőnői szolgálat, eü, családsegítő-és gyerekjóléti, JH,)

civil szervezetek (Zabarért Egyesület)

egyházak

helyi vállalkozók