

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Zajk

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv



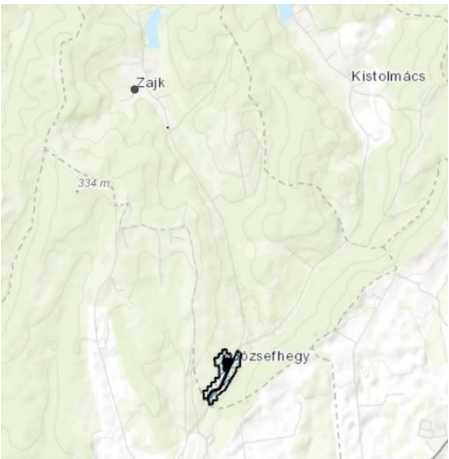
## Zajk

Zala megye

Letenyei járás

Szervezet neve: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület

Dátum: 2022. május 26.

	<p><b>Terület: 12 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépség: 217 fő</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Letenyei járás</b> <b>Megye: Zala megye</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></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	Zajk	
Megye	Zala	
Járás	Letenyei	
Programba vonás köre	2	
Szervezet neve	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
Lakosságszám (2021)	217	217
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	91%	90%
15 év alattiak aránya (2021)	18,9%	28%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	100%	110%
60 éves és idősebbek aránya	27%	30%
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	102%	100%
Lakásszám (2011)	93	93
Üres lakások száma (2011)	19	n.a.
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	100	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	31	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	100	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	31	0
Lakások száma (2019 )	93	93
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	87	93
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	216	93
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	0	0
WC nélküli lakások száma (2019)	34	30
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	8	8
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	n.a.
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	160858 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)	109%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	400000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	6	n.a.
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	2

# 1 A település leírása

## 1.1 A település pozíciója

Zajk Zala megyében, Letenyétől 7 kilométerre északra kerül el, a városból Bázakerettyéig vezető 7540-es út mentén. A Fintafai-patak partján, erdős hegyekkel szegélyezett völgyben fekszik.

Zala megye lakosságának több mint fele városokban él. A megye tíz városa környékén 248 község helyezkedik el, a 248 település jelentős része 500 fő alatti lakosú, ezek között fele arányban vannak a 200 fő alatti és a 200-500 fő közötti települések. Az esetenként csökkenő, specializált utazási igény és az ellátási kötelezettség, ennek gazdaságtalan volta némely területen feszültségeket teremt. Zala megyében az autóbusz-hálózat az országos úthálózati hossz egészét lefedi, sőt, jelentős forgalom bonyolódik önkormányzati kezelésben lévő utakon is. A községi megállóhelyek átlagos száma rendkívül magas, melyből - aprófalvakról lévén szó - következik, hogy a községen belüli megállóhely távolságok is igen kedvezőek.

Zajk kedvezőtlen földrajzi elhelyezkedésű, bár jól megközelíthető közúton. Zajk zsákfalu, és a Bázakerettye felől Letenyére tartó buszok egy része bekanyarodik Zajkra, illetve a Letenyéről Bázakerettye felé közlekedő buszok közül is több bemegy Zajkra is. Ilyen módon Letenye és Bázakerettye irányában is naponta 8-10 járatval lehetséges az utazás. Letenyéről pedig Nagykanizsa és Lenti, ritkábban Zalaegerszeg felé lehet továbbközlekedni. Letenyéről 20 óra környékén még haza lehet jutni, de utána már nem. A távolabbi úticélok felől este már nem lehet hazajönni. Zajkon nincs olyan buszmegálló vagy fedett helyiség, ahol esőben, hóban lehetne várakozni. Az utasok általában a teleház tornáca alatt várakoznak a faluközpontban (itt fordulnak meg a buszok) a külső megállóban csak járdasziget segíti a felszállást. Józsefhegyen a buszmegállóban van egy kétes állapotú beálló is. Közvetlen autóbuszközlekedés Nagykanizsára is van, de csak 2 közvetlen járat a napi nyolcból. A 31 km-t jó esetben 45 perc alatt, rosszabb esetben 1 óra 34 perc alatt lehet megtenni.

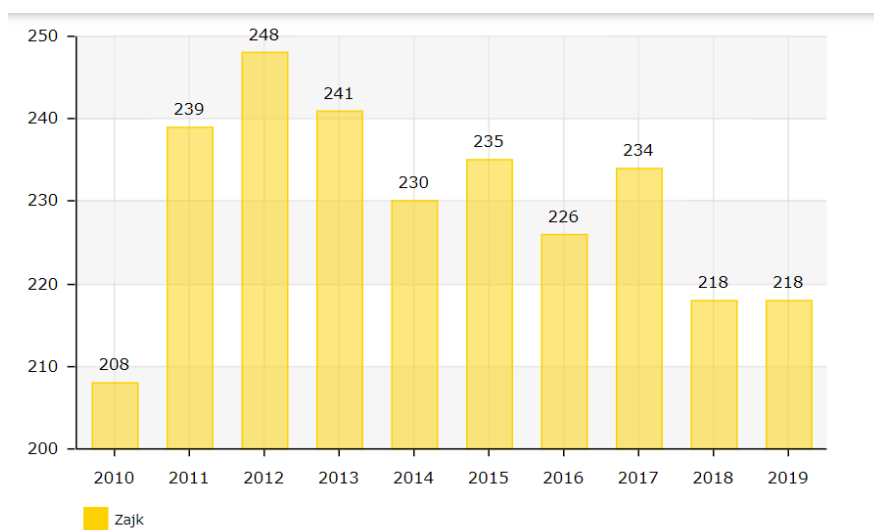
A Zajkra vezető út állapota rossz, jelenleg a fakitermelés miatt nagy a teherforgalom is rajta, pedig az út szűk. Józsefhegyen van járda, használható is jobbára, Zajkon viszont nincs. A faluban az utak járhatóak, de nem megfelelő minőségűek, igaz, zsáktelepülés révén nincs is túl nagy forgalom.

A kedvezőtlen agráradottságokkal rendelkező, s így a mai ország területén belül sokáig a legelmaradottabbak közé tartozó Zala megye - olajlelőhelyei felfedezésének és iparosításának, majd turisztikai funkcióinak köszönhetően - a múlt század közepső harmadában a fejlettebb megyék csoportjába zárkozott fel. A rendszerváltást követően hagyományos ipara részben felszámolódtott, s így kissé romlott a helyzete. A nyugati határhoz közeli fekvése, a turizmus fejlődése, több régi vállalatának stabilitása és néhány új ipari befektetés nyomán gazdasági növekedése - bár a másik két nyugat-dunántúli megyétől lényegesen elmaradt - az országos átlag körül alakult, s az országon belüli pozíciója sokáig nem változott lényegesen. A 2020-as megyei területfejlesztési koncepció Zajkot csupán a települések felsorolásakor említi, tehát a településnek semmi szerepe nincs a térségben.

A település életében Letenye és Nagykanizsa városa jelentős szerepet tölt be. A város a térség ipari, kereskedelmi, oktatási és közművelődési központja is. Meghatározó még Zalakaros idegenforgalmának a jelentősége, ide is járnak a településről dolgozni állandó és idényjelleggel egyaránt. Míg Zalakaroson a helyiek közül a turizmus-vendéglátás és a Karos-Park Kft. foglalkoztatja a legtöbb helyit, addig Nagykanizsán jellemzően a gyárak, Zalaegerszegen pedig a Flextronix International Kft szívhatná fel a zajki munkaerőt. A térség további jelentősebb foglalkoztatói a Müller Vállalat és az OWI Zala Bt. Letenyén, a Varga Szárnyas Kft. Becsehelyen, a Naturholcz Technik Kft. Borsfán és a Kolping Otthon szintén Letenyén.

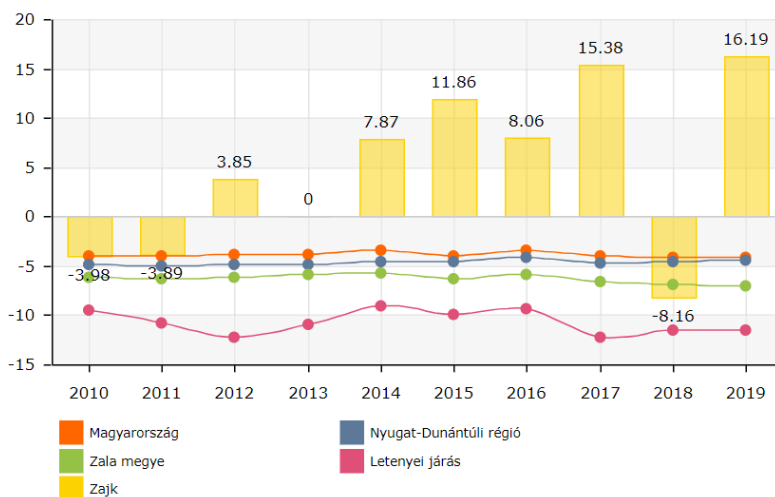
Helyben az önkormányzat és kisebb mezőgazdasági vállalkozók jelentik a fő munkalehetőségeket.

Zajk közigazgatási területe 12 km<sup>2</sup>, a lakóépületek száma 93.



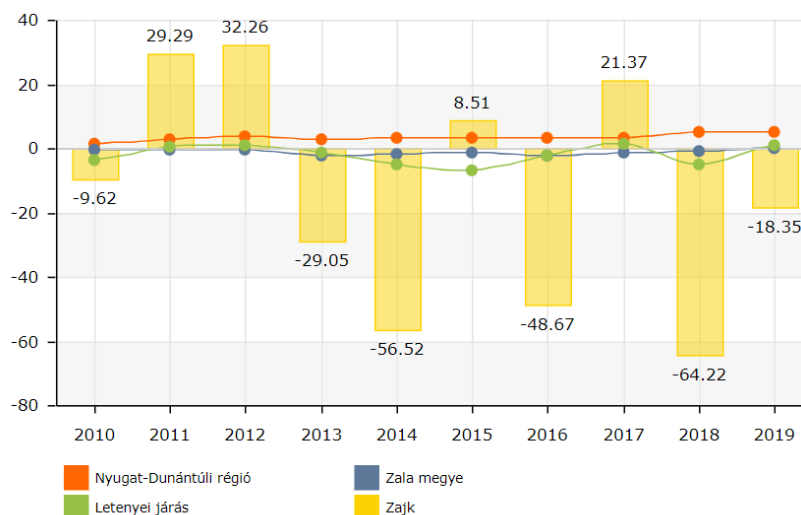
*A település lakónépességének alakulása 2010-2019. Forrás: TeIR, 2022*

A település lakónépessége a 2010-es évektől folyamatosan ingadozik, jelenleg stagnál. A KSH 2021. januári adatai szerint a vizsgált időszakban a népesség száma 217 fő volt. A 2011-es népszámlálás során a lakosság 40,1%-a vallotta magát roma származásúnak, ami országos szinten is kiugró eredmény. A 2019. évi önkormányzati választáson a 183 fős választásra jogosultból 38 fő vette fel magát a roma nemzetiségi választói névjegyzékbe. A Roma Nemzetiségi Önkormányzat adatai alapján 75 fő a 18 éven felüli választásra jogosult cigány lakosság száma, a 18 éven aluliak között ez az arány 84,5 %, amely folyamatosan nő. A többségi társadalom előregedő, a település fiataljai jelentős arányban elköltöznek. Józsefhegy Zajkhoz tartozó egyéb belterület ami, a település központjától számítva nagyjából 3 kilométer távolságra található. Lakónépessége hozzávetőleg 100 fő, a településrészen felülreprezentált a roma lakosság aránya. Az ingatlanok állapota többségében rossz, jelentős a komfort nélküli házak aránya. A roma népességre jellemző országos átlagnál magasabb gyermekszám jól látszik a hazai viszonylatban kifejezetten kedvezőnek mondható öregedési index mutatóján.



Öregedési index. Forrás: TeIR, 2022

A belföldi vándorlás a település vonzerejét mutatja. Zajk esetében az elvándorlás a hangsúlyosabb. Az évente változó előjelek mellett több tényező is szerepet játszik. Fontos megemlíteni a „rejtett” elvándorlás kifejezést, amely azokra az esetekre vonatkozik, amikor állandó lakosként általában Zajkon, a szülői házban tartjuk nyilván a 19-35 év közötti fiatalokat, ugyanakkor már életvitelszerűen valamelyik nagyvárosban (esetleg külföldön) laknak, ott dolgoznak. Többségükről valószínűsíthető, hogy elvándorlásuk végleges lesz, ami tovább csökkenti Zajk népességét amennyiben más településekről nem érkeznek többen Zajkra. (TeIR, 2022) A Helyi Esélyegyenlőségi Program (HEP) szerint a településen nincs telep vagy szegregátum.



A település vándorlási egyenlege (ezrelék). Forrás: TeIR, 2022

A település méretéből adódóan is, a helyben elérhető szolgáltatások száma erősen korlátozott, a helyi igényeket csak részben elégíti ki. A közös önkormányzati hivatal Letenyén működik (Zajkon és Kistolmácson kívül Murarátka is a hivatalhoz tartozik), kihelyezett ügyfélszolgálat nincs. A jegyző nem szokott a településre látogatni, esetleg képviselőtestületi ülések alkalmával. Az ügyeket a lakosok Letenyén tudják intézni, esetleg a falugondnok közreműködésével.

A háziorvosi szolgálat letenyei központtal működik. Zajkon rendelés hetente egyszer van, kedden reggel, legfeljebb egy órás időtartamban. A védőnői szolgálat központja szintén Letenye, ahova tanácsadásra a kismamáknak be kell a gyerekeket vinni. Egyéb esetekben a védőnő családot látogat. Gyermekorvos a járásban Becsehelyen és Letenyén rendel. Központi háziorvosi ügyelet, a felnőtt- és iskolafogászat, a gyógyszerész és a mentőállomás is Letenyén található.

A településen működik a falugondnoki szolgálat, de a jelenléti pont munkatársai szerint a szolgálat szociális feladatellátása a háttérbe szorul, leginkább az ebédszállításra és a gyógyszerügyintézésre korlátozódik. A falugondnok több esetben a közfoglalkoztatottak munkáját irányítja, segíti, vagy velük együtt tevékenykedik. A házi segítségnyújtás kötelező önkormányzati feladat, ugyanakkor jelenleg nincs gondozónő Zajkon- a hivatalos álláspont szerint azért, mert nincs rá igény-. A Bánokszentgyörgyön dolgozó családsegítő hat települést lát el. Zajkon nem is nagyon tudják az emberek, ki a családsegítő (Letenyéről jár ki a szakember).

Jelenleg a járásban egy bölcsőde működik Letenyén (Sokszívilág Családi Bölcsőde), alapítványi fenntartásban, 7 férőhellyel, de hamarosan átadásra kerül egy önkormányzati bölcsőde Becsehelyen. Letenyén működik óvoda két telephellyel, 100+50 férőhellyel. 11 óvodapedagógust foglalkoztatnak, hat csoportban folyik a nevelés. A helyi gyerekeken kívül ide járnak a zajki, kistolmácsi és murarátka gyerekek is. Az óvoda nagyon jól felszerelt, a környezet és az épület rendezett, barátságos, biztonságos (orvosi szoba, pelenkázó, tárgyaló, egyéni fejlesztő helyiségek állnak a gyerekek és a munkatársak rendelkezésére – nemrégiben újult meg minden vizesblokk, s újak is kialakításra kerültek).

A zajki és kistolmácsi gyerekek a letenyei általános iskolába járnak. Az iskola 400 férőhelyes, jelenleg 266 gyerek jár oda. 32 pedagógus foglalkozik a gyerekekkel, 20 tanteremben, 15 osztály van. Az iskola nagy, tágas, szépen felújított. A napi testnevelés feltételei biztosítottak (tornaterem, külső sportpályák). Az iskolában 2020-ban 16 SNI-s, 78 HH-s, 62 HHH-s és 21 BTM-es gyermeket oktattak. Ezek nagyon magas számok: a tanulók 53 %-a hivatalosan is hátrányos helyzetű. A tanulók kb. 30%-a roma származású.

Zajkon a bolt a déli órákban van nyitva egy rövid időre a boltban szűk a választék, és az árak magasak. Józsefhegyen nincs bolt. Helyben nincs posta, Mobilposta jár a településen.

Az áramszolgáltatás folyamatos a településen, ezt azonban nem mindenki tudja igénybe venni műszaki (balesetveszélyes hálózat), vagy anyagi okok miatt. 1993 óta van vezetékes víz, de sajnos több helyütt a már meglévő csatlakozást szüntette meg a szolgáltató hátralék miatt. Józsefhegyen jellemző, hogy közkútról (nyomós kút) viszik edényekben a családok a vizet. Sok helyütt használnak kétes vízminőségű kutakat ivásra, főzésre. A településen nincs vezetékes gáz annak ellenére, hogy a környező falvakban az olaj- és gázipar fellendülésével réges-régen bevezették a gázt. Nincs szennyvízcsatornázás a településen, a szennyvíz nem

megfelelő kezelése problémát okoz (a keletkezett szennyvizet sokan kiengedik a ház előtti árokba, illetve a pöcegödörből kiszivattyúzzák a környező földterületekre). A szippantás nagyon drága, s jó, ha van egy vállalkozó, akivel a feladatra szerződést lehet kötni.

Zajkon nincs vendéglátóhely, sem játszótér, sem kültéri közösségi hely. A művelődési ház belülről szépen fel van újítva, de személyzet híján nincsenek programok, csak nagyobb ünnepekkor (Mikulás, idősök napja stb.) népesül be az épület. A füves focipályát kaszálják, de sportolásra már nem igazán alkalmas. A teleház és könyvtár nemrégiben újult meg, hetente kétszer nyitva áll a település lakosai előtt. A falu temető felőli részén egy nagy halastó volt, amit sajnos lecsapoltak, így már ez a kirándulóhely sem létezik. A fenti leírás Zajk településrészre vonatkozik. Józsefhegyen egyáltalán nincs szabadidős és kikapcsolódási lehetőség, a helyieket az vigasztalhatja, hogy gyalogszerrel is be lehet sétálni Letenyére, ahol azért némi szórakozáshoz hozzá lehet férni.

## A fejezet fő következtetései

### **Következtetések a település...**

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

- 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;

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

- gettósodó település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya nő a településen belül, a nem roma háztartások nagy arányban elköltöznek a településről. A települése lakossága jellemzően stagnál vagy nő;

## 1.2 A település szerkezetének leírása

Ahogy már említésre került a településen nincs hivatalosan szegregátum. Az utcaképek vegyesek, ugyanakkor Zajk-Józsefhegy a településtől való távolsága, a tömegközlekedés hiánya és az ingatlanok rendkívül rossz állapotja miatt erősen szegregált.

A 93 ingatlanból 14 darab egyszobás, 27 darab kétszobás, 33 darab háromszobás és 19 négy vagy több szobás található. Új építés az elmúlt években nem történt, sőt az ezredforduló óta eltelt időben tizenötöt kevesebb lett a lakóingatlanok száma a településen.

Eladó ház nincs az online ingatlanportálok szerint, a kihalt házakból adnak el évente egyet-egyét, jelenleg árverezés alatt áll egy lakóépület és egy beépítetlen terület.



A 93 ingatlanból 93 volt a 2019-es KSH adatok alapján rákapcsolva a közüzemi ivóvízvezeték-hálózatra, az áramszolgáltatás is mindenhol elérhető. Gáz- és távhőszolgáltatás nem került kiépítésre a településen, ahogy szennyvízhálózat sem. A család- és gyermekjóléti szolgálat megítélése szerint magas a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma.

Számos olyan lakóingatlan van, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége, illetve több olyan lakóingatlan van, ahol a tartozások miatt kikötötték az elektromos áram szolgáltatást. A wc/fürdőszoba nélküli lakások száma 34 volt 2019-ben.

A községben a lakóingatlanok fizikai állapota általánosságban erősen leromlott. A felújítások sem jellemzőek, egyrészt rendelkezésre álló források, másrészt az ingatlan piac keresleti oldalának szinte teljes hiánya miatt. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem lehet értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus.

#### **A fejezet célja, fő következtetései**

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

- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el (nem hivatalos szegregátum)

### **1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések**

A településen az elmúlt 10-15 évben nem valósítottak meg lakhatással kapcsolatos fejlesztéseket, legalábbis nem projektszinten. Sem a 2014-2021 uniós programozási időszakban, sem azt megelőzően nem került sor településprogramra.

A település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatosan, de lehetőségeihez mérten törekszik a község élhetőségét javítani.

#### **A fejezet fő következtetései**

Korábbi tapasztalatok hiányában, ugyanakkor felismerve a lakhatási problémák kezelésének jelentőségét a népességmegtartó képesség növelésében, a település vezetése elkötelezett lakhatási célú fejlesztések végrehajtásában, az azokban való együttműködésben.

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A települési önkormányzat vezetése elkötelezett a községre jellemző lakhatási szegénység csökkentésében. Együttműködő hozzáállása kifejezett nyitottá teszi a lehetséges megoldások támogatására. A felmérés során nem voltak beazonosíthatók olyan tényezők, melyek ellenérdekeltséget generálhatnának, ugyanakkor a bérlők kiválasztásában való részvétel igénye markánsan megfogalmazódott, különös tekintettel a kiválasztási kritériumok meghatározásában rejlő konfliktusokra.

A tervezett bérlakásfejlesztés főleg azon háztartások esetében jelenthetne megoldást, akiknél a kedvezőtlen lakhatási körülmények nem az ingatlan fenntartásával kapcsolatos, a tulajdonosnak felróható magatartás miatt alakultak ki, hanem a háztartástagok magas száma és az abból adódó túlsúlyosság miatt. A megkérdezett szociális szakember szerint jelenleg 1-2 család él ilyen kedvezőtlen feltételek között a településen.

### A fejezet fő következtetései

#### **Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:**

- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

## 2 A lakosság helyzete

Zala megye egyike hazánk legkisebb területű megyéinek, az ország területének mindössze 4,06%-át teszi ki. A Nyugat-Dunántúlt alkotó három megye közül Zala megyét sújtja leginkább a népességfogyás. Zala megyében az észak-dél irányú közlekedési kapcsolatok kiépítése megoldandó térszerkezeti probléma, ami összekapcsolódik a megye középső zónájában jelentkező városhiányos térségi gondokkal. A településhálózatban több „jelölt” vetélkedésének, funkcióbővítési törekvésének egyformán gátját képezi a kapcsolati rendszerek, s azok eszközéül szolgáló mikro és makro térségi közlekedési kapcsolatok hiánya vagy elégtelensége. (Zala megyei Területfejlesztési Konceptió, 2020) A régió és főleg a vizsgált térség tökevonzó képessége gyengének mondható, így a foglalkoztatási szint nehezen mozdítható ki az alacsony színvonalon történő stagnálásból. Tovább nehezíti a társadalmi kohézió és a gazdasági fejlődés esélyeit a kedvezőtlen településszerkezet a

fejletlen városhálózattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával. Leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki a rendszerváltást követően a megyében, amelyek szegregációs folyamatokat is generáltak. Ennek eredményeként is jelentős számú hátrányos helyzetű népesség található Zala megyében. A települések – köztük elsősorban a kistelepülések – fokozott előregedése, elnéptelenedése, a fiatal korosztályok, a munkaképes népesség elvándorlása kedvezőtlen demográfiai helyzetre utaló, tartósan állandósult folyamatokban öltének testet. A kialakult területi egyenlőtlenségek negatív hatásokat eredményeznek az oktatás és egyéb humán szolgáltatások terén is.

A foglalkoztatottság tekintetében Zala a rendszerváltás óta - egyebek mellett nyugati fekvésének, népessége viszonylag kedvező képzettségének és a romák alacsony arányának köszönhetően - mindig az átlagnál kedvezőbb helyzetű megyék közé tartozott. 2010 óta ez az előnye egyértelműen mérséklődött. Zala megyében 2019-ben az alkalmazásban álló foglalkoztatottak 61% valamilyen fizikai munkát végzett, 39%-uk pedig szellemi foglalkozású volt. 2020 első félévében az alkalmazásban állók száma 60,0 ezer fő volt. Ez több, mint 5 ezerrel kevesebb, mint az előző évi alkalmazottak száma. A legtöbb gazdasági szervezet a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat ágazatában van jelen, összesen 17.475 db, amelynek közel 97%-a önálló vállalkozó. A gazdasági szervezetek magas számban vannak jelen az ingatlan ügyletek ágazatában, szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás ágazatában. (Zala megyei Területfejlesztési Konceptió, 2020) A megyében igen koncentráltan helyezkednek el a nagy foglalkoztatók. Nagyrészt nekik „köszönhető”, hogy - bár a kisebb vállalkozásokat tekintve, nem kis részben a turizmusnak köszönhetően sokkal kiegyenlítettebb a helyzet -, a megyei munkahelyek 56%-a így is Zalaegerszegen és Nagykanizsán található, miközben a lakosságnak alig több mint 40%-a él a megye két központjában.

A vizsgált település tökéletes leképezi a felvázolt helyzetet. A munkanélküliség tartós jellegében keverednek a konjunkturális és strukturális elemek. A statisztikai adatok elemzésével látható, hogy a településen a munkanélküliség egyik fő oka, a foglalkoztatók hiánya mellett, az álláskeresők alacsony iskolai végzettsége, a szakképesítés hiánya. Az összes álláskereső többsége csak nyolc általánossal vagy annál alacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkezett, 2020 decemberében 12 főből 7 ebbe a kategóriába tartozott. (Telr, 2022)

Az álláskeresők száma a 2010-2019 közötti időszakban csökkenő tendenciát mutatott. A korcsoportos megoszlást tekintve a 20-59 év közötti korosztályok esetében a nyilvántartott álláskeresők száma csökkent, illetve esetenként változatlan maradt. Emelkedés a 20 év alatti és 59 év feletti korcsoportnál látható 2019. évre. A 180 napnál régebben munkanélküliek csökkenésének egyértelmű oka a START közmunkaprogram beindítása, mely munkalehetőséget biztosított és biztosít jelenleg is. A táblázatból az is kiténik, hogy azon nők akik regisztrált munkanélküliek nagyobb számban nem tudtak elhelyezkedni 180 napnál régebb óta mint a férfiak. 2019-re a 180 napnál hosszabb ideje regisztrált munkanélküliek aránya a 2014. évi adat alá csökkent.

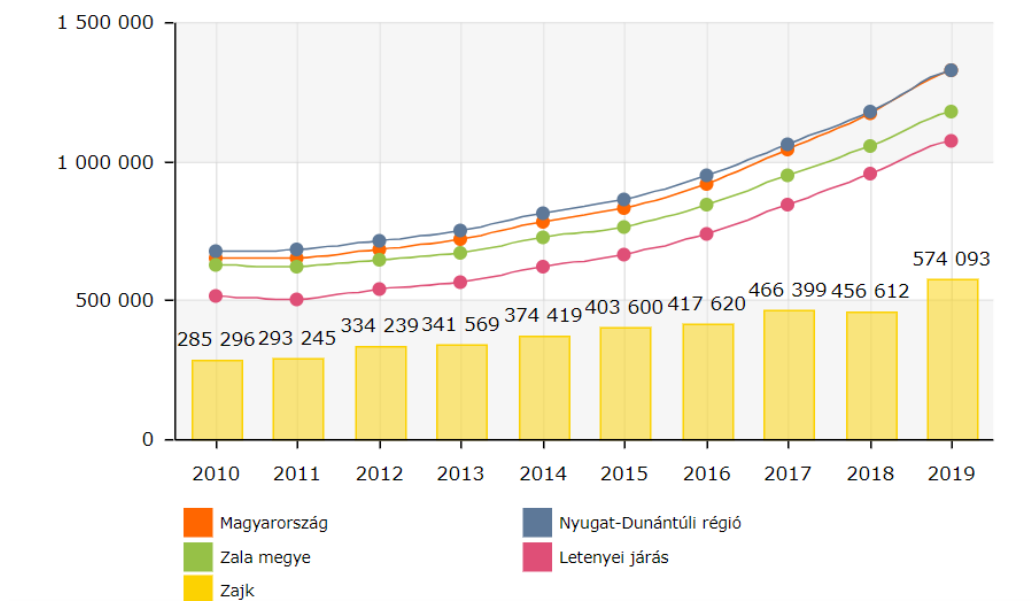
Regisztrált munkanélküliek/ nyilvántartott álláskeresők száma összesen	Fő összesen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		36	31	26	24	28	24
20 év alatti (TS 1002)	Fő	3,25	3,5	3	2,25	1,5	1,25
	%	9,03%	11,38%	11,54%	9,28%	5,36%	5,26%
20-24 év (TS 1003)	Fő	7,75	9,75	7	5,75	5,75	3,5
	%	21,53%	31,71%	26,92%	23,71%	20,54%	14,74%
25-29 év (TS 1004)	Fő	4	1,75	3,75	5,75	5	3
	%	11,11%	5,69%	14,42%	23,71%	17,86%	12,63%
30-34 év (TS 1005)	Fő	4,5	2,5	1,5	1	1,75	1,25
	%	12,50%	8,13%	5,77%	4,12%	6,25%	5,26%
35-39 év (TS 1006)	Fő	4,25	3,5	3,5	1,5	2,25	1
	%	11,81%	11,38%	13,46%	6,19%	8,04%	4,21%
40-44 év (TS 1007)	Fő	5,75	4	2,25	2,25	3,25	3,25
	%	15,97%	13,01%	8,65%	9,28%	11,61%	13,68%
45-49 év (TS 1008)	Fő	3,75	3	2,75	4,75	5	4,75
	%	10,42%	9,76%	10,58%	19,59%	17,86%	20,00%
50-54 év (TS 1009)	Fő	1,25	1,75	1,25	0,5	1,5	2,25
	%	3,47%	5,69%	4,81%	2,06%	5,36%	9,47%
55-59 év (TS 1010)	Fő	1,5	1	1	0,5	0,75	1,25
	%	4,17%	3,25%	3,85%	2,06%	2,68%	5,26%
59 év feletti (TS 1011)	Fő	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,25	2,25
	%	-	-	-	-	4,46%	9,47%

Forrás: TeIR, Nemzeti Munkaügyi Hivatal

*Regisztrált munkanélküliek/nyilvántartott álláskeresők száma korcsoportok szerint. Forrás:  
Helyi Esélyegyenlőségi Program 2018-2023, 2020-as felülvizsgálat*

A munkavállalók közül viszonylag csekély azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Zajk, a régió többi kistépelüléséhez hasonlóan dominál a mezőgazdasági jellegű idénymunka és az illegális foglalkoztatás is (gyakran e kettő kombinációja). Sajnos ezek a munkaformák nem jelentenek kiszámítható, stabil bért, nem garantálnak megfelelő fogyasztási szintet és életszínvonalat.

A Hétfia Kutatóintézet (2020) által végzett kutatás a magyar járasszékhelyek életminőségét vizsgálta, közöttük Zala megye járasszékhelyeit, 2012 és 2018 között. A kutatóintézet által kialakított életminőség indexet a stabil demográfiai helyzet, az erős gazdaság, a szociális biztonság, az erős civil társadalom, a fiatalok kompetenciái, és az elérhető szolgáltatások dimenziói mentén hozták létre. Zala megyében az életminőségi mutatókat vizsgálva azt láthatjuk, hogy valamennyi járasszékhelyének az átlagosnál alacsonyabb volt az értéknövekedése a vizsgált időszakban, aminek következtében mindegyik város hátracsúszott a ranglistán. A vizsgált dimenziók közül leginkább a demográfiai, a gazdasági és az infrastrukturális helyzetben (Élhető és biztonságos települési környezet és Elérhetőség szolgáltatások dimenziók) zajlott le a relatív visszaesés.



*Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft). SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege. Forrás: TeIR, 2022*

A KSH 2020-as adatsora alapján a településre 14 gazdasági szervezet, 3 őstermelő és 10 vállalkozás van bejelentve. Ugyanebben az évben 1 vállalkozás megszűnt.

Az önkormányzat jelenleg 10 helyi lakost alkalmaz közfoglalkoztatásban elsősorban településüzemeltetési feladatokban.

A településen magas az eladósodottság mértéke. A háztartások nagyrésze (különösen a szegergátumokban) rendelkezik közmű adóssággal, de nagyon magas a pénzügyi helyzetek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben. Az uzsora a településen dolgozó szociális szakemberek és a polgármester szerint nincs jelen a településen, és olyanról se számoltak be, akinek a lakhatása van veszélyeztetve végrehajtás miatt.

A szociálisan rászorulóknak esetében lakásfenntartási támogatási rendszer működik, amely több elemből tevődik össze. Részben a havonta történő természetbeni ellátásokkal csökken a lakáskiadások mértéke. Az elmúlt két évben a valamely közütemi szolgáltatás felé hátralékkal rendelkező állampolgárok száma nőtt.

A gyermekelhanyagolást, mint problémát több intézmény is említi, talán azért is, mert ennek nyilvánvaló jelei lehetnek: testi higiénié nem megfelelő, öltözködés/ruházkodás nem megfelelő, nem törődés a gyermek nevelésével (nem megy a szülő szülői értekezletre, nem működik együtt a pedagógusokkal, nem támogatja a gyermeket az otthoni feladataiban, nem gondoskodik a gyermek tanulmányi felszereléséről), nem törődés a gyermek orvosi ellátásával (nem viszi vizsgálatokra, nem adja be az oltásokat, nem gondoskodik a szükséges gyógyszerekről), elégtelen felügyelet miatti gondok: csavargás, balesetek. A gyermekbántalmazással érintett családok száma nem ismert.

A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnők szakvéleménye szerint a gondolkodás, a beszéd és a szociális készségek tekintetében tapasztalható fejlődési lemaradás. Egészségügyi problémaként látja az

esetükben gyakran tapasztalható elhúzódó betegségeket, valamint azt, hogy nem jutnak el a megfelelő szakorvosi rendelésekre.

A településről készült szociális diagnózis alapján Zajkon legjellemzőbb problémák az alábbiak:

- 0-3 éves korosztály és szülei számára semmilyen közösségi, fejlesztési lehetőség nem biztosított, hiányoznak a Biztos Kezdet típusú szolgáltatások
- a hátrányos helyzetű iskoláskorú fiatalok számára nem biztosított tanoda típusú szolgáltatás
- az alkoholfogyasztás és a dohányzás már az alsó tagozatos általános iskolás gyermekek körében megjelenik
- a fiatalok körében megjelentek a szintetikus drogok
- az ivóvízzel kapcsolatos gondok (nincs vezetékes víz, rossz vízminőségű kutakból történik a fogyasztás)
- korszerű fűtési módokat hozzáférésének hiánya (elektromos fűtés, megújuló energia használata)
- a szabadidő eltöltésének és a kikapcsolódásnak szegényes lehetőségei
- a gyermekek iskolán, óvodán kívüli elfoglaltságának korlátozottsága
- rossz lakáskörülmények, komfort nélküli házak
- iskolázatlanság, szakképzetlenség
- korai gyermekvállalás, gyermekvállalás közeli rokonok közt
- elhanyagolt lakókörnyezet, igénytelenség a környezettel szemben
- nem kielégítő szabadidős lehetőségek (gyermek, felnőtt)

#### 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
<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.	15
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik.	n.a.

Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	
--	--

### 3 A lakásállomány helyzete

A Zajkon található 93 ingatlanból 14 darab egyszobás, 27 darab kétszobás, 33 darab hámszobás és 19 négy vagy több szobás található. Új építés az elmúlt években nem történt, sőt az ezredforduló óta eltelt időben tizenöttel kevesebb lett a lakóingatlanok száma a településen.

A a 2019-es KSH adatok alapján 93 ingatlanból az összes rá volt kapcsolva a közüzemi ívóvízvezeték-hálózatra, az áramszolgáltatás pedig szintén minden házban elérhető volt. Gáz- és távhőszolgáltatás nem került kiépítésre a településen, ahogy szennyvízhálózat sem. A család- és gyermekjóléti szolgálat megítélése szerint magas a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma. Számos olyan lakóingatlan van, ahol bár elérhető a vezetékesvíz szolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége, illetve több olyan lakóingatlan van, ahol a tartozások miatt kikötötték az elektromos áram szolgáltatást. A wc/fürdőszoba nélküli lakások száma 34 volt 2019-ben.

A lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet. A tulajdon- és lakhatási jogviszonyok rendezetlenek, ami nehezíti az adás-vételi szerződések megkötését. Szociális bérlakása nincs az önkormányzatnak.

A többgenerációs háztartásokban a megkérdezett szakemberek szerint nem okoz gondot a túlzsúfoltság. A kiterjesztett családok által lakott ingatlanok nem homogének, vannak köztük egy hálósobásak, de két-három hálósobásak is, fizikai állapotuk szintén vegyes. Az említett családok közül csak néhány lenne képes mérsékelt bérleti díj kigazdálkodására, azonban az erre való hajlandóság néhány esetben megkérdőjelezhető a szakemberek szerint.

A településen jelenleg a lakott ingatlanok közül több kritikus állapotúnak minősül. Sajnos gyermekes család is lakik ilyen állapotú házban, ebben az esetben a gyermek kiemelése folyamatos kockázat a család számára.

A községben 1-2 üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott, beköltözés csak felújítás után lenne lehetséges. Az ingatlanok szinte kivétel nélkül terheltek.

A „Felzárkózó települések” programba való 2020-as bekerüléssel és a programhoz kapcsolódó szolgáltatások elindulásával a község lakói további segítséget kaptak a lakhatási hátrányok leküzdéséhez.

## A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	n.a.
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	10
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	30
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

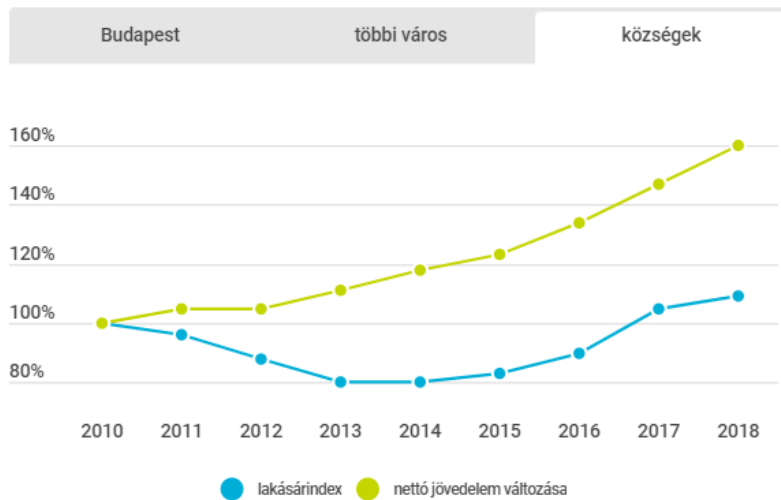
## 4 A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

A lakhatási diagnózis adataiból jól látszik, hogy a települést az országos átlagnál kedvezőtlenebb, a leszakadó térségeket karakterizáló lakhatási körülmények jellemzik. A Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között az energiaszegénység és a befektetési célú ingatlanvásárlások kedvezőtlen piaci hatásai mellett, elsősorban a perverz újraelosztást megvalósító nemzeti otthonteremtési program a felelős. Az igényelhető támogatások célzása nem megfelelő, tizenegyszeres a nem rászorultsági alapon juttatott lakhatási támogatások összvolumene a szociális alapon biztosított hasonló célú támogatásokkal szemben. (Habitat for Humanity, 2020 [Bevezető - Éves lakhatási jelentés 2020 | Habitat for Humanity](#))



Átlagos nettó jövedelmek és a lakásárak változása településtípus szerint (2010=100%)



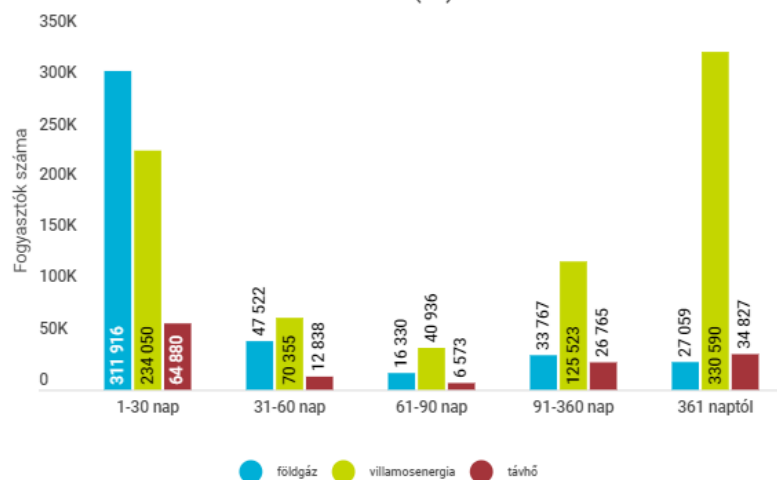
[Download data](#)

Forrás: KSH, lakásárindex; HKÉF, 2010-2018.

A lakhatás minden magyar háztartás számára nagy terhet jelent, azonban minél alacsonyabb a háztartás bevétele, a kiadások annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatási költségek. A hitelek a legszegényebbek jövedelmének akár 40 százalékát is elvihetik. A személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utólni". Zajkon a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A településen dolgozó szociális szakemberek becslése alapján a helyi háztartások több, mint 80 %-a tartozik közműszolgáltatónak, pénzintézetnek (az alacsony jövedelmek miatt, ez szinte kizárólag a Provident-et jelenti) vagy más magánszemélynek.

Bár a legelterjedtebb fűtési módszer még mindig a gáz, a második helyen álló szilárdtüzelés gyakorlatilag a szegényebb rétegek energiahordozója. A legalsó jövedelmi ötödben a háztartások csaknem 40 százaléka fűt kizárólag szilárdtüzeléssel (például fával, szénnel, brikettekkel), míg a legfelső ötödben ez csak 9 százalék; a vidéki községekben pedig a háztartások 75 százaléka használ szilárd tüzelőt. Ezeket a háztartásokat a rezsicsökkentés sem érte el. A tűzifa ára folyamatosan növekszik, az önkormányzatok által igényelhető szociális tűzifa-támogatás elosztásának módja pedig megkérdőjelezhető. Zajkon a gáz szolgáltatás nem elérhető, a téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly egészségkársító hatása is van.

Hátralékos fogyasztók száma energiahordozók és a fizetési késedelem időtartama szerint (db)



Download data

Forrás: MEKH, 2020.  
Habitat adatkérés.

A leromlott állapotú, folyamatosan amortizálódó lakóingatlanok felújítása vagy éppen karbantartása a munkajövedelemmel nem, vagy csak korlátozott mértékben rendelkező háztartások számára finanszírozhatatlan. A Zajkhoz hasonló helyzetű leszakadó településeken eleve jellemző az alacsonyabb komfortfokozatú, komfort nélküli lakóingatlanok dominanciája. Az Európai Unió közös statisztikai hivatala, az Eurostat adatai alapján közel kétfélmillió magyar él átázott, penészes, vagy elégtelen nyílászárókkal rendelkező lakásokban itthon. (Eurostat, 2020) A tisztálkodási lehetőségek nélkül élők helyzete nagyot javult 2018 óta, de így is a teljes lakosság 1,6 százalékát, közel 156 ezer embert érint a probléma. 2018-ban körülbelül 381 ezer ember kényszerült beltéri, angol wc nélkül, illetve tusolási lehetőség nélkül élni. Zajkon minden lakóingatlan esetében telekhatáron belül elérhető ugyan a vezetékes víz, de a házakba való bekötése, illetve a szolgáltatás díjának rendezése sok esetben nem megoldott. A 2019-es KSH adat szerint a lakóingatlanok több mint harmada nem rendelkezett benti wc-vel.

A tulajdonviszonyok és a lakáshasználatok jogcímének rendezetlensége egyrészt az alacsony iskolai végzettségre, az abból eredő csekély jogtudatosságra, illetve olyan szokásnormákra vezethető vissza, mint az adott szó jelentősége, mely a célcsoport esetében, az adott szociokulturális kontextusban, magyarázza az írásos adás-vételi, vagy bérleti szerződések hiányát. A tulajdonjogok rendezetlensége sok esetben az ingatlanok értékesítésének is akadályát képezik, a leszakadó kisközségek esetében amúgy is pangó ingatlanpiacon.

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

Családtípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális öfenntartási képességgel rendelkező	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb	Adott lakástípusban a család helyzete	Az adott lakástípusba tartozó családok

Lakástípusok		családok	jövedelmű családok	szerint beazonosított családok száma összesen	száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	0	0	0	0	
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	2	10	0	12	
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	20	0	20	
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	0	0	0	
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	2	30	0	32	
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen					

## 4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és priorizálási szintek leírása

A lakhatás megfizethetősége országos szinten az utóbbi években javult (részben a rezsicsökkentés hatására, bár ez a legszegényebbek számára kevesebb megtakarítást eredményezett), de így is csaknem milliós tömeget érint. A magyarországi háztartások jövedelmük körülbelül 28%-át költötték lakhatásra, a legszegényebb ötöd háztartásai kiadásai 34%-át erre a célra fordítják. (KSH, 2021) A lakásfenntartási költségek megfizethetőségével kapcsolatban lényeges szakpolitikai változások történtek 2015-ben. Ezek közé sorolható mindenekelőtt a központi normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, és a települési támogatások rendszerének bevezetése. A változtatások azonban nem adtak megfelelő megoldást a megfizethetőségi problémákra, sőt, számos háztartást a korábbinál kedvezőtlenebb helyzetbe hoznak. Nem oldódtak meg a támogatási rendszer korábban meglévő problémái: a lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás alacsony összege, az adósságkezelés esetében a szolgáltatás rosszabb elérhetősége kisebb településeken. Eközben előnyeikből sok megszűnt. A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közölte helyi különbségeket tükrözik. Az egyre mélyülő lakhatási szegénység visszaszorításához komplex, egymásra épülő beavatkozások szükségesek. A prioritásokat 2022 februárjában tíz lakhatással foglalkozó szervezet közösen határozta meg ([Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](https://lakhatasiminimum.hu)). Ezek sarokkövei a lakhatás alapjogként való rögzítése az Alaptörvényben, illetve egy szociális helyzetet szem előtt tartó, megfizethető lakhatásra fókuszáló nemzeti lakáspolitikai intézkedés az elmúlt években született ugyan (otthonteremtési-, felújítási támogatás), de az pont a magasabb jövedelmű, inkább urbánus háztartásoknak kedvezett. A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, valamint a lakásállomány energiahatékonysági felújításának támogatásával kapcsolatos intézkedések legfeljebb részleges megoldásokat kínálnak, bizonyos értelemben rontva az alacsony jövedelmű háztartások esélyét lakásminőségi problémáik megoldására, tekintettel az intézkedések építőiparra és ingatlanpiacra gyakorolt torzító hatására. Mindez sok alacsony státuszú háztartást készíthet arra, hogy gazdaságilag kevésbé fejlett, rosszabb munkaerőpiaci pozíciójú, szolgáltatásokkal rosszabbul ellátott területeken vásároljon lakástulajdont, emellett a területileg eltérő áremelkedés tovább csökkenti az ilyen területen élők mobilitási esélyeit.

1. A bérlakásszektor szabályozási, szervezeti, adózási kereteinek újragondolása  
A megfizethető és jogilag biztonságos bérlakáshoz való hozzáférés esélyeit egyrészt a lakásbérbeadás szabályozási környezete, másrészt (ezzel is összefüggésben) a hozzáférhető bérlakások száma és jellege (tulajdon, elhelyezkedés, ár, minőség stb.) határozza meg.
  - Az önkormányzati bérlakásállomány, különösen a Zajkhoz hasonló településeken, minimális. Az önkormányzati lakásbérleményeknek csak egy része szociális bérlakás.

Például 2014 év végén 63 415 lakást adtak ki szociális alapon a magyarországi önkormányzatok, ami a teljes fenntartott állomány mindössze 56%-a, a teljes magyarországi lakásállomány 1,4%-a. (habitat for Humanity, 2015) Ráadásul ezek jó része nem került kiadásra rossz állapota vagy egyéb ok miatt.

- Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítani kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászoruló lakhassanak, és a lakberek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.
  - A magánbérlakás-szektorban a jogi szabályozás problémái miatt jelenleg mind a bérlők, mind a bérbeadók számára sok a bizonytalanság és visszaélési lehetőség, hiányoznak például a méltányos szerződési garanciák, esetleg bizonyos minimális minőségi feltételek rögzítése.
2. Közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások
- A lakásügynökség biztonságos lakhatási megoldásokat kell kínáljon, ahol a lakbér mértéke a családok fizetőképességétől függ, és a váratlan helyzeteket, illetve a sérülékeny csoportok problémáit a szociális munka és a jóléti rendszer kezeli.
  - A családok anyagi helyzetének javulása esetén a tulajdoni szektor támogatott és nem támogatott szegmense felé való továbblépést biztosítani és támogatni szükséges.
  - A lakásügynökségi modell a lakások elosztását transzparens módon kell, hogy végezze, minden rászoruló család legyen esélyes a programba való bekerülésre, ahol a lakberek a jövedelemmel arányosak, átlagosan a piaci lakberek 50-75%-a körüliek. A kedvezményezett családok kiválasztásánál szerepet kell juttatni a helyi önkormányzatoknak, kihasználva a lokális tudás előnyeit. Zajk esetében az önkormányzat együttműködési hajlandósága és elköteleződése a program mellett adott.
3. A rendezetlen tulajdonjoggal és lakhatási jogcímmel összefüggő problémák rendezése
- ingyenes jogi segítségnyújtás, tanácsadás
4. A kilakoltatás szabályozásának újragondolása, illetve a vonatkozó jogi szabályozás következetes betartatása terén
5. A roma családok lakhatási helyzetének javításához elengedhetetlen, hogy a lakhatási szegénység elleni intézkedések ne adjanak lehetőséget diszkriminációra.
6. Adósságkezelési szolgáltatás
- Az adósságkezelési szolgáltatás és a normatív lakhatási támogatás eltörlése 2015-ben még jobban mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, hisz a támogatásról azt követően az önkormányzatok rendelkeztek, bizonytalanná téve ezáltal a támogatást. A segélyek önkormányzati hatáskörbe utalásával egyre nagyobb lesz az egyenlőtlenség a jobb és rosszabb anyagi helyzetű önkormányzatok által nyújtott támogatások mértéke között.
  - A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosultsági körre, és magasabb, de a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait (különös tekintettel a lakbérre), és szemben a korábbi gyakorlattal, nem csupán a közüzemi díjak és esetleg

az önkormányzati bérlakások lakbérének, hanem a magánbérleti szektorban való lakhatás költségeinek a fedezetéhez is érdemi segítséget kell nyújtania. A hátralékkezelési szolgáltatásnak és támogatásnak, hasonlóképpen, lehetővé kell tennie, a közüzemi díjak és az önkormányzati bérlakások lakbére körében felhalmozódott adósságok mellett a magánbérlakások lakbérével és a lakáshitel-törlesztőrészlettel való elmaradások kezelését is. (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)

- A támogatás lehetőségének a biztosítása mellett meg kell erősíteni a család- és gyermekjóléti szolgálatok kapacitásait, szakmai és módszertani felkészültségét a hátralékok kezelésére, a lakhatás megőrzésére, a szomszédügyi konfliktusok kezelésére, a lakásvesztések és a kilakoltatások megelőzésére irányuló intenzív egyéni és közösségi szociális munka lehetőségeinek a megteremtése érdekében.
7. Az adósságcsapdába került háztartások helyzetének átfogó megoldása, ennek érdekében többek között a magáncsőd reformja és a Nemzeti Eszközkezelőhöz hasonló program indítása
- A jelenleg túlzottan eladósodott, adósságcsapdában élő háztartások helyzetének rendezésére átfogó programot kell indítani. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a letiltások következtében a létminimum alatti jövedelmi szegénységbe kényszerülnek. A magáncsőddel kezelt adósságok körébe a jelenleginél szélesebb körű tartozásfajtákat szükséges bevonni, így a közműdíj és a lakbérhátralékokat is; az eljárást pedig egyszerűbbé kell tenni. A tartozás miatt saját tulajdonú lakásból kilakoltatott családok esetében, amennyiben az árverési összeg nem fedezi a tartozás teljes összegét, a fennmaradó tartozás elengedésének lehetőségét be kell vezetni (elsétálási jog). (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)
8. Krízis lakások kialakítása a településen
- A leszakadó településeken a lakásállomány fizikai állapota leromlott. Több ház is lakhatatlan vagy kritikus állapotú. A jövedelmek rendszertelenek és alacsonyak, a párkapcsolatok gyakran labilisak. Számítani kell olyan hirtelen kialakuló, főleg lakhatással vagy egyéb élethelyzettel összefüggő krízis helyzetekkel, amikor a családok elhelyezése azonnali beavatkozást igényel. A krízis lakások átmeneti jelleggel, a problémák tartós megoldásáig nyújtanának, akár ingyenes lakhatást a rászorulóknak számára.

## 4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

Zajk kedvezőtlen földrajzi elhelyezkedésű, bár jól megközelíthető közúton. Letenye és Bázakerettye irányában is naponta 8-10 járatral lehetséges az utazás. Letenyéről pedig Nagykanizsa és Lenti, ritkábban Zalaegerszeg felé lehet továbbközlekedni. A Zajkra vezető út állapota rossz, jelenleg a fakitermelés miatt nagy a teherforgalom is rajta, pedig az út szűk. Józsefhegyen van járda, használható is jobbára, Zajkon viszont nincs. A faluban az utak járhatóak, de nem megfelelő minőségűek, igaz, zsáktelepülés révén nincs is túl nagy forgalom.

A település lakónépessége a 2010-es évektől folyamatosan ingadozik, jelenleg már stagnál, de a hazai trendeknek megfelelően öregszik. A KSH 2021. januári adatsora szerint a vizsgált időszakban a népesség száma 217 fő volt. A 2011-es népszámlálás során a lakosság 40,1%-a vallotta magát roma származásúnak, ami országos szinten is kiugró eredmény.

A községben 1-2 üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott. Ennek oka jellemzően az ingatlan piac keresleti oldalának szinte teljes hiánya a mikrotérségben. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem lehet értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus. Az említett ingatlanok lakhatóak ugyan, de komoly felújításra szorulnak. Üres belterületi telekről a megkérdezettek nem tettek említést. A helyi bérlakásfejlesztés a vételáron felül jelentős forrásokat igényelne az ingatlanok korszerűsítésének szükségessége miatt.

A településen az ingatlanok mindegyike rá van csatlakoztatva a vezetékes vízhálózatra, illetve a villamosenergia szolgáltatásra, de gáz és szennyvíz szolgáltatás nincs a településen.

A tulajdonviszonyok a megvásárolható, illetve üresen álló ingatlanoknál nem minden esetben rendezettek, ezek közül néhány hagyaték, így az örökös felkutatása elengedhetetlen.

A település Józsefhegy részére különösen jellemzőek a szegregátumok sajátosságai. Bár hivatalosan a KSH nem határolt le ilyen területet, a társadalmi mutatók alapján etnicizálódó, gettósodó településről beszélhetünk. A közszolgáltatások csak kisebb részben érhetőek el közvetlenül a községben.

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik ki. Van falugondnok és szociális étkeztetést is biztosít az önkormányzat, de helyben nem érhető el sem óvoda, sem iskola és nincs gyógyszertár, ruházati vagy egyéb- pl. műszaki bolt, büfé vagy egyéb étkezési lehetőséget biztosító kereskedelmi egység sem.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, illetve, hogy a térségben nincsen jelentősebb növekedési centrumot jelentő település. Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Zajkon maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb minőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani. A településen, tekintettel a rendelkezésre álló ingatlanok számára és állapotára, a legideálisabban alkalmazható modellben a program megvenné az érintett családok lakását és a felújított lakásban a család bérlőként maradna bent. Ez elsősorban abban az esetekben jelenthet megoldását, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír.

A megkérdezett szociális szakemberek szerint a településen 1-2 bérlakás működtetése lehet indokolt, mérsékelt lakbérteher mellett, tekintettel a jövedelmek alacsony szintjére.

A beavatkozás nagyságrendjét alapvetően a helyzetértékelés és a diagnózis felállítása során vizsgált szempontokból levonható, számszerűsíthető következtetések határozzák meg. Ezek alapján Zajkon:

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	- <b>életszerű elingázási távolság</b> - <b>mérsékelt közlekedési összeköttetések</b>		elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: <b>&lt; 10%</b>  ingázás napi távolsága és ráfordított idő: <b>1-1,5 óra</b>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		<b>alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya</b>	az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: <b>nem releváns</b>  beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: <b>nem releváns</b>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		<b>kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között</b>	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): <b>2</b>
közműinfrastruktúra	<b>a terület részben közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: <b>100%</b>
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		<b>terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok</b>	TAKARNET adatok
uzsora	<b>uzsora nincs</b>		helyben informálisan bérbeadott lakások aránya: <b>0</b>  kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: <b>nem releváns</b>
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		<b>a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez</b>	óvodai férőhelyek száma: <b>0</b>



	<b>szükséges szolgáltatások részben hiányoznak</b>	iskolai férőhelyek száma: <b>0</b> betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis: <b>0</b>
szegregátumok relatív mérete a településen	<b>egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben</b>	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: <b>nem releváns</b>

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		<b>a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	szabad férőhelyek aránya: <b>n.a.</b> jobb módúak elhordják a gyermeküket: <b>releváns</b>
van-e a közelben térségi növekedési centrum		<b>nincs ilyen közeli centrum</b>	<b>távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről</b>
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerától való függőség		<b>csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család</b>	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: <b>n.a.</b>

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

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