

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Zalakomár

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

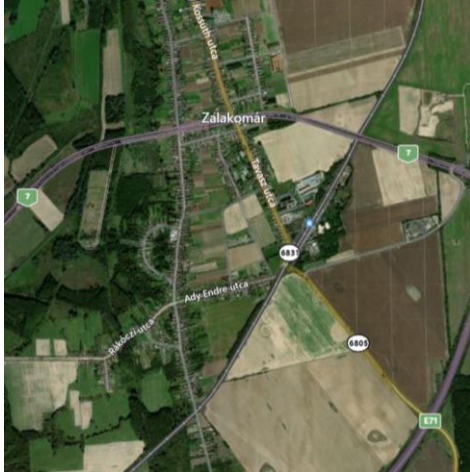
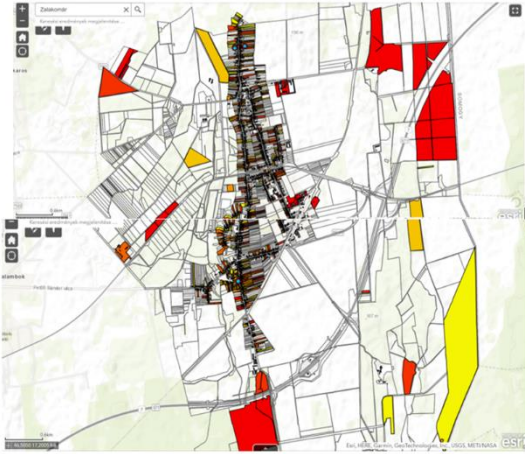
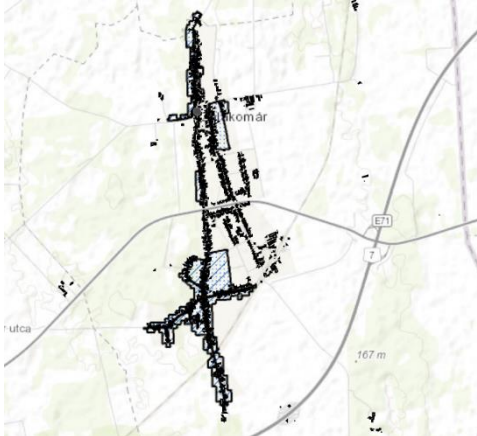
Zalakomár

Zala megye

Nagykanizsai járás

Szervezet neve: Magyar Máltai Szeretetszolgálat

Dátum: 2022. május 26.

	<p>Terület: 54,88 m² Lakónépesség: 2801 fő Jogállás: Nagyközség Járás: Nagykanizsai járás Megye: Zala megye</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Zalakomár	
Megye	Zala	
Járás	Nagykanizsai	
Programba vonás köre	2	
Szervezet neve	Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	
Lakosságszám (2021)	2736	2921
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	94%	90%
15 év alattiak aránya (2021)	19%	25%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	85%	105%
60 éves és idősebbek aránya	25%	25%
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	100%	95%
Lakásszám (2011)	1052	900
Üres lakások száma (2011)	116	n.a.
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	1396	1200
Lakásszám a szegregátumban (2011)	458	400
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	1387	1400
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	519	400
Lakások száma (2019)	1051	900
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	942	870
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	851	870
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	1035	n.a.
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	615	n.a.
WC nélküli lakások száma (2019)	159	30
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	44	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	n.a.
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	2060130 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)	108%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	4900000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	102	n.a.
Kiinduló kvóta érték kerekítve	18	10

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója

Zalacomár Zala megye déli részén, Nagykanizsától 18, Zalakarostól 5 kilométerre található település. Zalacomár község „mesterséges úton” jött létre 1969. július 1-jével, amikor Kiskomáromot és Komárvárost egyesítették, a két településrészt a 7-es főút szeli ketté. A dombokkal, völgyekkel rendkívül tagolt aprófalvas vidéken a területi tagoltság következtében hiába magas az úthálózat sűrűsége, ez nem növeli az eljutási lehetőségeket. A személyszállítás lebonyolítása nagyobb járműteljesítményt és több költséget eredményez, s ezek az országos átlagnál lényegesen nehezebb működési feltételeket jelentenek. A 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 - aprófalvokról lévén szó - következik, hogy a községen belüli megállóhely távolságok is igen kedvezőek. Zalacomár kedvező földrajzi elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető közúton és vonattal is. Közvetlen autóbusz-közlekedés van Nagykanizsára, Balatonmagyaródra, Keszthelyre, Zalamerenyére, Zalasabarba, Zalakarosba, Marcaliba, Nemesvidra, Zalaegerszegre és Budapestre. A vasútállomás a Budapest-Nagykanizsa vonalon közlekedő vonatokkal érhető el, természetesen különböző csatlakozási lehetőségekkel. A járatok sűrűsége mind közúton, mind vasúton kiszolgálja a munkába járók vagy a szolgáltatások igénybevétele miatt utazók szükségleteit.

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 középső harmadában a fejlettebb megyék csoportjába zárkozott fel. A rendszerváltást követően hagyományos ipara részben felszámolódott, s így kissé romlott a helyzete. Ám a nyugati határhoz közeli fekvése, a turizmus fejlődése, több régi vállalata 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 Zalacomárt ún. igazgatási feladatokkal bíró, funkciógazdag falusi központként határozza meg. Az ilyen falusi települések a megye városi rangú települési után a legnagyobb gazdagságú, kedvezőbb ellátási és igazgatási funkcióval rendelkeznek. Ellátási funkcióik átmenetet képeznek az alap- és középfokú szint között. Ezek a települések jellemzően a megye középső városhiányos területén helyezkednek el egy nyugat-keleti tájolású tengely mentén és leginkább annak keleti felében koncentrálnak. Ez az a települési kör, amelyből a megye új városi rangú települései az adottságaik alapján kikerülhetnek.

A település életében 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 is. Még 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 szívja fel a zalakomári munkaerőt.

Helyben a köztisztviselők és kisebb vállalkozók jelentik a fő munkalehetőségeket.

Zalakomár közigazgatási területe 5488,26 ha, ebből belterület 394,42 ha, a külterület nagysága 5093,8 ha. A lakások száma 950. A belterületi úthálózat hossza 19,2 km. (Zalakomár Településképi Arculati Kézikönyv 2017)

Lakónépesség száma az év végén		
Év	Fő (TS 0101)	Változás
2014	2 960	bázis év
2015	2 912	98,38%
2016	2 894	99,38%
2017	2 867	99,07%
2018	2 820	98,36%
2019	2 839	100,67%
<i>Forrás: TelR, KSH-TSTAR</i>		

A jegyzői adatai szerint a település lélekszáma 2020. január 1-én 2921 fő volt, amelyből kb. 1400 fő a roma nemzetiségűek aránya, ami 400 háztartást jelent. A 772 fő kiskorúból 600 fő cigány származású.

A megkérdezettek szerint a település térségi pozíciója földrajzi szempontból kiváló, ugyanakkor társadalmi összetétele miatt kedvezőtlen a térségbeli megítélése. Zalakomárban magas a roma népesség aránya. A településen belül is egymástól elkülönülve élnek a beás, a köszörűs és a zenész cigányok. A beás cigányok többsége Kiskomáromban az Árpád utcában, a Petőfi utcában, illetve a Kossuth utcában él. A köszörűsök Komáromban a Hunyadi utca, Rákóczi utca, Fő utca, IV. Béla utca, Erzsébet tér környékén, míg a zenész cigányok leginkább a Tavaszi és az Ady utcában. A két szegregált településrészen (a jegyző négy szegregátumot nevesít) nagyságrendileg 1000-1200 fő él, többségük beás, illetve köszörűs cigány, a muzsikus cigányok élnek leginkább integráltan a település különböző részein.

A roma családokra jellemző, az átlagnál magasabb gyermekszám miatt, részarányuk folyamatosan nő, ami a hazai átlagtól szintén eltérő fiatal korfát eredményez a településen.

A településen található 900 háztartásból:

- 18 évesnél fiatalabb gyermeket/gyermekeket nevelő háztartás: 350
 - 18 évesnél fiatalabb gyereket nevelő, foglalkoztatott nélküli háztartás 50
 - három és több, 18 éven aluli gyereket nevelő háztartás 200
 - 18 évnél fiatalabb gyereket nevelő, egyszülős háztartás 16
- (Települési Szociális diagnózis, 2021)

A fiatal demográfiai összetétel ellenére a település lakosságszáma az elmúlt évtizedben közel 300 fővel csökkent, annak ellenére is, hogy a településen működő időotthon 100 további lakost jelent. Az elvándorlás nem számottevő, a bevándorlás pedig inkább átmeneti jellegű, több roma család is érkezik Borsod megyéből, ők azonban egy-két éven belül tovább is állnak.

Zalakováron a közszolgáltatások jelentős része elérhető, bá ezek elhelyezkedése inkább a komáromi részre jellemző. Bölcsőde csak Nagykanizsán érhető el, de óvodával és általános iskolával rendelkezik a település. 2000-ben került átadásra egy új, korszerű, 6 csoportos óvoda, amely a falu középpontjában épült. Az óvoda 4 aktívan működő csoportjában homogén kis, középső és nagycsoport működik. Az intézmény személyi és tárgyi ellátottsága jó, több sajátos nevelési igényű gyermeket is ellátnak. Az óvoda maximális férőhely kapacitása a működési engedély szerint 100 fő.

2000-ben jött létre iskolafenntartó társulás Zalakovár és Balatonmagyaród Önkormányzatai között. Az iskola 16 tanulócsoporthal és 6 napközis csoporttal működik. A pedagógusok létszáma a városok elszívó hatásának következtében az elmúlt években csökkenni kezdett.

A településen két háziorvos és egy gyermekorvos rendel vegyes körzetben, heti egyszer. A szakorvosi és a kórházi ellátás elsősorban Nagykanizsán biztosított. A védőnői szolgálatot két fő látja el, ebbe beleértve az iskolai védőnő szerepét is. A településen a családsegítést és a gyermekjóléti szolgáltatást a Nagykanizsai Család- és Gyermekjóléti Központ Család- és Gyermekjóléti Szolgálata végzi.

A szociális alapellátások közül az étkeztetés, a házi segítségnyújtás és a nappali ellátás érhető el helyben. A településen összesen 55 férőhellyel heti 5 munkanapon 40 órában áll rendelkezésre két intézmény, melyek napközbeni tartózkodást és étkeztetést biztosítják Idősek Klubja néven. 2017-től a Magyar Máltai Szeretetszolgálat fenntartásában működik a Gondviselés Háza Aranytölgy Idősek Otthona 100 férőhellyel.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- billegő település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya egyharmadnál magasabb, de kevesebb, mint a település lakosságának fele. A magasabb státuszú háztartások elköltöznek a településről. A település lakossága jellemzően enyhén csökken;

1.2 A település szerkezetének leírása

A 2011-es népszámlálási adatok alapján Zalakomáron négy szegregátum található, bár a Jelenlét pontban dolgozók és a polgármester állítása szerint is ké-két egybefüggő területről van szó. A kiskomári részben inkább a beás cigányok élnek, Kőszörűsön, amely a nagyobb terület, kedvezőtlenebb körülmények között, a magukat főleg lomizásból és lótarásból fenntartó romák élnek. A két területen mintegy 1000 fő lakik. A kőszörűsi szegregátum kiterjedtsége nőtt az utóbbi években, állapota pedig tovább romlott, mert a kiköltözők helyére az alacsony vételárú ingatlanokba roma családok költöznek.

1. számú szegregátum: Hunyadi utcától délre eső terület
2. számú szegregátum: Hunyadi utca, Erzsébet utca – 358 ingatlan 1. és 2. együtt
3. számú szegregátum: Árpád utca, Petőfi Utca – 131 ingatlan
4. számú szegregátum – 110 ingatlan

Zalakomár település lakásállománya 1052 darab, ebből 13 darab bérlakás célját szolgálja, melyek Zalakomár Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában vannak. A 13 lakásból 7 szociális bérlakásként funkcionál, melyek bérbeadásáról Zalakomár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt, a benyújtott pályázatok és a helyi rendelet alapján. A kérelmezők között elsőbbséget élveznek a gyermekes, munkajövedelemmel rendelkező háztartások. A bérleti díj 300 Ft/m², a lakások nagysága pedig 60 és 85m² között változik. További 6 lakás kiadásáról való döntés Zalakomár Nagyközség Polgármesterének hatáskörébe tartozik. Ezen lakások bérletére az Önkormányzat és intézményeinek dolgozói jogosultak, szolgálati lakásként funkcionálnak.

A lakóépületek egy részének színvonala elfogadható, de egyre több a lerobbant, gondozatlan épület. A közigazgatás közvetlen szomszédságában a község központjában lévő utcák ingatlanai jobb állapotúak, de az Árpád utcában, a Hunyadi utcában és az Erzsébet téren található ingatlanok többsége alacsony komfortfokozatú, vagy komfort nélküli. A település utcáinak egy része teljesen vegyes képet mutat (pl. Petőfi utca, Fő utca) egyaránt megtalálhatóak az összkomfortos családi-, illetve társasházak, valamint a komfort nélküli, teljesen leromlott állapotú lakóházak is. Az elmúlt időszakban történtek ugyan felújítások, főleg az állami otthonteremtési- és felújítási támogatási rendszernek köszönhetően, de általános javulás nem tapasztalható.

Üres ingatlan csak 1-2 van a településen, ezek külföldi tulajdonban vannak, gazdáik nem tartózkodnak állandó jelleggel a községben, van, akit évek óta nem láttak. Gyakoriak a rendezetlen tulajdonviszonyok, különösen az Árpád utcában. Nem ritka a szívességi lakáshasználat, sőt az önkényes lakásfoglalás sem. A faluban sok háznál megfigyelhető, hogy szinte ellepi a szemét. A lomizás melléktermékeként rengeteg szemét keletkezik, amit nem hasznosítanak. Komoly problémát jelent a település számára, hogy az éves lomtalanításra már a hulladékkezelő cégek sem hajlandóak a településsel szerződést kötni a számukra is kezelhetetlen mennyiségű szemét miatt. (Települési Szociális diagnózis, 2021)

A településen jelenleg körülbelül 15-20 eladó ház van különböző utcákban, változó fizikai állapotban, de a főút és Nagykanizsa, valamint Zalakaros és a Balaton közelsége miatt a jobb állapotú ingatlanok könnyen értékesíthetőek.

Üres telkek szintén elszórtan találhatóak Zalakomárban, önkormányzati és magántulajdonban egyaránt. Az összesen 30 üresen álló telekből 22 már le van foglalva a napfarm számára.

A település egyes részein az ivóvíz/ vezetékes vízellátottság nem megoldott. Sok esetben fűtő kút sem található az ingatlanok területén, több család osztozik a kúton. A közműszolgáltatások közül elérhető még a villany és a gáz, de a lakásviszonyok jellemző problémái a közműdíj-, illetve lakáshitel-tartozások, hátralékok felhalmozódása. A faluban folyamatos veszélyt jelentenek a rágcsálók és a kóbor kutyák is.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- településen belül a szegregált részek a település jelentős hányadát, de kevesebb mint felét teszik ki

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

A település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatban.

Az önkormányzat honlapja szerint két sikeres pályázat zajlott le Zalakomáron:

- A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közműszolgáltatások fejlesztésével TOP-1.4.1-15-ZA1-2016-00017 számú projekthez kapcsolódóan a zalakomári Napköziotthonos Óvoda játszóudvarának felújítása
- KÖFOP-1.2.1-VEKOP-16-2016-00238 Zalakomár Nagyközség Önkormányzata ASP Központozóhoz való csatlakozása
- Magyar Falu program: kommunikációs eszközös beszerzése, óvodai nyílászárók cseréje, polgármesteri hivatal energetikai korszerűsítése

Szintén a Magyar Falu programban elbírálás alatt van a temető kerítésének felújítására, útfelújításra és játszótér kialakítására benyújtott pályázat is.

A településen a Magyar Máltai Szeretetszolgálat hajtott végre soft elemű beavatkozásokat, de tervben van egy krízis lakás kialakítása is.

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 Jelenlét Pont munkatársai kifejezetten prosperálónak nevezték a polgármesterrel és a település képviselőtestületével való együttműködést.

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 túlszűfoeltság miatt. Jelenleg közel 50 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 Koncepció, 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 elöregedése, 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 Koncepció, 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 közel egyharmada még a 8. osztályt sem fejezte be, magas a csak nyolc általánossal rendelkezők aránya is, lényegében az összes álláskereső kétharmada alacsony iskolai végzettségű. (Telr, 2022)

A munkavállalók közül viszonylag csekély azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. Néhány fő dolgozik a közeli városokban, a

nagykanizsai gyárakban, illetve Zalaegerszegen a Flextronix Interanational Kft-nél. Több háztartásból járnak hetelni, próbálnak szerencsét külföldön, főleg a vendéglátóiparban, de jellemző a hazai építőiparban való idényjellegű munkavállalás is. Helyben az idősek otthona, az óvoda, az iskola és egy-kéthelyi kisvállalkozás foglalkoztat egy-két főt. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Zalakomárban, a régió többi kistelepüléséhez 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 Hétfő 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.

A KSH 2020-as adatsora alapján a településre 5 betéti társaság, 20 kft., 53 östermelő és 69 egyéni vállalkozás van bejelentve.

Az önkormányzat jelenleg 20 helyi lakost alkalmaz közfoglalkoztatásban elsősorban településüzemeltetési feladatokban, de készítenek fabútorokat, építenek járdát helyben gyártott térkövekből, illetve természetnek fűszerpaprikát a mezőgazdasági START program keretében.

A 2020-as települési diagnózis alapján jellemző alternatív megélhetési formák a településen:

- A közsörűs cigányok többsége „lomizik”. Többnyire belföldön (pl. Devecser piac) vásárolják fel gazdagabb „lomisok” külföldről (elsősorban Ausztriából) behozott és megmaradt portékáit. A tehetősebb családok - aki maguk is rendelkeznek megfelelő gépjárművel - külföldről is hoznak be használtcikket. Van néhány család, akik nagyobb értékű dolgokkal is kereskednek (autó, motor, értékes gépek). Ők jelentős haszonra tesznek szert, nagyon jó körülmények között élnek. Kiterjedt kapcsolatrendszerrel rendelkeznek.
- A beás cigányok egy része a mai napig gyűjtögetésből él. A környékbeli településeken, földeken szezonális bogyós gyümölcsöket, diót, gesztenyét gyűjtenek. Többnyire közsörűs cigányok vásárolják fel jó haszonnal az összegyűjtött terményt.
- Több család él „vasazásból”, elsősorban a környékbeli településekről gyűjtik össze a fémhulladékot. Többségük személyautóval és utánfutóval járja a környéket. Gyakori probléma a kétes eredetű fémhulladék.

Zalakomárban vannak olyan családok is, akiknél a munkajövedelem nem jellemző, itt főleg a különböző társadalmi jövedelmek, szociális transzferek jelentik a bevételeket.

A településen magas az eladósodottság mértéke. A háztartások nagyrésze, különösen a szegregátumokban rendelkeznek közmű adóssággal, de nagyon magas a pénzintézetek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben. Az uzsora a településen dolgozó szociális szakemberek és a polgármester szerint jelen van a szegregátumokban, és

olyanról is beszámoltak, akinek a lakhatása van veszélyeztetve végrehajtás miatt. Több ingatlan az Állami Eszközkezelő tulajdonába került, mintegy 20 ház pedig végrehajtás alatt áll, de a folyamat az ingatlan piaci érdektelensége miatt nem befejezhető. A FETE keretében biztosított adósságkezelési szolgáltatást rendszeresen keresik a helyi családok, hetente 3-4 esetről számoltak be az itt dolgozó szakemberek.

Az önkormányzat a lakhatási költségeket szociális tűzifa osztással és havi 2-4.000 forint összegű lakhatási támogatással is csökkenteni próbálja.

A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnő 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. Alultápláltság azonban nem tapasztalható véleménye szerint. A településen nem működik bölcsőde, mini-, családi- vagy munkahelyi bölcsőde, legközelebb 18 km-re, a járásban csak a járási székhelyen, Nagykanizsán érhető el a szolgáltatás, de az intézmény csak barcsi gyerekeket fogad. A településen élők számára kevés fejlesztési lehetőség áll helyben rendelkezésre, azok elsősorban az óvodában és a Jelenlét Pontban vehetők igénybe, amennyiben van lehetőségük, kapacitásuk fejlesztő szolgáltatások és tevékenységek megszervezésére.

Az óvodában cigány nemzeti nevelés folyik, de magyar nyelven. 9 fő szakképzett óvodapedagógus, 2 fő fejlesztő pedagógus, 4 fő dajka, 2 fő pedagógiai asszisztens látja el a gyermekeket. Az óvodában a maximális létszám 100 fő. Rehabilitációs célú fejlesztést az intézményben a nagykanizsai Szivárvány Egyesített Gyógypedagógiai Intézmény utazó hálózatának logopédusa látja el. A komplex gyógypedagógiai ellátást Horváthné Ács Aletta, a Zalakomári programban dolgozó munkatárs látja el. Az életkörülményeikből adódóan fejlődési lemaradással, vagy egészségügyi problémával rendelkező gyermekeknek az óvodai dolgozók szerint nagy segítséget jelenthetne a lakáskörülmények javítása (fürdőszoba, WC), mosási lehetőség biztosítása és betegség esetén a szakorvossal való konzultáció segítése. Az óvónők szerint az öt legsúlyosabb probléma a településén, amellyel találkoznak:

- munkanélküliség
- szülők iskolázatlansága
- bűnöző életmód
- életvitelszerű elhanyagolás
- családok beiskolázási problémái társadalmi szinten

A jegyzői kérdőív adatai szerint a 18 év alatti gyermek közül 2019. december 31-én	
veszélyeztetett helyzetű gyerekek	40 fő
védelemben vett gyerekek	ebből 19 fő
rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő gyerekek	398 fő
hátrányos helyzetű gyerekek (HH)	270 fő
ebből halmozottan hátrányos helyzetű gyerekek (HHH)	36 fő
szegregátumban élő gyerekek	510 fő
állami gondoskodás keretében, szakellátásban nevelkedő gyerekek	19 fő
olyan gyermek, akinek a szülei közül valamelyik büntetés- végrehajtási intézetben van (a kitöltés napján)	3 fő

Forrás: (Települési Szociális diagnózis, 2021)

A településen a családsegítést és a gyermekjóléti szolgáltatást a Nagykanizsai Család- és Gyermekjóléti Központ Család- és Gyermekjóléti Szolgálatja. A szolgáltatást a Zalakomári Közös Önkormányzati Hivatal helyiségében lévő területi irodában lehet igénybe venni. A családsegítés és a gyermekjóléti feladatkörben két fő lát el zalakomári lakosokkal kapcsolatos feladatokat, közülük egy fő teljes munkaidőben, egy fő pedig heti egy munkanapon elérhető a településen.

A településen több problémás család él a Jelenlétpont munkatársai szerint, ezeket a családokat jellemzően párkapcsolati problémák, anyagi gondok és korai gyerekvállalás jellemzi, de előfordul mentális betegség is. Az utóbbi egy-két évben 10 gyermek esetében történt családból való kiemelés döntően a nem megfelelő lakókörnyezet, szülői elhanyagolás vagy elhagyás miatt.

A településen dolgozó szociális szakemberek, a védőnő és a település vezetője szerint a Zalakomárban élők jellemző problémái összefoglalva a következők:

- alacsony iskolázottság,
- munkanélküliség,
- több évtizedre visszanyúló nem megfelelő szocializáció a családon belül,
- a problémamegoldó készségek, képességek hiánya,
- normaszegő, deviáns magatartások,
- a bizonytalan kapcsolatokban vállalt gyermekek,
- korai gyerekvállalás,
- a szülői felelősség hiánya vagy alacsony szintje,
- a mélyszegény környezetből érkező gyerekek esetében gyakoribb megbetegedések, gyengébb immunrendszer,
- a kulturális programok, kikapcsolódási lehetőségek hiánya,
- magas a közüzemi díjhátralékkal, hiteltartozással rendelkezők aránya,
- a fejlesztő szolgáltatások hiánya.

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.	30-50
<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. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	400
<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.	400

3 A lakásállomány helyzete

Zalakomárban a lakásállomány 1052 ingatlanból áll. Ezek közül 80 db 1 szobás, 412 db három, illetve két és fél szobás, 342 db két-, illetve másfél szobás, 218 db a négy vagy több szobás ház. (Telr, 2022) A közel 900 háztartásból, 400 cigány etnikumu.

A település összközműves, az ingatlanok 97,8%-a rá van kapcsolva a közüzemi ivóvízvezeték-hálózatra, a szennyvízhálózat esetében ez az arány már lényegesen kedvezőtlenebb. Nincs a településen olyan utca, ahol telekhatáron belül ne lenne elérhető a vízvezeték, csupán egy-két ingatlan esetében fordul elő, hogy a tulajdonosok nem kérték a rákötést. A megkérdezettek nem tudtak pontos adatokkal szolgálni a wc-vel és fürdőszobával nem rendelkező ingatlanok számáról, de jelentősnek ítélik meg azok arányát.

A villamosenergia-fogyasztók közül közel 50 háztartás van jelenleg kikapcsolva a szolgáltatásból hátralék miatt és jellemző az egymástól való illegális áramvételezés is.

A lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet, a lakások tulajdonviszonyai többnyire rendezetlenek. Több család lakik szívésségi lakhatásban és körülbelül a háztartások 3-5 százalékának esetén beszélhetünk magánbérleményről, írásbeli szerződések nélkül. Jelenleg nincs jogcím nélküli háztartás, ahogyan önkormányzati

szociális bérlakás sem áll rendelkezésre a rászorulóknak részére. (A meglévő bérlakásokat az önkormányzat szolgálati lakásként hasznosítja.)

Körülbelül 30-50 család él többgenerációs háztartásban, ahol az egy főre jutó négyzetméter rendkívül alacsony. Ezekben a túlszűfolt ingatlanokban magasabb a kockázata a kielégítetlen gyermeki szükségleteknek is. A kiterjesztett családok által lakott ingatlanok nem homogének, vannak köztük egy hálószobásak, de két-három hálószobásak is, fizikai állapotuk szintén vegyes. Az említett családok döntő többsége képes lenne mérsékelt bérleti díj kigazdálkodására, azonban az erre való hajlandóság néhány esetben megkérdőjelezhető a szakemberek szerint.

A településen 31 olyan jelenleg is lakott ház van, amely életveszélyesnek minősül. Az ezekben az ingatlanokban élő háztartások összetétele vegyes, van köztük olyan, ahol a közfoglalkoztatotti bér az egyetlen bevétel, míg több esetben rokkantnyugdíj a kizárólagos jövedelem. Sajnos gyermekes család is lakik életveszélyes állapotú házban, ebben az esetben a gyermek kiemelése folyamatos kockázat a család számára. A kifejezetten életveszélyes állapotú házak mellett legalább további 30, az úgynevezett kritikus állapotú is.

A községben elszórtan több üres lakóingatlan található, de ezek fizikai állapota erősen leromlott, mindössze néhány lakható, de csak felújítás után. Az ingatlanok szinte kivétel nélkül terheltek. Vannak beépíthető üres telkek magán és önkormányzati tulajdonban egyaránt. Ez utóbbi száma 33, de ebből 22 már foglalta az épülő naperőmű számára.

A Felzárkózó települések programba való bekerüléssel és a programhoz kapcsolódó szolgáltatások elindulásával a község lakói további segítséget kaptak a lakhatási hátrányok leküzdéséhez. A kályhaprogram keretében 10 család jutott kályhához a téli időszakban, további 10 pedig a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület krízis-, illetve diagnózis alapjából kapott hasonló segítséget. Szintén ebből a forrásból biztosították alapanyagot halaszthatatlan felújításokhoz. A tetőkommandó két ingatlant mért fel a beavatkozás megtervezéséhez a közelmúltban. 10 család esetében volt eddig sikeres a közműszolgáltatásba való visszakapcsolásra tett erőfeszítés.

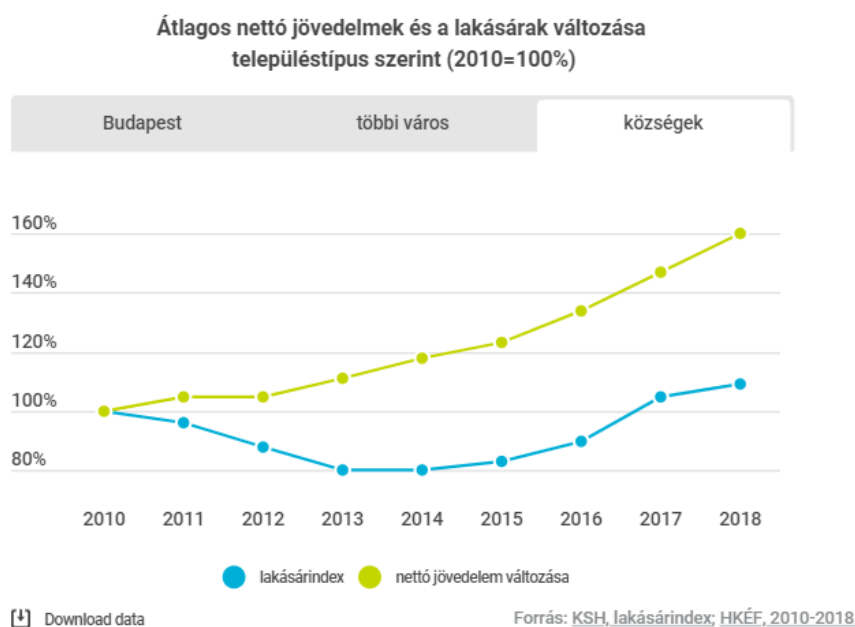
A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	31
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	30
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	n.a.
jobb állapotú 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 jutatott lakhatási támogatások összvolumene a szociális alapon biztosított hasonló célú támogatásokkal szemben (Habitat for Humanity, 2020 [Bevezető - Éves lakhatási jelentés 2020 | Habitat for Humanity](#))

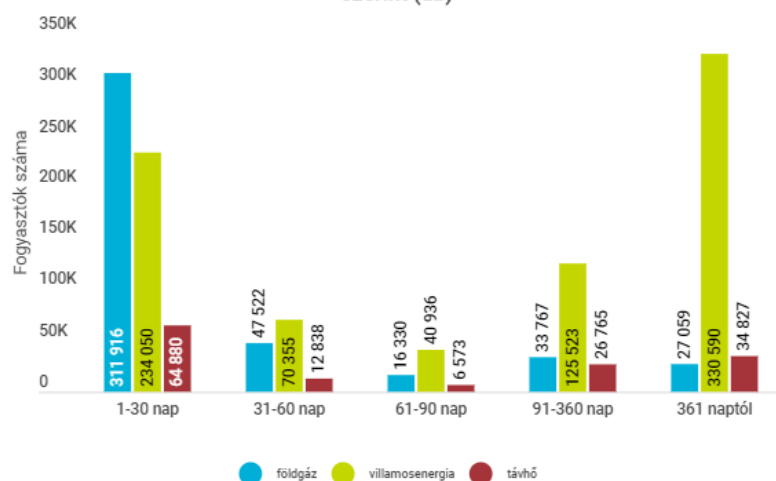


A lakhatás minden magyar háztartás számára nagy terhet jelent, azonban minél alacsonyabb a háztartás bevétele, a kiadások annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatási költségek. A hitelek a legszegényebbek jövedelmének akár 40 százalékát is elvihetik. A személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utolérni". Zalakomárban a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A településen dolgozó szociális szakemberek becslése alapján a helyi háztartások több, mint 90 %-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 legsó 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. Bár Zalakomárban a gáz szolgáltatás elérhető, a szegregátumokban élő háztartásoknál nem jellemző a gázfűtés. A téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly egészségkárosító 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. Az Zalakomárhoz 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 nagyját 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. Zalakomárban 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 majdnem egyharmada nem rendelkezett bent 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 Lakástípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális öfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma összesen	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	31	0	0	31	31
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	30	0	0	30	30
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	400	0	400	400
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	0	200	200	200
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	61	400	200	661	661
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	61	400	200	661	661

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási 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 hoztak. 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 közti 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 \(lakhatasiminimum.hu\)](#)). 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 urbanus 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 Zalakomárhoz 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 biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászoruló lakhassanak, és a lakbérek 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 lakbérek a jövedelemmel arányosak, átlagosan a piaci lakbérek 50-75%-a körüliek. A kedvezményezett családok kiválasztásánál szerepet kell juttatni a helyi önkormányzatoknak, kihasználva a lokális tudás előnyeit. Zalakomár 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. Zalakomárban jelenleg maximum havi 4000 forint lakhatási támogatást nyújt az önkormányzat.
 - A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosultti 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 magánbérlati 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 \(lakhatasiminimum.hu\)](https://lakhatasiminimum.hu)

- A támogatás lehetőségének a biztosítása mellett meg kell erősíteni a családsegítő szolgálatok kapacitásait és 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 \(lakhatasiminimum.hu\)](https://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

A térbeli egyenlőtlenségek megléte és növekedése napjainkra számos tudományterület kutatásainak tárgyát képezi. Különösen fontossá vált az egyenlőtlenségek csökkentése annak a felismerésnek a fényében, hogy a meglévő különbségek erősen gátolják bizonyos régiók, nemzetállamok versenyképességének növelését, a globális gazdaságba való sikeres integrációt. A térségek népességének sajátosságai egyre nagyobb szerepet játszanak abban, hogy milyen gazdasági növekedést képesek produkálni, s így milyen életkörülményeket, jövedelmi viszonyokat biztosítanak az adott földrajzi területek. A térség foglalkoztatási mutatói (aktivitási ráta, munkanélküliségi ráta), a népesség jövedelme, vagyoni helyzete, iskolázottsága, képzettsége, mobilitása, kora, sőt kulturális sajátosságai (bizalom, társadalmi tőke), s további számtalan elem segítségével szokás egy-egy térség társadalmát jellemezni, s ma már komplex mutatókkal leírni (pl. a humán fejlettségi index, HDI). A társadalmi jellemzők mellett további fontos tényezőket takar a térség infrastrukturális rendszere. A közművek kiépültsége (víz, energia, csatornázottság, internet, személyszállítás, utak); a lakáshelyzet (méret, tulajdoni szerkezet, komfort stb.), a humán köz- és magánszolgáltatások hozzáférhetősége, kínálata (oktatás, egészségügy, szociális gondoskodás, kereskedelem, kultúra stb); az épített és természeti környezet minősége; a térség elérhetősége (helyi-helyközi közlekedési viszonyok, autópályák, vasúti összeköttetés stb.); olyan tényezők, amelyek a térségben, településen mind a termelés feltételeit, mind az életkörülményeket alapvetően befolyásolják.

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, leszámítva a nagyvárosokat. Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Zalakomárban maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb misőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani.

Ma Magyarországon mintegy 1,5 millió ember él súlyos lakásminőségi problémával terhelt ingatlanban, amelyek jelentős része saját tulajdon. Minden harmadik háztartás megfizethetőségi problémákkal küzd, tehát jövedelméhez képest irreálisan sok pénzt költ rezsire, bérleti díjra vagy lakáshitelek törlesztőrészleteire. Jelenleg nagyjából 1,4 millió háztartásnak (a háztartások harmadának) van valamilyen hitele, a háztartások legalább 13%-ának pedig 60 napon túli közműhátraléka. Az elmúlt években, a járványhelyzetben elrendelt moratóriumot megelőzően, minden napra 8 kilakoltatás esett, az elmúlt három évben pedig csaknem elérte a tízezret a kilakoltatások száma hazánkban. (Habitat for Humanity, 2019)

A 4,4 millió magyarországi lakóingatlan nagyjából 80%-a nem felel meg a korszerű műszaki és energetikai szempontoknak, azaz a magyarok többségének lakhatási költségeit és életminőségét különösen rosszul érintik az épületállomány fizikai jellemzői. Ma Magyarországon a megfizethetőséget, a lakásminőséget és az eladósodottságot figyelembe véve összességében legalább 2-3 millió ember él lakásszegénységben. Ezek a háztartások megfelelő támogatások híján sokszor még akkor sem jönnek ki hónap végén a fizetésükből, ha mindkét szülő dolgozik. Arra kilátásuk sincs, hogy megfizethető és jó minőségű lakhatáshoz jussanak, vagy egy saját lakás fenntartásának terheit teljes egészében magukra vegyék.

Magyarországon a magántulajdonú lakások a teljes lakásállomány több mint 90%-át teszik ki. Ez a modell gazdaságilag és társadalmilag is erős mobilitási gátat képez. A fiatalok élethelyzete, lakóhelye sokszor változhat: középiskola egyik városban, egyetem egy

másikban, családalapítás munkahely egy következő településen. De a gyermekes családok igénye, helyzete is sokat változhat 10-20 év alatt. Miután a gyermekek kiröppennek a családi fészekből, a szülőkre ott marad egy sokszor 3-5 szobás ház, annak minden rendszeres fenntartási és karbantartási terhével. Egy jól működő, megfizethető – a piaci árnál kedvezőbb díjú –, a mostaninál jelentősebb arányú bérlakásszektor létrehozása elengedhetetlen ahhoz, hogy a fenti problémákra választ találjunk.

A szociális bérlakások azon mélyszegénységben élő családok egy részének nyújtanak kitorési lehetőséget, akik felzárkózását a lakhatási körülményeik akadályozzák legnagyobb mértékben. A hátrányos helyzet, az esélytelenség különösen nagy arányban érinti elsősorban a roma lakosságot, amit jól mutatnak a roma kutatások tapasztalatai. A szegregált lakókörnyezetből adódó problémák ugyanakkor egyszerre sújtják a szegregátumokban élő roma és nem roma embereket/családokat.

Zalacomár kedvező földrajzi elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető közúton és vonattal is. Közvetlen autóbusz-közlekedés van Nagykanizsára, Balatonmagyaródra, Keszthelyre, Zalamerenyére, Zalasabarba, Zalakarosba, Marcaliba, Nemesvidra, Zalaegerszegre és Budapestre. A vasútállomás a Budapest-Nagykanizsa vonalon közlekedő vonatokkal érhető el, természetesen különböző csatlakozási lehetőségekkel. A járatok sűrűsége mind közúton, mind vasúton kiszolgálja a munkába járók vagy a szolgáltatások igénybevétele miatt utazók szükségleteit. A település népességmegtartó ereje, a nem roma népesség körében javítható lenne, a szegregált területek lakáskörülményeinek fejlesztésével és az azokkal együttjáró társadalmi feszültségek enyhítésével. A 2020-as megyei területfejlesztési koncepció Zalacomárt ún. igazgatási feladatokkal bíró, funkciógazdag falusi központként határozza meg. Az ilyen falusi települések a megye városi rangú települési után a legnagyobb gazdagságú, kedvezőbb ellátási és igazgatási funkcióval rendelkeznek. Ellátási funkcióik átmenetet képeznek az alap- és középfokú szint között. Ezek a települések jellemzően a megye középső városhiányos területén helyezkednek el egy nyugat-keleti tájolású tengely mentén és leginkább annak keleti felében koncentrálódnak. Ilyen értelemben a község kifejezetten igényli egy megfizethető bérlakásrendszer kialakítását, hiszen a fő problémát a munkanélküliség mellett – amelynek elsődleges okait nem a kereslet hiányában, hanem a kínálati oldal sajátosságaiban kell keresni – a rossz lakhatási körülmények jelentik, nem pedig a közszolgáltatások hiánya vagy a földrajzi izoláció.

A lakóépületek egy részének színvonala elfogadható, de egyre több a lerobbant, gondozatlan épület. A közintézmények közvetlen szomszédságában a község központjában lévő utcák ingatlanai jobb állapotúak, de az Árpád utcában, a Hunyadi utcában és az Erzsébet téren található ingatlanok többsége alacsony komfortfokozatú, vagy komfort nélküli. A település utcáinak egy része teljesen vegyes képet mutat (pl. Petőfi utca, Fő utca) egyaránt megtalálhatóak az összkomfortos családi-, illetve társasházak, valamint a komfort nélküli, teljesen leromlott állapotú lakóházak is. Az elmúlt időszakban történtek ugyan felújítások, főleg az állami otthonteremtési- és felújítási támogatási rendszernek köszönhetően, de általános javulás nem tapasztalható. A településen jelenleg körülbelül 20 ingatlant hirdetnek eladásra, ezek költözhetőek, de felújításuk, energetikai korszerűsítésük rövid távon szükséges.

- (1) Figyelembe véve a zsúfolt lakáskörülmények között élő családok magas számát (30-50), ahol a zsúfoltság elsődleges oka több generáció együttélése kis alapterületen, a településen indokolt lenne minimum 10 bérlakás kialakítása. A megkérdezett szociális szakemberek véleménye alapján, ezek a családok erős támogatással, képesek lennének a bérleti- és közmű díjak rendszeres fizetésére. Ezekben az esetekben a lépcsőzetes modell alkalmazása jelentheti a leghatékonyabb megoldást. A lépcsőzetes

lakásmobilitás modell logikája szerint a megüresedett lakást hátra hagyó (jobb helyre, magasabb minőségű lakhatásba) kiköltöztetett lakók helyébe rosszabb helyzetből érkező családok tudnak költözni – vagy magántulajdonosként, vagy bérlőként –, arányaiban kisebb kockázatot vállalva a lakhatási költségek megnövekedése tekintetében. Ezt a filtrációra alapuló lépcsőzetes modellt számos bérlakásprogramban alkalmazzák mind városi, mind falusi programokon belül, éppen azért, hogy a családok alkalmazkodási kényszerét és kockázatvállalását reális mederben tartsák, ugyanakkor mégis jobb fizikai körülmények közé, biztonságos helyzetbe kerülhessenek a mobilizált családok.

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

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	<ul style="list-style-type: none"> - életszerű elingázási távolság - kedvező közlekedési összeköttetések 		<p>elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: >30 %</p> <p>ingázás napi távolsága és ráfordított idő: 30km, 1 óra</p>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya	<p>az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: nem releváns</p> <p>beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: nem releváns</p>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): 15
közműinfrastruktúra	a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: 100%

megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	TAKARNET adatok
uzsora	van uzsora	helyben informálisan bérebeadott lakások aránya: 3-5% kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: nem releváns
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben elérhető szolgáltatások köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétét szolgálja	óvodai férőhelyek száma: 100 fő iskolai férőhelyek száma: 268 fő betöltött háziorvosi / gyerekorvosi praxis: 3
szegregátumok relatív mérete a településen	egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: nem releváns

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt	szabad férőhelyek aránya: n.a. jobb módúak elhordják a gyermeküket
van-e a közelben térségi növekedési centrum	Járás központ 18 km		távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség		csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: 200< eset

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)	5			5
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	5	5	0	10
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	5	5		15