

ÖNKORMÁNYZATI LAKHATÁSI MINIMUM 2024

2023 december

Impresszum

Az Utcáról Lakásba! Egyesület megbízásából és
A World Habitat támogatásával

Szerkesztették:

Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna, Czirfusz Márton (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont).



Az elkészítésben közreműködtek:

Habitat for Humanity Magyarország, Utcajogász Egyesület, Városkutatás Kft.



Az "Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024"
a Lakhatási Koalíció szervezeteinek közös kiadványa.
www.lakhatasiminimum.hu

Ábrák, adatvizualizációk:

Ábrákat készítette: Szémann Tamás

A K-Monitor "Defending Human Rights with Data and Tech" projektje keretében, támogatta a Holland Királyság Nagykövetsége.



ISBN 978-615-01-9749-4

Kiadja:

Utcáról Lakásba! Egyesület
1076 Budapest Thököly út 21.
www.utcarollakasba.hu

info@utcarollakasba.hu

Felelős kiadó: Kovács Vera

Tördelés: Elekes Kinga

Budapest, 2023

Tartalomjegyzék

Bevezető	4
I. Lakáspolitikai alapelvek	7
1. Stratégiai szemléletű, szociálisan érzékeny lakáspolitikai	7
2. Holisztikus lakáspolitikai	8
3. Közérthető, átlátható, ügyfélbarát lakáspolitikai	9
4. Uniós forrásokat felhasználó lakáspolitikai	11
II. Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása	13
5. Célzott lakhatási programok rendszeresítése fogyatékkal élő emberek számára	14
6. A roma lakásszegénység és a szegregált lakáshelyzetek felszámolása	18
7. Az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma az önkormányzati lakásállományban	21
III. A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése	25
8. A helyi szociálpolitika lakhatásvezérelt felülvizsgálata	25
9. Helyi juttatások és ellátások rendszerbe foglalása a lakásszegénység felszámolására	27
IV. Az energiaszegénység felszámolása, a lakásminőség javítása	31
10. Lakóépület-korszerűsítések támogatása	32
11. Célzott rezszi- és tüzelőtámogatások bevezetése	35
V. Intézményi lakhatásból és hajléktalanságból kivezető utak	37
12. A hajléktalanság kriminalizációjáról szóló helyi jogszabályok hatályon kívül helyezése	37
13. Intézményi lakhatási formákból kivezető lakhatási programok indítása	39
14. Elsőként lakhatást programok indítása	44
VI. A megfizethető bérlakásállomány bővítése	46
15. Az önkormányzati bérlakásszektor megerősítése	46
16. A nonprofit bérlakásszektor szabályozási környezetének kialakítása	50
17. Felelős, aktív telekpolitika bevezetése	52
18. Lakásügynökségek létesítése	55
VII. A magánbérlakás-szektor szabályozása	58
19. A hosszú távú lakáskiadás előnyben részesítése a rövid távú szálláshely-kiadáshoz képest	58
20. A magánbérlati szektor átláthatóbbá, kiszámíthatóbbá és biztonságosabbá tétele helyi szolgáltatásokkal	59
21. A munkáltatók által biztosított lakhatás monitorozása	62

Bevezető

Mi az Önkormányzati Lakhatási Minimum célja?

A lakhatás terén mutatkozó társadalmi feszültségek, egyenlőtlenségek a jelenlegi magyar társadalom egyik legnagyobb problémáját jelentik. Az Önkormányzati Lakhatási Minimum a 2024. június 9-én megtartandó önkormányzati választásokon indulók számára kínál palettát olyan lakáspolitikai intézkedésekből, melyekkel egyenlőbbé, megfizethetőbbé tehető a lakhatás többféle célcsoport számára. **A dokumentum célja, hogy a 2024. június 9-én megtartandó önkormányzati választásokon induló jelöltek az itt felsorolt lakáspolitikai intézkedések közül minél több mellett elköteleződjenek, megválasztásuk esetén pedig az intézkedéseket megvalósítsák.**¹

Lakáspolitikai helyzetkép

Jelenleg a szociális lakáspolitikai Magyarország önkormányzati hatáskörbe tartozik, mivel a köztulajdonú lakások túlnyomó többsége önkormányzati tulajdonban van. Ebből az következik, hogy az állampolgárok leggyakrabban az önkormányzati szinttől várják a megfizethető lakhatással

kapcsolatos intézkedéseket. Mindez elméleti szinten viszonylag nagy felhatalmazást biztosít az önkormányzatok számára lakáspolitikai téren. Gyakorlatilag viszont az önkormányzatok mozgásterét rendkívüli módon korlátozza, hogy nincsenek a központi költségvetésből biztosított források a köztulajdonú bérlakások megfelelő fenntartására (vagy számuk bővítésére), és törvényi kötelezettségük sincs számos lakáspolitikai feladattal kapcsolatban. **Ezért jelenleg sok lakhatási beavatkozás az önkormányzatok kezdeményezőkézségén, eltökéltségén és pénzügyi lehetőségein múlik.** Fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzati választásokon indulók felismerjék a lakáspolitikai beavatkozások jelentőségét, és elköteleződjenek azok végrehajtása iránt.

Bár a lakhatási problémák országosan számos célcsoportot érintenek, a **jelen anyagban több olyan javaslat szerepel, amit inkább városi önkormányzatok tudnak megvalósítani.** Egyes témák kapcsán – például energiaszegénység, szegregált lakáshelyzetek, rossz lakásminőség – kifejezetten kiemeljük, hogy inkább kistérségi problémáról van szó, és ezen önkormányzatok tudnak beavatkozni. Sok másik téma esetében viszont relevánsabb

1 Önkormányzatokon ebben a dokumentumban települési önkormányzatokat értünk, a területi – vármegyei – önkormányzatok lakhatási kérdésekben nem rendelkeznek érdemi illetőséggel.

nagyvárosi, városi problémákról és beavatkozási módokról beszélni.

Mi a Lakhatási Koalíció: kik vagyunk és mi a küldetésünk?

A Lakhatási Koalíció lakhatással foglalkozó szervezetek laza szövetsége,² melynek tagjai folyamatosan egyeztetnek egymással, és összehangolt módon fogalmaznak meg lakhatást érintő szakpolitikai követeléseket. Először a 2018-as országgyűlési választások előtt fogalmaztuk meg az ún. Lakhatási 6×6-ot, ahol a választásokon induló pártok képviselőit szólítottuk fel lakhatási követelések melletti elköteleződésre. A 2022-es országgyűlési választásokra Lakhatási Minimum néven elkészítettük közös követeléslistánkat.³ A jelenlegi Önkormányzati Lakhatási Minimum a Lakhatási Koalíció közös munkájának szerves folytatása.

Hogyan épül fel ez a dokumentum?

Ebben a dokumentumban nagymértékben építünk a **2022-es országgyűlési választások Lakhatási Minimum anyagára és a Lakhatási Koalíció tagjainak már elkészült szakmai anyagaira**. Ezeket a szakmai anyagokat lábjegyzetekben, vagy a kapcsolódó pontoknál külön

szövegdobozban („Bővebben a témáról”) ki is emeljük. **Összesen 21 pontban** foglaljuk össze, hogy milyen beavatkozásokat javasunk lakáspolitikai terén az önkormányzatoknak. Ezeket **hét tematikus fejezetre** osztottuk, a könnyebb átláthatóság miatt. A jelen hosszabb szakmai háttéranyagban minden ponthoz néhány oldalban rövid magyarázatokat fűzünk, míg az Önkormányzati Lakhatási Minimum honlapján csak a pontok rövid összefoglalója található.

Az Önkormányzati Lakhatási Minimum egy palettát kínál olyan beavatkozásokból, amivel egy önkormányzat a területén javítani tud a lakhatási körülményeken. Ezek a beavatkozások az önkormányzati működés és költségvetés különböző területeit érintik. Ezért minden pontnál **piktogram jelzi, hogy szabályozást, működést és/vagy beruházást** érint. A pontokat és a beavatkozások elsődleges jellegét az 1. ábra összegzi.

2 Ld. a jelen kiadvány impresszumát.

3 Ez a jelenleg használt www.lakhatasiminimum.hu oldalon is elérhető maradt.

Az Önkormányzati Lakhatási Minimum pontjai összefoglalva a beavatkozás elsődleges jellege szerint

SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

3. Közérthető, átlátható, ügyfélbarát lakáspolitikai
7. Elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma az önkormányzati lakásállományban
12. A hajléktalanság kriminalizációjáról szóló helyi jogszabályok hatályon kívül helyezése
16. A nonprofit bérlakásszektor szabályozási környezetének kialakítása
19. A hosszú távú lakáskiadás előnyben részesítése a rövid távú szálláshelykiadáshoz képest



MŰKÖDÉSI JAVASLATOK

1. Stratégiai szemléletű, szociálisan érzékeny lakáspolitikai
2. Holisztikus lakáspolitikai
4. Uniós forrásokat felhasználó lakáspolitikai
8. A helyi szociálpolitika lakhatásvezérelt felülvizsgálata
9. Helyi juttatások és ellátások rendszerbe foglalása a lakásszegénység felszámolására
11. Célzott rezsi- és tüzelőtámogatások bevezetése
13. Intézményi lakhatási formákból kivezető lakhatási programok indítása
18. Lakásügynökségek létesítése
20. A magánbérleti szektor átláthatóbbá, kiszámíthatóbbá és biztonságosabbá tétele helyi szolgáltatásokkal
21. Munkáltatók által biztosított lakhatás monitorozása



BERUHÁZÁSI JAVASLATOK

5. Célzott lakhatási programok rendszerezése fogyatékkal élő emberek számára
6. A roma lakásszegénység és a szegregált lakáshelyzetek felszámolása
10. Lakóépület-korszerűsítések támogatása
14. Elsőként lakhatást programok indítása
15. Az önkormányzati bérlakásszektor megerősítése
17. Felelős, aktív telekpolitika bevezetése



Forrás: saját szerkesztés

1. ábra: Az Önkormányzati Lakhatási Minimum pontjai összefoglalva, a beavatkozás elsődleges jellege szerint

Jelmagyarázat

Szabályozási javaslatok:

Működési javaslatok:

Beruházási javaslatok:

I. Lakáspolitikai alapelvek

1. Stratégiai szemléletű, szociálisan érzékeny lakáspolitikai

A lakhatási szegénységgel kapcsolatos társadalmi problémák és feszültségek leginkább helyi szinten érződnek, ugyanakkor az önkormányzatok mozgástere korlátozott a témában. Minden önkormányzatnak elemi érdeke lenne egy stratégiai szemléletű, hosszú távú lakáskonceptió kidolgozása, amely számonkérhető és átlátható. A lakáskonceptió központi célja kell, hogy legyen a lakhatási válság káros társadalmi hatásainak enyhítése, valamint a lakhatás területén jelentkező társadalmi különbségek felszámolása. Kiemelt figyelmet kell fordítania a lakhatási gondokkal küzdő háztartások széles csoportjainak a problémáira és a legszegényebb rétegek támogatására

Annak ellenére, hogy ma Magyarországon 2-3 millió embert érint a lakásszegénység valamilyen formája, a lakáspolitikai a rendszerváltás utáni időszak egyik leghányattatottabb sorsú közpolitikai területe. Az elmúlt több mint három évtizedben egyetlen kormányzat sem készített átfogó lakáspolitikai koncepciót.⁴ A lakhatáshoz való jogot a rendszerváltás

utáni Alkotmány nem garantálta, a 2011-ben elfogadott Alaptörvény szerint az állam pusztán „törekszik” az emberhez méltó lakhatás feltételeinek a megteremtésére.

Összességében a rendszerváltás utáni mindeki magyar kormányok nem fordítottak kellő figyelmet a lakhatási problémák felszámolására. A lakásszegénységben élők száma a rendszerváltás óta érdemben nem csökkent, a központi költségvetésből finanszírozott lakáspolitikai beavatkozások pedig tipikusan tovább növelték a társadalmi egyenlőtlenségeket.

Az önkormányzatok szempontjából ezek a folyamatok rendkívül hátrányosak. Míg a lakhatási szegénységgel kapcsolatos társadalmi problémák és feszültségek leginkább helyben érződnek, addig az önkormányzatok mozgástere igen korlátozott. A hatályos önkormányzati törvény⁵ a helyi közügyek között sorolja fel a lakásüggyel kapcsolatban a lakásgazdálkodást, az önkormányzat területén hajléktalanná váló emberek ellátását és rehabilitációját, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítását, azonban ezekhez nem társít olyan központi forrásokat, amelyek minden önkormányzat számára biztosítanák a helyi lakáspolitikai megfelelő kialakítását. A

4 Czirfusz M., Jelinek Cs. (2021). Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In: Vankó L. Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

5 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól

szűkös mozgástér ellenére a helyi önkormányzatok fontos változásokat tudnak elérni lakásügyben a megfelelő lakáspolitikai eszközök alkalmazásával.

Meggyőződésünk, hogy **minden önkormányzatnak elemi érdeke lenne egy stratégiai szemléletű, hosszú távú lakáskonceptió kidolgozása, amely számonkérhető és átlátható mind a lakosság, mind a lakásszektor egyéb szereplői (civil szervezetek, ingatlanfejlesztők, építőipari kivitelezők stb.) számára.** Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a helyi lakhatási koncepciók központi célja (1) a lakhatási válság káros társadalmi hatásainak az enyhítése, (2) a lakhatás területén jelentkező társadalmi különbségek felszámolása legyen.

Véleményünk szerint egy jó helyi lakáskonceptiónak reagálnia kell a lakhatási gondokkal küzdő háztartások széles csoportjainak a problémáira, és egyben kiemelt figyelmet kell fordítania a legszegényebb rétegek támogatására.

2. Holisztikus lakáspolitikai



Az önkormányzatoknak a már létező stratégiai tervezési dokumentumokhoz és közpolitikai koncepciókhoz kell igazítaniuk a lakáskonceptiójukat. A helyi lakáspolitikának holisztikus megközelítésűnek kell lennie, azaz többféle szempontból kell megközelíteni a helyi lakhatási folyamatokat, többféle eszköz összehangolt bevezetésével. Az elért eredmények és kihívások kiértékelése, valamint a helyi lakáshelyzetről való rendszeres adatgyűjtés is része kell, hogy legyen egy jó helyi lakáspolitikának.

Az önkormányzatoknak a már létező stratégiai tervezési dokumentumokhoz és közpolitikai koncepciókhoz kell igazítaniuk a lakáskonceptiójukat, valamint a jövőbeli hasonló dokumentumok esetében is szükséges a lakhatási koncepció cselekvési tervéhez igazodni. Különösen fontos, hogy az önkormányzatok településfejlesztési stratégiája összhangban legyen a helyi lakáspolitikával, ugyanis csak így lehet biztosítani a lakáspolitikai beavatkozások kiszámíthatóságát, valamint a jövőbeli EU-s vagy hazai források becsatornázását a lakásszektorba.

A lakhatás egy komplex terület, ahol szociális, gazdaságossági, műszaki, urbanisztikai szempontok játszanak fontos szerepet. Ezért az önkormányzati lakáskonceptiók esetében elengedhetetlenül fontos a helyzetelemzés, melyben fel kell tárni és be kell gyűjteni a releváns adatokat, ki kell

elemezni a legfontosabb helyi folyamatokat, valamint a lakásszektor aktuális állapotát. Érdemes részletesen értékelni az önkormányzati bérlakásállományt, valamint a magánszektor lakásállományát is. A **helyi lakáspolitikának tehát holisztikus megközelítésűnek kell lennie, azaz többféle szempontból kell megközelíteni a helyi lakhatási folyamatokat.**

Egy hosszú távú helyi lakáskonceptió kiegészítéseképp érdemes éves lakáshasznosítási tervet készíteni, amely átlátható cselekvési tervként minden szereplő számára világossá teszi a rövid és hosszú távú beavatkozások összefüggéseit.

Végezetül a lakáskonceptió monitorozása, az elért eredmények és kihívások kiértékelése is része kell, hogy legyen egy jó helyi lakáspolitikának. A monitorozás folyamatát megkönnyíti, ha a lakáskonceptióban mérhető indikátorok szerepelnek (pl. az önkormányzati lakásállomány mérete mekkorára nő adott időintervallumon belül).

Bővebben a témáról:

- [Hegedüs J., Somogyi E., Teller N. \(2022\). Lakhatási diagnózisokon alapuló beavatkozási terv módszertanának kidolgozása. Budapest: Városkutatás Kft.](#)

3. Közérthető, átlátható, ügyfélbarát lakáspolitikai |

A helyi önkormányzatok lakáspolitikai szabályozásai gyakran átláthatatlanok és kiszámíthatatlanok, adott esetben pedig egyenesen törvénysértők. Alapvető minimumnak tartjuk, hogy a helyi önkormányzatok ne alkossanak a saját hatáskörüket meghaladó, törvénybe ütköző, diszkriminatív helyi rendeleteket lakásügyben. Emellett biztosítani kell, hogy az állampolgárok egyszerűen tájékozódhassanak a helyi lakásügyekkel kapcsolatban: értsék és átlássák a szabályozásokat, elérjék a szükséges tájékoztatókat és dokumentumokat, valamint ügyfélbarát módon konzultálhassanak a hivatal munkatársaival.

A helyi önkormányzatok lakáspolitikai szabályozásai gyakran átláthatatlanok és kiszámíthatatlanok, adott esetben pedig egyenesen törvénysértők. Az Utcajogász Egyesület 2019-es kutatása például a budapesti kerületi önkormányzatok esetében tárta fel, hogy a lakbérek meghatározása, a lakaskiutalási rendszerek mechanizmusai és részletszabályai, valamint az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételei nem egyértelműek, adott esetben egyenesen diszkriminatívak.⁶ Hasonló eredményre vezetett 2021-es kutatásuk is.⁷

6 Utcajogász (2019). Büntető önkormányzatok – Fővárosi körkép a szabályozó hatalom természetéről

7 Utcajogász (2021). „Kérem, adjanak lakást!” – Az Utcajogász Egyesület Problématérképe a fővárosi önkormányzati lakásrendszerről.

Alapvető minimumnak tartjuk, hogy a helyi önkormányzatok ne alkossanak a hatáskörüket meghaladó, törvénybe ütköző, diszkriminatív rendeleteket lakásügyben.

Emellett azonban azt is biztosítani kell, hogy az állampolgárok egyszerűen tájékozódhassanak a helyi lakásügyekkel kapcsolatban. Ennek számos módja lehet. Először is alapvetésnek kell lennie, hogy a lakásügyet érintő helyi rendeletek, tájékoztatók hatályos verziói elérhetők legyenek az önkormányzatok honlapján, átlátható, jól kereshető struktúrában. Jó gyakorlatnak tartjuk, amikor önkormányzatok a fontosabb rendeletek és stratégiai dokumentumok lényeges tartalmát röviden, célratorően, közérthető formában is közzéteszik. Fontos továbbá biztosítani, hogy az állampolgárok lakásügyben ügyfélbarát módon tudjanak konzultálni a hivatal munkatársaival. Ehhez egyértelműnek kell lennie, hogy kérdéseikkel kihez és milyen formában fordulhatnak, illetve garantálni kell, hogy megfelelő időn belül releváns választ is kapjanak kérdéseikre.

Mivel a helyi önkormányzatok mozgástere általában szűk a lakhatás területén, ezért ajánlott építeni a helyi partnerségekre. Partnerség alatt gondolhatunk a lakosság különböző csoportjaival, a helyi vagy országos civil és karitatív szervezetekkel, vagy akár piaci szereplőkkel való együttműködésre. Ezek az együttműködések segíthetik a lakáskonceptió készítése során a széles körű társadalmi egyeztetést, beleértve az elkészült koncepció minél szélesebb körű megismertetését a szereplőkkel.

Bővebben a témáról:

- [Utcajogász \(2021\). „Kérem, adjanak lakást!” – Az Utcajogász Egyesület Problématérképe a fővárosi önkormányzati lakásrendszerről.](#) Budapest: Utcajogász Egyesület.
- [Utcajogász \(2022\). Útmutató az önkormányzati lakásrendeletek megalkotásához.](#) Budapest: Utcajogász Egyesület.
- A [Világos Beszéd](#) honlapján számos forrás található a „közérthető fogalmazás” tudományáról

4. Uniós forrásokat felhasználó lakáspolitikai



Jelenleg Magyarországon korlátozottak a lakásüggyel kapcsolatos, önkormányzatok számára elérhető központi források. Így felértékelődnek az elérhető külső források, különösen az EU által biztosított pályázati források és pénzügyi eszközök. Alapvető fontosságúnak tartjuk, hogy az önkormányzatok figyeljék a pályázati lehetőségeket, szánjanak erőforrást a kiírásokra válaszoló projektek kidolgozására, és aktívan tegyenek az elérhető források lakásszektorba való becsatornázásáért. Az EU-s támogatások egy része a Kohéziós Alapból érkezik, és az operatív programokban férhetnek hozzájuk az önkormányzatok, a magyar állami közvetítő intézményeken keresztül. Ezekon kívül önkormányzatok az Európai Bizottság által közvetlenül kiírt keretprogramok pályázatain is indulhatnak. Ilyen keretprogram a Horizont Európa, vagy a European Urban Initiative. A Szociális Klímaalap 2025 és 2032 között kb. ezermilliárd forint célzott támogatást fog biztosítani Magyarország számára az energiaszegénység kezelésére.

Jelenleg Magyarországon korlátozottak az önkormányzatok számára elérhető, lakásüggyel kapcsolatos központi források. Az utóbbi években az önkormányzati

rendszer centralizálása, az önkormányzati feladatkörök elvonása és az önkormányzati költségvetések reálértéken való csökkenése voltak meghatározó folyamatok. Ilyen keretek között felértékelődnek az elérhető külső források, különösen az EU által biztosított pályázati források és pénzügyi eszközök.

Az EU-s források egy része a Kohéziós Alapból érkezik az egyes tagállamokba, és az operatív programokban férhetnek hozzájuk az önkormányzatok. Ezek közül kevés olyan forrás volt az előző, 2014-2020-as finanszírozási időszakban, amely kifejezetten lakhatási beruházást támogat. Ebből a ciklusból kiemelendők a szociális településrehabilitációs és „elsőként lakhatást” típusú beavatkozások, amelyeken keresztül lakásszegénységben élő emberek életkörülményein lehetett javítani.⁸ A 2021-2027-es időszak hasonló témájú kiírásai részben már futnak, és a következő években várható, hogy további pályázatok is megnyílnak az operatív programok keretében.

Több olyan pályázati konstrukció is létezik, ahol az önkormányzatok közvetlenül az Európai Bizottsághoz tudnak pályázatot benyújtani nagyobb keretprogramok részeként. Ilyen keretprogram a Horizont Európa,⁹ vagy a European Urban Initiative és az Interreg.¹⁰ A közvetlen brüsszeli források általában pilotprogramok megvalósítását,

8 Ezekkel kapcsolatban lásd a [programok értékelését](#).

9 Magyar nyelvű pályázati hírekért lásd az NKFIH [vonatkozó oldalát](#).

10 Lásd a kezdeményezés [honlapját](#).

innovatív kezdeményezések kidolgozását és nemzetközi partnerség építését támogatják.

Az elmúlt években felgyorsultak a klímaválság enyhítését célzó szakpolitikai intézkedések; a 2021-ben közzétett Fit for 55 csomag¹¹ további ambiciózus célkitűzéseket, szigorúbb szabályozásokat és erősebb ösztönző mechanizmusokat hivatott bevezetni az EU-s klímacélok teljesülése érdekében. Ezen intézkedések egy része aránytalanul súlyosan fogja érinteni a – korszerűtlen ingatlanokban élő – alacsony jövedelmű és sérülékeny csoportokat, azonban célzott támogatásokra is lehetőséget adnak. A tervek szerint, a Szociális Klímaalap 2025 és 2032 között kb. ezermilliárd forint célzott támogatást fog biztosítani energiaszegénységben érintett háztartások számára Magyarországon.

11 Lásd a jogszabály-javaslat összefoglaló [oldalát](#).

II. Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása

Nagyon sokféle társadalmi csoportnak vannak speciális lakhatási nehézségei, lakhatási igényei. Ilyenek például az idősek, az intézményi ellátásból kikerülők (erről bővebben ld. az V. szakaszt), a romák, a szegregált élet-körülmények vagy rossz lakáskörülmények között élők, az egyedülálló szülők, a nők, a fogyatékkal élő és más okból fokozott gondozási igényűek, a menekültek, a fiatalok és diákok, a közszolgáltatásokban dolgozók és más alacsony jövedelemmel rendelkezők. **Az önkormányzatok különböző célcsoportok számára alakíthatnak ki célzott lakhatási programokat, az adott településen jellemző társadalmi problémák szerint.**

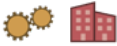
A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény¹² 2023 elejétől hatályos változata szerint mindenki elsősorban önmagáról köteles gondoskodni, másodsorban a hozzátartozói, és harmadsorban pedig a lakóhely szerinti települési önkormányzat gondoskodik az arra rászorulókról. A nagy felháborodást kiváltott törvénymódosítás felerősítette azt a tendenciát, hogy az állam egyre inkább kivonul a szociális támogatásra szorulóknak nyújtott szolgáltatásokból, és azok felelősségét a családokra majd az önkormányzatokra

hárítja. Így jelenleg a különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása területén is az önkormányzatoknak van a legnagyobb hatáskörük.

Ebben a szakaszban három olyan célcsoportot emelünk ki, akik elsősorban nem a szociális ellátások megállapításánál szokásos szempontok (pl. jövedelmi helyzet, gyerekek száma) szerint vannak kritikus lakhatási helyzetben, hanem valamilyen “horizontális” szempont szerint. **Az itt kiemelt három célcsoport: a fogyatékkal élő, a romák és szegregált lakáshelyzetben élő, valamint a kilakoltatás által fenyegetettek.** Álláspontunk szerint ezen célcsoportok lakhatási helyzetében (azzal együtt, hogy számos másik sérülékeny célcsoport létezik lakhatási szempontból) sürgős és drasztikus változásra van szükség. Emellett a fogyatékkal élő és a rossz lakáskörülmények között élő romák különösen nagy célcsoportnak tekinthetők, akik lakhatási igényeire kevés válasz érkezik.

12 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról

5. Célzott lakhatási programok rendszeresítése fogyatékkal élő emberek számára



Magyarország lakosságának kb. 8%-a fogyatékkal él vagy súlyosan korlátozott. Az ebbe a csoportba tartozó emberek lakhatási szempontból rendkívül kiszolgáltatott helyzetben vannak, mert amellet, hogy gyakran alacsony jövedelemmel rendelkeznek és a lakhatás megfizethetőségi problémái erősen hatnak rájuk, valamilyen támogatási, gondozási szükségletük is van. A fogyatékkal élő emberek számához képest kevés a szociális intézményekben elérhető férőhely (összesen kb. 15 ezer), és ezek nagy része méltatlan körülményeket biztosít. A fogyatékkal élő emberek több mint kilenctizede számára a családja oldja meg a lakhatást és a gondozást,

ami különösen a szülők előregedése, betegsége esetén gyakran fenn tarthatatlan helyzet. Mindezek miatt a támogatott lakhatási lehetőségek drasztikus bővítésére lenne szükség. Ebben az önkormányzatok is fontos szerepet kell, hogy betöltsenek.

2022-ben 270 ezer¹³ fogyatékkal élő ember élt Magyarországon,¹⁴ viszont ha a fogyatékosághoz hozzávesszük a súlyos korlátozottsággal élő emberek számát is, akkor már több mint 750 ezer emberről beszélhetünk. Utóbbiak száma a magyar lakosságnak csaknem 8%-át teszi ki. A fogyatékos vagy súlyosan korlátozott emberek 58%-a mozgáskorlátozott.¹⁵

Ahogy a 2. ábrán láthatjuk, a fogyatékkal élő emberek nagy többsége városokban él, míg a számukra elérhető bentlakásos intézmények inkább kisebb településeken vannak, és a fogyatékkal élők számához képest elenyésző a férőhelyek száma.¹⁶ Ráadásul az intézményi férőhelyek túlnyomó többsége nagy létszámú

13 Népszámlálási adatbázis 2022, Az 5 éves és idősebb népesség egészségi állapota vármegyénként, településtípusonként.

14 Ez jóval alacsonyabb, mint a 2011-es népszámláláson mért 490 ezer fő. Ennek oka egyrészt a mérés módszertanában keresendő; mivel 2022-ben több mint 2 millió 700 ezer fő nem válaszolt a fogyatékosággal kapcsolatos kérdésre. Másrészt fontos tényező a fogyatékoság jogcímén kapható pénzbeli ellátások változása a szociális ellátásokról szóló törvény 2015-ös változása nyomán. Utóbbi témáról bővebben lásd: Kovács V. (2020). Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül. In: Gosztanyi Á. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. 59. old.

15 Kovács V. (2020). Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül. In: Gosztanyi Á. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország

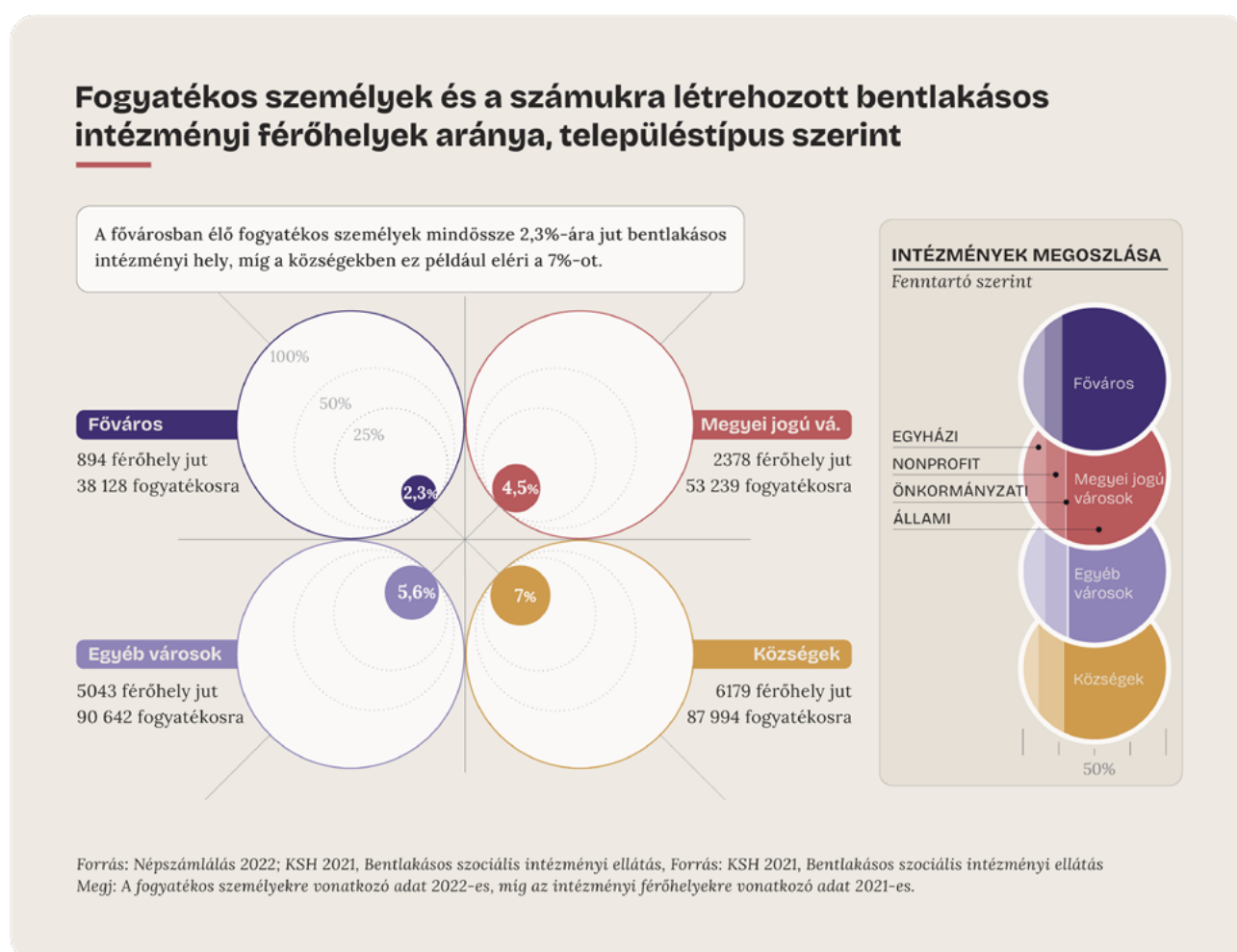
16 ibid.

intézményekben található. 2022-ben 12 főnél kisebb létszámú lakóotthonban¹⁷ vagy támogatott lakhatásban¹⁸ országos szinten csak kevesebb, mint 4000 férőhely volt.

A fogyatékos emberek lakhatásán a szakmai konszenzus és az érintetteket képviselő szervezetek szerint a támogatott

lakhatási lehetőségek jelentős bővítésével szükséges javítani.

A támogatott lakhatás a jelenlegi jogszabályi környezet¹⁹ által biztosított lehetőség arra, hogy olyan személyek is önálló lakásban tudjanak élni, akik folyamatos szociális, pszichés stb. támogatásra szorulnak. Célcsoportjai a fogyatékos személyek,



2. ábra: Fogyatékos személyek és a számukra létrehozott bentlakásos intézményi férőhelyek, településtípus szerint

17 KSH (2022). A tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szociális intézményekben ellátottak ellátási típusonként.

18 KSH (2022). Támogatott lakhatás

19 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról.

pszichiátriai, illetve szenvedélybetegek. A támogatott lakhatási lehetőségek bővítését, rendszeresítését, és a nagyméretű intézmények felszámolását (vagyis a kitagolást) már az 1990-es évek vége óta több jogszabály és stratégia is kitűzte Magyarországon.²⁰ **Mindezek ellenére a kitagolás rendkívül lassan halad, és a kormány által vállalt egyik határidő sem teljesült eddig.** A 2022-es adatok szerint is csupán 2292 fogyatékos ember él támogatott lakhatásban, és a megvalósult projekteket sok kritika érte amiatt, hogy nem teljesült az integrált lakókörnyezetben való elhelyezés, az intézményekről történő valós leválás.²¹

Jelenleg a fogyatékos személyek többsége számára nincs valós alternatívája a családtagok által való ellátásnak és lakhatásnak. A fogyatékos személyek közel 95%-a a családjában (vagy más, a szociális ellátórendszeren kívüli lakhatási megoldásban) él, ahol a gondoskodás terhe jórészt a családtagokra hárul. Ha ezt a családtagok már nem tudják megoldani, a fogyatékos emberek számára nem elérhetőek érdemi lakhatási megoldások.

A fogyatékos vagy súlyosan korlátozott embereknek csak 20%-a foglalkoztatott²² és iskolai végzettségük is messze elmarad az átlagostól. Ezért különösen aggasztó, hogy a fogyatékossgal összefüggő pénzbeli juttatások szűkösek,²³ és nem tudják érdemben mérsékelni a fogyatékos emberek és a róluk gondoskodók szegénységi kockázatát. A fogyatékkal élő személyek rossz anyagi lehetőségei meghatározzák rossz lakhatási lehetőségeiket is.²⁴

A fogyatékossgal élő emberek lakhatása kapcsán az önkormányzatok az alábbi területeken tudnak beavatkozni:

1. Támogató szolgáltatások:

Jelenleg **túlnyomórészt a családjukban,** otthon megoldott a fogyatékos személyek lakhatása. Az ő esetükben:

- Fel kell tárni (pl. a családsegítő szolgáltatáson keresztül), az ellátási, szolgáltatási és elhelyezési igényeket;

20 Bővebben itt: Máté O. (2022). *Intézményi férőhely kiváltás*. Infojegyzet, Országgyűlés Hivatala; és Körneyi K. (2020). *Tíz éve próbálkozik az állam a fogyatékos otthonok felszámolásával, de a fogyatékossgal élő emberek alig érznek ebből valamit*. TASZ.hu

21 Bővebben itt: Körneyi K. (2022). *Kitagolás felülnézetből – stratégiai újragondolásra volna szükség*. TASZ.hu

22 Népszámlálási adatbázis 2022. *Az 5 éves és idősebb népesség egészségi állapota vármegyéenként, településtípusonként, társadalmi jellemzők szerint*.

23 Ide tartozik az ápolási díj, a gyermekek otthongondozási díja, és a fogyatékossgal támogatás. A központi állam és néhány önkormányzat által biztosított akadálymentesítési támogatás a beruházások költségigényeihez képest jellemzően korlátozott összegűek.

24 Kovács V. (2020): *Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül*. In: Gosztonyi Á. (szerk.). *Éves jelentés a lakhatási szegénységről*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

- **Bővíteni kell a családjukban és önálló háztartásban élő fogyatékos emberek számára elérhető szolgáltatásokat és támogatásokat.** Ide tartoznak például a pénzbeli ellátások, a nappali ellátást biztosító intézmények, a házi segítségnyújtás – melyek mind önkormányzati hatáskörbe (is) tartoznak.

2. Kitagolás, támogatott lakhatás:

A valóban integrált lakókörnyezetben található **támogatott lakhatási lehetőségek bővítésében az önkormányzatok is részt tudnak venni.**

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokat tudnak ilyen célra biztosítani;
- Az önkormányzati szociális intézményekkel és helyi szociális szolgáltatókkal szoros együttműködésben meg tudják szervezni a kapcsolódó szolgáltatásokat (melyre állami normatív támogatást is igényelhetnek);

Az önkormányzatok alulról szerveződő szülőcsoportokkal és civil szervezetekkel is együtt tudnak működni.

3. Akadálymentesség – az önkormányzati lakásállományban és azon túl:

A fogyatékos emberek körében a **mozgáskorlátozott emberek teszik ki a legnagyobb csoportot**, ezért az ő igényeikre különös figyelmet kell fordítani.²⁵

- Ide tartozik az önkormányzati bérlakások akadálymentesítése;
- Az akadálymentes intézmények és lakások nyilvántartása, az erről szóló információk megosztása; valamint
- Magántulajdonú lakások akadálymentesítésére nyújtott támogatások (mozgáskorlátozott lakó esetén).

Bővebben a témáról:

- Kovács V. (2020). Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban és azon kívül. Gosztanyi Á. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
- Kovács V. (szerk.) (2018). Önállóan lakni – Közösségben élni kutatási beszámoló. Budapest: Közélet Iskolája Alapítvány.

25 Az akadálymentességgel kapcsolatban az Önállóan lakni – Közösségben élni, mozgáskorlátozott érintetteket tömörítő csoport önkormányzatoknak szóló követelése az Utcajogász Egyesület TranspaRent projektjének eredményeként születő problématérképben, az 53. oldalon olvashatók.

- Környei K. (2020). Tíz éve próbálkozik az állam a fogyatékos otthonok felszámolásával, de a fogyatékossgal élő emberek alig éreznek ebből valamit. Budapest: Társaság a Szabadságjogokért.
- Környei K. (2022). Kitagolás felül- nézetből – stratégiai újragondolásra volna szükség. Budapest: Társaság a Szabadságjogokért.
- Máté O. (2022). Intézményi férőhely kiváltás. Infojegyzet, Országgyűlés Hivatala.

6. A roma lakásszegénység és a szegregált lakáshelyzetek felszámolása |

A roma népesség komplex lakhatási problémákkal jellemezhető sérülékeny csoport, akik körében a lakhatási problémák súlyosbodására számíthatunk. A szegregált lakáshelyzetek felszámolására komplex programokat szükséges indítani, az önkormányzatok vezetésével és az érintettek bevonásával. E beavatkozások elsősorban városi és községi szegregátumokban vagy telepeken történnek. A roma népesség hozzáférését segíteni szükséges a lakhatást segítő eszközökhöz, például lakásfenn- tartási és adósságkezelési támogatásokhoz, megfizethető lakhatási megoldásokhoz és lakáskorszerűsítést segítő támogatások- hoz. A lakhatási problémák egy részének megoldása jogsegéllyel és tanácsadással is támogatható.

A különösen sérülékeny célcsoportok között egyedi, komplex lakhatási problémákkal jellemezhető a roma népesség. A roma népesség lakhatási nehézségeiről az önkormányzatoknak általában átfogó képük van, ami segítheti az egyedi sajátosságokra válaszokat adni képes, diszkriminációt is csökkentő helyi lakáspolitikák kialakítását. Különösen fontos a szegregált lakáshely- zetek felszámolása komplex helyi programokkal.

A 2022-es népszámlálás adatai alapján 210 ezer fő vallotta magát cigánynak (romának), közülük 115 ezren közösségekben élnek.²⁶ AKSH Népeségtudományi Kutatóintézete 2011-re 554 ezer fős roma kötődésű népességet becsült, amely a népesség-előreszámítások alapváltozata szerint 2050-re 679 ezer főre emelkedik.²⁷ Így a lakhatási szempontból sérülékeny célcsoport növekedésére számíthatunk.

A roma háztartásokat a lakhatási szegénység fokozottan sújtja: a lakhatás terén a térbeli szegregáció, az alapvető közmuellátottság hiánya, a rossz lakásminőség, a jövedelmi szegénység miatti megfizethetőségi problémák és a diszkrimináció miatti hátrányok jelentkeznek. Mindeközben a roma népesség 51%-a súlyos anyagi deprivációban élt 2022-ben, ami közel ötszöröse a teljes lakosság 10,4%-os értékének.²⁸

A lakhatási szegénységet csökkentő önkormányzati eszközök közül a roma népesség szempontjából (is) fontosak a lakásfenntartási és adósságkezelési támogatások (ld. 9. pont), a megfizethető lakhatási megoldások (ld. VI. fejezet) és a

lakáskorszerűsítési támogatások (ld. 10. pont). Ezeknek az eszközöknek diszkriminációmentesen a roma népességet is el kell tudniuk érni; **az elérés javításában a helyben működő intézményrendszer tud segítségre lenni** (pl. családsegítő, védőnő). A lakhatási szegénység csökkentésének sok esetben előfeltétele a **tulajdonviszonyok rendezése és a lakcímlétesítés** az életvitelesterű lakóhelyen²⁹ – erre az önkormányzatok akár civil szervezetekkel együttműködve is akcióprogramot indíthatnak.

A szegregált lakáshelyzetek az ország különböző területein különböző módokon jelenhetnek meg, de nem csak roma családokat érintenek. Egy 2001 és 2011 közötti adatokat feldolgozó kutatás alapján a szegregált lakáshelyzetek alapvető területei a városszéli és agglomerációs területek, a zártkertek, a külterületi lakott helyek (pl. tanyák), a városi telepek, valamint az aprófalvas térségek. Ezekre a területekre egyrészt népesség szorul ki (pl. nem megfizethető városi lakhatásból zártkertekbe), másrészt népesség szorul be.³⁰ Egy 2010-es felmérés az ország egészében 823 településen és 10 fővárosi kerületben 1633 szegény- és cigánytelepet azonosított, amelyekben

26 Az adatok a népszámlálási adatbázisból származnak.

27 Obádovics Cs. (2022). *A magyarországi, roma kötődésű népesség előreszámítása 2050-ig*. Demográfia.

28 KSH (2023). *A háztartások életszínvonala*. Budapest: KSH.

29 Both E., Kovács K. (2015). *Jogon kívül – Az integráció ára*. A Bagázs Közhasznú Egyesület Jogklinika programjáról. Fundamentum.

30 Czirfusz M., Pósfai I., Pósfai Zs. (2018). *A lakhatási szegénység területi folyamatai*. In: Pósfai Zs., Jelinek Cs., Czirfusz M. (szerk.). *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

nagyjából 300 ezer ember élt.³¹ A 2011-es népszámlálás után is hasonló adatokat publikáltak: ez alapján 709 településen összesen 1384, főként romák által lakott szegregátum volt található, a lakosság 2,8%-a élt ezekben.³² A szegregált élethelyzetek 2023-ra valószínűleg nem csökkentek érdemben. A telepeken túl számos olyan eset van, amikor a település egésze szegregált.

Az önkormányzatok a szegregált lakáshelyzeteket a lakáspolitikai alapelveknek megfelelően, stratégiai szemléletben, szociálisan érzékeny módon, integrált megközelítésben kell tudniuk kezelni. Az önkormányzatok mozgásterét a forráshiány szűkíti. A Felzárkózó települések program által érintett 300 településen többlet pénzügyi források állnak rendelkezésre lakhatási típusú beavatkozásokra, viszont az önkormányzatok szerepe ebben a programban a korábbiakhoz képest kevésbé hangsúlyos.

A szegregált lakáshelyzetek felszámolásának legfontosabb eszköze a szegregátumban végzett komplex program. E programok az elmúlt évtizedekben általában önkormányzati vezetésű megvalósításban zajlottak, elsősorban európai uniós forrásokból – városi telepeken és községi szegregátumokban egyaránt. **A szegregált lakáshelyzetekkel érintett települések számára a jövőbeli pályázatokon való**

indulás kifejezetten javasolt – annak ellenére, hogy a pályázati kiírások nem mindig feleltethetők meg a legsürgetőbb helyi igényeknek. A programokat a településen belül ott érdemes megvalósítani, ahol a szociális helyzet alapján arra a legnagyobb szükség van, biztosítva azt is, hogy a roma lakosok ne szoruljanak ki a programokból.

A fizikai beruházásokra, felújításokra fordítható pályázati források általában kevesek a lakásállomány fizikai leromlásához, a leromlott lakásállomány méretéhez képest. **A lakásállomány megújítása önkéntes munkával, vissza nem térítendő támogatásokkal és adományokkal is kombinálható,** civil szervezetek (pl. Habitat for Humanity Magyarország, Utcáról Lakásba! Egyesület) lakhatási programjaihoz hasonlóan.

Az önkormányzatoktól elvárható a hosszú távú elköteleződés a szegregált élethelyzetek felszámolására és megelőzésére, amely a szegregátumok lakosságszámának csökkentését (a deszegregációt), az integrációt és az érintettek bevonását is előtérbe helyezi. A komplex programok megvalósítása több önkormányzati cikluson átnyúlik. A komplex szolgáltatások és fejlesztések továbbvitelének pénzügyi fedezetét hosszú távon is fontos megteremteni. A kistépülések szegregátumainak felszámolása csak települési szinten nem,

31 Domokos V., Herczeg B. (2010). Terra Incognita: magyarországi szegényes cigánytelepek felmérése – első eredmények. Szociológiai Szemle.

32 EMMI (2016). Felhívás a szegregált élethelyzetek felszámolásának megvalósítására. (EFOP-1.6.2-16)

vagy csak nehezen megoldható, ezért javasoljuk, hogy járási szintű fejlesztési tervek készüljenek, ezeket kezdeményezzék az önkormányzatok.

Bővebben a témáról:

- Samu Nagy D. (2023). A romák lakhatása, lakáskörülményei. Képviselői Információs Szolgálat Infojegyzet.
- Bernát A., Béres T. (2021). R-HOME. Romák: Lakhatás, Lehetőségek, Mobilitáció és Szerepvállalás. WP3 Jelentés.
- Teller N. (szerk.) (2022). Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése. Értékelési összefoglaló jelentés.

7. Az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma az önkormányzati lakásállományban |

Leggyakrabban a lakásszegénység és a magas lakhatási költségekkel összefüggő hátralek, valamint az eladósodottság vezet családok kilakoltatásához. Az elhelyezés nélküli kilakoltatások az érintettek számára sokszor helyrehozhatatlan törést jelentenek lakhatási helyzetükben, családi helyzetükben, társadalmi kapcsolataikban, munkavállalási lehetőségeikben. Mivel a kilakoltatott emberek egy része a szociális ellátórendszerben jelenik meg, ott ellátásuk többbe kerül, mint annak megoldása, hogy lakásban tudjanak maradni. **Az önkormányzati tulajdonú lakásokból való, anyagi gondok miatti elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma**, valamint a folyamatban lévő kilakoltatások leállítása fontos első lépések. Ha mégis megtörténik a kilakoltatás, az elhelyezésnek lehetőség szerint másik, megfizethetőbb, de önálló lakásban kell történnie. Ennek hiányában az intézményi elhelyezés is elfogadható lehet (ami az eddig néhány önkormányzatnál létező gyakorlat). Általánosságban viszont inkább az a cél, hogy a kilakoltatások megelőzhetőek legyenek, és ehhez az önkormányzatok megadják a szükséges támogatást.

A kilakoltatás és a hajléktalanná válás a lakásszegénység szélsőséges megjelenési formája. A magas lakhatási költségek-ből fakadó hátralekosság és eladósodás a

kilakoltatások háttérében álló fő ok.³³ Ezért a kilakoltatások megelőzésében fontos a hátralékok megelőzése, az adósságkezelés és a kapcsolódó támogató szolgáltatások (ld. 9. pont). A prevenció mellett jogi és eljárásrendi eszközökkel is be lehet avatkozni annak érdekében, hogy minél kisebb valószínűséggel kerüljön sor kilakoltatásra, illetve ha az mégis elkerülhetetlenné válik, akkor az érintettek alternatív elhelyezést kapjanak.

Az önkormányzatoknak két fő beavatkozási területe van:

1.) Prevenció; a kilakoltatáshoz vezető folyamat során a **kilakoltatás esélyét csökkentő támogatások**. Ezekre néhány példa:

- Világos, érthető és kellő időben való tájékoztatás;
- Törlesztési, részletfizetési lehetőségek a hátralékokra vonatkozóan;
- Személyre szabott támogatás, szociális munka;
- Önkormányzati intézmények és szereplők közötti megfelelő információáramlás, például esetmegbeszélő csoport keretében;
- Pénzbeli támogatások a hátralékosság kezelésére;
- A lakáscsere lehetősége;
- A szanálási, városrehabilitációs eljárások során megfelelő alternatív elhelyezés, cserelakás biztosítása a határozott idejű szerződéssel

rendelkezőknek és jogcím nélkülivé válóknak is.

2.) Az önkormányzati lakásokból és intézményekből anyagi gondok miatti elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma.

- A méltányolható elhelyezés biztosítása azért fontos, hogy a kilakoltatás által okozott lefelé tartó spirál megelőzhető legyen.
- Fontos a lakásban lakók együttes elhelyezése, elfogadható körülmények között (vagyis ne legyenek családok szétválasztva a lakásvesztés miatt).
- Az alternatív elfogadható elhelyezést a jogcím nélküli lakók számára is biztosítani kell, ha anyagi gondok miatt fenyegeti a kilakoltatás.
- Meg kell határozni, hogy mit jelent az elfogadható elhelyezés adott célcsoportok esetében. Erre létező önkormányzati rendeletek alapján néhány példát hozunk a szakasz végén. Az eddigi példákkal ellentétben viszont az alternatív elhelyezésnek lehetőség szerint lakásban (és nem intézményben) kell történnie.
- A tilalom minden önkormányzati bérlőre terjedjen ki.

Az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalmát első lépésként be lehet vezetni csak a legsérülékenyebb célcsoportokra vonatkozóan, viszont ebben az esetben is minél hamarabb ki kell terjeszteni minden

33 Bródy L.S., Pósfai Zs. (2020). *A háztartások eladósodása Magyarországon*. Periféria Tanulmányok 2. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

önkormányzati bérlőre. Az önkormányzat emellett abban is szerepet tud vállalni, hogy a más szereplők által elhelyezés nélkül kilakoltatott embereknek elhelyezést biztosítson. A minimális elhelyezési kötelezettség mindenkire való fokozatos kiterjesztése a lakhatáshoz való jog egyik fontos építőköve.³⁴ Fontos, hogy amennyiben intézményi elhelyezésre kerül sor, az valóban átmeneti legyen, azokból legyenek önálló lakhatásba kivezető utak (ld. 13. pont).

Ambiciózusabb és forrásigényesebb önkormányzati eszköz a településen árverésre kerülő ingatlanok megvásárlása (ezekre a helyi önkormányzatnak bizonyos esetekben elővásárlási joga van) és az adósságcsapdába került lakók ilyen módon a lakásban tartása önkormányzati bérlőkként.

A KSH adatai szerint 2022-ben összesen 369 családot lakoltattak ki önkormányzati lakásból.³⁵ A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (MBVK) által közzétett adatok szerint pedig 2022-ben összesen 1586 ingatlanal kapcsolatos végrehajtási cselekmény történt (a magántulajdonú lakásokkal együtt).³⁶ Egyik adat sem mutatja azokat az eseteket, amikor a kilakoltatás előtt

álló önként kiköltözik, ami szintén jelenthet lakásvesztést. Ugyanígy jórészt nem kerülnek be a statisztikába a magánbérleti szektorban vagy más bizonytalan lakhatási helyzetben lakhatásukat elvesztő emberek.

Az önálló lakhatás elvesztése az egyén szempontjából gyakran helyrehozhatatlan törés, ami társadalmilag is hatalmas költséget jelent. Ha a kilakoltatás következtében a szociális ellátórendszerbe kerülnek az érintettek, az az állam számára is költségesebb, mint abban támogatni őket, hogy meg tudják tartani önálló lakhatásukat.³⁷ A méltányolható elhelyezés biztosításával ez a rendkívüli mértékű és költségű törés fogható meg.

2019-ben A Város Mindenkié csoport és az Utcajogász Egyesület közösen elkészített egy törvényjavaslatot a gyermekes családok hajléktalanságának megelőzéséről,³⁸ melynek lényege az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma volt ezen célcsoport esetében. A javaslat szerint az elhelyezési kötelezettség a helyi önkormányzatot terhelte volna, a területén kilakoltatás által érintett családok esetében. Bár a törvényt az országgyűlés az előterjesztők sokszoros

34 Erről bővebben lásd: A Város Mindenkié (2018). És kiknek nincs gyereke? Az ő kilakoltatásuk rendben van?

35 KSH (2022). Önkormányzati lakásgazdálkodás. – Ez a 2010-es évek első feléhez képest jelentős csökkenés, amikor még évente 1000 fölött volt az önkormányzati lakásból való kilakoltatások száma. Ennek oka lehet, hogy csökkent az önkormányzati lakásállomány, illetve hogy az önkormányzatok az elmúlt években arra törekednek, hogy stabilabb anyagi helyzetű embereknek adják ki a lakásaikat (mely kiválasztási folyamatok diszkriminatívak is lehetnek).

36 MBVK (2023). Ingatlanal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikája 2016–2023 Q2.

37 A Város Mindenkié (2015). Az önálló lakhatás olcsóbb lenne az államnak, mint a tömegszállások.

38 A Város Mindenkié, Utcajogász Egyesület (2019). Törvényjavaslat: A gyermekes családok hajléktalanságának a megelőzéséhez szükséges egyes törvénymódosításokról, 2019. április 18.

kísérletei ellenére sem tárgyalta,³⁹ **az önkormányzatok törvényi kötelezettségük nélkül is példát mutathatnak e rendelkezés rendeleti úton való bevezetésével.**

Az elmúlt években a budapesti önkormányzatok közül a Főváros,⁴⁰ Zugló (XIV. kerület),⁴¹ Józsefváros (VIII. kerület)⁴² és Ferencváros (IX. kerület)⁴³ önkormányzata vezette be saját lakásrendeleteibe az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalmát. A jogi megoldások minden esetben hasonlóak: egyes célcsoportok számára minimálisan elfogadható elhelyezést határoznak meg. Mind a négy önkormányzati rendeletben közősek a következő célcsoportok: a várandós nők és a kiskorú gyermeket nevelők (minimálisan elfogadható elhelyezés: családok átmeneti otthona), az egyedülálló pszichiátriai betegek, szenvedélybetegek és fogyatékos, mozgás- és látássérült személyek (támogatott lakhatás), az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozást igénylő személyek (idősek otthona). A fővárosi és a józsefvárosi önkormányzati rendelet az egyedülállók és párok esetében nevesíti a hajléktalan személyek (páros) átmeneti szállását is, és a preventív intézkedésekre és támogatásokra is nagy hangsúlyt fektet.

Bővebben a témáról:

- [Utcajogász Egyesület \(2020\). Elértük, hogy a Főváros módosítsa a kilakoltatásokról szóló rendelettervezetét, 2020.06.25.](#)
- [A Város Mindenkié, Utcajogász Egyesület \(2019\). Törvényjavaslat: A gyermekes családok hajléktalanságának a megelőzéséhez szükséges egyes törvénymódosításokról, 2019.04.18.](#)

39 A Város Mindenkié (2019). [A Fidesz ismét nem volt hajlandó tárgyalni az AVM törvényjavaslatáról](#).

40 [Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 41/2016. \(XII. 29.\) önkormányzati rendelete](#)

41 [Zuglo.hu \(2020\). 44/2020. \(XII.18.\) önkormányzati rendelet, 28. old.](#)

42 [Jozsefvaros.hu \(2022\). 31/2022. \(X.20.\) önkormányzati rendelet, 39. old.](#)

43 [Ferencváros.hu \(2020\). 30/2020. \(X.13.\) önkormányzati rendelet, 5. old.](#)

III. A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése

8. A helyi szociálpolitika lakhatásvezérelt felülvizsgálata |

A társadalmi egyenlőtlenségeket mérséklő helyi lakáspolitikák elengedhetetlen feltétele a helyi szociálpolitikák lakhatásvezérelt felülvizsgálata, valamint a lakhatási szegénység és a lakásvesztés megelőzését szem előtt tartó szociális szolgáltatások kialakítása. A szociális szolgáltatások egyik központi célja a lakásvesztés megelőzése kell, hogy legyen. Ennek érdekében az önkormányzatok helyi adósságkezelési szolgáltatás kialakításával, jogi segítségnyújtással, a rendezetlen tulajdonviszonyok felszámolásával, a szociális munkatársak anyagi megbecsülésével segíthetik a területükön élő, lakhatási problémákkal küzdő háztartásokat.

A társadalmi egyenlőtlenségeket mérséklő **helyi lakáspolitikák elengedhetetlen feltétele a helyi szociálpolitikák lakhatásvezérelt felülvizsgálata, valamint a lakhatási szegénység és a lakásvesztés megelőzését szem előtt tartó szociális szolgáltatások kialakítása.** Jelenleg a helyi szociális ellátórendszerben gyakran olyan egyének és háztartások jelennek meg, akiknek a legfőbb – és néha az egyetlen – problémája a lakhatásukhoz kötődik. Ez sem az érintetteknek, sem az ellátórendszernek nem optimális.

Javasoljuk a helyi szociálpolitikák lakhatásvezérelt felülvizsgálatát és átalakítását a következő szempontok szerint:

- A szociális szolgáltatások egyik központi célja a lakásvesztés megelőzése, önkormányzati bérlők esetében pedig a bérlői jogcím elvesztésének megelőzése kell, hogy legyen. A lakásvesztés sokszor visszafordíthatatlan törést jelent a háztartások életében, valamint növeli a helyi szociális ellátórendszerre helyeződő nyomást. Érdemes a helyi jelzőrendszerek felülvizsgálata, és lakásvesztés kockázata esetén a minél korábbi beavatkozás.
- A nagyobb önkormányzatok alakítsanak ki saját helyi adósságkezelési szolgáltatást, a kisebb önkormányzatok pedig önkormányzati összefogással alakítsanak ilyeneket.
- Javasoljuk az elsőként lakhatást típusú programok bevezetését (ld. 14. pont).
- Bármilyen lakhatási típusú beavatkozás esetén (pl. városrehabilitációs beavatkozások miatti kényszerű költözések, komplex telepprogramok, önkormányzati bérlakások kiutalása) javasoljuk szociális munkások bevonását, az érintett háztartások kísérését az érintettek igényei szerint.

- Az önkormányzatok anyagilag is fejezzék ki a szociális területen dolgozó munkatársak megbecsülését, hiszen szakértelmük és munkájuk felbecsülhetetlen a lakhatási és szociális problémák kezelésében.
- Az önkormányzatok nyújtsanak jogi tanácsadást a területükön élő embereknek, kifejezetten a lakhatással kapcsolatos problémáik kapcsán. A jogi tanácsadás folyamatának kialakításához jó példa az Utcajogász Egyesület munkássága, valamint az egyesület honlapján elérhető jogi kisokosok, amelyek az állami és önkormányzati segítséget próbálják helyettesíteni.⁴⁴ Évente országosan 21.000 befejezett ingatlanárverés történik, és ezek lakosságarányosan az eleve szegényebb településeken koncentrálnak.⁴⁵ Az ingatlanárverésekben érintett háztartások számára létfontosságú a vonatkozó jogszabályok és eljárásrendek minél pontosabb ismerete.
- Kisebb, szegényebb településeken gyakori probléma a tulajdonviszonyok rendezetlensége, ami megnehezítheti az ilyen ingatlanokban élők közművekhez való hozzáférését, valamint veszélyeztetheti az ellátásokhoz és szolgáltatásokhoz való hozzáférést. Javasoljuk az ilyen helyzetek

önkormányzati segítséggel történő rendezését.

- A helyi szociális juttatásokhoz és szolgáltatásokhoz gyakran csak a helyi lakcímmel rendelkező állampolgárok férnek hozzá, ezért fontos lakhatási problémává válik az, hogy sokan nem tudnak ott lakcímet létesíteni, ahol ténylegesen laknak. Jogsértő az a gyakorlat, amikor helyi jegyzők kérésére nem engedik bejelentkezni a települések külterületén élő lakosokat a lakcímnnyilvántartásba. Az utóbbi években sokan megfizethetőségi problémáik miatt zártkerti településrészekre költöztek az olcsó lakhatás reményében.⁴⁶ Az ő kizárásuk a helyi ellátásokból a külterületek szegregálódásához vezet. Hasonlóan problémás, amikor egyes önkormányzatok a települési szintű lakcímet – amelyet jellemzően a településen élő hajléktalan emberek igényelnek – nem tekintik olyan lakcímnak, amely megalapozná az érintett személyek hozzáférését a helyi szolgáltatásokhoz.

Bővebben a témáról:

- [A hajléktalanság felszámolása Közép- és Kelet-Európában: a lakhatás-vezérelt rendszerre való áttérés Magyarországon.](#) World Habitat, Városkutatás Kft.

44 <https://www.utcajogasz.hu/tudastar/category/Kisokosok>

45 Czirfusz M., Bodor K. (2023). Eladósodás és vagyонvesztés. Ingatlanvégrehajtások 2022-2023-ban. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

46 Vigvári A. (2023). Zártkert-Magyarország. Budapest: Napvilág Kiadó.

9. Helyi juttatások és ellátások rendszerbe foglalása a lakásszegénység felszámolására |

A települési önkormányzatok 2015 óta saját hatáskörben ún. települési támogatást folyósíthatnak az általuk hozott szabályok szerint, amely – megfelelő helyi szabályok megléte esetén – részben helyettesítheti a korábbi lakásfenntartási támogatást. Adósságkezelési szolgáltatást is helyi hatáskörben, döntően saját forrásokból állíthatnak fel. A települési támogatások jelenlegi rendszerében az eleve nehezebb helyzetben lévő önkormányzatok kevésbé engedhetik meg maguknak a támogatások folyósítását. Így a támogatások nem érnek el minden rászorulót, és akikhez elérnek, ott a folyósított összeg gyakran rendkívül alacsony. Ezért elengedhetetlennek tartjuk, hogy a települési önkormányzatok juttatásai (települési támogatás, rezsitámogatás stb.) legyenek elérhetőek a lakás- és energiaszegénységben érintett lakosság minél szélesebb köre számára, továbbá minden településen legyen elérhető a szociális tüzelőanyag-támogatás. Az önkormányzati juttatásokra jogosultak köre elsősorban rászorultsági alapon legyen meghatározva.

A rászorultsági alapon nyújtott lakhatási támogatásokat – és ebben a helyi önkormányzat szerepét – a szociális

törvény⁴⁷ szabályozza. A törvény 2015-ös módosításával a döntően központi költségvetésből finanszírozott és kötelezően, központi szabályozás alapján nyújtandó lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési szolgáltatás megszűnt. A települési önkormányzatok 2015 óta saját hatáskörben települési támogatást folyósíthatnak az általuk hozott szabályok szerint. Amennyiben egy önkormányzat úgy határoz, a saját települési támogatási rendszerével helyettesítheti a korábbi lakásfenntartási támogatást, vagy ahhoz hasonló támogatási formákat vezethet be – ez viszont ma már teljes mértékben az adott önkormányzattól függ.

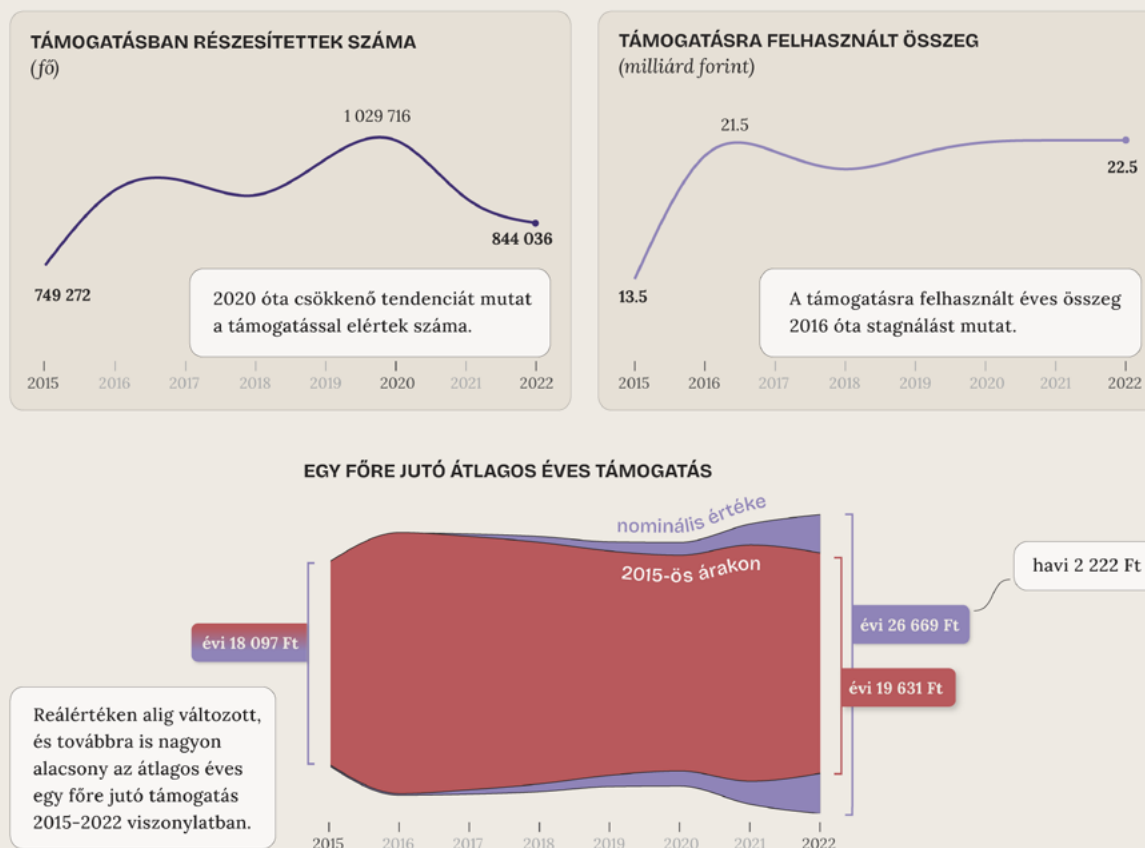
A KSH adatai szerint 2022-ben összesen 844 036 fő kapott települési támogatást, átlagosan évi 26 669 forint értékben. Reálértéken 2016 és 2022 között 16%-kal csökkent az egy kedvezményezettre jutó átlagos évi települési támogatás. **A települési támogatások jelenlegi rendszerében az eleve nehezebb helyzetben lévő önkormányzatok kevésbé engedhetik meg maguknak a támogatások folyósítását.** Ennek következtében a települési támogatás nem ér el minden rászorulóhoz, és akikhez elér, ott a folyósított összeg gyakran rendkívül alacsony.

Szintén nehezíti a lakhatási problémák kezelését, hogy az adósságkezelési szolgáltatás központi finanszírozását is megszüntették 2015-ben, pedig a háztartási eladósodás (azon belül a közműhatalék) komoly problémát jelent a lakosság

47 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról

Települési támogatás Magyarországon

2015-2022



Forrás: KSH tájékoztatási adatbázis "Éves településstatistikai adatok 2022-es településszerkezetben"

3. ábra: Települési támogatás Magyarországon

számára. Az Eurostat 2021-es adatai szerint a magyarországi lakosok 11,2%-ának volt lakhatással összefüggő hátraléka (lakáshitelrészlet, bérleti díj, közműhátralék), ami magasabb, mint az európai uniós átlag

(8,9%).⁴⁸ **Adósságkezelési szolgáltatást is helyi önkormányzati hatáskörben, döntően saját forrásokból állíthatnak fel.**

48 Ámon K. (2023). *Megfizethetőség*. In: Lukács Gy. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

A 2015-ben bevezetett települési támogatásra fordított összegek országosan 2016 óta stagnáltak (20-22 milliárd Ft között mozgott az értékük), és így eltörpülnek a központi költségvetés egyéb lakhatási kiadásaihoz képest (a 2022-re tervezett 730 milliárd forintnak ez csak a 3%-a) – ld. 3. ábra. Ráadásul a települési támogatás nem csak lakhatási célra igényelhető – így feltételezhető, hogy a támogatás nem mindenkire ér el, akinek lakhatási problémája van.

Fentiek miatt elengedhetetlennek tartjuk, hogy a települési önkormányzatok a következő elvek mentén alkossák meg a helyi szociális ellátásokkal kapcsolatos rendeleteiket:

- Az önkormányzati juttatások legyenek elérhetők a lakásszegénységben érintett lakosság minél szélesebb köre számára.
- A települési támogatás legyen elérhető települési lakcímkártyával rendelkező hajléktalan emberek számára is. A települési támogatás jogosultsági kritériumai között legyenek nevesítve a lakhatási problémák.
- Az önkormányzati juttatásokra jogosultak köre elsősorban rászorultsági alapon legyen meghatározva.

Egyes önkormányzatok a települési támogatások feltételrendszerét más szempontok szerint alakítják ki, ami nem segíti elő az egyenlőtlenségek felszámolását.⁴⁹

- Hatékony támogatási forma lehet a lakásrezsi-támogatás⁵⁰ és a szociális tüzelőanyag-támogatás (ezekről részletesebben lásd a 11-es pontot).
- Minden településen legyen elérhető a szociális tüzelőanyag-támogatás. Jelenleg a magyarországi háztartások 32%-a használ szilárd tüzelőt a fűtéshez, és közöttük felülreprezentáltak a szegényebbek. A tűzifa ára az elmúlt évtizedben háromszorosára emelkedett, jelenleg is az inflációnál nagyobb mértékben drágul, ami több százezer lakás- és energiaszegénységben érintett háztartás számára okoz évről évre egyre nagyobb anyagi megterhelést. Mindeközben a központi kormányzat szociális tüzelő programjára biztosított keretösszeg 2018 óta változatlanul 5 milliárd forint.⁵¹

49 Ld. például a fővárosi települési támogatási rendeletek elemzését az Utcajogász Egyesület (2019). Büntető önkormányzatok kötetében.

50 Ld. például a Fővárosi Önkormányzat lakásrezsi-támogatási programját.

51 Továbbra is igazságtalan a szociális tüzelő elosztása. Habitat for Humanity Magyarország sajtóközlemény, 2023. október 10.

Bővebben a témáról:

- Misetics B. (2020). A lakásfenntartáshoz kapcsolódó pénzbeli ellátások és egyéb társadalompolitikai eszközök kritikai elemzése. PhD disszertáció.
- Kováts B. (2015). Az önkormányzati hatáskörbe került lakhatási támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.
- Hegedüs J., Gerőházi É., Katona N., Szemző H., Tönkö A., Somogyi E. (2019). Hátralekos családok túlélési stratégiái és az ellátórendszer nyújtotta lehetőségek (Kutatási jelentés). Budapest: Városkutatás Kft.

IV. Az energiaszegénység felszámolása, a lakásminőség javítása

A globális felmelegedés ütemének csökkentéséhez az egyik legfontosabb lépés a szén-dioxid-kibocsátás csökkentése lenne. Szakértői becslések szerint a globális szén-dioxid-kibocsátás 40%-a az épített környezethez és az építőiparhoz kapcsolódik, 17%-a pedig kifejezetten a lakóépületekhez köthető.⁵² **Meggyőződésünk, hogy minden lakáspolitikai beavatkozásnak zöldnek kell lennie.** A zöld lakáspolitiká nemcsak a klímaválság mérséklésével járul hozzá a társadalmi problémák enyhítéséhez, hanem a háztartások mindennapi élete szempontjából is kulcsfontosságú.

Az energetikai problémák ugyanis kiemelten érintik a rosszabb anyagi helyzetű háztartásokat: ma Magyarországon a háztartások legalább 10%-a érintett az energiaszegénység valamilyen formájában, valamint a közműhátralékkal rendelkező háztartások száma is az EU-átlag feletti.⁵³ Nemcsak az önkormányzati bérlakásszektor energiahatékonyságával, hanem tágabban az egész település lakásrendszerével, valamint közműrendszerével is foglalkoznia kell az önkormányzatoknak a hosszú távú tervek elkészítése során. A

települési önkormányzatok számára jelenleg még nem kötelező energetikai és klíma akciótervet készíteni, de a 2021–2027-es EU-s költségvetési ciklus egyes forrásai csak ilyen stratégiai dokumentumok megléte esetén lesznek elérhetők. **Emiatt javasoljuk a helyi lakáskonceptió készítése során a környezeti fenntarthatóság szempontjainak az előtérbe helyezését, és különösen az energiaszegénység elleni küzdelmet.**

Az energiaszegénységhez számos káros egészségügyi, környezetvédelmi és gazdasági hatás köthető. Ilyen például a rossz minőségű szilárd tüzelőanyagok égetéséből származó légszennyezés (amely súlyos légúti, érrendszeri és rákos megbetegedéseket okozhat), a penészes lakások okozta betegségek, a kihűléses halálesetek vagy a leromlott lakáskörülmények okozta kémény- és elektromos tüzek. Ebben a szakaszban az energiaszegénység két fő tényezőjével; az energetikailag korszerűtlen épületekkel és az energia megfizethetőségével kapcsolatban javasolunk önkormányzati beavatkozási lehetőségeket.

52 United Nations Environment Programme (2022). 2022 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector. Nairobi.

53 Feldmár N. (szerk.) (2020). Helyzetkép a magyarországi energiaszegénységről. Elosztó Projekt.

10. Lakóépület- korszerűsítések támogatása |

Az energiaszegénység egyik fő tényezője a lakóépületek energetikai állapota. A magyarországi lakások háromnegyede energetikailag korszerűtlen, és nagyjából a lakosság 10%-a érintett az energiaszegénység valamilyen összetevője által. Az energetikai problémákkal küzdő háztartások és lakások nagy része az önkormányzati bérlakásszektoron kívül található, ennek ellenére az önkormányzatok is segíthetik különböző eszközökkel a területükön lévő magántulajdonú lakások műszaki és energetikai megújítását. A lakóépületek korszerűsítését elsősorban pénzügyi támogatással lehet elősegíteni. A települések felhasználhatnak saját forrásokat, pályázhatnak európai uniós forrásokra, vagy segíthetik a létező állami forrásokhoz való hozzáférést (pl. falusi CSOK). Az energiaszegény háztartások speciális elbírálásban is részesülhetnek (pl. magasabb támogatási intenzitás). A minőségi épületfelújítást segíti, ha műszaki tanácsadással is tudják támogatni az épülettulajdonosokat. A korszerűsítési támogatásokban a szociális ellátórendszer jelezheti a rászorultságot, illetve a támogatás igénylésekor az adminisztrációban is segíthet.

Bár az energiaszegénység sokféle problémát jelenthet (túl magas energiaköltségeket, egészségtelenül hideg vagy meleg otthonokat, az energiaforrásokhoz való hozzáférés hiányát), egyik fő tényezője a lakóépületek energetikai állapota. A magyarországi lakások háromnegyede energetikailag korszerűtlen,⁵⁴ és nagyjából a lakosság 10%-a érintett az energiaszegénység valamilyen összetevőjében.⁵⁵

Bár az elmúlt évtizedekben a hazai lakásállomány komfortszintje javult, a 2022-es népszámlálás adatai szerint még mindig majdnem 130 000 olyan lakás található az országban, amely nem éri el a komfortos besorolást (azaz például nem található benne WC és fürdőszoba, vagy nincs benne 12 nm-nél nagyobb helyiség).⁵⁶

- Kiemelten rossz műszaki állapotban vannak a magyarországi vályogházak. A 2022-es népszámlálás szerint a hazai lakások 13%-a, összesen félmillió lakóingatlan vályog- vagy sárfalazatú épületben található. Ezeket tipikusan alacsony státuszú háztartások lakják, és kistelepüléseken találhatók.
- Az ún. Kádár-kockák, azaz az államszocialista időszak eleje-közepe alatt épült családi házak fajlagos energiáigénye rendkívül magas, a bennük

54 Bene M., Ertl A., Horváth Á., Mónus G., Székely J. (2023). A magyarországi lakóingatlan-állomány energiáigényének becslése. Hitelezési Szemle, 22/3: 121-151.

55 Feldmár N. (2020). Energiaszegénység. In: Gosztönyi Á. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

56 Az adatok a népszámlálási adatbázisból származnak.

lakó népességnek viszont gyakran nincs elegendő megtakarítása az energetikai felújításokra. Ez a probléma nagyjából 700 ezer lakóházat érint, szintén inkább kisebb településeken vagy kisvárosokban.

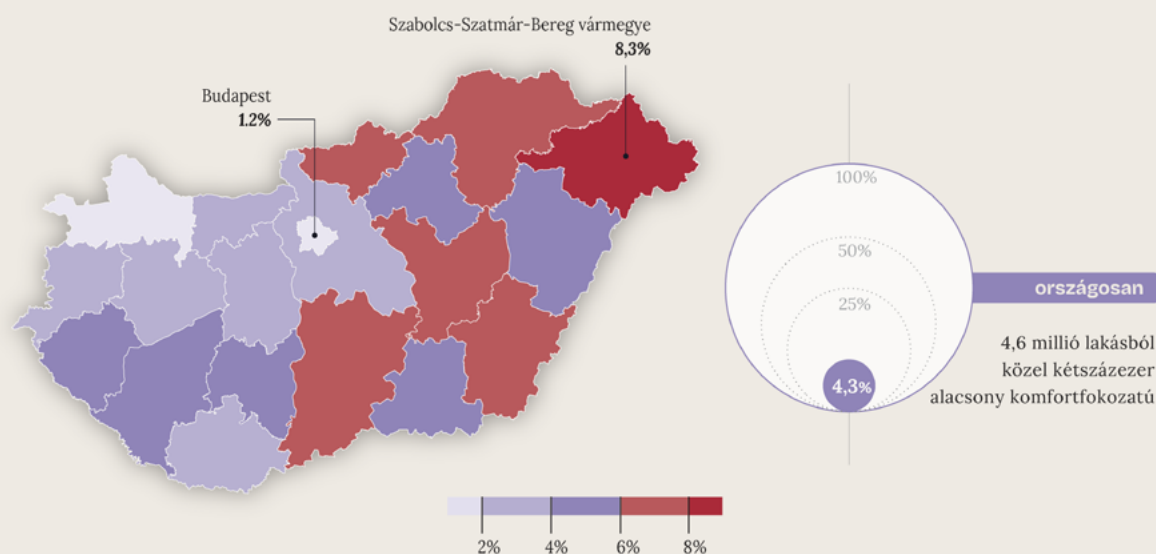
- A még nem felújított panelházakban élőkre jellemző, hogy míg kifejezetten meleg az otthonuk, a fűtésszámlájuk magas, és nincs befolyásuk a fűtési költségeikre, mivel nem tudják szabályozni a távfűtés vagy a házközponti

fűtés hőfokát.⁵⁷ A panelházak inkább a városi lakásállományra jellemzőek.

- A 20. század közepe előtt épült nagyvárosi társasházak nagy része leromlott állapotban van, és a társasházi lakóközösségeknek gyakran nincs forrásuk a nagyobb beruházásokra.⁵⁸ Ez a probléma a budapesti belvárosban a leglátványosabb, viszont más nagyobb városokat is érint.

Alacsony komfortfokozatú lakások aránya

félkomfortos, komfort nélküli és szükség- vagy egyéb lakások



Forrás: KSH tájékoztatói adatbázis "Éves településstatisztikai adatok 2022-es településszerkezetben"

4. ábra: Alacsony komfortfokozatú lakások aránya - félkomfortos, komfort nélküli és szükség- vagy egyéb lakások

57 Janky B., Kocsis J. B. (2022). Really Trapped in the Heat? Accounting for Occupants' Efforts in Panel Apartment Blocks. Periodica Polytechnica Social and Management Sciences.

58 Turai E., Szemző H., Gerőházi É., Hegedűs J., Schmatzberger, S., Broer, R. (2022a). Útmutató az energiaszegénység fogalmának gyakorlati alkalmazásához a ComAct projekt öt országában. Társasházi energiaszegénység a posztszocialista térségben. ComAct.

Az energetikai problémákkal küzdő háztartások és lakások nagy része az önkormányzati bérlakásszektoron kívül található, ennek ellenére az önkormányzatok is segíthetik különböző eszközökkel a területükön lévő magántulajdonú lakások műszaki és energetikai megújítását.

A lakóépületek korszerűsítését elsősorban pénzügyi támogatással lehet elősegíteni.

A települések felhasználhatnak saját forrásokat, pályázhatnak európai uniós forrásokra, valamint segíthetik a hozzáférést a létező állami forrásokhoz (pl. falusi CSOK). Az energiaszegény háztartások speciális elbírálásban is részesülhetnek (pl. magasabb támogatási intenzitás). A minőségi épületfelújítás műszaki tanácsadással is tudják támogatni. A szociális ellátórendszer jelezheti a rászorultságot, illetve a támogatás igénylésekor segíthet az adminisztrációban, így javítva a támogatások elérését.

Az önkormányzat mindezeket a szolgáltatásokat egyablakos tanácsadó irodában is nyújthatja. Ilyen egyablakos tanácsadó irodákra jó példa a civil szervezetek által indított RenoPont hálózat,⁵⁹ amely hét irodában, az ország különböző pontjain nyújt segítséget energetikai felmérések elkészítésében, felújítások tervezésében, megbízható kivitelezők keresésében. Az egyablakos tanácsadó iroda az alábbi kérdésekben nyújthat segítséget:

- Energetikai felmérések készítése;
- Energetikai beruházások tervezése;

- Megbízható kivitelezőkkel való összekötés;
- Lakossági energetikai pályázatok beadásának támogatása;
- Lakossági támogatások (pl. falusi CSOK) energiahatékony felhasználása;
- Szemléletformálás és energia-megtakarítást segítő gyakorlatok terjesztése.

Szakértői becslések szerint a magyarországi lakossági energiafogyasztás nagyjából felére csökkenthető lenne, ha a lakóingatlanokat megfelelőképpen felújítanák a tulajdonosaik. Az önkormányzat segítsége csökkentheti a területén élő háztartások megélhetési költségeit, és javíthatja a levegő minőségét. A különböző épülettípusok közül a családi házakban rejlik a legnagyobb felújítási potenciál, itt csökkenthető legnagyobb mértékben az energiaigény, és emiatt itt a legrövidebb a felújítások megtérülési ideje. A társasházak esetében lehet nagy hozzáadott értéke a tanácsadásnak, mivel a nagyobb lakóközösségek kevésbé hatékonyan döntenek energetikai kérdésekben.

Bővebben a témáról:

- *Feldmár N. (szerk.) (2021). Helyzetkép a magyarországi energiaszegénységről. Elosztó Projekt.*
- *A RenoPont Tudásbázisa* praktikus információkkal szolgál a témában.

⁵⁹ <https://renopont.hu/>

11. Célzott rezszi- és tüzelőtámogatások bevezetése |

A lakóépületek műszaki állapota mellett az energiaszegénység másik fő tényezője az energia ára. A lakhatási költségek átlagosan 60%-át az energiakiadások teszik ki. A megfizethetőségi problémák és a közüzemi tartozások kezelésére, a pénzügyi nehézségekkel küzdő energiaszegény háztartások segítésére javasoljuk: a célzott rezsitámogatás bevezetését, a szociális-tüzelőanyag támogatás rászorultsági elvek mentén történő kialakítását (adott esetben az állami támogatás kiegészítésével), valamint adósságkezelési szolgáltatás elérhetővé tételét.

A lakóépületek műszaki állapota mellett az energiaszegénység másik fő tényezője az energia megfizethetősége. **A lakhatási költségek átlagosan 60%-át az energiakiadások teszik ki.** A jelenleg érvényben lévő, minden háztartásra kiterjedő hatósági árazás, közismertebb nevén a rezsicsökkentés, szociálisan nem célzott beavatkozás. Országos szinten ezt érdemes lenne felváltani szociálisan célzott eszközökkel. A különböző társadalmi helyzetben lévő háztartások ugyanis különböző lakhatási és élethelyzetük szerint különböző energiaszegénységi problémákkal szembesülhetnek. A családi házakban élő, azon belül a szilárd tüzelővel fűtő háztartások például

tipikusan nehezebb helyzetben vannak, mint a városi társasházban élők. Ennek oka a családi házak átlagosan nagyobb alapterülete, rossz energetikai állapota és a tűzifa árának meredek emelkedése az elmúlt években.

Jelenleg a magyarországi háztartások 32%-a használ szilárd tüzelőt a fűtéshez, és közöttük felülreprezentáltak a szegényebbek. A tűzifa ára az elmúlt évtizedben háromszorosára emelkedett, jelenleg is az inflációnál nagyobb mértékben drágul, ami több százezer lakás- és energiaszegénységben érintett háztartás számára okoz évről évre egyre nagyobb anyagi megterhelést. Mindeközben a központi kormányzat szociális tüzelő programjára biztosított keretösszeg 2018 óta változatlanul 5 milliárd forint.⁶⁰

Az energiaszegénység által kiemelten érintett társadalmi csoportok még az (egyedülálló) idős korú, az előrefizetős mérőórával rendelkező, a kizárólag elektromos fűtést használó és a mozgáskorlátozott lakók. **A megfizethetőségi problémák és a közüzemi tartozások kezelésére a következő eszközök bevezetését javasoljuk:**

- Célzott rezsitámogatás;
- Minden településen legyen elérhető a szociális tüzelőanyag-támogatás:
 - 5000 főnél népesebb településeken saját forrásból,
 - kisebb településeken az állami

60 Továbbra is igazságtalan a szociális tüzelő elosztása. Habitat for Humanity Magyarország

szociális tüzelőanyag-támogatás
kiegészítésével;

- Tűzifa beszerzése (az egészségre káros szén mellőzésével), lehetőség szerint minimum 1 éves szárításával;
- A rászorultsági feltételek átvizsgálása;⁶¹

- Adósságkezelési szolgáltatás.

Bővebben a témáról:

- Feldmár N. (szerk.) (2021). Helyzetkép a magyarországi energiaszegénységről. Elosztó Projekt.

61 Továbbra is igazságtalan a szociális tüzelő elosztása. Habitat for Humanity Magyarország

V. Intézményi lakhatásból és hajléktalanságból kivezető utak

12. A hajléktalanság kriminalizációjáról szóló helyi jogszabályok hatályon kívül helyezése |

A közterületi hajléktalanságot különböző jogszabályok 2010 óta kriminalizálják Magyarországon. A legutóbbi fordulópont 2018-ban történt, amikor az Alaptörvény, majd a szabálysértési törvény módosítása nyomán az egész ország területén jogellenessé vált a közterületi hajléktalanság. Sok önkormányzat helyi rendeletben is büntetni rendeli a közterületi hajléktalanságot és az ehhez az élethelyzethez szorosan kapcsolódó tevékenységeket, gyakran a jogalkotói hatáskör túllépésével, törvénytörő módon. Ezek a jogszabályok nem nyújtanak választ a hajléktalanság problémájára, és hatásukra a szociális segítők is nehezebben találják meg a hajléktalan embereket. Ezért javasoljuk, hogy minden önkormányzat helyezze hatályon kívül a hajléktalanságot kriminalizáló helyi rendeleteket.

2011 óta van lehetőség a közterületi hajléktalanság kriminalizációjára Magyarországon,⁶²

mikor a szabálysértési törvény felhatalmazást adott a helyi önkormányzatok számára, hogy a kérdést helyi rendeletekben szabályozzák. Majd az Országgyűlés 2018 júniusában előbb az Alaptörvényt, majd júliusban a szabálysértési törvényt is módosította, amellyel az életvitelszerű közterületi tartózkodás az egész ország területén jogellenesnek minősül. Az életvitelszerű közterületen tartózkodás szabályainak megsértése elzárással is büntethető. A szabályozás célja az volt, hogy a közterületi hajléktalanság láthatóságát megszüntesse és a hajléktalan embereket szállókra kényszerítse. Sem a szociális szolgáltatók, sem a hatóságok, sem pedig a büntetés-végrehajtás szervezete nincs felkészülve több ezer ember fogadására, szociális problémák büntetőpolitikai eszközökkel való kezelésére. A módosítás hatására a közterületen élők a városok központi területeiről kiszorulnak, és olyan helyekre húzódnak, ahol kevésbé vagy egyáltalán nem férnek hozzá közszolgáltatásokhoz. A helyi rendeletekben szabályozott közösségi együttélési szabályok egy része is kifejezetten a hajléktalan embereket sújtja.⁶³

A közterületi hajléktalanság mértékéről a legelfogadottabb statisztika a „Február

62 Molnár N. (2019). A hajléktalanság kriminalizációja Magyarországon. Fundamentum

63 Utcajogász Egyesület (2019). Büntető önkormányzatok.

harmadika munkacsoport” éves felmérése, melynek keretében 25 éve minden év február 3-án felméri a hajléktalanságban élőket. 2022. február 3-án legalább 1649 ember aludt közterületen, ebből 436-an Budapesten.⁶⁴ Ebbe a felmérésbe csak a február 3-án a felmérést végzők által megtalált személyek kerülnek bele. Szociális szolgáltatók 2013–2014-ben több mint 10 ezer utcán élő emberről számoltak be,⁶⁵ a valós jelenlegi szám a kettő között lehet, kb. 3000 fő környékén.⁶⁶

A hajléktalanság helyi önkormányzati rendeletben való kriminalizációja egyrészt értelmetlen és méltánytalan, mert nem oldja meg a problémát, csak láthatatlanná és nehezebben elérhetővé teszi a hajléktalan embereket, valamint a közbeszédet és helyi intézményeket is büntető irányba tolja. Másrészt 2018 óta törvényellenes gyakorlat, hogy a kérdést a szabálysértési törvény rendelkezései mellett helyi rendeletben is szabályozzák.

Mindezek miatt minden önkormányzatot arra szólítunk fel, hogy a hajléktalanság kriminalizációjáról szóló rendeleteit helyezze hatályon kívül.

Bővebben a témáról:

- Molnár N. (2019). A hajléktalanság kriminalizációja Magyarországon. Fundamentum
- Utcajogász Egyesület (2019). Büntető önkormányzatok.

64 2022. évi gyorsjelentés a Február harmadika munkacsoport éves adatfelvételéről.

65 Szociális ágazati portál (2015). Elsőként lakhatás.

66 Teller N., Váradi B. (2023). Ending homelessness in Central and Eastern Europe: making the shift to a housing-led system in Hungary. World Habitat.

13. Intézményi lakhatási formákból kivezető lakhatási programok indítása |

A lakhatást nyújtó intézményekből nincsenek érdemi kivezető utak. Emiatt gyakori, hogy az érintettek különböző intézmények között „cirkulálnak” hosszú évekig, vagy az intézményből kikerüléssel visszajutnak korábbi kritikus lakhatási helyzetükbe. Kulcsfontosságúak a célzott lakhatási programok a különböző célcsoportok számára, ezzel senki se marad a szükségesnél tovább intézményi lakhatásban. Az önkormányzatok felelőssége, hogy minden rendelkezésükre álló eszközzel bővítsék a megfizethető lakhatási lehetőségek körét, így idővel elkerülhető, hogy a lakhatásuk megoldatlansága miatt ragadjanak rászoruló hosszú távra intézményekben. Az intézményekben pedig a helyek felszabadulásával a lakhatási krízishelyzetbe kerülők gyorsabban kapnának férőhelyet, és elkerülhetőek lennének a hosszú várólisták.

A különböző, lakhatást biztosító intézményekből való kikerülés esetén kiemelten magas a hajléktalanná válás kockázata.

Ezért az ilyen helyzetben lévők számára célzott lakhatási programokat kell indítani, ezzel is érvényt szerezve az önkormányzati törvény azon rendelkezésének, amely szerint a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzatok kötelező feladata a hajléktalanná válás megelőzése. A lakhatásvezérelt megközelítések tapasztalatai szerint a hajléktalanná válást megelőző megoldások jobb és tartósabb eredményeket érnek el.⁶⁷

A szociális ellátórendszer kapacitásaira nagy nyomást helyez, hogy mivel rendkívül szűkösek a megfizethető lakhatási lehetőségek, és jelenleg nincsenek az intézményekből érdemi kivezető utak, **sokan a lakhatási helyzetük megoldatlansága miatt maradnak hosszú távon intézményi lakhatásban.**⁶⁸ Bár a legtöbb intézményi szálláshelyen a **jogszabályok szerint korlátozott az eltölthető idő, gyakran előfordul, hogy alternatívák hiányában a lakók tovább maradnak**, vagy csak másik intézménybe tudnak költözni. Ez a helyzet nem jó azoknak, akik nem tudnak önálló lakhatáshoz jutni, és azoknak sem, akiknek szükségük lenne az intézményi férőhelyre, de nem férnek hozzá azokhoz. A legtöbb intézményi férőhelyre hosszú várólisták vannak. A szociális ellátórendszer krízisintervenciós céljától is messze visz, hogy a férőhelyeket nem átmeneti módon használják.⁶⁹ Mindenkinek érdeke tehát, hogy **az**

67 [Ending homelessness in Central and Eastern Europe: making the shift to a housing-led system](#). World Habitat

68 Ámon, K., Balogi, A. (2018). [A magánbérleti piac alsó szegmense](#). Habitat for Humanity Magyarország, Éves jelentés a lakhatási szegénységről.

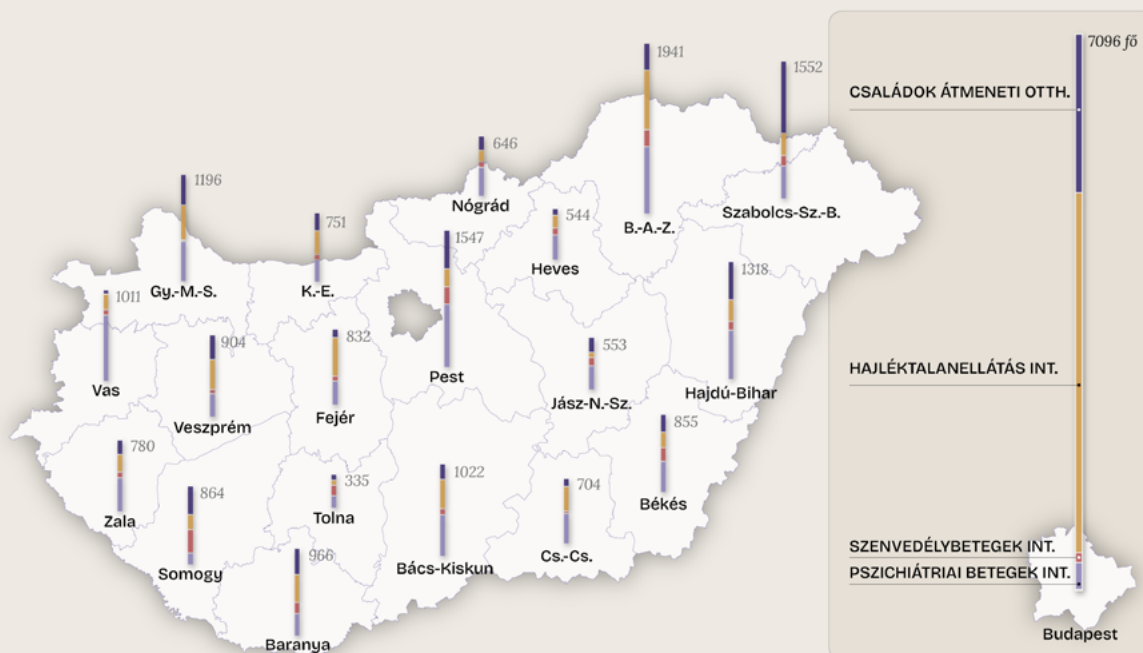
69 Dész, F., Pósfai, Zs. (2021). [Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások](#). Friedrich-Ebert-Stiftung Budapest

intézményekből kivezető, célzott lakhatási programok bővüljenek. Mindez összefügg a szociális ellátórendszer lakhatási fókuszú átgondolásával is (ld. 8. pont).

megfizethető árú, önálló lakhatásra van szükség, amelybe **kiszámítható és rendszeres módon** tudnak az adott intézményből bekerülni. Egyes célcsoportok esetében szükséges lehet **támogató szolgáltatás** is

Ellátottak száma megyénként

egyres lakhatást biztosító intézményekben, 2021-ben



Forrás: KSH 2021, Gyermekek és családok átmeneti otthonaiban az év folyamán ellátott gyermekek; Bentrakásos szociális intézményi ellátás.

5. ábra: Ellátottak száma egyes bérakást biztosító intézményekben, 2021-ben

A különböző szállást, lakhatást nyújtó intézményekben élők számára különböző lakhatási megoldások lehetnek megfelelőek. Az intézményből való kiköltözéshez

(szociális munka, pszichológiai támogatás stb.), és előnyök lehetnek a **közösségi lakhatási megoldások** is.⁷⁰ Mindezek abban tudnak érdemi segítséget nyújtani, hogy az

70 Dész, F., Pósfai, Zs. (2021). Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Friedrich-Ebert-Stiftung Budapest

intézményből kikerülő, **többféle hátránnyal küzdő érintettek is fenn tudják tartani az önálló lakhatást.**

Az igények felmérése a következő célcsoportokra történhet:

- Büntetés-végrehajtásból kikerülők, ha nem tudnak korábbi otthonukba visszaköltözni.
- Pszichiátriai intézményekből kikerülők: az ő esetükben mindenképp támogatott lakhatásra van szükség, ha betegségük, nehézségeik fennállnak.
- Fogytékkal élők intézményei, melyek esetében fontos különbségek vannak a különböző típusú és méretű intézmények esetében; de általánosságban a támogatott lakhatási lehetőségek bővítése kívánatos (ld. bővebben 5. pont).
- A gyermekotthonokból, állami gondozásból kikerülő fiatal felnőttek, akik kiemelten ki vannak téve a hajléktalanság és a szexuális vagy más jellegű kihasználás kockázatának.
- Hajléktalanellátás, azon belül is különösen az egyedülállók, akik általában az önkormányzati bérlakások elosztásánál is háttérbe szorulnak.

- Családok átmeneti otthonai és anyaotthonok, akik lakói számára megfizethető családi elhelyezésre lenne szükség. Mivel az itt élők gyakran egyedülálló anyák, számukra a közösségi lakhatás is alternatíva lehet.

- Krízisotthonok és titkos menedékházak, melyek a családon belüli erőszak áldozatainak nyújtanak átmeneti lakhatási lehetőséget. A kilépési lehetőségek biztosítása nélkül az érintettek az intézményben tölthető idő után visszakerülhetnek a bántalmazó kapcsolatba. A női célcsoportok lakhatásának javítása érdekében többféle módon be tudnak avatkozni az önkormányzatok.⁷¹ A fő lehetséges beavatkozási irányok: (1) információ, képzés, együttműködés, (2) intézményeken belüli beavatkozások, (3) szociális munkával támogatott lakhatási formák, (4) hosszú távú megfizethető lakhatás.

Az intézménybe kerülés gyakran azzal is jár, hogy az érintettek másik településre kerülnek. Ideális esetben a **korábbi lakóhelyük szerinti önkormányzat tud lakhatási lehetőségekben segíteni.** Így az érintetteknek lehetőségük van korábbi közösségükbe visszailleszkedni. Erre különösen olyan önkormányzatok esetében kell figyelni, melyeknek más településen található intézménnyel van ellátási szerződésük.

71 Ibid.; FES: Nők és lakhatás - Mit tehetnek az önkormányzatok?; NANE: Mit tehetnek az önkormányzatok a nők elleni erőszak megelőzése, az áldozatok védelme és helyzetének javítása érdekében?

Az intézményekből kikerülést az önkormányzatok a lakáselosztási rendszerükkel is tudják támogatni – például úgy, hogy a lakásrendeletben nevesítik az intézményekből való kikerülést mint támogatandó célt, és lakáspályázatoknál külön pontot adnak az intézményekből kilépő célcsoportoknak (vagy célzott pályázatokat hirdetnek).

Több célcsoport számára jó megoldást jelenthet valamilyen **szociális munkával támogatott önálló lakhatás**.⁷² Erre a jelenlegi magyar szabályozási keretek között a kiléptető lakások / félutasházak, valamint a támogatott lakhatás nyújtanak lehetőséget. A **kiléptető lakások és félutasházak** ahhoz az intézményhez, például családok átmeneti otthonához vagy krízisotthonhoz tartoznak, ahonnan támogatják a kilépést. **Támogatott lakhatás** intézményektől függetlenül is létrehozható fogyatékkal élők, pszichiátriai betegek és szenvedélybetegek számára (5. pont). Itt is kap a fenntartó állami normatívát a férőhelyek után. A támogató szakmai konszenzus ellenére, mely szerint a támogatott lakhatási lehetőségek drasztikus bővítésére lenne szükség, ez a lakhatási támogatási forma nagyon kevésbé elterjedt. **A kiléptető lakások és támogatott lakhatási programok megvalósításához az önkormányzatok lakást, ingatlant tudnak biztosítani, és be tudják ezeket kapcsolni létező szociális ellátórendszerükbe.**

A két jogi / intézményi lehetőség mellett az **elsőként lakhatást** megközelítése is az

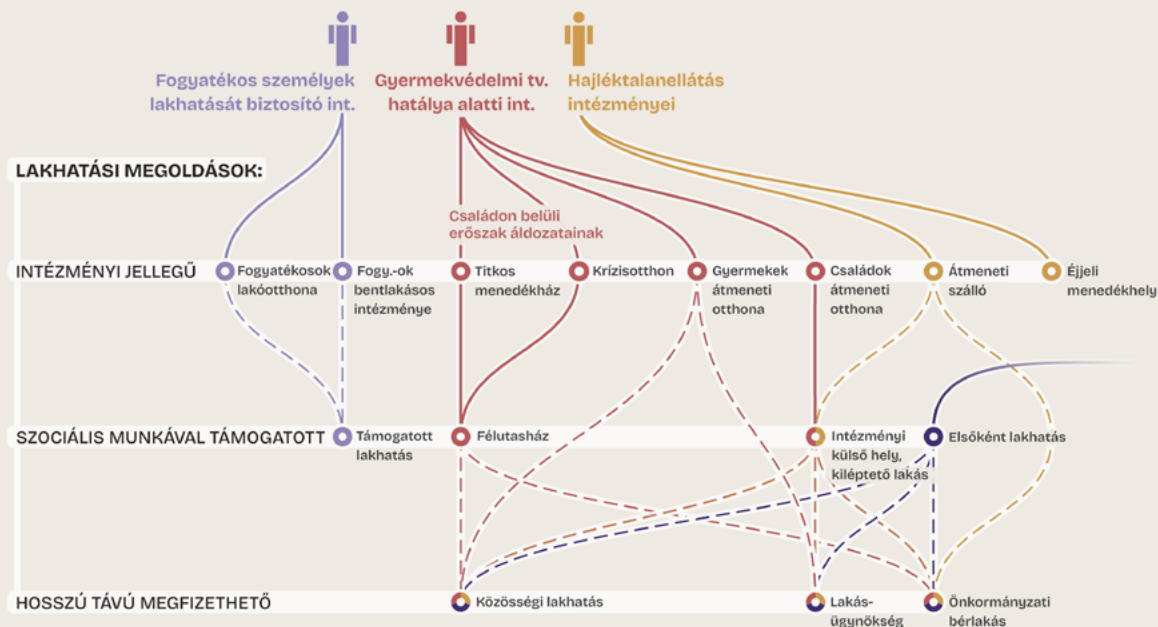
önálló lakhatást társítja támogató szolgáltatásokkal, viszont itt nem az intézményekből, hanem közvetlenül a krízishelyzetből, adott esetben utcai hajléktalanságból tudnak a lakók beköltözni. Erről bővebben a következő, 14. pontban írunk. Emellett vannak olyan önkormányzatok, melyek (az elsőként lakhatást megközelítéssel szemben) lépcsőzetes rendszerben juttatják az intézményi ellátásból kikerülőket tartós önkormányzati bérleménybe. Utóbbira példa a LÉLEK-program Józsefvárosban és Ferencvárosban.

Az intézményekből való tartós kikerüléshez rendkívül fontos a megfizethető lakhatási lehetőségek bővülése. Ezeknek ma Magyarországon elsődleges formája az önkormányzati bérlakás, de más civil / egyházi fenntartók is működtetnek megfizethető lakhatási programokat. **Az önkormányzatok felelőssége, hogy minden rendelkezésükre álló eszközzel bővítsék a megfizethető lakhatási lehetőségek körét**, így idővel elkerülhetővé válhat, hogy sokan a lakhatásuk megoldatlansága miatt maradjanak intézményekben. A tartósan megfizethető bérlakásállomány bővítéséről az Önkormányzati Lakhatási Minimum VI. szakasza szól.

A különböző intézmények, támogatott és tartósan megfizethető lakhatási formák kapcsolatát mutatja be a 6. ábra.

72 Dés F., Pósfai Zs. (2021). Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Budapest: Friedrich-Ebert-Stiftung.

Intézményi elhelyezésből tartós lakhatásba vezető utak



- ALAPELVEK
- minden érintett a helyzetének, igényeinek megfelelő támogatást kapja
 - az intézmények ne helyettesítsék a megfizethető lakhatást, legyen minden azt igénylő számára kilépési lehetőség
 - legyen átjárhatóság a különböző támogatott lakhatási formák között

6. ábra: Intézményi elhelyezésből tartós lakhatásba vezető utak

Bővebben a témáról:

- World Habitat (2023): Ending Homelessness in Central and Eastern Europe
- Dés F., Pósfai Zs. (2021). Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Budapest: Friedrich-Ebert-Stiftung.

14. Elsőként lakhatást programok indítása



Az intézményeken keresztül vezető lépcsőzetes út helyett / mellett célzott lakhatási programokat kell bevezetni az intézményeken kívül élő hajléktalan emberek és más akut lakhatási krízishelyzetbe kerülők számára. Ennek módszertanában az elsőként lakhatást megközelítés ad iránymutatást. Ennek lényege, hogy hajléktalanságban élő, azon belül is a különösen sérülékeny helyzetű embereknek első lépésként lakást kell adni, majd ahhoz támogató szolgáltatásokat rendelni. A tapasztalatok szerint így az érintettek jelentős többsége hosszú távon meg tudja tartani lakhatását. Magyarországon több önkormányzat indított elsőként lakhatást programokat; ezek szélesebb körben való elterjesztésére és intézményesítésére van szükség.

A magyarországi hajléktalanellátásban jelenleg domináns lépcsőzetes megközelítéssel szemben erősíteni kell az elsőként lakhatást szemléletét. Ennek lényege, hogy **a hajléktalanságban élő embereknek első lépésként lakást kell biztosítani, amit kiegészít a támogató szociális munka.** A tapasztalatok azt támasztják alá, hogy ez a módszer a legsérülékenyebb csoportok esetében különösen sikeres tud lenni – mint például a régóta

hajléktalanságban élők, a fogyatékos vagy pszichiátriai beteg hajléktalan emberek, vagy a szerhasználók és alkoholfüggők számára.⁷³

Az elsőként lakhatást megoldások fizikailag önálló lakásokban vannak kialakítva, emellett pedig támogató szolgáltatásokat (pszichológiai, szociális stb. ellátás) nyújtanak a lakók számára. Mindezt rugalmas és egyéni segítségnyújtás keretében teszik, addig, amíg erre szükségük van az érintetteknek. **Az elsőként lakhatást megközelítése szerint ha van lakhatás, akkor utána könnyebben megy az élet más területeinek stabilizálása.** A megközelítés nem várja el a hajléktalan emberektől, hogy tökéletes állampolgárok legyenek, mire a lakásba kerülésre „érdemessé” válnak. **A lakhatás megtartásában a támogató szolgáltatások mellett fontos tényező, hogy a lakhatási költségek megfizethető szinten legyenek,** és hogy az érintettek egy támogató közösségnek is részei legyenek, miközben önálló módon tudnak élni.

Elsőre költségesebbnek tűnhet az elsőként lakhatást megközelítése, hiszen lakhatást és támogató szolgáltatásokat is biztosítani kell. Viszont hosszú távon, illetve a tartósan intézményben vagy utcán élés járulékos, társadalmi költségeit is figyelembe véve az elsőként lakhatást költségei egyértelműen alacsonyabbak. **A hajléktalan emberek mellett más sérülékeny célcsoportok esetében is hatásos az elsőként lakhatást módszer,** mint például a nők elleni erőszak

73 Pleace, M. (2016). Elsőként lakhatás útmutató – Európa. FEANTSA

áldozatai, idősek, tartós betegek vagy függők számára.⁷⁴

Magyarországon 2013 körül indultak az első kísérleti elsőként lakhatást programok. Ekkor indult A Város Mindenkié csoport és helyi szociális munkások együttműködése a Kőbányai Önkormányzattal annak érdekében, hogy erdőben, saját építésű kunyhóban élő hajléktalan emberek önkormányzati bérlakáshoz tudjanak jutni.⁷⁵ Ebből a kezdeményezésből nőtt ki az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE), amely az elsőként lakhatást megközelítés úttörője Magyarországon.⁷⁶ Az ULE-n kívül Budapesten a Menhely Alapítvány,⁷⁷ a BMSZKI,⁷⁸ 2020-ig a Habitat for Humanity Magyarország⁷⁹ valamint több más szervezet is működtet elsőként lakhatást programot. A 2014–2020-as európai uniós programozási ciklusban több pilotprojekt is megvalósult, amelyek azonban nem feltétlen követték az elsőként lakhatást pilléreket.⁸⁰

A hajléktalanság felszámolása érdekében az **önkormányzatok támogatassák az elsőként lakhatást típusú programok megvalósulását**. Ennek két fő iránya lehet:

- **Saját, önkormányzati elsőként lakhatást program kialakítása** az önkormányzati lakásállomány részeként, a saját szociális szolgáltatóval együttműködésben.
- **Civil szervezettel partnerség kiépítése**, melynek keretében a civil szervezet biztosítja az elsőként lakhatást programhoz szükséges támogató szolgáltatásokat. Az önkormányzat ebben az esetben lakást és kiegészítő forrásokat tud biztosítani.

Bővebben a témáról:

- Pleace M. (2016). Elsőként lakhatás útmutató – Európa. FEANTSA
- Somogyi E. et al. (2021). Elsőként lakhatás program értékelése. Budapest: Városkutató Kft., Slachta Margit Nemzeti Szociálpolitikai Intézet

74 Dész F., Pósfai Zs. (2021). Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Budapest: Friedrich-Ebert-Stiftung.

75 A Város Mindenkié (2013). Elsőként lakhatás – egy Magyarországon is alkalmazható lakhatási program.

76 Utcáról Lakásba! Egyesület (2020). Kunyhóból Lakásba (2020-as javaslat).

77 Menhely Alapítvány. Haza-találó – Elsőként lakhatást.

78 Szalkay P. Elsőként Lakhatás – utcáról bérlakásba a Fővárosban, VEKOP 7.1.5.– 16 – 00003 program bemutatása, BMSZKI

79 Fehér B., Balogi A. (2017). A Habitat for Humanity Magyarország Elsőként Lakhatást programjának értékelése.

80 Somogyi E. et al. (2021). Elsőként lakhatás program értékelése. Budapest: Városkutató Kft., Slachta Margit Nemzeti Szociálpolitikai Intézet

VI. A megfizethető bérlakásállomány bővítése

15. Az önkormányzati bérlakásszektor megerősítése

Az önkormányzati bérlakásszektor az egyik legfontosabb erőforrás, mellyel az önkormányzatok be tudnak avatkozni lakáspolitikai céljaik elérése érdekében. A megfizethető bérlakásállomány bővítésére hatalmas a társadalmi igény: a lakások és a magánbérleti díjak folyamatos növekedésével egyre nő azok száma, akiknek megfizethető lakhatási lehetőség van szükségük. Ezért minden önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy növelje a bérlakásállományát, javítsa állapotát, és megújítsa lakáskezelési rendszereit is. Alapelnének kell lennie, hogy az önkormányzati lakásszektorból származó bevételeket a megfizethető bérlakásállományban kell elkölteni, illetve hogy a lakásokat privatizáló, háritó és leépítő logikájú helyi lakáspolitikát minden önkormányzatnál fel kell, hogy váltsa a bővülési logikájú, ambiciózus és hosszú távra tervező, szociálisan és környezetileg érzékeny lakáspolitikára.

Az önkormányzati bérlakások száma a rendszerváltás óta folyamatosan csökken, és állapotuk is romlik. A helyi

önkormányzatok jelentős többsége az elmúlt harminc évben tehernek, költségnek tekintette lakásállományát és leépítette azt; új intézményi formájú és újfajta tulajdonviszonyokra építő, megfizethető lakhatási formák viszont nem jöttek létre. Az önkormányzati bérlakásállomány folyamatosan csökken a rendszerváltás óta, és ma csupán a teljes lakásállomány 2,4%-át teszi ki országosan, és 4,2%-át Budapesten.⁸¹ A nagyobb magyar városok önkormányzati lakásállományának méretét az alábbi térkép szemlélteti (7. ábra).

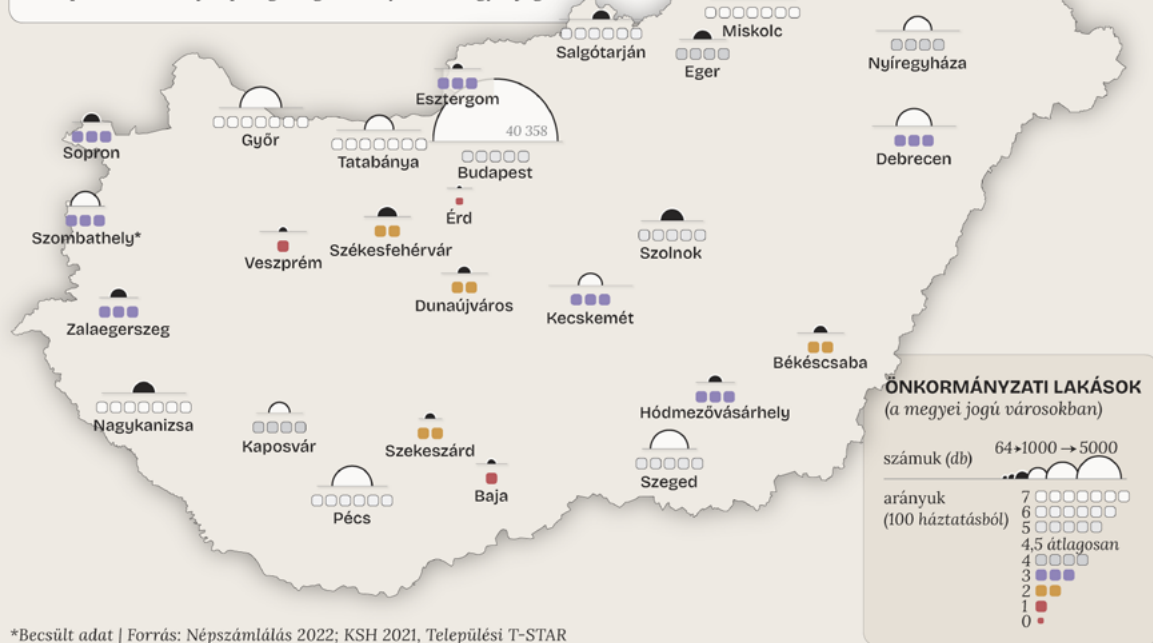
Az önkormányzati bérlakások számának csökkenésén túl további nehézség, hogy a privatizáció után megmaradt köztulajdonú állomány minősége az átlagnál jóval rosszabb, és az **elmúlt évtizedek alatt az önkormányzati finanszírozás ellentmondásai miatt az állomány minősége tovább romlott**. Ezért szükséges, hogy az önkormányzatok jelentős forrást allokáljanak a lakásaik felújítására. A felújítások során fontos az energiahatékonysági és környezeti szempontokat is szem előtt tartani (lásd 10. pont).

Ezen felül a bérlők között felülreprezentáltak a hátrányos helyzetű és alacsony jövedelmű háztartások. Bár számukra nagyon fontos támogatás az önkormányzati bér-

81 Népszámlálási adatbázis 2022: A lakások tulajdonjellege vármegyénként, településtípusonként

Önkormányzati bérlakások száma és összes háztartáshoz viszonyított aránya Budapesten és a megyei jogú városainkban

Száz háztartásra átlag alig több, mint négy önkormányzati lakás jut nagyvárosainkban. Miskolcon, Győrben és Tatabányán a legmagasabb ez az arány, Érden, Veszprém és Baja pedig a legalacsonyabb a megyei jogú városok között.



*Becsült adat | Forrás: Népszámlálás 2022; KSH 2021, Települési T-STAR

7. ábra: Önkormányzati bérlakások száma és összes háztartáshoz viszonyított aránya Budapesten és megyei jogú városainkban

lakások alacsony bérleti díja, gyakoriak az olyan lakásgazdálkodási gyakorlatok, melyek a hátrányos helyzetű bérlőket még rosszabb helyzetbe hozzák; mint például a szerződés lejártá vagy megszűnése utáni magasabb lakáshasználati díj, vagy bérbeadásakor a bérlő által vállalt felújítás feltételként szabása. Az önkormányzati bérlakásokban a díjhátralékok a bérlők alacsony jövedelme mellett az önkormányzati

menedzsment nem hatékony működésének tudhatók be.

Mindeközben viszont **hatalmas a társadalmi igény arra, hogy több megfizethető bérlakás legyen.** Szakértői számítások alapján a családok 35%-a megfizethetőségi problémákkal küzd Magyarországon, és további 35% számára csak azért megfizethető a lakhatás, mert családi segítséggel

tehermentes tulajdonhoz jutott.⁸² Egy másik felmérés szerint Budapesten a lakosság 60%-a változtatna a lakhatási helyzetén, míg 21% egy új típusú megfizethető lakás-bérleti modell potenciális célcsoportja.⁸³

A kistelepüléseken általában nincsenek vagy csak kis számban vannak köztulajdonú (önkormányzati tulajdonú) lakások. Erre a helyzetre reagál a központi kormány által 2019-ben elindított Felzárkózó települések (FETE) program keretében EU-s fejlesztési forrásokból megvalósuló lakhatási projekt.⁸⁴ A projekt részeként 2026-ig 2000 szociális bérlakást fognak építeni és felújítani a programban részt vevő 300 településen a Máltai Szeretetszolgálattal együttműködésben.⁸⁵ A kistelepülési önkormányzatok számára hasznos lehet a projekt tapasztalataira építeni valamint együttműködéseket keresni akkor is, ha az adott település nem tartozik a 300 FETE település közé.

A köztulajdonú lakásállomány a kistelepüléseken elsősorban a rendkívül rossz lakáskörülmények közül való kikerülést tudja szolgálni, és kulcsfontosságú a felújítás, minőségjavítás kérdése, valamint az üres ingatlanok hasznosítása. **A városokban és nagyvárosokban ezzel szemben a köztulajdonú lakásokkal elsősorban a romló**

megfizethetőségi helyzetre kell reagálni, és a jelenleginél jóval nagyobb számban létrehozni megfizethető árú bérlakásokat.

Összességében **paradigmaváltásra van szükség az önkormányzati lakásgazdálkodásban:**

- **A jelenleginél jóval több erőforrást kell csatornázni az önkormányzati bérlakásszektor felé.** A külső források bevonásán túl (melyre szintén törekedni kell), önkormányzati szinten is úgy kell meghatározni a politikai prioritásokat, hogy a lakásgazdálkodásra több erőforrás jusson.
 - Ennek része az is, hogy minden, az önkormányzati bérlakásszektorból származó bevételt az önkormányzat a bérlakásszektorban költson el.
 - Olyan megoldásokat kell keresni, amelyekkel a befektetett közpénzek hosszú távon a köz javát, a megfizethető bérlakásszektor szolgálgják.
- A városokban, nagyobb lakáspiaci nyomással rendelkező területeken **bővíteni kell az önkormányzati tulajdonú bérlakásállományt,** még akkor is,

82 Hegedüs J., Somogyi E. (2018). A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal. 6. old.

83 Jelinek Cs., Czirfusz M. (2023). Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei. Periféria Tanulmányok 5. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

84 A FETE program lakhatási eleméről bővebben itt: <https://fete.hu/szakteruletek/lakhatas/>

85 Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása, RRF-3.3.1-2022-00001 projekt.

ha egy önkormányzat relatíve kevesebb anyagi erőforrással rendelkezik.

- Meg kell kezdeni az **önkormányzati bérlakások szisztematikus felújítását**, az energiahatékonysági és környezeti szempontokat előtérbe helyezve. Az energiahatékonyságnak új építésű bérlakások esetén is központi szempontnak kell lennie.
- Az üresen álló, jelenleg **nem lakáscélú önkormányzati tulajdonú épületek megfizethető bérlakásokká való átalakítását** módszeresen meg kell kezdeni. Ebben érdemes külső források és partnerek bevonására is támaszkodni.
- Az **elosztási szempontokat átláthatóvá, világossá, méltányossá és igazságossá** kell tenni (ld. 3. pont), és **igazságos lakbérrendszert** kell kialakítani.
- **Ne legyenek olyan lakásprivatizációs programok**, amelyek vagy a jobb anyagi helyzetű bérlőket juttatják igazságtalan előnyökhöz, vagy a rossz anyagi helyzetű bérlőket sodorják fenntarthatatlan helyzetbe azzal, hogy rossz állapotú bérházakban rossz állapotú lakások tulajdonosai lesznek, melyek fenntartási és felújítási költségei a későbbiekben őket terhelik.
- A lakásállomány bővülésével az önkormányzat **bővítse a megfizethető lakhatási lehetőséghez**

hozzáférők körét, az általa azonosított célcsoportokban.

- **A lakáskezelési rendszereket meg kell újítani**, és az önkormányzatok lakáskezelő egységeit szociálisan érzékeny, a bővülő lakásállomány és a diverzifikált célcsoportok kezelésére felkészült szervezetté kell alakítani. Ebben külső (civil és egyházi) partnerek segítségére is tud támaszkodni az önkormányzat.
- A hosszú távra tervező, bővülő logikájú önkormányzati lakáspolitikai sarokköve a saját, önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány, amelynek **ennek megfelelő helyet kell elfoglalnia a helyi közpolitikákban**.

Bővebben a témáról:

- Hegedüs J. et al. (2019). Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása. Budapest: Városkutatás Kft., Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság.
- Jelinek Cs., Czirfusz M. (2023). Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei. Periféria Tanulmányok 5. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

16. A nonprofit bér lakásszektor szabályozási környezetének kialakítása |

Az önkormányzat saját tulajdonú állományán túl is tudja támogatni a megfizethető bér lakások számának növekedését. Erre a megközelítésre az önkormányzatok korlátozott anyagi erőforrásai miatt kiemelt módon szükség van, hiszen így nem az önkormányzatnak kell előteremtenie a teljes szükséges forrást. Ahhoz, hogy jó partnerségi viszony alakuljon ki, és hogy a külső szereplők által létrehozott nonprofit lakásszektor érdemben bővülni tudjon, szükség van az önkormányzatok részéről tiszta és támogató szabályozásra, támogató adópolitikára, valamint a nonprofit lakásszolgáltatók számára elérhető támogatásokra.

Az önkormányzatoknak azért érdemes külső szereplőkre is támaszkodniuk a megfizethető lakhatás biztosítása terén, mert így több célcsoport számára lehet elérhető lakásokat biztosítani, mint ha az önkormányzatok csak saját erőből dolgoznának ezen. A külső szervezeteknek viszont ehhez támogató és kiszámítható keretrendszerre van szükségük.

Ma is számos civil és egyházi szervezet működtet megfizethető lakhatási programokat, de nem létezik olyan egységes keretrendszer, amely nonprofit lakhatási szolgáltatókként definiálná őket. A működő lakhatási programok között vannak lakásügynökségi programok, civil szervezeti tulajdonban levő bér lakásokkal működő programok, támogatott lakhatási programok. Emellett olyan szereplők is vannak, akik új modellek magyarországi bevezetésén dolgoznak, mint például a használati jogon alapuló lakásszövetkezetek. Olyan, mára közismertebb modellek, mint a lakásügynökség is nonprofit szervezetek sokéves munkájának köszönhetően terjedtek el Magyarországon.

Nonprofit lakásszolgáltatóknak tekinthetünk minden olyan szervezetet, amely megfizethető, bérleti alapú lakhatási projekteket működtet tartós módon. Jogi formájuk sokféle lehet, ahogy a célcsoportjaik is különbözőek. Jelenleg a leggyakrabban nonprofit szervezeteket találunk ebben a mezőben, melyek bizonyos célcsoportok számára biztosítanak lakhatási lehetőségeket.

Sokféle célcsoportnak van szüksége megfizethető lakhatási megoldásokra, amelyekre a nonprofit lakásszolgáltató szervezetek rugalmas módon tudnak reagálni.⁸⁶ Ez a megoldás számos célcsoport esetén

86 A célcsoportokról bővebben lásd: Balogi A., Horváth V., Kovács V., Szaniszló J. (2021). A Fővárosi Lakásügynökség cselekvési tervének javaslatához felhasznált kutatás. Budapest: Utcáról Lakásba! Egyesület és Jelinek Cs., Czirfusz M. (2023). Megfizethető bér lakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei. Periféria Tanulmányok 5. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

megkönnyítheti az önkormányzatok számára a menedzsmenttel járó feladatokat. Emellett a megoldásnak az is előnye, hogy a nonprofit szervezetek a közszférától érkező forrásokon kívül más erőforrásokat is be tudnak vonni: nemzetközi partnereiktől vagy anyaservezeteiktől, pályázatokból és donoroktól, lakossági támogatóktól, befektetőktől. **Így az önkormányzati források több megfizethető bérlakás létrejöttéhez tudnak hozzájárulni.**

Annak érdekében, hogy ezek a szereplők ténylegesen a nonprofit lakásszektor szereplőiként tekintsenek magukra, és az önkormányzatok kiszámítható és támogató partnerséget tudjanak velük létesíteni, az önkormányzatok többféle lépést tehetnek.

- **Szabályozás, keretrendszer felállítása:** a megfizethető lakhatást biztosító szolgáltatók felé a teljesítendő kritériumok (pl. szervezeti forma, célcsoportok jellemzői, lakbér és lakbértámogatás kialakítása, szolgáltatásnyújtás) megfogalmazása, és az önkormányzat által nyújtott támogatási formák meghatározása.

- A szabályozásnak az is részét kell, hogy képezze, hogy az **önkormányzati tulajdonú telkekhez és épületekhez** a megfizethető lakáscélok érdekében milyen módon tudnak kedvezményesen hozzáférni ezek a szervezetek (lásd még a 17. pontban).

- **A helyi építési szabályzatban** is érvényre kell juttatni azt

a szempontot, hogy a nonprofit lakhatási szolgáltatók kedvezményesebb, megengedőbb feltételekkel tudjanak projektet megvalósítani.

- A nonprofit lakhatási szolgáltatók felé megfogalmazott kritériumokat teljesítő szervezetek kerüljenek be egy **regiszterbe** (kapjanak akkreditációt), ami állandó hozzáférést biztosít a támogató keretrendszerhez. Így nem eseti jelleggel, adott projektek mentén kell őket elbírálni.

- Ennek a rendszernek a működtetésére kapacitást kell allokálni az önkormányzat részéről.

- **A helyi adópolitika átalakítása** annak érdekében, hogy a nonprofit lakhatási szolgáltatók kedvezőbb feltételekkel tudjanak projekteket megvalósítani.

- Az egyik legfontosabb ebben a tekintetben az **építményadó**, amely helyi hatáskör, és jogi személy ingatlantulajdona esetén gyakran magas összegű.

- Másrészt az iparűzési adóból céges jogi forma esetén kedvezményeket kaphatnak a nonprofit lakhatási szolgáltatók.

- **Kiszámítható támogatások biztosítása** a regiszterben szereplő szervezetek számára:

- Ingatlanokhoz való kedvezményes hozzáférés.

- Pénzügyi támogatások. Utóbbira jó példa a Fővárosi Szociális Közalapítvány 2022-es Fővárosi Szolidaritási Alap felhívása, melynek keretében 60%-ban lakhatási projektek kaptak támogatást.⁸⁷ Hasonló keretrendszer lenne érdemes állandósítani a nagyobb önkormányzatoknál.

Bővebben a témáról:

- Hegedüs J. et al (2019). Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása. Budapest: Városkutatás Kft., Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság.
- Pósfai Zs. et al. (2022). Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. Budapest: Periféria Policy and Research Center.

17. Felelős, aktív telekpolitika bevezetése



A megfizethető lakhatás aktív telekpolitikával elősegíthető. Ha az önkormányzat az ingatlanpiacon kívül, saját tulajdonban tartja és lehetőség szerint növeli a telekvagyonát, akkor mérsékli az ingatlanokkal és ingatlanárakkal való spekulációt. A vagyongazdálkodási tervbe az önkormányzati vagyonszerzési célra való felhasználásának szempontjait is javasoljuk beépíteni. Szorgalmazzuk egyes önkormányzati tulajdonú üres telkeken a telektulajdon és az épülettulajdon szétválasztását, ami a tartós megfizethetőség biztosítására jó eszköz. A telkek és ingatlanok szociális szempontok mentén való hasznosítására a közösségi földalap és a koncepciópályázat kínálhat progresszív megoldásokat. A köztulajdonban lévő telkek elidegenítését minimalizálni szükséges.

A magyarországi önkormányzatok egyben ingatlantulajdonosok. **Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakhatási célú hasznosítása mellett a megfizethető lakhatás aktív telekpolitikával is segíthető.**⁸⁸

Az önkormányzatok ingatlanvagyonára forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes

87 Fővárosi Szociális Közalapítvány: Döntés a Fővárosi Szolidaritási Alap 2022 pályázatairól

88 Az aktív telekpolitikáról Németországban lásd: Adrian L., Bunzel A., Michalski D., Pätzold R. (2021). Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis. Berlin: DIFU.

és üzleti vagyonból áll. A forgalomképtelen vagyonelemek (pl. közutak, parkok, vizek), valamint a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek (pl. önkormányzati közfeladatok ellátásához szükséges épületek) lakhatási célra nem használhatók fel, pedig ezek adják az önkormányzatok ingatlanvagyonának nagyobb részét. Az önkormányzati bérlakások és az üres telkek rendszerint az üzleti vagyonba tartoznak.⁸⁹

Az aktív telekpolitika elvi alapja, hogy az ingatlanárak (lakásárak) a telekárakkal is összefüggésben vannak. **Ha az önkormányzat az ingatlanpiacon kívül, saját tulajdonban tart telkeket, akkor mérsékli az ingatlanokkal és ingatlanárakkal való spekulációt. A telkek önkormányzati tulajdonban való megtartása a jövő generációk köztulajdonról való döntéshozatalát teszi lehetővé, az elidegenítésből származó rövid távú pénzügyi hasznokkal szemben.**

A települési önkormányzatok ingatlanvagyon-katasztert vezetnek, valamint vagyongazdálkodási tervet készítenek. **A vagyongazdálkodási tervbe a vagyon lakhatási célra való felhasználásának szempontjait is javasoljuk beépíteni.** Ideális esetben a vagyongazdálkodási terv több évtizedes időtávban gondolkodik, az épületek hosszú amortizációja miatt.

Az elmúlt évtizedekben az önkormányzati telekvagyon lakhatási célra való felhasználásának alapvető eszköze az elidegenítés volt, ezzel a fő iránnyal nem értünk egyet. A városokban a belterületi telkek értékesítése volt a jellemző. Városkörnyéki területeken a belterületbe vonás, felparcellázás és ingatlanfejlesztőknek való értékesítés dominált. Utóbbi a nagyvárosi agglomerációkban a beépített területek növekedésével és a települési infrastruktúra túlterhelésével járt. A 2010-es években a lakástámogatási rendszer jellemzői (pl. CSOK hatásai) és a megfizethetetlen városi lakhatás országszerte új szuburbanizációs hullámot indított el.

Az önkormányzatok számára progresszív eszközök is rendelkezésre állnak, amelyek forráshiányos környezetben, elidegenítés nélkül nyújtanak lehetőséget az üres telkek lakhatási célra való felhasználására.⁹⁰

- **A telektulajdon és az épülettulajdon szétválasztása** alkalmazható jogi eszköz az önkormányzati tulajdonú telkek lakhatási célra való felhasználására (ennek jogi lehetőségét az ún. osztott tulajdon vagy földhasználati jog adja⁹¹). Ezt a jogi megoldást az önkormányzatok alig használják. A telkek önkormányzati tulajdonban maradnak, az önkormányzat építmenyi jogot létesít

89 A lakáscélú épületeket önkormányzati rendelettel nem lehet forgalomképtelen törzsvagyonná átminősíteni, ami az elidegenítést korlátozhatná (2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, 5. § (2a)).

90 Lásd pl. Tosics I. (2019). Lakásügyi paradoxon: Minél több a pénz, annál kevesebb az esély lakásra? Budapest Folyóirat.

91 Dr. Kesseő-Balogh Péter (2017). Amit az osztott tulajdonról tudni kell. Jogadó Blog.

a megfizethető lakhatást kínáló beruházónak pl. 99 évre, éves díj ellenében. Az épület a beruházó tulajdonában van, külön helyrajzi számon. Ezzel a telek-spekuláció kiiktatható (a dzsentifikáció fékezhető), az önkormányzat számára pedig folyamatos bevételi forrást jelent a telektulajdon.⁹²

- **Közösségi földalap létesítése.** Az önkormányzat általa alapított, (rész) tulajdonában lévő közösségi földalapba is elhelyezheti a telkeit vagy azok egy részét. Ezek a telkek szintén ki vannak vonva az ingatlanpiacról. Az önkormányzat megfizethető lakhatást biztosító szervezeteknek adja a telkek használati jogát, építményi jog létesítésével. A használati jogból származó bevételek a földalapba folynak be. A közösségi földalaphoz megfelelő szabályozással etikus befektetők is biztosíthatnak tőkét.

- **Koncepciópályázat alapján való értékesítés vagy építményi jog létesítése.** Az önkormányzat az elidegenítés vagy építményi jog létesítése esetén nem a legmagasabb összeget kínáló pályázónak adja a telket, hanem annak a pályázónak, amely a legjobb koncepciót adja a telek hasznosítására. Így közösségi, megfizethető lakhatást biztosító célok is érvényesíthetők. A legmagasabb összeget kínáló pályázónak való értékesítés esetén a

magas telekárak nehezen megfizethető lakásárakba szivárognak át. A koncepcióterv alapján való hasznosítást német önkormányzatok hosszú ideje sikerrel alkalmazzák megfizethető, nonprofit lakásberuházásokhoz.⁹³ Ez az eszköz az üresen álló, jelenleg nem lakáscélú épületek lakhatási célú hasznosítására is alkalmazható.

- **Önkormányzati ingatlanszerzés az állami tulajdonú ingatlanok köréből** (pl. MNV, MÁV). Állami vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható helyi önkormányzatok javára, feladatai elősegítése érdekében. Ezzel az eszközzel a lakáspolitikával összefüggésben önkormányzatok ritkán szoktak élni. Amennyiben a település területén van olyan telek, amelyik lakhatási célra felhasználható, de állami tulajdonban van, a tulajdonjog átruházásáról tárgyalások kezdeményezhetők a központi állammal.

- **Településrendezési eszközökön keresztüli telekpolitika.** Aktív telekpolitikát nem kizárólag az önkormányzati tulajdonú telkekkel lehet végezni. Településrendezési eszközökkel is élhet az önkormányzat annak érdekében, hogy a település területén a kívánt irányba fordítsa a lakhatási folyamatokat (pl. elővásárlási jog, kisajátítás, telekcsere). A helyi adórendszerrel szintén ösztönözhető, hogy a telkek lakhatási

92 Részletekről lásd Cseh E. (2014). A földhasználati jog változása az új Polgári Törvénykönyvben. Jogi Fórum

93 Részletesen lásd: Szabó J. (2021). Köztulajdonban lévő területek fejlesztésbe adása magánfejlesztőknek a városfejlesztési célokkal összhangban: A koncepció-pályázat. Budapest: Budapest Fejlesztési Központ.

célra legyenek felhasználva, például az építményadó helyi szabályozásával.

Bővebben a témáról:

- Szabó J. (2021). Köztulajdonban lévő területek fejlesztésbe adása magánfejlesztőknek a városfejlesztési célokkal összhangban: A koncepció-pályázat. Budapest: Budapest Fejlesztési Központ.
- Tosics I. (2019). Lakásügyi paradoxon: Minél több a pénz, annál kevesebb az esély lakásra? Budapest Folyóirat

18. Lakásügynökségek létesítése



Alakásügynökségek olyan szervezetek, melyek úgy képesek a megfizethető lakásállományt bővíteni, hogy magántulajdonú lakásokat kezelnek és adnak bérbe megfizethető bérleti díjakkal. A magántulajdonú lakások mellett a lakásügynökség önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelhet; ebben az esetben a rugalmasabb menedzsmentstruktúra jelent előnyt a klasszikus önkormányzati lakáskezeléshez képest. Lakásügynökséget létesíthet közvetlenül egy önkormányzat, vagy együttműködhet olyan nonprofit szereplővel, amely saját lakásügynökséget üzemeltet. A megfizethető bérleti díj szint mellett a lakásügynökség támogató szociális munkát is nyújthat a lakóknak.

A legutóbbi népszámlálás adatai alapján országosan több mint 570 ezer, Budapesten több, mint 160 ezer, a megyei jogú városokban pedig közel 130 ezer lakás nem lakott. Ezek több mint 90%-a magánszemélyek tulajdonában van.⁹⁴ E lakásoknak egy része a valóságban valószínűleg nem áll üresen (például bérbe van adva, de nem így jelentették a népszámlálás során, nem lakáscélra használják, vagy csak időszakosan használja a tulajdonos). **Az üresen álló, vagy időszakosan használt magántulajdonú lakások megfizethető lakásszektorba vonására jó eszköz a lakásügynökség.**

94 Népszámlálási adatbázis 2022: A lakások tulajdonjellege vármegyénként, településtípusonként.

A lakásügynökség olyan szervezet, amely különböző tulajdonosok lakásait kezeli, és azokat megfizethető áron, különböző célcsoportok számára adja bérbe. Jogi forma szempontjából sokféle lehet, de a magyar jogszabályi környezetben leggyakrabban egyesületként, alapítványként vagy nonprofit kft-ként működnek. A lakásügynökség fontos előnye, hogy lakások építéséhez vagy vásárlásához képest jóval **kisebb tőkebefektetéssel is el tud indulni.**⁹⁵ Emellett nagy előnye a rugalmasság: sokféle helyzethez tud alkalmazkodni, és mivel gyakran speciális célcsoportoknak is lakhatást nyújt, támogató szociális munkát is tud biztosítani. Mivel rugalmassága miatt sokféle célcsoport lakhatási igényeire lehet ebben a keretben reagálni, alapvetően politikai döntés kérdése, hogy egy adott településen milyen prioritások vannak a lakhatási nehézségek csökkentése terén. A lakásügynökségek biztonságos lakhatási megoldásokat kínálnak, ahol a lakbér mértéke a családok fizetőképességétől függ, de átlagosan a jelenlegi önkormányzati bérleti díjak és a piaci szint között helyezkedik el (a piaci bérleti díjak 40–70%-a között).

Önkormányzati lakásügynökség létesítése esetén előnyt jelent, hogy **az állampolgároknak általában nagyobb bizalmuk van az önkormányzatban,** mint egy civil szervezetben, így nagyobb valószínűséggel adják kezelésbe a lakásaikat. Ez a bizalmi faktor amiatt különösen fontos, hogy a

modell leggyakoribb induló komponense az, hogy magántulajdonosok a piacinál alacsonyabb bérleti díjért cserébe a lakáskezelést átadják a lakásügynökségnek. Ez elsősorban olyan tulajdonosoktól várható, akik nem tudnak vagy akarnak sok időt szánni az ingatlanjuk kezelésére, ugyanakkor örülnek, ha társadalmi célt tudnak előmozdítani. A lakók által fizetett bérleti díj egy részéből, adott esetben önkormányzati kiegészítő támogatásból fenntartható a lakásügynökség szervezete. A lakástulajdonosok számára további előny, hogy **az önkormányzatnak való lakásbérbeadás és az abból származó jövedelem adómentes** (az Szja tv. 74/A. § (2) bekezdése szerint). Ennek előnye, hogy fehériti a lakásbérbeadást, szemléletformál, és a modellben való részvételre ösztönzi a lakástulajdonosokat.

A lakásügynökség felállítása leginkább olyan helyzetben jó eszköz, **ha viszonylag nagy, üresen álló magántulajdonú lakásállomány van az adott településen,** és ha olyan célcsoportoknak is szüksége van megfizethető lakhatásra, akik számára az önkormányzati tulajdonú lakásállomány nem nyújt megoldást, vagy nem elégséges mértékben.⁹⁶ Ezért bár elsősorban városi, nagyvárosi eszközről van szó, ha nincsenek üresen álló lakások a településen a lakáspiaci nyomás mértéke miatt, akkor nehezen működőképes a modell saját új lakásépítés nélkül.

95 Scharle Á., Váradi B., Berei J. (2021). Útmutató szociális lakásügynökség létrehozásához önkormányzatok számára. Budapest: Utcáról Lakásba! Egyesület

96 Balogi A., Horváth V., Kovács V., Szaniszló J. (2021). A Fővárosi Lakásügynökség cselekvési tervének javaslatához felhasznált kutatás. Budapest: Utcáról Lakásba! Egyesület

A lakásügynökségek többféle módon is tudják bővíteni a megfizethető lakásállományt:

- Legfőképp azon keresztül, hogy a **magán lakáspiacról bevonnak üresen álló lakásokat**, melyek megfizethető áron lesznek kiadva. A lakások a felajánló tulajdonosok tulajdonában maradnak, a lakásügynökség azok kezelését vállalja át annak fejében, hogy a tulajdonos vállalja a piacinál alacsonyabb bérletidíj-bevételt. Hasonló módon a lakott, de felújításra szoruló lakásokat is be lehet vonni az ügynökségbe, felújításért cserébe kedvezményes bérleti megállapodással.
- Abban az esetben, ha önkormányzati tulajdonú lakásokat is bevonnak a lakásügynökségbe, akkor a lakásügynökség **korábban nem lakott önkormányzati tulajdonú lakásokat tud lakottá tenni** (külső források bevonásával, új elosztási rendszerek bevezetésével, stb). Az üresen álló lakások mellett az üres önkormányzati tulajdonú, más funkciójú épületeket (pl. volt oktatási intézmények) is át lehet alakítani lakáscélra és az ügynökségbe bevonni.
- A lakásügynökség pénzügyi megerősödésével **saját tulajdonában álló lakásokat vásárolhat vagy építhet**, ezzel inkább közelítve a külföldön lakástársaságnak nevezett modellhez. A saját tulajdonú

állomány kialakítása nagyobb stabilitást adhat a lakásügynökségnek azzal szemben, ha csak bérelt vagy kezelt ingatlanokkal működik.

- Emellett **életjáradék program** keretében vagy **bedőlt lakáshitelek adósságrendezési folyamatában** is szerezhetsz lakásokat az ügynökség, amennyiben az adott önkormányzat ilyen típusú programokra nyitott; és
- **Adományként** is kaphat lakásokat.

Az elmúlt években Szombathelyen,⁹⁷ Budapest I.⁹⁸ és VIII.⁹⁹ kerületében is felállt lakásügynökség. A felállításhoz hasznos útmutatót nyújt az Utcáról Lakásba! Egyesület kézikönyve.

Bővebben a témáról:

- Scharle Á., Váradi B., Berei J. (2021). Útmutató szociális lakásügynökség létrehozásához önkormányzatok számára. Budapest: Utcáról Lakásba! Egyesület
- Balogi A., Horváth V., Kovács V., Szaniszló J. (2021). A Fővárosi Lakásügynökség cselekvési tervének javaslatához felhasznált kutatás. Budapest: Utcáról Lakásba! Egyesület

97 Párdi Zs. (2014). Újszerű bérlakás-program indult Szombathelyen, és Nyugat.hu (2021). Olyan jól működik a szombathelyi bérlakásrendszer, hogy még a belügyminisztérium is elismerte.

98 Budavar.hu (2023). Budavári Lakásügynökség

99 Jozsefvaros.hu (2023). Lakásügynökség

VII. A magánbérletlakás-szektor szabályozása

19. A hosszú távú lakáskiadás előnyben részesítése a rövid távú szálláshely-kiadáshoz képest | 📖 ⚙️

2012 és 2020 között Budapesten több mint 130 százalékkal, és országosan is közel duplájára nőttek a magánbérleti díjak. Lakáspolitikai szempontból a rövid távú lakáskiadás lakásokat von el a hosszú távú lakáskiadás piacáról, csökkenti a kínálatot, és ezen keresztül növeli a bérleti díjakat. Ez a probléma elsősorban a nagyobb városokat és a turisztikai célterületeket érinti. A 2020. évi XCVI. törvény alapján a települési önkormányzatok saját hatáskörükben maximalizálhatják, hogy a területükön működő magánszálláshelyek egy naptári éven belül hány napig adhatók ki. Javasoljuk, hogy a nagyobb városok, turisztikai célterületek és a budapesti kerületek éljenek a törvény adta lehetőséggel, és korlátozzák a rövid távú szálláskiadást a területükön.

2012 és 2020 között Budapesten több mint 130 százalékkal, és országosan is közel duplájára nőttek a magánbérleti díjak. Míg 2022 júniusa és 2023 júniusa között országosan 14%-kal nőttek a bérleti díjak a KSH adatai szerint, addig a reálkeresetek 2022 és 2023 február között 19,6%-kal csökkentek.¹⁰⁰ **A rövid távon bérbeadásra kínált lakások száma eközben 2010-2019 között országos szinten 15,8%-al, Budapesten viszont 1019,9%-al nőtt.**¹⁰¹ Ez a két folyamat nem független egymástól. A Covid járvány előtt Budapesten nagyjából 10 ezerre, 2022-ben 7 ezerre becsülték az Airbnb platformon kínált rövid távú szálláshelyek számát. Ezek a szálláshelyek a jelenlegi alacsony adóteher mellett jó befektetési lehetőséget jelentenek, így sok lakástulajdonos ilyen célra hasznosítja a lakását.

Lakáspolitikai szempontból a rövid távú lakáskiadás lakásokat von el a hosszú távú lakáskiadás piacáról, csökkenti a kínálatot, és ezen keresztül növeli a bérleti díjakat. Természetesen ez a jelenség azokon a településeken a legjellemzőbb, ahol egyszerre találkozhatunk kiemelt turisztikai forgalommal és nagyobb kereslettel

100 Ámon K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács Gy. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

101 Rövid távon bérbeadásra kínált magánlakások és az azokban regisztrált vendégéjszakák alakulása 2010–2019 között Magyarországon és Budapesten. MSZÉSZ.

a magánbérleti piacon; Magyarországon leginkább Budapesten.

Ezt a folyamatot felismerve a világ számos nagyvárosában korlátozzák a döntően turisztikai célú, rövid távú lakáskiadást. Magyarországon jelenleg a 2020. évi XCVI. törvény alapján a települési önkormányzatok saját hatáskörükben maximalizálhatják, hogy a területükön működő magán szálláshelyek egy naptári éven belül hány napig adhatók ki. Jelenleg csak kevés önkormányzatról tudunk, akik élnének ezzel a lehetőséggel. **Javasoljuk, hogy a nagyobb városok, a turisztikai célterületek és a budapesti kerületek éljenek a törvény adta lehetőséggel, és korlátozzák a rövid távú szálláskiadást a területükön.**

Az így felszabaduló lakásokat a magánbérleti piacra vagy a lakásügynökségi rendszerbe terelve csökkenthetők lennének az átlagbérekhez képest jelenleg rendkívül magas bérleti díjak. További korlátozási lehetőség a **magasabb helyi építményadó kiszabása** a rövid távú szálláshely szolgáltatási tevékenység esetén. Ennek előnye, hogy pénzügyi ellenősztönzőként a hosszú távú kiadás felé tereli a településen lévő, nem lakott ingatlanokat.

Bővebben a témáról:

- Büttl F., Szabó N. (2020). [Feketelakás 3.0. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.](#)

20. A magánbérleti szektor átláthatóbbá, kiszámíthatóbbá és biztonságosabbá tétele helyi szolgáltatásokkal



A magánbérleti szektor az elmúlt évtizedben jelentősen nőtt a lakáspiacon, különösen a fiatalok körében, azonban a szektor továbbra is alulszabályozott, és mind a bérbeadók, mind a bérbevevők számára számos bizonytalanságot rejt magában. Bár a szektor megnyugtató szabályozását országos szinten lehetne a leghatékonyabban rendezni, több olyan eszköz is létezik, amellyel az önkormányzatok átláthatóbbá, megfizethetőbbé, kiszámíthatóbbá tehetik az albérletpiacot. Ilyen eszköz lehet az önkormányzati jogsegélyszolgálat (bérlőknek és bérbeadóknak egyaránt), mediációs szolgáltatás vitás esetek kezelésére, vagy tudásterjesztés és szemléletformálás a bérleti és bérbeadási jogok kapcsán.

Ma Magyarországon európai összehasonlításban kiugróan magas a tulajdonos által lakott lakások aránya, ami leginkább a rendszerváltás körüli privatizációs hullámnak, majd az elmúlt három évtized magántulajdonszerzést középpontba állító lakáspolitikájának köszönhető. Azonban a 2010-es évek második felének lakáspiaci felívelése megmutatta, hogy az erre az alapelvekre épülő lakáspolitikából leginkább az eleve jó helyzetben lévő háztartások tudnak

profitálni. A **túlzottan magántulajdon-centrikus lakáspolitiká** merev, rugalmatlan, és a társadalmi egyenlőtlenségeket hatványozottan növelő lakásrendszert eredményezett. Míg az ország egyes területein a gyors népességsökkenés mellett rendkívül alacsonyok az ingatlanárak, addig az ország prosperálóbb területein – és különösen Budapesten és az agglomerációjában – a lakások az utóbbi évtizedben elszakadtak az átlagbérektől.

A rendszer tarthatatlanságát jól mutatja, hogy **az elmúlt évtizedben jelentősen megnőtt a magánbérleti szektor aránya a nagyobb városokban és vonzáskörzeteikben, hiszen a lakáspiacra újonnan belépők nagy része nem tudja megfizetni a lakásárakat** ezeken a településeken, sokan pedig nem jutnak lakáshitelhez. A KSH népszámlálási adatai szerint Budapesten a bérlői jogviszonyban élő háztartások aránya 12,7%-ról 17,5%-ra nőtt 2011 és 2022 között (8. ábra). Ebben a számban azonban benne vannak az önkormányzati bérlők is, valamint az adatfelvétel módszertana miatt valószínűleg alulbecsüli a szektor kiterjedtségét.¹⁰² Egy friss reprezentatív kutatás szerint **Budapesten a felnőtt lakosság 22%-a bérlakásban él, és további 10% szíveességi lakáshasználó**, azaz bérleti díj fizetése nélkül él rokona vagy ismerőse lakásában.¹⁰³ Ráadásul kialakulóban van egy **bérlői generáció**: a fiatalok sokkal nagyobb

arányban élnek bérelt lakásokban, mint az idősebb generációk.

A bérleti szektor azonban hiába nőtt meg a lakáspiacra, **a szektor továbbra is alulszabályozott, mind a bérbeadók, mind a bérbevevők számára számos bizonytalanságot rejt magában**. Bár a szektor megnyugtató szabályozását országos szinten lehetne a leghatékonyabban rendezni, több olyan eszköz is létezik, amellyel az önkormányzatok átláthatóbbá, megfizethetőbbé, kiszámíthatóbbá tehetik az albérletpiacot.

Fontos kiemelni, hogy a **magánbérleti szektor szegmentált**: legnagyobb arányban a leggazdagabb és a legszegényebb háztartások között találunk bérlőket. Emellett differenciáló tényező a településtípus: egészen mást jelent egy szegregált kistérségen szabályozni az albérletpiacot, mint egy túlfűtött lakáspiaccal rendelkező nagyvárosban vagy budapesti kerületben. Ezekre a különbségekre bármilyen szabályozás esetén oda kell figyelni.

A magánbérleti piac országos, komplex szabályozására már születtek javaslatok.¹⁰⁴ Ezekből néhány elem önkormányzati szintre is átemelhető. Például **a helyi önkormányzatok számos szolgáltatást nyújthatnak a magánbérleti piac szereplőinek**:

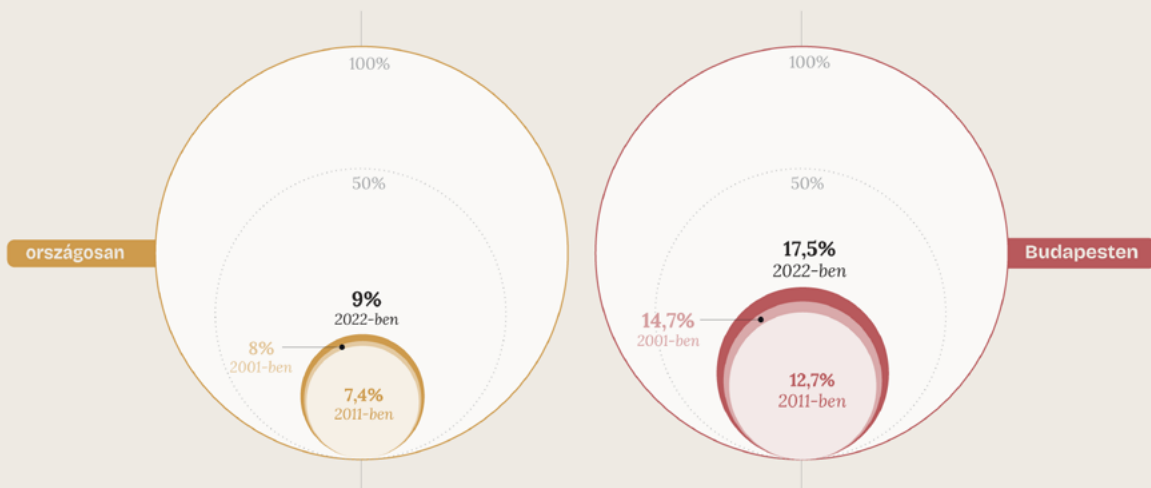
102 Az adatok a népszámlálási adatbázisból származnak.

103 Jelinek Cs., Czirfusz M. (2023). Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

104 Ld. a Habitat for Humanity Magyarország Feketelakás kampányát

Bérlők a lakáspiacon

arányuk a 2001-es, 2011-es és 2022-es népszámlálásokon



Forrás: KSH Népszámlálási Adatbázis 2001, 2011 és 2022

8. ábra: Bérlők a lakáspiacon

- Jogsegélyszolgálat bérlőknek és bérbeadóknak egyaránt, az Utcajogász Egyesület jogi kisokosait és jogsegélyszolgálatát példának tekintve.¹⁰⁵
- Mediációs szolgáltatás vitás esetek kezelésére.
- Tudásterjesztés és szemléletformálás a bérlői és bérbeadói jogok kapcsán, például a lakcímbejelentésekkel kapcsolatos tévhitek eloszlatása.
- A magánbérleti szektorhoz áttételesen kapcsolódik az üresen álló, kihasználatlan, a bérleti piacon nem megjelenő lakások becsatornázása a megfizethető bérlakásszektorba (ld. 18. pont).

¹⁰⁵ Ld. az Utcajogász honlapját.

21. A munkáltatók által biztosított lakhatás monitorozása |

A belföldi és a külföldi munkaerő-migráció a lakhatási szegénység dolgozói szegénységgel való összekapcsolódásának új formáihoz vezetett. A vándormunkások ideiglenes vagy tartós elszállásolására különböző lakhatási megoldások jöttek létre, amelyek számos esetben helyi konfliktusokat szültek és nem is nyújtanak méltó lakhatást. Az önkormányzat a munkáltatók, az elszállásolt dolgozók és a „helyi lakosság” között mediáló szerepet vállalhat fel. Az önkormányzatok megfontolhatják magatartási kódex kidolgozását, amely a településen életvitelszerűen élő elszállásolt dolgozók méltó lakhatási körülményeiről szól és az érintettek közötti partnerségi elven alapul. Az önkormányzat az esetleges lakhatási célú visszaélésekre bejelentési csatornákat hozhat létre.

A belföldi és a külföldi munkaerő-migráció bővülése az elmúlt években a lakhatási szegénység dolgozói szegénységgel való összekapcsolódásának új formáihoz vezetett. Gazdaságilag prosperáló térségekben olyan új lakosok jelentek meg, akik rövidebb vagy hosszabb ideig a környékbeli munkalehetőségek miatt költöztek az adott településre. Az új lakók egy része a magánbérlet-szektorban vagy szálláshelyeken

jelent meg, más lakhatási lehetőségek hiánya miatt. A legnagyobb feszültségeket a rossz lakásminőségű, túlzsúfolt, esetenként nehezen megfizethető szállások okozzák helyi szinten.

Az önkormányzatoknak viszonylag szűk mozgástere van a munkáltatók által biztosított lakhatás ellenőrzésére vagy minőségbiztosítására, mert hatósági jogkörökkel nem rendelkeznek ezen a területen. A dolgozók különböző helyeken – szálláshelyként nyilvántartott épületekben, magántulajdonban lévő lakásokban, esetenként beruházások építkezési területén – vannak elszállásolva. A helyi lakosoktól elkülönített területen, szegregált módon való elszállásolás a következő években várhatóan bővülni fog.¹⁰⁶

Az önkormányzat a munkáltatók, az elszállásolt dolgozók és a „helyi lakosság” között mediáló szerepet vállalhat fel. Számos esetben az önkormányzati vezetők vagy helyi képviselők eredményes tárgyalásokat tudtak folytatni a munkáltatókkal, hogy csökkentsék a szállások zsúfoltságát és segítsenek megoldani a közösségi együttélési konfliktusokat. Az együttélési konfliktusok nyomán meginduló esetleges birtokvédelmi eljárások szintén lehetőséget adnak a jogi eljáráson túl a párbeszéd megindítására. A helyi lakosság félelmeit – különösen a harmadik országbeli munkavállalóktól – a társadalmi szolidaritás irányába

106 A harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényjavaslat alapján például előnyben kell részesíteni azokat a foglalkoztatókat a vendégmunkás-tartózkodási engedélyek kibocsátásakor, akik a beruházási területen szállásolják el az építőipari munkásokat.

szükséges átfordítani. **A hazai és külföldi állampolgárságú dolgozók megjelenésének rendészeti vagy közegészségügyi kérdés-ként való kezelését és keretezését elutasítjuk.**

A településen meglévő nagyfoglalkoztatókkal az önkormányzatoknak általában van valamilyen kapcsolata; ezeket felhasználva a dolgozók lakhatási kérdéseit is érdemes megtárgyalni. **Az önkormányzatok és a vállalatok megállapodásokat köthetnek a dolgozók lakhatásának finanszírozására,** például közösen tulajdonolt nonprofit lakástársaság formájában. Az együttműködésekbe a jelentősebb tagsággal bíró szakszervezeteket is érdemes bevonni. **A szakszervezetek maguk is kezdeményezhetnek az önkormányzatokkal közös dolgozói lakhatási programokat.**

Az önkormányzatoknak javasoljuk **maga-tartási kódex kidolgozását, amely a településen életvitelszerűen élő, elszállásolt dolgozók méltó lakhatási körülményeiről, az önkormányzat, a munkáltatók, a szálláshely-szolgáltatók és a dolgozók partnerségéről szól.** Ebben javaslatokat lehet megfogalmazni a munkáltatók és szállást kiadók felé, hogy megfelelő lakásminőségű, nem túlszűfolt és megfizethető szállást biztosítsanak a dolgozók számára, ahonnan a települési szolgáltatások is könnyen elérhetők.¹⁰⁷ Ezek a javaslatok kiterjedhetnek a magyar és külföldi

állampolgárokra, kölcsönzött vagy nem kölcsönzött dolgozókra, valamint különböző típusú munkamigrációra (heti ingázás, szezonális munkák, átmeneti jellegű építőipari munkák, rendszeresebb átköltözés stb.). **A dolgozókat és a helyi lakosokat az önkormányzat azzal segítheti, ha az esetleges lakhatási célú visszaélések bejelentésére csatornákat hoz létre.**

Bővebben a témáról:

- Czirfusz M. (2022). A lakhatás és a debreceni átalakuló munkapiac. In: Csobán, J., Rácz F., Varga M., Meszmann T. T. (szerk.). *Autóipar a Hajdúságban.* Budapest: Vasas Szakszervezeti Szövetség.
- Jelinek Cs., Pósfai Zs., Szabó N. (2020). Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. Budapest: Friedrich-Ebert-Stiftung.
- A Magyar Turisztikai Minőség-tanúsító Testület különböző szálláshelytípusokra vonatkozó kritériumrendszerei.

107 A szállások minőségi feltételei esetében a Magyar Turisztikai Minőség-tanúsító Testület kritériumrendszeréből érdemes kiindulni, mert az a magánszálláshelyek esetében ez amúgy is kötelezően alkalmazandó. A kritériumokat a jogi értelemben nem szálláshelyként működő szállásokra (jellemzően magánbérletek) is át lehet ültetni.

Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024
www.lakhatasiminimum.hu

Utcáról Lakásba! Egyesület

www.utcarollakasba.hu

info@utcarollakasba.hu

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

www.periferiakozpont.hu

info@periferiakozpont.hu

Habitat for Humanity Magyarország

www.habitat.hu

info@habitat.hu

Utcajogász Egyesület

www.utcajogasz.hu

utcajogasz@gmail.com

Városkutatás Kft.

www.mri.hu