

lakhatási minimum.

Lakhatási szervezetek javaslata
a 2026 utáni kormányok
programjához

Magyarországon lakhatási válság van. Ma mintegy 3 millió embert, a lakosság harmadát érinti a lakhatási szegénység annak következtében, hogy a rendszerváltás óta eltelt évtizedekben egyik kormány sem vezetett be hosszú távú, felelős lakáspolitikai intézkedéseket. A Lakhatási Koalíció szervezetei már több ízben, országgyűlési és önkormányzati választásokat megelőzően is, felhívták a figyelmet a problémára. A Lakhatási Minimumok anyagaiban konkrét javaslatokat kínáltunk a jelölteknek, hogy milyen lakhatási válladásokat emeljenek be a programjukba.

Annak ellenére, hogy a lakhatás témája az elmúlt másfél évben minden korábbinál nagyobb hangsúlyt kapott közbeszédben, ez nem hozott érdemi változást, és új, rendszerszintű megoldások sem kaptak teret. Ezért egy újabb, sokadik Minimum megalkotása helyett a korábbi javaslataink érvényességét húzzuk alá, hogy felhívjuk a 2026-ben felálló kormányzat figyelmét a beavatkozások szükségességére.

Javaslataink azt célozzák, hogy:

- **Hosszú távon kiszámítható, a szociális különbségeket csökkentő lakhatási szakpolitika valósuljon meg;**
- **Csökkenjen és megelőzhető legyen a hajléktalanság;**
- **Csökkenjen a lakhatási szegénység;**
- **Bővüljön a nonprofit lakásszektor és a megfizethető lakások köre;**
- **Energetikai felújítások által csökkenjen az energiaszegénység.**

Javaslataink – a Lakhatási Minimum pontjai:

1. A lakhatás legyen az alaptörvényben rögzített alapjog.
2. **Fel kell lépni a lakhatási diszkrimináció összes formája ellen.** Különösen fontos a **helyi önazonosság védelméről szóló törvény** azonnali hatályon kívül helyezése és a **lakhatási szegregáció és marginalizációs folyamatok** rendszerszintű lakás- és szociálpolitikai beavatkozásokkal való kezelése.
3. Azonnal hatályon kívül kell helyezni a **hajléktalanság kriminalizációjáról** szóló jogszabályt.
4. **A végrehajtási törvény módosítása szükséges** a lakhatáshoz való jog érvényesítése érdekében. Biztosítani kell, hogy a végrehajtási eljárás során az **önkéntes lakásfoglalót** is illesse meg a tisztességes eljáráshoz való jog, továbbá, hogy a **lakásárverések** során az ingatlant ne lehessen a piaci érték töredékén értékesíteni.
5. Legyen a szociális különbségek csökkentését, a megfizethető lakhatást célul kitűző, felelősségteljes lakáspolitikai Magyarország. **A kormányzaton belül legyen felelős szerve a lakáspolitikának,** valamint készüljön el egy széles körű szakértői és társadalmi konszenzuson és kutatáson alapuló, **hosszú távú, állami lakhatási vízió és stratégia.**
6. A kormányzat legalább **a mindenkori éves GDP 1,5 százalékát fordítsa lakáscélra.** Ezen belül **a lakáscélra költött központi források legalább fele célzottan a lakászegénységben élőket támogassa.** 2030-ra biztosítandó, hogy a lakáscélú kiadások harmada az újonnan indított Megfizethető Lakhatási Alapba áramoljon.
7. **A jelenleginél jóval kiterjedtebb köztulajdonú és támogatott bérlakásszektorra van szükség,** ideértve a szociális lakásügynökségek vagy nonprofit lakástársaságok által kezelt lakásokat is. Az önkormányzatokat ösztönözni és támogatni kell a hasonló programok bevezetésében, az államnak pedig központi kezelésű programot kell indítania. A bővülő megfizethető bérlakásszektor hosszú távon is nonprofit formában kell megtartani, illetve általános szabályként a lakhatásra fordított közösségi költségeknek hosszú távon a nonprofit bérlakás szektor megerősödését kell szolgálniuk.
8. Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászorulóknak lakhassanak, és a lakbérek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.
9. Törvényben **kell megtiltani az** állami és önkormányzati lakásokból és intézményekből való **elhelyezés nélküli kilakoltatásokat.** A hajléktalanná válás és különösen a gyermekes családok, és más sérülékeny csoportok hajléktalanságának megelőzése alapvető társadalmi érdek, amely már a jelenleg hatályos jogszabályok értelmében is állami feladat.
10. Az ország minden településén egységes feltételek mellett igénybevehető (normatív),

tényleges segítséget jelentő, központi költségvetésből finanszírozott **lakásfenntartási támogatás** bevezetésére van szükség, mely **nemcsak a rezsi, hanem a lakbér költségeket is figyelembe veszi az alacsony keresetű családok méltó lakáskörülményeinek biztosítása érdekében.**

11. **Az ország minden településén elérhetővé kell tenni a központi költségvetésből finanszírozott adósságkezelési szolgáltatást és adósságcsökkentési támogatást.** Erőteljesebb hangsúlyt kell fektetni a hosszú távú családgondozásra és a prevencióra is, valamint szükséges a **magáncsőd intézményének** a jelenleginél szélesebb körben való elérhetővé tétele.
12. **A magánbérleti szektort átláthatóvá, kiszámíthatóvá és biztonságossá kell tenni a lakástörvény módosításával és egy felelős központi szerv létrehozásával.** Szükséges a bérlők és bérbeadók biztonságának növelése a **magánbérletek regisztrációs rendszerének létrehozásával**, a bérlői és bérbeadói jogok pontosabb meghatározásával, a felmondási idő meghosszabbításával, a bérbeadó jóváhagyása nélküli lakcímbeljelentés lehetőségének megteremtésével, vitás ügyek esetére mediációs lehetőségek biztosításával.
13. **A hosszú távú lakáskiadást jövedelmezőbbé kell tenni a rövid távú szálláshelykiadáshoz képest.** A rövid távú szálláshelykiadás feltételeit szigorítani kell, a társasházak számára fizetett hozzájárulást kötelezővé kell tenni, a lakások turisztikai célú hasznosításának napjai szabályozásával együtt.
14. Központilag finanszírozott, **célzott lakhatási programokat kell bevezetni a hajléktalan emberek számára.** Az átmeneti elhelyezést

biztosító intézményekből a tartós, megfizethető lakhatásba való kilépés csatornáit bővíteni kell. Törvénybe kell foglalni, hogy a hajléktalan családok támogatott bérlakásra, illetve átmeneti elhelyezésre jogosultak, ezáltal érvényre kell juttatni a gyermekvédelmi törvény azon rendelkezését, hogy gyermekeket tilos kizárólag anyagi okokból elválasztani a szüleiktől.

15. **Célzott lakhatási programokat kell bevezetni a fogyatékossgal élő emberek számára.** Az intézményi ellátásból kivezető, önálló lakhatást biztosító utakat kell kiépíteni. Biztosítani kell, hogy a családban élő fogyatékos gyerekek és felnőtt hozzátartozók is hozzájussanak a szükséges szolgáltatásokhoz. Szükséges az állami és önkormányzati akadálymentes bérlakások építése, a meglévők akadálymentesítése. Magánbérleti lakások esetén az akadálymentesen használható lakások tulajdonosait ösztönözni kell arra, hogy mozgássérült bérlőknek adják bérbe lakástulajdonukat.
16. **A nonprofit bérlakásszektor szabályozási és finanszírozási környezetét kedvezővé kell tenni:** az adózás, biztosítás és közfinanszírozás szabályai biztosítsanak kedvező feltételeket a lakásügynökségek, lakásszövetkezetek, lakástársaságok és más nonprofit alapon működő, megfizethető lakhatást biztosító kezdeményezések számára.
17. A lakásminőség javítása és a lakhatási szegénység csökkentése érdekében biztosítani kell az alapvető infrastruktúrához való hozzáférést, kezelni kell a lakhatási krízishelyzeteket, valamint közép- és hosszú távon bővíteni kell a megfelelő minőségű, megfizethető bérlakásállományt. Mindez csak megfelelő és kiszámítható finanszírozás mellett valósítható meg: a kormányzati

források mellett elengedhetetlen az európai uniós források szélesebb körű és célzott lakáscélú felhasználása.

18. A magyarországi lakásállomány lesújtó műszaki és energetikai állapota miatt kiemelten fontos a nagyléptékű, hosszú távon kiszámítható és **szociálisan célzott lakossági felújítási programok indítása**. A támogatott beavatkozásoknak nemcsak a lakásminőséget kell javítaniuk, hanem érdemben csökkenteniük kell az épületek energiaigényét és az energiaszegénységet is.
19. **Az energiaszegénység kezeléséhez** a jelenlegi rezsicsökkentési rendszer helyett **egy igazságosabb, fenntarthatóbb ár-szabályozási és -támogatási rendszerre van szükség**, amely garantálja az alapvető energiaszükségletek megfizethetőségét, miközben visszafogja a túlfogyasztást. Ennek része kell legyen, a központi lakásfenntartási támogatás újbóli bevezetése mellett, **a szociálisan célzott sávós energiaárzás, valamint a szociális tüzelőanyag-támogatás reformja és kiterjesztése**.
20. A lakhatási körülmények javítását célzó **közpolitikai eszközök alkalmazása során** – beleértve az állami és önkormányzati bérlakások építését és felújítását, valamint a magántulajdonú lakásállományt érintő beavatkozásokat – egyaránt **érvényesíteni kell a társadalmi igazságosság és a hosszú távú környezeti fenntarthatóság szempontjait**. A károsanyag-kibocsátás csökkentése és a klímaadaptáció mellett alapelveként kell megjelennie annak, hogy a lakhatási és energiapolitikai beavatkozások ne növeljék, hanem mérsékeljék a társadalmi egyenlőtlenségeket.
21. A lakhatással kapcsolatos eladósodás, a lakásvesztés megakadályozása, illetve a hajléktalanságból való kivezetés érdekében elengedhetetlen **a szociális munka finanszírozásának növelése**, a szociális szakma anyagi megbecsülésének megteremtése, a szociális szférában dolgozók szakmai fejlődésének biztosítása.

Készítették:

Habitat for Humanity Magyarország
Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
Utcajogász Egyesület
Utcáról Lakásba! Egyesület
Városkutatás Kft.

A korábbi, jelen dokumentum alapjául szolgáló Lakhatási Minimumok készítéséhez hozzájárult:
A Város Mindenkié
Önállóan lakni – Közösségben élni Egyesület

1. A lakhatás legyen az alaptörvényben rögzített alapjog.

Magyarország a világ országainak nagy részével együtt aláírta és ratifikálta az ENSZ Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Nemzetközi Egyezségokmányát, amely deklarálja, hogy mindenkinek joga van az emberi méltóságot biztosító életfeltételekhez. Az ENSZ illetékes bizottságának kommentárja szerint a lakhatáshoz való jog magába foglalja a birtoklás zavartalanságát, a megfelelő felszereltséget, valamint a megfizethetőséget. Magyarország csatlakozott a Módosított Európai Szociális Kartához is, annak 31., lakhatáshoz való jogot deklaráló cikkelyét azonban nem fogadta el.¹

Magyarországon a rendszerváltás után elfogadott Alkotmány sem fogalmazta meg a lakhatáshoz való jogot alapjogként, ugyanakkor rendelkezett a szociális biztonsághoz való jogról. Ehhez képest jelentett egyértelmű visszalépést a 2011-ben hatályba lépett Alaptörvény, amely a szociális biztonsághoz való jogot államcélként határozza meg. Ez mindössze annyi kötelezettséget ró az államra, hogy fenntartsa és működtesse a szociális ellátórendszert, anélkül azonban, hogy bárki számára alapjogot biztosítana. Hajléktalanság esetén ez azt jelenti, hogy a szállás biztosítását is csak törekvésként nevesíti az Alaptörvény.

A lakhatáshoz való jognak szerepelnie kell Magyarországon alkotmányában – számos európai állam alkotmányához hasonlóan. A minimálisan elfogadható lakhatáshoz való alanyi jogosultságot megalapozó megfogalmazásra van szükség – szemben a szociális jogok megszorító, államcélokként való értelmezésével. A lakhatáshoz való jog alkotmányba foglalása nyilvánvalóvá tenné, hogy **az államnak a jelenleginél sokkal nagyobb felelősséget kell vállalnia állampolgárai méltó lakhatásával kapcsolatban**, hivatkozási alapul

szolgálna a lakhatási szegénységben élő polgároknak, valamint lakhatáshoz való jog érvényesítéséért dolgozó szakmai és érdekvédelmi szervezeteknek, továbbá megalapozhatna egy, a szegénységben élők érdekeit is védő alkotmánybírói gyakorlatot.

A lakhatáshoz való jog alkotmányos kimondása mellett szükség van a **kikényszeríthető lakhatáshoz való jog jogszabályba foglalására** – elsősorban az Egyesület Királyság és ezen belül Skócia példája alapján ²: a szabályozásnak **alanyi jogosultságot kell biztosítania** egy meghatározott minimális lakhatásra (vagy azt biztosító lakhatási támogatásra), első lépésben **a legsérülékenyebb csoportok** (idősek, betegek, mozgáskorlátozott és fogyatékkal élők személyek, várandós nők, gyermekes szülők, az állami gondozásból kikerülő fiatal felnőttek, párkapcsolati és családon belüli erőszak áldozatai), **idővel pedig mindenki számára**.

A lakhatáshoz való jog védelme, és az állam ez irányú kötelezettségvállalásának erősítése érdekében szükséges továbbá, hogy **Magyarország csatlakozzon a Módosított Európai Szociális Karta lakhatáshoz való jogról szóló 31. cikkelyéhez**. Emellett szükség van a szociális jogok érvényesülését vizsgáló indikátor-rendszer kialakítására, valamint a kötelezettségek végrehajtását ellenőrző nemzetközi eljárások lehetővé tételére. Ezért Magyarország fogadja el a Módosított Európai Szociális Karta kollektív panaszokról szóló Kiegészítő Jegyzőkönyvét is, ami lehetővé tenné, hogy civil szervezetek, szakszervezetek kezdeményezésére **a Szociális Jogok Európai Bizottsága döntsön az állami kötelezettségekkel kapcsolatos mulasztásokról**.³

¹ European Social Charter (Revised), elérhető [itt](#).

² Mercy Law Resource Center (2018): Second Right to Housing Report. The Right to Housing in Comparative Perspective, 11-14.

³ Additional Protocol to the European Social Charter Providing for a System of Collective Complaints (1995), elérhető [itt](#).

2. Fel kell lépni a lakhatási diszkrimináció összes formája ellen. Különösen fontos a helyi önazonosság védelméről szóló törvény azonnali hatályon kívül helyezése és a lakhatási szegregáció és marginalizációs folyamatok rendszerszintű lakás- és szociálpolitikai beavatkozásokkal való kezelése.

A lakhatás mint alapjog érvényesítése érdekében a lakhatási diszkrimináció elleni fellépésre is szükség van. A lakhatási diszkrimináció **különösen egyes sérülékeny csoportok esetében** nyilvánul meg, így a fogyatékkal élők, pszichiátriai betegek, hajléktalan emberek, börtönből szabadultak. A hajléktalan emberek és a fogyatékkal élők lakhatási integrációs programjával külön fejezetben foglalkozunk, és más sérülékeny csoportokra vonatkozó intézkedések is megjelennek több fejezetben.

Ugyanakkor **a legnagyobb lélekszámú csoport, melyet a lakhatás terén súlyos diszkrimináció sújt, a hazai roma kisebbség.** A roma kisebbséget érintő lakhatási diszkrimináció összekapcsolódik az élet olyan más fontos területein, mint a foglalkoztatásban, az oktatásban, egészségügyben megjelenő diszkriminációval. Ennek eredménye a roma közösségek és emberek tartós kizárása az alapvető erőforrásokhoz való hozzáférésekből, ami jelentős részüknél a hátrányok olyan mértékű felhalmozódásához vezet, mely generációkon átívelő mélyszegénységet, társadalmi kirekesztettséget eredményez. Ezt mutatja, hogy 2020-ban a roma népesség kétharmada volt a szegénység vagy társadalmi kirekesztettség kockázatának kitéve.

A lakhatási szegénység esetükben gyakran erős területi szegregációval, marginalizációval is párosul. A roma családok jelentős hányada él rossz minőségű, alacsony komfortú, egészségtelen, túlszűfolt lakásokban. Sokaknak még a rossz minőségű lakhatás is megfizethetetlen,

amit jelez az eladósodottság és a meglévő köz-műszolgáltatásokból való kizárás magas aránya. A területi szegregáció súlyosságát jelzi, hogy a 2011-es népszámlálás szerint 709 településen, 1384 szegregátumot határoltak le, ahol 276 ezer ember élt, 84,4 ezer alacsony komfortú lakásban. A területi marginalizáció azonban nem csak a településeken belüli elkülönülésben, hanem a rendszerváltás óta tartó, a városokból a leszakadó térségek kistelepüléseire való kiszorulásban is erőteljesen megnyilvánul, ahonnan a valós megélhetést nyújtó munkaerőpiac szinte elérhetetlen, és ahol a csökkenő közszolgáltatások minősége egyre romlik. A roma családok mobilizációját jobb munkaerőpiaci helyzetű településekre nagyban akadályozza a megfizethető lakások hiánya, illetve a lakáspiacon (magánbérleti és tulajdoni szektorban egyaránt) megjelenő diszkrimináció.

A lakhatási szegénység által legsúlyosabban érintett, a legtöbb esetben **súlyos diszkrimináció által sújtott társadalmi csoportok**, mint például a magyarországi roma háztartások, **számára hosszú távú, célzott programokat szükséges kidolgozni az elmúlt időszak projektszintű beavatkozásai helyett.** A roma családok lakhatási helyzetének javításában kulcsfontosságú, hogy **a lakhatási szegénység kezelésére létrehozandó intézkedések feltételrendszere úgy legyen kialakítva, hogy ne adjanak lehetőséget újabb diszkriminációra illetve fokozatosan felszámolják a szegregált lakhatási helyzeteket és megelőzzék azok kialakulását.** Így a lakásfenntartási és adósságkezelési támogatások, a

megfizethető lakhatási megoldások (közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások), lakások korszerűsítéshez és energetikai felújításához kapcsolódó konstrukciók, illetve a szegregátumok infrastrukturális fejlesztését célzó rendszerszintű beavatkozások járulhatnak hozzá a roma családok jobb lakhatási körülményeinek és a területi szegregációt oldó mobilizációs lehetőségeinek megteremtéséhez.⁴

A lakhatási diszkrimináció érvényesítését közvetlen és legitimált módon teszi lehetővé **a helyi önazonosság védelméről szóló törvény, melyet azonnal hatályon kívül kell helyezni.**

2025. július 1-jén hatályba lépett a 2025. évi XLVIII. törvény a helyi önazonosság védelméről, amely **a tulajdonhoz való jog, a szabad mozgáshoz és tartózkodási hely megválasztásához való alapvető jog korlátozását teszi lehetővé** a települések önazonosságának védelme érdekében. **Ezt az Alaptörvény tizenötödik módosítása tette lehetővé**, amely kimondja, hogy a mozgás szabadsága és a lakóhely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem sértheti a helyi közösségek önazonosságához való alapvető jogát. A törvény **lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy diszkriminatív rendeleteket alkossanak**, amelyek alkalmasak bizonyos társadalmi rétegek és kisebbségek hátrányos megkülönböztetésére. **Emiatt a törvény azonnali hatályon kívül helyezése szükséges.**

A törvény értelmezése definíciós problémákat vet fel, mivel általa **a magyar jogrendbe olyan új kollektív jog került bevezetésre**, amelynek tartalmát maga az Alaptörvény és a helyi önazonosság védelméről szóló törvény sem határozza meg pontosan. A törvény a beköltözés feltételeinek meghatározásánál a kijelölt kereteken belül az önkormányzatokra bízta, hogy mely eszközöket alkalmazzák, azzal a kikötéssel, hogy szükséges, hogy **a feltételek észszerűek legyenek, ugyan-**

akkor az észszerűség megítéléséhez nem ad támpontokat.

Az **Alaptörvény XV. cikke tiltja**, hogy a jogalkotó vagy jogalkalmazó indokolatlan **megkülönböztetést tegyen többek között nemzeti vagy társadalmi származás, vagyoni helyzet alapján.** A helyi önazonosság védelmére irányuló rendeletek azonban olyan szabályozást eredményeznek, amelyek éppen azokat a különösen sérülékeny társadalmi csoportokat érintik hátrányosan, ezáltal pedig sérül az egyenlő bánásmód követelménye.

Az Emberi Jogok Európai Egyezménye (az Egyezményt Magyarország az 1993. évi XXXI. törvény útján ratifikálta) 4. kiegészítő jegyzőkönyvének 2. cikke értelmében, mindenkinek, aki törvényesen tartózkodik valamely állam területén, **joga van a szabad mozgáshoz és a lakóhely szabad megválasztásához (mozgásszabadság).** A jog korlátozása megengedett, azonban azt csak az állami jogrendszerrel összhangban lehet megtenni olyan esetekben, amikor az a demokratikus társadalom nemzet- vagy közbiztonságának, közkerkölcsének megóvásához, a közrend fenntartásához, bűnmegelőzéshez, a közegészség vagy mások jogainak és szabadságának védelméhez feltétlenül szükséges. A mozgásszabadság helyi önazonosság védelméről szóló törvény szerinti korlátozása nem egyeztethető össze az Egyezmény által lehetővé tett indokokkal.

A törvény alkalmazásának első tapasztalatai jól mutatják a konstrukció gyakorlati veszélyeit. Számos önkormányzat olyan rendeletet fogadott el, amelyben a településre költözni szándékozók számára **szűkítő feltételeket** írt elő, például bizonyos **iskolai végzettség, foglalkoztatási, társadalombiztosítási jogviszony** visszamenőleges igazolását vagy **köztartozás-mentesség** igazolását, esetleg **büntetett előélet hiányát** tette a lakcím létesítés feltételévé. Más települések a

⁴ A szegregált lakóterületek rehabilitációjára és deszegregációjára, főként uniós forrásból megvalósult programok legutóbbi értékelése: [Teller Nóra \(szerk., Városkutatás Kft.\) : Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése. Értékelési összefoglaló jelentés.](#)

magántulajdonú lakásokban együtt lakó személyek számát határozták meg.

A lakhatási szegénység és egyenlőtlenségek társadalmi megoszlása Magyarországon azt mutatja, hogy az alacsonyabb jövedelmű, kisebbségi, képzetlenebb, és lakhatási biztonságot nélkülöző csoportok sokkal erősebben ki vannak téve a rossz és túlszűfolt lakáskörülményeknek, az eladósodás veszélyének, a bizonytalan lakhatásnak és a szociális lakások hiányának. Emiatt a törvény következtében létrejövő önkormányzati szabályozások könnyen vezetnek közvetett diszkriminációhoz. A jogalkotó által megfogalmazott semleges kritériumokat ugyanis a **gyakorlatban legnagyobb arányban a roma lakosság, a hajléktalan emberek, a fogyatékossgal élők vagy a lakhatási szegénységben élők nem tudják teljesíteni.**

A törvény következtében a települések – ahelyett, hogy a lakásállomány minőségi javításával, szociálpolitikai és szolgáltatási fejlesztésekkel válaszolnának a lakhatási problémákra – **normatív módon megszabhatják, hogy kik tekinthetők „odaillőnek”** a helyi közösségbe. Ez a mechanizmus arra ösztönzi a településeket, hogy a társadalmi **konfliktusok felelősségét a strukturálisan legkiszolgáltatottabb lakosokra hárítsák**, miközben **elmarad a valós probléma feltárása**: az elavult infrastruktúra, az elégtelen lakásállomány, a helyi szolgáltatások hiánya, a szociálpolitikai eszközrendszer gyengesége vagy a lakhatási válság rendszerszintű okainak vizsgálata.

3. Azonnal hatályon kívül kell helyezni a hajléktalanság kriminalizációjáról szóló jogszabályt.

A szegénységet 2011 óta több jogszabályban kriminalizálja az állam Magyarországon. Ebből a célból az Országgyűlés 2018 júniusában előbb az Alaptörvényt, majd júliusban a szabálysértési törvényt módosította. A módosítások 2018. október 15-én léptek hatályba. Ennek következtében a helyi önkormányzatoknak már nincs hatáskörük dönteni arról, hogy területükön jogellenessé nyilvánítják az életvitelszerű közterületi tartózkodást, hanem **az egész ország területén jogellenes a közterületi hajléktalanság.** Az „életvitelszerű közterületen tartózkodás szabályainak megsértése” csak elzárással büntethető.

A szabályozás célja az volt, hogy a közterületi hajléktalanság láthatóságát megszüntesse és a hajléktalan embereket az elzárás kilátásba helyezésével szállókra kényszerítse. **Sem a szociális szolgáltatók, sem a hatóságok, sem pedig a büntetés-végrehajtás szervezete nincs azonban felkészülve több ezer ember fogadására,** szociális problémák büntetőpolitikai eszközökkel való kezelésére. A módosítás hatása, hogy a közterületen élők a városokból kiszorulnak, és olyan helyekre húzódnak, ahol kevésbé vagy egyáltalán nem férnek hozzá közszolgáltatásokhoz.

4. A végrehajtási törvény módosítása szükséges a lakhatáshoz való jog érvényesítése érdekében. Biztosítani kell, hogy a végrehajtási eljárás során az önkényes lakásfoglalót is illesse meg a tisztességes eljáráshoz való jog, továbbá, hogy a lakásárverések során az ingatlant ne lehessen a piaci érték töredékén értékesíteni.

A Szabálysértési törvény értelmében, aki a lakásbérletre vagy a helyiséggazdálkodásra vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó üres lakást vagy nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget elfoglal, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv vagy személy, illetőleg az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával, vagy intézkedésével feljogosította volna, szabálysértést követ el.

Az önkényes beköltözés nem azonos a jogcím nélküli lakáshasználattal.⁵ Előbbi szabálysértésként az követi el, aki egy üres lakásba, erőszak vagy fenyegetés nélkül beköltözik. Jogcím nélküli lakáshasználó viszont akár olyan személy is lehet, aki tulajdonosként, bérlőként, befogadott hozzátartozóként korábban jogcímmel rendelkezett a lakás használatára.

A bírósági végrehajtásról szóló törvény (Vht.) az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére vonatkozóan a lakó szempontjából sokkal hátrányosabb szabályokat tartalmaz. A gyorsított eljárást nem csak önkényes lakásfoglalókra, hanem azokra a lakáshasználókra is alkalmazzák, akiknek a bérleti szerződése 60 napon belül járt le.

Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során a kötelezett kérelmére a végrehajtás felfüggesztésének és **a téli moratórium alatti halasztásnak nincs helye.** A bíróság nemperes eljárásban 5 napon belül dönt a lakás kiürítéséről, ami ellen 3 napon belül lehet a végrehajtásra nézve halasztó

hatályú fellebbezési kérelmet benyújtani.

Súlyos problémát jelent, hogy a Vht. szerint **a kérelmezőnek semmilyen módon nem kell igazolnia azt az állítását, hogy önkényesen elfoglalt lakásról van szó.** A végzés meghozatala előtt az érintett lakót nem szükséges értesíteni, nem adhatja elő védekezését, nem cáfolhatja a kérelmező állításait. A végzést a bíróság csak a végrehajtónak és a kérelmezőnek kézbesíti, így **az érintett csak a végrehajtótól fog értesülni arról, hogy rövid időn belül el kell hagynia a lakást,** amelyben él. Az önkényes lakásfoglalók elleni eljárás önmagában is **jogsértő,** és ellentét a tisztességes eljáráshoz fűződő alapvető joggal⁶, mivel a kérelmező igazolás nélkül önkényes lakásfoglalónak minősítheti az ingatlanában tartózkodó személyeket, akár érvényes bérleti szerződéssel is.

A lakóingatlan árverési szabályaira vonatkozó rendelkezések módosítása is szükséges annak érdekében, hogy **az ne kerülhessen mélyen érteken alul értékesítésre.**

A Vht. határozza meg, hogy mikor és milyen módon veszítheti el valaki az ingatlantulajdonát tartozás miatt. **Ugyanakkor a gyakorlatban már alacsony összegű tartozások is vezethetnek lakóingatlan veszteshez,** mivel az eredeti tartozás összege könnyen a többszörösére nőhet. Az adóssal szembeni követelések gyakran nem évülnek el, mivel az elévülést könnyű megszakítani,

⁵ Utcajogász állásfoglalása <https://www.utcajogasz.hu/hirek/2023/10/01/jogalkalmazasi-kerdesek-lakaskiuritesi-nemperes-eljarasokban>

⁶ Utcajogász állásfoglalása <https://www.utcajogasz.hu/hirek/2023/07/09/tovabbra-sem-biztositja-tisztessages-eljarashoz-valo-jogot-vegrehaj-tasi-torveny>

így a tőkekövetelés végtelenségig kamatozhat. Ezzel szemben viszont a Vht. szerint ahhoz, hogy valakinek az otthonát elárverezzék, mindössze 500 ezer Forint összegű tartozás elég lehet.

A törvény szerint az árverés egymást követő szakaszaiban egyre csökkenő áron lehet hozzájutni az ingatlanhoz, így előfordulhat, hogy egy lakóingatlan kikiáltási árának 70%-án is tehető érvényes vételi ajánlat. Bár az Alkotmánybíróság nem látott alkotmányos problémát a kérdésben⁷, az Utcajogász szerint⁸ a tulajdonhoz való jogot sérti, hogy az adós úgy veszítheti el a tulajdonát, hogy a tartozása ténylegesen alig csökken, mert az árverésből befolyt vételár töredéke az elárverezett vagyontárgy értékének. A túlzottan alacsony áron történő értékesítés a végrehajtást kérő érdekeit is sérti, ha a követelés összege nem térül meg.

⁷ Utcajogász állásfoglalása <https://www.utcajogasz.hu/hirek/2024/11/28/az-alkotmanybirosag-szerint-nem-alkotmanyossagi-kerdes-hogy-egy-1-mil-lio-erteku>

⁸ Utcajogász állásfoglalása <https://www.utcajogasz.hu/hirek/2024/06/10/modositottak-vegrehajitasi-torvenyt-leszazalekolos-arveresi-szabalyok-viszont>

5. Legyen a szociális különbségek csökkentését, a megfizethető lakhatást célul kitűző, felelősségteljes lakáspolitikai Magyarország. A kormányzatban legyen felelős szerve a lakáspolitikának, valamint készüljön el egy széles körű szakértői és társadalmi konszenzuson és kutatáson alapuló, hosszú távú, állami lakhatási vízió és stratégia.

Ma Magyarországon a lakáspolitikai eszközrendszer nem szolgálja a **társadalmi egyenlőtlenségek csökkentését**, holott szerintünk **ez a lakáspolitikai egyik fő célja**. A lakhatásra fordított **közkidadások** jelenleg nem esélyteremtő módon, épp ellenkezőleg, **vagyonhoz kötötten kerülnek kiosztásra**.

Emellett **problémát jelent a támogatási környezet gyakori változtatása**, választási költségvetésekben rövid távú lakhatási támogatások bevezetése. **A kiszámítható lakáspolitikai alapja, hogy a kormány hosszú távú stratégiában rögzítse a célokat és intézkedéseket**. Az elmúlt három és fél évtizedben egyik kormánynak sem volt elfogadott, átfogó lakáspolitikai stratégiája. A rendszerváltás után lakáspolitikai koncepció elkészítésével az aktuális kormányzatok többször is próbálkoztak, de egyik változat sem jutott el hivatalosan elfogadott állapotba. **Célok hiányában viszont nincs mihez mérni a lakáspolitikai eszközök hatásosságát**. A lakáspolitikai egyedüli „sikerkritériuma” az elmúlt három évtizedben lényegében végig az volt, hogy a lakástulajdonosok közül mennyit és mekkora összegekkel támogatott. Az, hogy a források milyen hatékonysággal hasznosultak és a társadalom mely csoportjai számára voltak hozzáférhetők, nem merült fel megfontolandó szempontként.

Elengedhetetlennek tartjuk **átfogó lakáspolitikai stratégia** elkészítését, mely széles körű szakmai és társadalmi vitán alapulva, hosz-

szú távon kiszámítható módon alapozza meg a lakáspolitikai beavatkozásokat. A stratégiát a stratégiai tervezés sztenderdjei alapján kell elkészíteni: átfogó helyzetértékeléssel, vízióval, célrendszerrel, intézményrendszerrel és a teljesülést mérő monitoringrendszerrel. A stratégiát össze kell hangolni az Európai Unió megfizethető lakhatási tervével, illetve a lakhatási szervezetek és szakértők által a tervhez készített alternatív javaslatokkal.

A lakáspolitikai eredményességét rendszeres és átfogó hatásvizsgálatokkal és adatelemzésekkel kell nyomon követni. Javasoljuk, hogy a hatásvizsgálatot **a kormánytól független** intézet végezze el. Ki kell alakítani a lakáspolitikai eszközrendszer egységes monitoringrendszerét, mert a lakáspolitikai eszközrendszer működését mérő adatok az apparátusban szétszórtan helyezkednek el (Kormány, Magyar Államkincstár, MNB, NAV, KSH stb.). A lakáspolitikai eszközrendszer kialakítását alapos előkészítő munka kell megelőzze: meg kell szüntetni azt a gyakorlatot, hogy a lakástámogatási eszközrendszer jogszabályai évente többször lényeges kérdésekben módosulnak.

A lakásügynek az elmúlt három és fél évtizedben nem volt a súlyának megfelelő képviselő a kormányzatban. A lakásügy jelenlegi, főosztályi szintű képviselője a Nemzetgazdasági Minisztériumon belül túlságosan alacsony szintű. A Nemzetgazdasági Minisztériumon kívül a

Belügyminisztérium, az Energiaügyi Minisztérium, az Építési és Közlekedési Minisztérium, a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium, a Kulturális és Innovációs Minisztérium és a Miniszterelnökség is foglalkozik lakásüggyel. A lakáspolitikai szakmai feladatok érdemi ellátását nem tette lehetővé a lakásüggyel foglalkozó kormányzati apparátus struktúrája és mérete sem.

Javasoljuk tehát önálló lakásügyi államtitkárság vagy minisztérium létrehozását, amely átfogó módon tudja képviselni a lakásügyet. Olyan felhatalmazásra van szükség, amely révén **a lakásügy önkormányzati, pénzügyi, építésügyi és szociális logikája egyaránt képviselhető,** egymással összeegyeztethető és érvényesíthető a kapcsolódó szakpolitikai területekkel összhangban. A lakásügyi államtitkárság vagy minisztérium apparátusát olyan nagyságúra szükséges szabni, amely képes ellátni a lakáspolitikai feladatokat.

Erősíteni szükséges a lakáspolitikai és más szakpolitikák összehangoltságát. Ezen belül különösen **a szociálpolitikai, a foglalkoztatáspolitikai, az építésügyi, valamint a terület- és településfejlesztési programok és közpolitikai eszközök koherenciáját kell biztosítani** annak érdekében, hogy **a lakáspolitikai beavatkozások ne növeljék a társadalmi egyenlőtlenségeket, és ne adjanak lehetőséget az azokat konzerváló diszkriminációra.**

6. A kormányzat legalább a mindenkori éves GDP 1,5 százalékát fordítsa lakáscélra. Ezen belül a lakáscélra költött központi források legalább fele célzottan a lakásszegénységben élőket támogassa. 2030-ra biztosítandó, hogy a lakáscélú kiadások harmada az újonnan indított Megfizethető Lakhatási Alapba áramoljon.

A 2026-os költségvetés a Lakástámogatások költségvetési soron 438 milliárd Ft kiadást irányzott elő, de ez nem tartalmaz számos nagyobb lakáspolitikai eszközt (pl. Otthon Start, közszolgálati otthonteremtési program). **Lakhatásra a költségvetés 2026-ban nagyjából 1030 milliárd Ft-ot fordít, 95%-át rászorultsági alapon nem célzott módon.** E kiadásokon túl az állam adó- és járulékkedvezményeket biztosít (azaz a lakhatáshoz kapcsolódó bevételekről mond le), valamint egy 300 milliárd Ft-os tőkeprogramot is indított a for profit lakásfejlesztők számára.⁹

A 2026-os költségvetési tervezéshez használt makropálya szerint a 2026-os GDP 95,7 ezer milliárd Ft lesz. **A lakhatásra fordított költségvetési összkiadások mértéke** – amennyiben a GDP 1,5%-át, 2026-ban 1436 milliárd Ft-ot tartjuk a célértéknek – alapvetően **megfelel az elvárhatónak, de a forrásokat rossz szerkezetben költi el az állam.**

A lakástámogatások között szereplő **támogatási formák között** szinte nincs olyan, amely **rászorultsági alapon célzott lenne.** Egyrészt olyan társadalmi csoportok is igénybe vehetik a lakástámogatásokat, akik jövedelmi helyzetük alapján nem szorulnának rá, másrészt **a rászorulóknak jelentős része nem rendelkezik a támogatás megszerzéséhez szükséges feltételekkel.** A hazai lakáspolitikai hosszú távú eredménytelenségét jelzi, hogy a lakhatásra fordított álla-

mi kiadások az elmúlt 35 évben 2025-ös árakon összesen mintegy 23 000 milliárd Ft-ot tettek ki, de a lakhatási szegénység mértéke nem csökkent (a rendszerváltáskor és jelenleg is 2-3 millió főre tehető a lakhatási szegénységben élők száma). Vagyis **a jelenlegi lakáspolitikai nem csökkenti a társadalmi egyenlőtlenségeket és a lakhatási szegénységet.**

A lakástámogatási rendszert a közpénzek hatékony felhasználása érdekében **úgy kell átalakítani,** hogy az a társadalom széles rétegeit érintő lakhatási problémákra **valós megoldásokat nyújtson** és hosszú távon **penzügyileg is fenntartható legyen.**

Ehhez kapcsolódó javaslatunk:

- Ahhoz, hogy érdemben javuljon a lakáshelyzet, **a célzott támogatások arányának legalább 50%-ra való emelését javasoljuk,** azaz a támogatások 50%-a **az alsó két jövedelmi ötödbe tartozó háztartásokhoz** kell, hogy jusson. Ehhez új, rászorultsági alapon célzott lakhatási programokat szükséges bevezetni a lakástámogatási rendszerbe, melyekhez megfelelő mértékű finanszírozást kell biztosítani.
- Javasoljuk a Megfizethető Lakhatási Alap felállítását a következő parlamenti ciklus végére (2030-ra), amely nonprofit szereplőknek biztosítana lakásfinanszírozást. Az

⁹ A részleteket lásd a Habitat for Humanity Magyarország 2025. évi [lakhatási jelentésében](#).

alapot a központi költségvetés bevételeinek címkézett forrásai töltenék fel (pl. ha az áfa-bevételek 5%-a automatikusan az Alapba áramlana, az 2026-ban 440 milliárd Ft-t jelentene). Az Alap egyrészt hosszú távú, forgóalap típusú és vissza nem térítendő finanszírozást biztosítana nonprofit fejlesztők (önkormányzatok, lakásszövetkezetek, lakásügynökségek, lakástársaságok) számára, amelyek megfizethető bérlakásokat üzemeltetnek, építenek, vásárolnak vagy újítanak fel. Másrészt az Alap biztosítana vissza nem térítendő támogatásokat innovatív, a későbbiekben programszintűen feliskálázható megfizethető lakhatási kísérleti kezdeményezések számára.

- Elengedhetetlen, hogy a jelenleg legnagyobb költségvetési kiadást jelentő, **lakástulajdonláshoz kapcsolódó tételek** (közszolgálati otthontámogatás, kamattámogatott hitelek, CSOK) **jogosultsági feltételeit racionalizálják**. Racionalizálás alatt a **rászorultsági alapon való célzást**, valamint a **befektetési célú lakásvásárlásba való elszivárgás megszüntetését** értjük.
- A lakhatási programok finanszírozásába az **európai uniós források is bevonhatók**, amennyiben az EU-s finanszírozású programok nem helyettesítik, hanem kiegészítik a hazai költségvetésből finanszírozott programokat.

A lakástámogatások kialakításakor figyelni kell a támogatások hosszú távú költségvetési hatásaira, mivel a makrogazdasági feltételek megváltozása miatt a folyó lakáskiadások jelentős részét leköthetik a korábbi döntések következményei, ahogy ez 1990 és 1998 között, 2004 és

2008 között, illetve 2022 után – minden esetben elsősorban a lakáshitelek kamattámogatásai miatt – történt. A lakáspolitikai eszközrendszer időről időre pénzügyileg fenntarthatatlanná válik, főleg a ciklikus hitelválságok miatt. Ilyenkor csak jelentős költségvetési forrásokkal (hitelek kimentése) és a szegényebb háztartásokat sújtó megszorításokkal lehetett a lakhatási válságot kezelni.

A lakástámogatási rendszer kiadásainak és hatásainak követéséhez pontosan meg kell határozni, hogy milyen tételeket sorol a politika a lakhatási kiadások közé, mivel a jelenlegi rendszerben a támogatások idősorosan és nemzetközileg nem összehasonlíthatók. Sem a Lakástámogatások költségvetési sor, sem a kormányzati kiadások funkciók szerinti osztályozása (COFOG) nem használható a tényleges lakhatási kiadások összesítésére. Nem ismert a különféle adó- és illetékkedvezmények hatására kieső költségvetési bevételek mértéke, sem az, hogy ezeket milyen társadalmi csoportok veszik igénybe.

7. A jelenleginél jóval kiterjedtebb köztulajdonú és támogatott bérlakásszektorra van szükség, ideértve a szociális lakásügynökségek vagy nonprofit lakástársaságok által kezelt lakásokat is. Az önkormányzatokat ösztönözni és támogatni kell a hasonló programok bevezetésében, az államnak pedig központi kezelésű programot kell indítania. A bővülő megfizethető bérlakásszektor hosszú távon is nonprofit formában kell megtartani, illetve általános szabályként a lakhatásra fordított közösségi költségeknek hosszú távon a nonprofit bérlakás szektor megerősödését kell szolgálniuk.

A megfizethető lakások aránya az elmúlt három évtizedben radikálisan lecsökkent, ami egyrészt a 90-es évek gyors, majd az azt követő évtizedek csurgatott **privatizációjának** a következménye, valamint annak, hogy **nem volt komoly kormányzati és önkormányzati szándék bérlakásépítésre**. (A 2000 és 2004 közötti program kevesebb lakással szaporította az állományt, mint amit abban az időben az önkormányzatok eladtak). Továbbá **a mindenkori kormányzat nem vállalt részt a meglévő állomány működtetésében sem**. Ennek eredménye, hogy **az önkormányzatok nem érdekeltek az állomány fenntartásában**. Mára az önkormányzati bérlakások száma 100 ezer körüli, a teljes **lakásállomány 2,5%-a**. Ez az arány a városokban magasabb, de sehol nem éri el az 5 %-ot. További tény, hogy a privatizáció után megmaradt közösségi állomány minősége jóval rosszabb, mint az átlagos városi lakásoké, és az elmúlt évtizedek alatt az önkormányzati finanszírozás ellentmondásai miatt **az állomány tovább romlott. Állami lakásállomány és állami lakásépítés pedig gyakorlatilag nincsen**.

Az elmúlt másfél évtized legjelentősebb nagyságrendű közösségi lakásprogramja a Nemzeti Eszközkezelő (NET) programja volt, amely 45

ezer, hitelét fizetni képtelen tulajdonos lakását vette át. Ez a program viszont nem bizonyult tartósnak, mert 2019-ben a kormány újra privatizálta a NET program lakásait. A jelenleg megmaradt, körülbelül 3500-4000 lakásból álló portfólió az újonnan felálló MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. társaságba (MR) került át, ami mind a lakások felújítására, mind a kezelésükre komoly állami támogatást kap. Jelenleg a szűkös önkormányzati állományokon túl kizárólag ez a Lakásalap jelenti a közkezen lévő lakásállományt. Ez a program a központi lakáspolitikai közvetett bírálat, hiszen azt bizonyítja, hogy a hátrányos helyzetű csoportok lakhatásához az állami költségvetésnek hozzá kell járulnia. Azonban sem a lakások száma, sem az ingatlanállományon belüli arányuk nem teszi lehetővé a lakosság mobilitását, és egyéb társadalompolitikai célok érdemi megvalósulását.

Végül, az EU-s forrásokból támogatott, a 300 leghátrányosabb helyzetű települést célzó Felzárkózó települések (FETE) program (amely 2000 közösségi tulajdonú lakás építésével, vásárlásával vagy felújításával számol) is annak az elismerése, hogy paradigmaváltásra van szükség a lakáspolitikában.¹⁰ A már megvalósult, illetve tervezett

¹⁰ A FETE programhoz kapcsolódó közösségi bérlakásfejlesztések megalapozásához kapcsolódó tanulmány: [Lakhatási diagnózisokon alapuló beavatkozási terv módszertanának kidolgozása](#). Városkutatás Kft, 2022.

közösségi bérlakás beruházásoknál a zöld fejlesztésekre is találunk néhány jó példát, ami környezeti és megfizethetőségi hatását tekintve is fontos. Budapest XIII. kerülete a 2010-es évek kezdete óta már csak passzív bérházat épít, míg a FETE program is igyekszik a fejlesztéseknél az alacsony rezsit eredményező megújuló energiát termelő technológiákat alkalmazni. Mindez azt mutatja, **központilag támogatott programokra van szükség a megfizethető lakásállomány bővítésére.** Ennek alapvetően két formája van: a **közösségi lakásállomány bővítése és a kollektív tulajdoni forma** (pl. a használati jogon alapuló lakásszövetkezet) elterjesztése.

A közösségi bérlakások privatizációját a jövőben meg kell szüntetni, hiszen az állomány kívánt mérete csak úgy érhető el, hogy közben nem kerülnek ki lakások a rendszerből, továbbá így a közpénzekből létrehozott kedvezményes lakha-

tási lehetőségek a következő generációk számára is elérhetőek lesznek. **Évente 10 ezerrel kellene növelni a megfizethető lakások állományát a lakásügynökségi modellen keresztül,** ami a már korábban említett formákban valósulhat meg: létező önkormányzati/állami tulajdonú lakások átvétele, lakások vásárlása/építése és a magánbérlakás szektorból átvett lakások megfizethető lakásként való üzemeltetése.

Az állami támogatást ki kell terjeszteni az MR-KL-en túli **közösségi lakhatási modellekre,** és az **önkormányzati lakásállományok fenntartásának szabályozásával, és finanszírozásával is javítani kell** a létező közösségi állomány minőségét, és hozzáférhetőségét.

8. Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászorulóknak lakhassanak, és a lakbérek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.

A közösségi bérlakásszektor új alapokra helyezéséhez **javasoljuk egy új Lakástörvény megalkotását**, mely koherens módon szabályozza a jogosultsággal, a lakások elosztásával, a lakbér-megállapítással és lakbértámogatással kapcsolatos kérdéseket. Elengedhetetlenül **szükséges, hogy az új Lakástörvényben egyértelműen meghatározza, hogy a közsféra támogatásával megvalósuló lakhatási lehetőségekhez milyen jövedelmi csoportok, milyen feltételekkel és támogatás mellett juthatnak hozzá.** Továbbá azokat a kritériumokat is szükséges kidolgozni, amelyek mellett a kedvezményes lakhatást biztosító szervezetek a kapcsolódó állami támogatásokat igénybe vehetik (pl. szervezeti forma, célcsoportok jellemzői, lakbér és lakbértámogatás kialakítása, szolgáltatásnyújtás).

Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak egyértelműen igazodnia kell az önkormányzatok jogállását és feladatait meghatározó jogszabályokhoz, így a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez (Mötv.) is. Szükségesnek tartjuk annak törvényi rögzítését, hogy az önkormányzat az önkormányzati tulajdonú lakásállománnyal az Mötv-ben foglalt feladataival összhangban, azok megvalósítását szolgálva köteles gazdálkodni. Kiemelendő e körben különösen a Mötv. 13. § (1) bekezdés 10. pontja, amely szerint **az önkormányzat feladata a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása**; e kötelezettségének az önkormányzat többek között a feladatellátást szolgáló lakásgazdálkodás útján köteles eleget tenni. Ehhez kapcsolódóan szükséges, hogy **törvény rögzítse a szociális célú, különösen a sérülékeny csoportok szá-**

mára történő hasznosítás minimális arányát az önkormányzati lakásállományon belül.

A jelenlegi, túlzottan széles önkormányzati szabályozási mozgástér helyett a bérlakások elosztási szempontjainak tekintetében a Lakástörvénynek világos minimumszabályokat kell meghatároznia. Ennek részeként a **törvény rögzítse, hogy az önkormányzati lakbérek nem haladhatják meg a háztartás jövedelmének egy meghatározott részét** (például 30%), a **lakbéremelések mértékét szabályozni kell**, és minden emelés esetén legyen kötelező a megfizethetőség vizsgálata, illetve a rászorulóknak részére a lakbéremelésnek lakbértámogatással való kompenzációja.

A Lakástörvénynek egyértelműen reflektálnia kell arra, hogy a lakás olyan alapvető szükségletet kielégítő jószág, amely nem kezelhető a többi piaci termékkel azonos módon. Ennek megfelelően a lakáspolitikai és az önkormányzati lakásgazdálkodás jogi szabályozásának kiindulópontja kell legyen, hogy **a lakhatás az emberi méltóság alapfeltétele, ezért kiemelt közpolitikai védelemben részesül.**

9. Törvényben kell megtiltani az állami és önkormányzati lakásokból és intézményekből való elhelyezés nélküli kilakoltatásokat. A hajléktalanná válás és ezen belül különösen a gyermekes családok, és más sérülékeny csoportok hajléktalanságának megelőzése alapvető társadalmi érdek, amely már a jelenleg hatályos jogszabályok értelmében is állami feladat.

A KSH adatai szerint 2024-ben összesen 355 családot lakoltattak ki önkormányzati lakásból.¹¹ A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (MBVK) által közzétett adatok¹² szerint pedig 2024-ben összesen 1643 ingatlannal kapcsolatos végrehajtási cselekmény történt (a magántulajdonú lakásokkal együtt). 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.

2019-ben A Város Mindenkié csoport és az Utcajogász Egyesület közösen elkészítette „**A gyermekes családok hajléktalanságának a megelőzéséhez szükséges egyes törvénymódosításokról**” szóló törvényjavaslatot,¹³ amit az elhelyezés nélküli kilakoltatások elkerülése érdekében haladéktalanul el kell fogadni. A törvény célja a **gyermekes családok elhelyezés nélküli kilakoltatásának, hajléktalanná válásának és a családok ebből következő szétszakadásának megelőzése**. Ennek érdekében egyrészt előírja, hogy **a települési önkormányzatoknak kötelezettsége elhelyezést biztosítani** a kilakoltatás által fenyegetett, kilakoltatott, illetve lakhatásukat elvesztett **helyi kötődésű gyermekes**

családoknak; másrészt – a magánbérlemények és a magánszemély tulajdonában lévő elfoglalt lakások kivételével – **megtiltja a lakáskiürítés bírósági elrendelését abban az esetben, ha az gyermekes családok elhelyezés nélküli kilakoltatásához vezetne**. A gyermekes családok hajléktalanságának megelőzéséhez szükséges törvényjavaslat elfogadása után szükséges, hogy az elhelyezési kötelezettséget és az elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmát a ciklus végéig **más sérülékeny csoportokra – idősek, tartós betegek, fogyatékos emberek – is terjesszék ki**.

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 kísérletei ellenére sem tárgyalta, **néhány önkormányzat jó gyakorlatot alakított ki törvényi kötelezettség nélkül is**.

Leggyakrabban a lakásszegénység és a magas lakhatási költségekkel összefüggő hátralekók, 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. **A kilakoltatott**

11 KSH (2025). 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).

12 MBVK (2025). Ingatlannal kapcsolatos egyes végrehajtási cselekmények statisztikája 2016–2025 Q2. <https://mbvk.hu/4238/ingatlanl-kapcsolatos-egyes-vegrehajitasi-cselekmények-statisztikája-2016-2025-q2/>

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

emberek egy része a szociális ellátórendszerben jelenik meg, ahol ellátásuk többé kerül az államnak, mint annak megoldása, hogy lakásban tudjanak maradni.¹⁴ A méltányolható elhelyezés biztosításával ez a rendkívüli mértékű és költségű törés előzhető meg.

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 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 költségekből fakadó hátrálékosság és eladósodás a kilakoltatások hátterében álló fő ok.**¹⁵ Ezért a kilakoltatások megelőzésében **fontos a hátrálékok megelőzése, az adósságkezelés és a kapcsolódó támogató szolgáltatások biztosítása. 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 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 önkormányzati bérlőre. Az önkormányzatok emellett abban is szerepet kell

vállaljanak, 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.**¹⁶ Fontos, hogy amennyiben intézményi elhelyezésre kerül sor, az valóban átmeneti legyen, azokból legyenek önálló lakhatásba vezető utak.

Érvényt kell szerezni az önkormányzati törvény azon rendelkezésének, amely szerint a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzatok kötelező feladata a hajléktalanná válás megelőzésének a biztosítása. **Külön programokat kell indítani a büntetvégrehajtási, pszichiátriai intézményi és gyermekvédelmi intézményekből kilépők hajléktalanná válásának a megelőzése érdekében. A kegyelmi ügy botrány nyomán kirobbant társadalmi felháborodás nyomán köztudottá vált, hogy az állami gondozásban nagykorúvú vált fiatalok milyen nagy arányban válnak hajléktalanná, és a szakma eddig is egyetértett abban, hogy a volt állami gondozott fiatal felnőttek hajléktalanná válásának megelőzésének eszköztára bővítésre szorul, az otthonteremtési támogatás összegének a nagymértékű emelésére, illetve célzottan számukra biztosított bér-lakás-programokra van szükség.**

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 lakásban tartása önkormányzati bérlőkként.

¹⁴ A Város Mindenkié (2015). [Az önálló lakhatás olcsóbb lenne az államnak, mint a tömegszállások.](#)

¹⁵ Bródy Luca Sára és Pósfai Zsuzsanna. (2020). [A háztartások eladósodása Magyarországon.](#) Periféria Tanulmányok 2. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

¹⁶ Erről bővebben lásd A Város Mindenkié (2018). [És akiknek nincs gyereke? Az ő kilakoltatásuk rendben van?](#) . A Város Mindenkié, Utcajogász Egyesület (2019). Törvényjavaslat: [A gyermekek családjának hajléktalanságának a megelőzéséhez szükséges egyes törvénymódosításokról](#), 2019. április 18.

Az elmúlt években a budapesti önkormányzatok közül a Főváros¹⁷, Zugló (XIV. kerület),¹⁸ Józsefváros (VIII. kerület)¹⁹ és Ferencváros (IX. kerület)²⁰ 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 közösek 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 egyedülálló és párok esetében nevesíti a hajléktalan személyek (páros) átmeneti szállását is, és a preventív intézkedésekre és támogatásokra is nagy hangsúlyt fektet. 2024 óta nem nőtt a jó gyakorlatot követő önkormányzatok száma, amelyre a Város Mindenkié és az Utcajogász Egyesület által benyújtott törvénymódosítási javaslat elfogadása nyújthat megoldást.

A Fővárosi Önkormányzat, valamint a Zugló és Józsefváros önkormányzatai által bevezetett szabályozás országos – törvénybe foglalt, kötelező – kiterjesztéseként **meg kell tiltani a minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatásokat a köztulajdonú bérlakásokból**. A tilalom – az említett önkormányzati rendeleti szabályokhoz hasonlóan – az elhelyezés nélküli kilakoltatás vonatkozásában **ne tegyen különbséget a különböző jogcímek között**, tehát ahhoz, hogy a lakáskiürítést foganatosítani lehessen, minden esetben minimálisan elfogadható (együttes) elhelyezést kelljen biztosítani az érintett lakó(k) számára.

17 Budapest Főváros Önkormányzatának [lakásrendelete](#)

18 Budapest Főváros XIV. kerület Önkormányzatának [lakásrendelete](#)

19 Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzatának [lakásrendelete](#)

20 Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzatának [lakásrendelete](#)

10. Az ország minden településén egységes feltételek mellett igénybevehető (normatív), tényleges segítséget jelentő, központi költségvetésből finanszírozott lakásfenntartási támogatás bevezetésére van szükség, mely nemcsak a rezsi, hanem a lakbér költségeket is figyelembe veszi az alacsony keresetű családok méltó lakáskörülményeinek biztosítása érdekében.

A nettó egy főre jutó jövedelmek 2018 és 2024 között átlagosan 77%-kal nőttek, a legalsó jövedelmi ötödben azonban ez még mindig csak havi mintegy 101 ezer Ft bevételt jelent.²¹ A jövedelem egyenlőtlenség az alsó és a felső jövedelmi tized átlagos jövedelmének arányszámával mérve 2021 óta növekvő tendenciát mutat; míg 2018-ban 4,2, 2021-2023 között 4,4, 2024-ben már 4,8 volt a mutató értéke.²² Az alsóbb jövedelmi csoportok anyagi nehézségeit nagyban növelte a 2022 és 2023 évek magas inflációja (12, illetve 18%), ezen belül is az élelmiszerárak és a háztartási energia árának átlagon felüli növekedése (évi 26, illetve 22%). Bár az infláció 2024-re mérséklődött, a magasabb árszínvonal többnyire fennmaradt.²³

A társadalmi hátrányokban egyes csoportok az átlagosnál jelentősebb arányban érintettek. Míg a szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitettek aránya 2018 óta valamelyest csökkent, 21,1%-ról 19,4%-ra, még mindig **majdnem minden negyedik gyerek (22,9%) van kitéve a szegénység kockázatának.** A probléma különösen súlyosan érinti az egyszülős, és a három vagy annál több gyermekes családokat, melyeknek 37%-a, illetve 27,1%-a tartozott a kockázati csoportba 2024-ben. A roma népesség helyzete sem változott, majd kétharmaduk (64,8%) veszélyeztetett szegénységgel. Szintén rendkívül magas a szegénység kockázata a leg-

alsó jövedelmi ötödben (76,2%), és a legfeljebb alapfokú végzettséggel rendelkezők körében (45,8%).²⁴

A lakhatási szegénység szoros összefüggésben van a jövedelmi szegénységgel. A 2013-ban bevezetett, és azóta rögzített árú közműdíjakat biztosító rezsicsökkentés általánosságban mérsékelte a háztartások jövedelmének a lakáskiadásokra fordított arányát: míg 2010-ben a háztartások átlagosan a jövedelmük 25, 2024-ben már csak 18,8 százalékát költötték a lakásfenntartásra. Az átlagok mögött azonban jelentős egyenlőtlenségek húzódnak meg: a megfizethetőségi problémák súlyosságát a jövedelmi különbségek és a hátrányos helyzetű csoportok lakhatási-települési jellemzői egyaránt meghatározzák. Ezt mutatja az is, hogy a relatív szegénységi küszöb alatt élők körében ez az arány már 34,4% 2024-ben, míg a szegénységben élő egyszülős háztartások esetében 40,4%.²⁵

Összességében a becslések szerint **mintegy 3 millió embert érint a lakhatási szegénység valamilyen formája: a háztartás jövedelmének több mint harmadát fordítják lakhatási költségekre,** nem megfelelő minőségű illetve túlszűfolt lakásban laknak, vagy a lakásköltségek megfizetése után nem marad elegendő jövedelmük az alapvető megélhetési költségek fedezésére.

²¹ KSH Statisztika

²² KSH Statisztika

²³ KSH Statisztika

²⁴ KSH Statisztika

²⁵ Eurostat [ilc_mdcd01](#)

A háztartások negyede még ma is szilárd tüzelésű fűtést használ, amire a rezsicsökkentés nem terjed ki. A **népesség 15,6%-a, és a gyermekek 27%-a túlszűfolt lakásokban él.**²⁶ A lakásállomány minőségének jelentős javulása ellenére 116 ezer lakásban még mindig nincs vezetékes víz, 143,5 ezer lakásban nincs vízöblítéses WC, 165,5 ezer lakás pedig nem rendelkezik meleg folyóvízzel. Kizárólag fával fűtenek 707 ezer lakásban.²⁷ Nem tudja megfelelően fűteni a lakását a lakosság 5,7%-a. A lakásárak és piaci lakbérek meredek emelkedése és az önkormányzati lakások hiánya miatt **a megfizethetőségi probléma fokozottan sújtja azokat, akik nem rendelkeznek a saját lakással.** Különösen igaz ez az alacsonyabb jövedelműekre, hiszen a legalsó jövedelmi tizedbe tartozók az átlagosnál (4,0%) magasabb arányban (6,5%) élnek piaci árú bérlakásban.²⁸ A gyorsan emelkedő lakásárak és piaci lakbérek (2015 óta a lakásárak nominálisan megháromszorozódtak, a lakbérek pedig duplájára emelkedtek) fokozott anyagi terhet jelentenek az alsóbb középosztály számára is, a gazdaság és a munkaerőpiac kiszámíthatatlansága miatt így nem csak a legalacsonyabb jövedelműek vannak kitéve a lakhatási marginalizáció (rosszabb minőségű lakásokba, illetve városokból való kiszorulás), szélsőséges esetben a lakásvesztés kockázatának.

A fent összefoglalt adatok egyértelműen azt jelzik, hogy **a jelenlegi önkormányzati támogatások nem elégségesek a lakhatási szegénység kezelésére.** Ennek hátterében szakpolitikai hiányosságok állnak.

A lakhatás biztonságának megteremtése és a lakhatási szegénység kezelésének szempontjából az **egyik legjelentősebb negatív fejlemény** volt, hogy **2015-ben megszüntették az országos, normatív alapon igényelhető lakásfenntartási támogatást.** A lakásfenntartási támogatás minden problémájával együtt is a legrászorultabbakat

célozta, a társadalom alsó deciliseit segítette a lakásuk fenntartásában. Ennek eltörlése tovább mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, mivel a támogatások biztosítása innentől a különböző önkormányzatok különböző döntéseitől és anyagi lehetőségeitől függ. **Így éppen azoknak a rosszabb helyzetű önkormányzatoknak nem áll módjában lakásfenntartási támogatást folyósítani, ahol a legnagyobb igény lenne rá,** a kormányzat által nyújtott kompenzáció pedig nem elégséges a települések közötti egyenlőtlenségek kezelésére. Az önkormányzat által opcionálisan nyújtható segély így még jobban növeli az önkormányzatok érdekeltségét a szegénység területükről való kiszorításában, ezzel is fokozva a szegregációt.

A jelenlegi rezsicsökkentési támogatás bár csökkenti a kockázatát, de nem nyújt valódi megoldást az eladósodás és így a lakásvesztés problémájára, továbbá pazarló, mivel a magasabb fogyasztással rendelkező és valószínűsíthetően magasabb jövedelmű háztartásoknak nagyobb összegű támogatást nyújt.

A lakhatás megfizethetőségének javítására, a jövőbeni eladósodás megelőzésére és az energiaszegénység kezelésére (ld. bővebben 19. pont) **újból be kell vezetni a központi lakásfenntartási támogatást.** A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosultti körre, és magasabb, de **a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre** van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait, különös tekintettel a lakbérre, és elődjével ellentétben nem csupán a közüzemi díjak és esetleg az önkormányzati bérlakások lakbérének, hanem a **magánbérleti szektorban való lakhatás költségeinek a fedezetéhez is érdemi segítséget**

²⁶ KSH Statisztika

²⁷ KSH Népszámlálás, 2022

²⁸ KSH Statisztika

kell nyújtania. Fontosnak tartjuk, hogy **az önkormányzatok a bérlakásaikban élő különösen sérülékeny csoportoknak (fogyatékkal élő személyek és családjuk, tartósan beteg és idős emberek) olyan mértékű lakbértámogatást adjanak, hogy anyagi okok miatt ne kerülhessen veszélybe lakhatásuk.**

11. Az ország minden településén elérhetővé kell tenni a központi költségvetésből finanszírozott adósságkezelési szolgáltatást és adósságcsökkentési támogatást. Erőteljesebb hangsúlyt kell fektetni a hosszú távú családgondozásra és a prevencióra is, valamint szükséges a magáncsőd intézményének a jelenleginél szélesebb körben való elérhetővé tétele.

A háztartások adósságcsapdába kerülésének legfőbb okai közé tartozik a lakásköltségekkel (illetve egyéb szolgáltatási díjak, pl. telefondíjak) való tartozás, illetve a felvett hitelek nem teljesítése. 2024-ben a népesség 9,3-a rendelkezett rezsi, lakbér vagy hiteltörlesztéssel kapcsolatos hátralékkal. Ez az arány a medián jövedelem 60%-nál kisebb jövedelemmel rendelkezők körében 23,3% volt.²⁹ A lakásvesztés veszélye őket különösen érinti. A korábbi devizahitelezési válság után, újabb kockázati csoportokat képviselnek a babaváró és a CSOK hitelfelvétellel érintett háztartások, akik számára a gyermekek meg nem születése esetén a vártnál súlyosabb anyagi terhet jelenthet a hiteltörlesztés. A lejárt adóssággal rendelkezők lakhatásvesztésének kockázatát növeli, hogy a követelésbehajtások és végrehajtások gyakran már kisösszegű tartozások esetén is lakhatásvesztéshez vezetnek: a saját tulajdonú lakás árverezéséhez, vagy pedig a jövedelem letiltások miatt a bérelt lakás elvesztéséhez, hatósági kilakoltatásokhoz (ld.9.pont).

A központi adósságcsökkentési támogatást, hasonlóan a lakásfenntartási támogatáshoz, 2015-ben megszüntették. Helyette az önkormányzatok nyújthatnak ilyen típusú támogatást a települési támogatások keretében. A tapasztalatok szerint azonban az ilyen típusú támogatásokat a problémában érintetteknek csak szűkebb köre képes igénybe venni, mert vagy túl alacsony a jövedelme ahhoz, hogy a szükséges önrészt fi-

zetni tudja, vagy túl magas a jövedelme a támogatás felső jövedelemhatárához képest. Ezért a támogatottak száma csökkenő tendenciát mutat.

A közműdij- és lakbértartozások kezelésére újra kell indítani, **és az ország összes településén elérhetővé kell tenni a központilag szabályozott és finanszírozott adósságkezelési szolgáltatást és az ahhoz kapcsolódó adósságcsökkentési támogatást.** A támogatást szélesebb jogosultsági kör számára kell elérhetővé tenni, lehetővé téve a közüzemi díjak és az önkormányzati bérlakások lakbérével kapcsolatos adósságok mellett a magánbérlakások lakbérével és a lakáshitel-törlesztőrészlettel való elmaradások kezelését is.

A jelenleg **súlyosan eladósodott, adósságcsapdában, és gyakran energiaszegénységben** (ld. bővebben 19. pont) **élő háztartások helyzetének rendezésére átfogó programot kell indítani. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával** biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a letiltások következtében a létminimum alatti jövedelmi szegénységbe kényszerülnek. A magáncsőddel kezelt adósságok körébe a jelenleginél szélesebb körű tartozásfajtákat szükséges bevonni, így a közműdij és a lakbérhátralékokat is; az eljárást pedig egyszerűbbé kell tenni. A tartozás miatt

²⁹ Eurostat [ilc_mdcs05](#)

saját tulajdonú lakásból kilakoltatott családok esetében, amennyiben az árverési összeg nem fedezi a tartozás teljes összegét, a fennmaradó tartozás elengedésének lehetőségét be kell vezetni **(elsétálási jog)**.

Forrásokat kell biztosítani – a néhány évvel ezelőtt beszüntetett Nemzeti Eszközkezelő programhoz hasonlóan – a **hitelkárosult családok lakhatásának a megőrzésére** úgy, hogy az elárverezett ingatlanokat az állam vagy az önkormányzat vásárolja meg. A programban a máskülönbben kilakoltatással, illetve lakásvesztéssel és hajléktalanná válással fenyegetett családok a korábbi otthonukban maradhatnak bérlőként, vagy másik köztulajdonban lévő bérlakást kell számukra biztosítani. A forrásokat részben az önkormányzatok számára kell nyújtani – amelyeknek bizonyos feltételek mellett most is van elővásárlási joguk a területükön elárverezett lakóingatlanokra, források hiányában azonban ezzel a lehetőséggel nem tudnak élni.

A támogatás lehetőségének biztosítása mellett **meg kell erősíteni a családsegítő szolgálatok kapacitásait, szakmai és módszertani felkészültségét a hátralekók kezelésére, a lakhatás megőrzésére**, a szomszédügyi konfliktusok kezelésére, a lakásvesztések és kilakoltatások megelőzésére irányuló intenzív egyéni és közösségi szociális munka lehetőségeinek megteremtése érdekében.

12. A magánbérleti szektort átláthatóvá, kiszámíthatóvá és biztonságossá kell tenni a lakástörvény módosításával és egy felelős központi szerv létrehozásával. Szükséges a bérlők és bérbeadók biztonságának növelése a magánbérletek regisztrációs rendszerének létrehozásával, a bérlői és bérbeadói jogok pontosabb meghatározásával, a felmondási idő meghosszabbításával, a bérbeadó jóváhagyása nélküli lakcímbejelentés lehetőségének megteremtésével, vitás ügyek esetére mediációs lehetőségek biztosításával.

Magyarországon jelenleg a lakosság körülbelül egytizede lakik magánbérletben, ez az arány az elmúlt két évtizedben folyamatosan növekszik. A területi különbségek jelentősek: a több mobilitási lehetőséget jelentő nagyobb településeken jóval magasabb ez a szám. Jellemzően a fiatalabb generáció lakik magánbérletben, köztük egyre többeknek a saját tulajdonú lakás megszerzése egyre távolodó realitás. A másik domináns magánbérleti csoportot azok alkotják, akik hosszabb távon sem képesek belépni a saját tulajdonú lakások piacára, köztük nagyobb arányban vannak alacsony jövedelmű háztartások, **akik közül sokan hosszabb távon nem képesek fizetni a magas albérleti költségeket.** Támogatás, illetve a szociális védőháló hiányában, **számukra megnő a lakásvesztés esélye.** Egy megfizethető és biztonságos magánbérlet-szektor azonban sokkal több ember lakhatási problémáján tudna javítani. **A jelenlegi intézményi, szabályozási és ellenőrzési feltételek mellett a tulajdonos számára kockázatos kiadni a lakását, a bérlőnek pedig nem nyújt hosszabb távon megfizethető és biztos lakhatást a magánbérleti szektor.** Szükség van a magánbérleti szektorban élők helyzetének javítására, ezért olyan szabályozást és beavatkozásokat javasunk, amelyek a bérletpiac két legkomolyabb problémáját szándékoznak orvosolni: **a jogi biztonság hiányát**

és a magas magánbérletárakat. A biztonságos környezet megteremtése és a kínálat érdemi növelése állami szerepvállalás nélkül nem elképzelhető, ahogyan **a magas magánbérletárak mérséklése, a magánbérletpiacról kiszoruló háztartások támogatása is állami feladat kell hogy legyen.**

Intézkedések a biztonságos magánbérleti piac megteremtéséért

Intézményi reform - Lakásbérleti Központ létrehozása

A magánbérleti szektor átláthatóbbá és kiszámíthatóbbá tétele érdekében javasoljuk egy új intézmény vagy bejelentési kötelezettség bevezetését, amely a Lakásbérleti Központ, vagy egy önkormányzati albérleti regiszter lehetne. (A Lakásbérleti Központ nem összetévesztendő a tanulmány elején javasolt kormányzati csúcsszerv, a lakásügyi minisztérium vagy államtitkárság létrehozásával, de része lehet egy ilyen, új struktúrának.)

A Lakásbérleti Központ, illetve a bérelhető magánlakások regisztrációjának koncepciója külföldi mintákon alapul, azonban a magyar jogszabályi és

intézményi környezethez alkalmazkodik, illetve ösztönző és szankcionáló elemek kombinációját tartalmazza. **Ezen új entitás célja, hogy átláthatóvá és egységessé tegye a lakásbérlet és -kiadást, egyszerűsítse a bérbeadók és a bérlők teendőit, és hatékonyan érvényesítse az egyes, biztonságot növelő intézkedéseket.**

A biztonságos magánbérleti piac létrehozásához szükségesnek látjuk:

A lakásbérletek kötelező regisztrációját,

Adózási ösztönzők bevezetését, amely támogatja a kisgyermekes családokat és a hosszú távú lakáskiadást,

A kaucióvédelem bevezetését,

Valamint a hatékony vitarendezés feltételeinek megteremtését.

Új Lakástörvény megalkotása

A jelenleg hatályos Lakástörvény az elmúlt évek során több kritika is érte, és hatásaiban nem vizsgált módosításokat is elszenvedett. A jelenlegi Lakástörvény többek között egyenrangú felekként tekint a bérlőre és bérbeadóra, nem rendelkezik kellő részletességgel a felek jogairól és kötelezettségeiről és nem biztosít megfelelő keretet a kiszámítható, hosszan tartó bérleti viszonyok megalapozásához. **A további toldozás-foldozás helyett javasoljuk egy új, a mai viszonyokra reflektáló Lakástörvény megalkotását.** Ennek igénye a Lakhatási Minimum javaslatcsomag több szakpolitikai javaslatában is megjelenik.

Üres és nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanok bevonása

A lakhatási válság enyhítésének egyik fontos eszköze a meglévő lakásállomány hatékonyabb hasznosítása, különösen az üresen álló és a nem lakhatási célra hasznosított lakóingatlanok lakáspiacra történő visszavezetése. Ennek érdekében a következő kormány feladata megvizsgálni olyan fiskális és szabályozási eszközök – így különösen az üres lakásokra kivetett adó – bevezetésének lehetőségét, amelyek ösztönzik a lakások bérbeadását vagy értékesítését, és csökkentik a tartós üresen tartás gyakorlatát.

13. A hosszú távú lakáskiadást előnyben kell részesíteni a rövid távú szálláshely kiadáshoz képest. A rövid távú szálláshely kiadás feltételeit szigorítani kell, a társasházak számára fizetett hozzájárulást kötelezővé kell tenni, a lakások turisztikai célú hasznosításának napjai szabályozásával együtt.

A rövid távú szálláshely-kiadás különböző fajtái (fizetővendéglátás, szállásadás, szálláshely szolgáltatás, apartmanozás, Airbnb, Booking.com stb.) **lakásokat vonnak el a magánbérleti piacról, ami hozzájárul az albérletárak emelkedéséhez.** 2012 és 2020 között Budapesten több mint 130 százalékkal, és országosan is közel duplájára nőttek a bérleti díjak. A Covid-járvány következtében csökkenő turizmus spontán árcsökkentő lehetőséget gyakorolt a piacra, és lehetőséget kínált volna a stabilizációra, ám a kormányzat nem élt ezzel, így mára az albérletárak visszaemelkedtek az azt megelőző szintre. A lakbérek emelkedése nemcsak a turizmus miatt népszerűbb belső budapesti kerületeket érinti, hanem a bérlők onnan való kiszorulása következtében a külső városrészeket is. Ráadásul ha egy társasházban nagyszámú lakás turisztikai kiadása történik, az rontja a szomszédok életminőségét és a társasházak megfelelő működtetését is ellehetetlenítheti.

A közép- és hosszú távú lakáspiacról – azaz a klasszikus lakáskiadás felől – a rövid távú felé való átáramlás megakadályozása és visszafordítása érdekében **szabályozásra van szükség.** A problémával az elmúlt években a leglátványosabban Terézváros kezdett foglalkozni, ahol a rövid távú lakáskiadás tilalma 2026. januárjában lépett életbe. Új rövid távú szálláshely-szolgáltatást lakásokra, a vonatkozó kormányrendelet alapján, már 2025-ben sem lehetett a Fővárosban regisztrálni, ám a hullámokat verő terézvárosi rendeletben a már szálláshelyként üzemeltetett

lakásokra is vonatkozik a tiltás. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy mivel a lakáspiac erősen szegmentált, nem léteznek univerzális, minden társadalmi csoport számára jó megoldások. **A magánbérlet-piac megfelelő szabályozás esetén sem lehet alternatíva a legszegényebb társadalmi csoportok számára,** akik csak jóval a piaci ár alatti bérletet tudnak megfizetni. Az ő számukra jelenthet megoldást a megfizethető és köztulajdonú bérlakások fejlesztése (ld.7. pont).

Ezért javasoljuk a rövid távú szálláshely-szolgáltatás észszerű korlátozását és piaci szabályozását, amely arra ösztönzi a lakáskiadókat, hogy visszalépjenek a hagyományos albérletek piacára. A bemutatott intézkedések kifejezetten a magánbérlet-piacban élők és a bérbeadók helyzetét könnyítik meg az átláthatóság és **a biztonság növelésével, illetve hosszútávon a kínálat bővítésén keresztül a megfizethetőség elősegítésével.**³⁰ Fontos szempont volt, hogy az elérni kívánt változások könnyen beilleszthetők legyenek a jelenlegi intézményi-jogszabályi környezetbe, és pénzügyileg se jelentsenek aránytalan megterhelést az államkassza számára.

A szabályozás során fontosnak tartjuk megkülönböztetni, külföldi példák alapján is, az eltérő kiadási módokat:

- Lakott magánlakás egy szobájának kiadása
Mivel ezek a lakott lakóegységek nem bevonhatók a hosszabb távú bérlakáspiacra, ezért a társadalmi hozzájárulást a hosszú távú lakás-

30 Javaslatunk nagymértékben támaszkodik a Habitat for Humanity Magyarország által elkészített [Feketelakás 3.0 tanulmányra](#).

kiadással megegyező adóteher jelenti, valamint ez a tevékenység is regisztráció kötelessé válik.

- Magánszemélyként, maximum egy magánlakás kiadása

Ezeket a lakásokat a szabályozás változtatása révén megpróbálni áttelelni a hosszabb távú bérleti piacra.

- Üzletszerűen végzett tevékenység egy vagy több ingatlannal

Ez a tevékenység a szabályozás változtatása révén (adózás, napok korlátozása, stb.) kevésbé lesz jövedelmező a többi lakáskiadási móddal összehasonlítva, illetve a helyi, kerületi önkormányzatoknak is több lehetőségük lesz a további szabályozásra, helyi adók kivetésére.

A szabályozás eszközei:

- **A központi adózási szabályok módosítása**, hogy az Airbnb-jellegű lakóingatlan-hasznosítás jelenlegi, kedvező adókönyezete megszűnjön, és annak helyébe a magyarországi vállalkozásokat általában érintő, átlagos adóterhelést biztosító adózási környezet lépjen. Egyben az ebből származó adóbevételek célzott felhasználása a lakhatási problémák kezelésére, pl. csak megfizethető bérlakás fejlesztésre - felújításra, építésre - legyen fordítható.

- **A helyi adózási szabályok módosítása**, hogy az egyes önkormányzatoknak nagyobb mozgásteret keletkezzen a helyi adók kivetése során. Ezen adóbevételek is célzott felhasználásúak legyenek.
- **A rövid távú szálláshely-szolgáltatási tevékenység kiadható napjainak („vendégéjszák”) szigorúbb mennyiségi korlátozása.**
- **Megállapodás a rövid távú szálláshely-szolgáltatási tevékenységet közvetítő online platformokkal**, hogy az önkormányzatok és hatóságok ellenőrizhessék az hirdető adatait, bevételeit és ezeket összevethessék a kiadott engedélyekkel.

14. Központilag finanszírozott, célzott lakhatási programokat kell bevezetni a hajléktalan emberek számára. Az átmeneti elhelyezést biztosító intézményekből a tartós, megfizethető lakhatásba való kilépés csatornáit bővíteni kell. Törvénybe kell foglalni, hogy a hajléktalan családok támogatott bérlakásra, illetve átmeneti elhelyezésre jogosultak, ezáltal érvényre kell juttatni a gyermekvédelmi törvény azon rendelkezését, hogy gyermekeket tilos kizárólag anyagi okokból elválasztani a szüleiktől.

Jelenleg érdemben **nem léteznek a hajléktalanságból kivezető intézményes, mindenki számára hozzáférhető kivezető utak**, sőt a kriminalizáció egyes elemei a megelőzés helyett sokkal inkább **növelik a hajléktalanná válás kockázatát**. A KSH népszámlálási adatok szerint a census pillanatában 12 400 hajléktalan embert számoltak össze az utcán és átmeneti szállókon. A Menhely Alapítvány Február harmadika felméréseiből azonban az derül ki, hogy **egy évben közel ötvenezer különböző ember is igénybe veszi a hajléktalanellátás szolgáltatásait**. Az otthontalan emberek száma azonban valójában még ennél is magasabb, hiszen az otthontalanság magában foglalja az otthont pótló intézményekben élőket, a szívésségi lakáshasználókat és a nem lakás célú helyiségekbe kényszerülőket is.

Hiába érint azonban ennyire széles csoportokat az otthontalanság problémája, felszámolására Magyarországon jelenleg nincsenek érdemi intézkedések. A lépcsőzetes rendszer utcai gondozásból, menedékhelyekből (nappali melegedő és éjjeli menedék), valamint átmeneti szállókból épül fel azonban ebben a rendszerben **a leghosszabb távú jogviszony is maximum 1+1 évre létesíthető. Nincsenek tartós, és önállóságot biztosító továbblépési lehetőségek**, így számtalan

nyugdíjas, rokkant, tartós beteg, közalkalmazott, szolgáltatási szektorban (például vendéglátásban dolgozó vagy takarításból élő) és feketén foglalkoztatott ember ragad bent a hajléktalanellátásban. Ők ugyan rendelkeznek a lakhatásra fordítható rendszeres és stabil jövedelemmel és az annak fenntartásához szükséges életvezetési képességekkel ám a piaci albérlési díjak nem megfizethetők számukra. **Megfizethető lakhatási lehetőségek hiányban így az alacsony jövedelmű dolgozók az intézményekből szintén csak másikként férőhelyre tudnak továbblépni.**

Jelenleg csak a mintaprogramok és civil kezdeményezések jelentik a kiutat. Az érintettek szélesebb körének lakáshoz jutási lehetőséget még az államilag finanszírozott ellátórendszeren belül is csak az eseti finanszírozású, pályázati alapú modellek nyújtanak. Ilyenek voltak a **Vissza az Utcáról vagy az európai uniós finanszírozású Elsőként Lakhatást programok**,³¹ amelyek esetében a pályázati források kifutása után a kedvezményezettek jellemzően az intézményes ellátórendszerbe kerültek vissza.

Az ellátórendszer jelentős férőhelyhiánnyal és minőségi problémával terhelt. Az éjjeli mene-

31 Somogyi, E., Horváth, V., Katona, N.: [Elsőként Lakhatás program értékelése](#). Slachta Margit Nemzeti Szociálpolitikai Intézet, 2021.

dékhelyek nagy kihasználtsággal működnek a téli időszakban, azonban kedvezőbb időjárási körülmények között, amikor a kint töltött éjszakák nem jelentenek életveszélyt, sokan nem mennek be menedékhelyekre. Ez sokat elárul az ellátási forma minőségéről: a sok esetben többtucatfős termék, a mosdási és mosási lehetőségek korlátozottsága miatt ezek a férőhelyek csak a téli krízisidőszakban látják el igazán a funkciójukat. Sokan soha nem tudnak továbblépni ebből az ellátási formából, és évekig veszik igénybe az eredetileg életmentő céllal létrejött szolgáltatást. A méltóbb ellátást nyújtó átmeneti szállókon hosszú a várólista, a tömeges elhelyezést nyújtó szobákat azonban nem szívesen veszik igénybe az érintettek. A családok átmeneti otthonaiban és az anyatthonokban gyakorlatilag **minden egyes férőhelyre hosszú várólistákon állnak sorba a bajba jutott családok.**

A hajléktalanná váló emberek és családok intézményi elhelyezése alapvetően csak krízis beavatkozásként elfogadható, hosszabb távon **megoldást az olyan, államilag támogatott lakhatást biztosító ellátási formák jelenthetnek, mint a támogatott lakhatás, és az intézményi külső férőhelyekként szolgáló lakások.**³² Az ilyen típusú férőhelyek alacsony száma azonban azt jelzi, hogy ezek a támogatási formák létrehozására a kormányzat nem biztosít elegendő forrást. (A támogatott lakhatásról bővebben ld. 15. pont). Eközben **a hajléktalan emberek között egyre növekszik a sérülékeny csoportok aránya:** már az utcán élők negyede nő, egyre több roma, illetve egészségügyi problémával, függőséggel, fogyatékossgal érintett személy található közöttük. Az egészségügyi, függőségi problémával, illetve fogyatékossgal érintettek számára a támogatott lakhatási szolgáltatás nyújthat megoldást. A támogatott lakhatás a tartós gondozást igénylő családok számára is megfelelő konstrukciót jelent, mivel a lakhatást és a szükséges gondozói és fejlesztő szolgáltatásokat egyaránt

tartalmazza. Azonban a hozzáférés nehézségei miatt a fővárosban csak néhány tucat, országosan pedig néhány száz jogosult tud élni ezzel a lehetőséggel, miközben több ezer érintett várna elhelyezésre.

A probléma az otthontalan gyermekes családokat is hasonlóképpen érinti: a családok átmeneti otthonaiból, az anyatthonokból vagy a védett házakból az igénybevevők többségének továbbra sincsen lehetősége szociális bérletre vagy egyéb támogatott lakhatási formába továbbköltöznie. Ez gyakran családok szétszakadásához és gyermekek jogszerűtlen kiemeléséhez is vezet. **A hajléktalanságból kivezető, központi finanszírozott, célzott lakhatási programok célcsoportjának kell tekinteni nemcsak a szállón és utcán élőket, hanem a családoknak nyújtott, otthont pótló szolgáltatások igénybevevőit is.** Az egyéb otthont pótló intézményekben élők helyzetét a 15. pont tárgyalja.

32 [A hajléktalanság felszámolása Közép- és Kelet-Európában: a lakhatás-vezérelt rendszerre való áttérés Magyarországon](#). World Habitat, Városkutatás Kft., Budapest Intézet, 2023.

15. Célzott lakhatási programokat kell bevezetni a fogyatékossgal élő emberek számára. Az intézményi ellátásból kivezető, önálló lakhatást biztosító utakat kell kiépíteni. Biztosítani kell, hogy a családban élő fogyatékos emberek is hozzájussanak a szükséges szolgáltatásokhoz. Szükséges az állami és önkormányzati akadálymentes bérlakások építése, a meglévők akadálymentesítése. Az akadálymentesen használható magánbérlakások tulajdonosait ösztönözni kell arra, hogy mozgássérült bérlőknek adják bérbe lakásukat.

A 2022-es népszámlálás során összességében **753 747 személy vallotta azt magáról, hogy fogyatékossga van vagy mindennapi életvitelében súlyosan korlátozott, közülük 270 003 ember fogyatékossgal élő.** Ez a teljes népesség 7,8 %-át, illetve 2,2%-át jelenti. A fogyatékossgal élők csoportja az ország egyik legnagyobb létszámú kisebbsége. A leggyakoribb fogyatékossga a mozgássérülés, mozgáskorlátozottként fogyatékos 112 ezer fő, de további mintegy 322 fő súlyosan akadályozott a mozgásában. Súlyos halmozott fogyatékossgal él majd 10 ezer fő.³³ Emellett a társadalom elöregedésével egyre nagyobb arányban lesznek jelen az öregedés során szerzett mozgás- és érzékszervi fogyatékossgal élő emberek a társadalomban.

A **fogyatékos emberek jelentős része, 93%-a magánháztartásban él,** ami azonban sokszor nem az önálló életvitelt, hanem az ellátás hiányát jelenti. Intézményi vagy **támogatott lakhatási** programot mindössze 7%-uk tud igénybe venni. 2024-ben tartós bennlakásos intézményben élt majd 12 ezer fő, átmeneti gondozóházban pedig mindössze 153 főt láttak el.³⁴ A támogatott lakhatás típusú ellátás férőhely száma ugyan évről évre nő, míg 2022-ben majd 2400, addig 2024-ben

már 3700 férőhely ebben az ellátási formában.³⁵ Ez a **kapacitás azonban az igényekhez viszonyítva még mindig rendkívül alacsony,** illetve csak egy bizonyos kör számára elérhető. Jelenleg **az állam kizárólag a kitagolás keretében hoz létre támogatott lakhatást, ahová csak a nagy létszámú szociális intézményekből kerülhetnek be a fogyatékossgal élő emberek.**

A fogyatékos emberek számára a fizikai akadálymentesség, a magas szintű inkluzív oktatáshoz való hozzáférés, valamint az otthonközeli szolgáltatások jelentik a kulcsot a társadalmi integráció tekintetében. Jellemző probléma, hogy a fogyatékos személyeknek gyakran az otthonuk elhagyása is gondot jelent. **A KSH kimutatása szerint a fogyatékos emberek lakáskörülményei rosszabbak, lakásaik kisebbek a népesség átlagához képest. Az önálló háztartás megapításában a gazdasági hátrányok és az akadálymentes lakás piac hiánya egyaránt komoly szerepet játszanak.** A piaci albérleteket még a népesség egészéhez mérten is nehezen tudják megfizetni, az önkormányzati lakásokhoz való hozzáférésüket viszont nehezíti, hogy nagyon kevés önkormányzatnak van a tulajdonában álló lakásokra vonatkozóan akadálymentesítési

33 KSH Népszámlálás, 2022 <https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/>

34 KSH Statisztika: https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0026.html

35 KSH Statisztika: https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0028.html

programja, és nem vezetnek nyilvántartást az akadálymentes önkormányzati lakásokról sem.

Az **érintetteknek kevesebb mint 1 %-a³⁶ tud évente állami támogatással javítani otthona akadálymentességén**, amelynek túl alacsony az összege, illetve 10 évente csak egy alkalommal lehet igénybe venni. További nehézséget jelent, hogy az egyedülálló fogyatékos emberek nem vehetik igénybe a kormány otthonfelújítási támogatását³⁷ akadálymentesítési célra sem. Az alacsony jövedelmek miatt viszont az érintettek nagy része nem hitelképes.

A **támogatott lakhatás** a fogyatékos személyek, a pszichiátriai, illetve szenvedélybetegek részére biztosított ellátás, a lakhatásban a minél önállóbb életvitel fenntartása és elősegítése érdekében. A támogatott lakhatás két fő elemből áll: egyrészt a **lakhatás biztosításából, másrészt egy szolgáltatási gyűrű létrehozásból**, mely az egyéni szükségleteknek megfelelően többféle szolgáltatásból tevődhet össze (személyi támogatás, valamint étkezés, ápolás-gondozás, fejlesztés, a társadalmi életben való részvétel segítése). (A támogatott lakhatás más speciális célcsoportoknak is megfelelő lakhatási forma lehet, ezért a 14. pontban is foglalkoztunk vele.)

A legfőbb probléma, hogy **a saját háztartásban élő fogyatékos emberek alig férnek hozzá a támogatott lakhatáshoz**, így kényszerűségből gyakran csak a méltatlan nagy intézmények maradnak opcióként. Az önálló életvitelt vagy otthonápolást választók számára hiányoznak az akadálymentes lakások, a felújítási támogatások és a szükséges szolgáltatási gyűrű elemei, például a nappali ellátás vagy a szállítás. Mivel az érintettek mintegy 93%-a jelenleg családban él, számukra gyakorlatilag nincs esély méltó, külső lakhatási megoldásra. Ez a helyzet súlyos terhet ró a családokra, és sérti Magyarország nemzet-

közi emberi jogi kötelezettségeit, különösen az ENSZ Egyezmény 19. cikkét.

Mindeközben az alulról jövő kezdeményezések (pl. civil szervezetek, önkormányzatok, egyházak) számára **nincs elérhető pályázati forrás támogatott lakhatási programokra, holott újonnan létrehozni és működtetni a szolgáltatást bonyolult és nagy beruházást igénylő feladat. Jelenleg azonban csupán minden tizedik fogyatékossgal élő ember részesül szociális szolgáltatásokban**. További probléma, hogy az állam nem biztosítja, hogy a fogyatékos emberek **megfelelő szintű alapjövedelemmel** rendelkezzenek.

Mindezek ellenére az elmúlt években **több előremutató kezdeményezés született önkormányzati és civil oldalon**.³⁸ A XIII. kerület Önkormányzata az újépítésű lakásainak egy részében biztosítja az akadálymentességet. Több önkormányzat is (pl. VII. és VIII. kerület), részben a Fővárosi Önkormányzat támogatásával, akadálymentesen felújított bérlakásokat hozott létre. A VIII. kerület megkezdte a Nem Adom Fel Alapítvánnyal közösen egy támogatott lakhatás program kidolgozását, míg a X. kerület támogatja a Down Alapítvány nappali ellátás és átmeneti gondozás szolgáltatásainak működtetését.

A Társaság a Szabadságjogokért több jelentésében és kampányában is felhívta a figyelmet **a fogyatékos emberek lakhatási és szolgáltatási ellátásának és az uniós követelményeknek való megfelelés súlyos hiányosságaira** és civil szervezetekkel együttműködésben javaslatokat fogalmazott meg a fogyatékos emberek közösségekben történő lakhatási programjának megvalósítására.³⁹

A TASZ és a civilszféra javaslatainak lényege, hogy fel kell gyorsítani a tömegintézmények

36 Habitat for Humanity Magyarország: [Lakhatási jelentés, 2020](#)

37 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2000518.kor>

38 Lásd: Kovács Vera: [Önkormányzati jó gyakorlatok fogyatékos személyek lakhatása terén](#) Társaság a Szabadságjogokért, 2024.

39 Például a TASZ legutolsó jelentése: [Kutatási jelentés a kiváltás megvalósulásáról két magyarországi helyszínen](#)

kitagolási folyamatát. A támogatott lakhatási programokban a lakhatás és a szolgáltatási elemeket szét kell választani, azokat oly módon kell elérhetővé tenni, **hogy az önálló életvitelt biztosítsa a lehető legnagyobb mértékben**, mely elengedhetetlen a fogyatékos emberek valódi társadalmi integrációjához. Ahhoz, hogy **az állam az alkotmányos feladatát teljesítse, a következőket javasoljuk:**

1. **Kezeljék prioritásként az akadálymentesítés kérdését**, ami a társadalom öregedésével egyre többeket érintő szükséglet! Legyen széles körben elérhető, a lakások **akadálymentes felújítását célzó támogatás**, függetlenül a lakáshasználat típusától (saját tulajdon, bérlakás).
2. **Megfizethető, akadálymentes bérlakásokra van szükség.** Az ilyen céllal induló programok tehermentesíthetik a szociális szektort is. **Hosszútávú stratégia garantálja, hogy az újonnan épülő bérlakások 5%-a akadálymentes legyen!** Ennek érdekében:
 - a. **Az önkormányzatok, állami támogatással a lakásaik legalább 5%-ában biztosítsák az akadálymentességet.**
 - b. **Non-profit szervezetek** is legyenek jogosultak az akadálymentes lakások létrehozására, átalakítására célzó támogatásokra.
 - c. Ösztönözzék a **magánbérlakások akadálymentes felújítását** amennyiben azt hosszútávra fogyatékos személynek, illetve családjuknak adják bérbe.
 - d. Legyen elérhető a fogyatékos személyeknek **lakbértámogatás.**
3. Az **újonnan létrejövő építési beruházások** esetében tegyék kötelezővé, és monitorozzák az **akadálymentesítési szabványokat.**

4. Készüljön mindenki számára elérhető **nyilvántartás az akadálymentes lakásokról**, intézményekről.
5. **Az állam gondoskodjon arról, hogy a jelenleg családban élő fogyatékos személyek számára is elérhető legyen a támogatott lakhatás!**
6. Tegyék lehetővé, hogy **az önkormányzatok, egyházak és civil szervezetek tudjanak támogatott lakhatási szolgáltatások létrehozása és fenntartása céljából pályázni** (pl. lakhatás céljából szolgáló akadálymentes ingatlanok kialakítására) állami és EU-s forrásokra.
7. Az önkormányzatok a civil, egyházi szervezetekkel együttműködésben **bővítsék a helyi szociális szolgáltatásaikat** oly módon, hogy azok a **támogatott lakhatásban élők igényeinek megfeleljenek (szolgáltatási gyűrű).** Olyan ellátás kialakítását szorgalmazzuk, amelyben a személyi segítség felteteleit az érintett, ill. a családjának igénye és szükséglete határozza meg. Az állam biztosítson ehhez megfelelő finanszírozást.
8. **Teremtsék meg az országos lefedettségű, 24 órás támogató szolgálat biztosításának feltételeit.** Ez az önálló életvitel tekintetében kulcskérdés! Célszerű lenne a szolgáltatásokat oly módon bővíteni, hogy azokat igénybe tudják venni a 18 évnél fiatalabb fogyatékos gyermeket nevelő családok is.

16. A nonprofit bérlakásszektor szabályozási és finanszírozási környezetének kedvezővé kell tenni: az adózás, biztosítás és közfinanszírozás szabályai biztosítsanak kedvező feltételeket a lakásügynökségek, lakásszövetkezetek, lakástársaságok és más nonprofit alapon működő, megfizethető lakhatást biztosító kezdeményezések számára.

Ma Magyarországon mindenképp **szükség van a megfizethető bérlakásszektor bővítésére** (bővebben ld. 7. pont). A jelenleg uralkodó közpolitikai paradigma csak a saját tulajdonú lakásszerzést támogatja, miközben ennek elérése valójában számos társadalmi csoport számára nem, vagy nem minden élethelyzetben reális. Jelenleg csak az önkormányzati bérlakások – illetve kisebb számban a központi állam, állami tulajdonú vállalatok, különböző civil és egyházi szervezetek által kezelt lakások – jelentik a megfizethető bérlakásállományt. A bérlakások számának jelentős bővítéséhez az önkormányzati lakásállomány bővítésén túl a **nonprofit bérlakásállomány növelésére is szükség van.**⁴⁰ A nonprofit bérlakásszektor olyan intézmények összességét jelenti, melyek **szabályozott módon, profitelvárások nélkül** (vagy azok alacsony szinten való tartásával) működnek és **a piaci árnál alacsonyabb** (általában kb. 20–30%-kal) **bérleti díjakkal biztosítanak lakhatást.** A szektor bővítése azért előnyös, mert így **több intézményi kapacitást és erőforrást** lehet bevonni a megfizethető bérlakások kialakításába. Az így létrejövő lakások egy **rugalmasabb bérlakásrendszerhez** járulhatnak hozzá, ahol többféle célcsoport lakásigényeire **többféle megoldás** válik elérhetővé.

A bővebben a 7. pontban tárgyalt, közvetlenül önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakásokon túl az alábbi intézményes formák jelenthetik a megfizethető bérlakásszektor bővítését. A felsorolt formákon túl egyéb új intézményi megoldások (pl. közösségi földalap) is szóba kerülhetnek, valamint a létező „harmadik szektoros” nonprofit lakhatási szolgáltatókat is ide lehet érteni.

Lakástársaság

A lakástársaságok saját tulajdonú lakásokat építenek vagy vásárolnak, és hosszú távon kezelik is azokat. A legtöbb európai országban, ahol jelentős méretű a megfizethető bérlakásállomány, a szektor gerincét ezek a szervezetek adják. Előnyük, hogy kifejezetten a megfizethető bérlakásokra specializálódnak, és az üzletpolitikájuk is ennek megfelelően van kialakítva. Sok önkormányzatnak van saját tulajdonú lakástársasága, ami dedikált módon az önkormányzati lakásportfóliót kezeli. Emellett pedig léteznek „független” lakástársaságok is (melyeknek jogilag lehet civil szervezeti vagy nonprofit vállalati formája is), melyek szabályozott keretek között működnek (pl. maximalizált bérletidíjszintek), és szoros partnerségeket alakítanak ki a közszférával.

40 A nonprofit bérlakásszektor kialakításának jelentőségéről lásd Jelinek Csaba cikkét az Építészfórumon: [A lakhatási válságon túl? Nonprofit lakásszektor és nonprofit ingatlanfejlesztés.](#)

Lakásügynökség⁴¹

A lakásügynökségek fő jellemzője, hogy nem a saját tulajdonú lakásaikat kezelik, hanem más, elsősorban magánszemélyek tulajdonában álló lakásokat. A lakásügynökség kifejezetten jó szervezeti forma olyan kontextusban, ahol sok az üresen álló, magántulajdonban álló szóróvanylakás. A lakásügynökséggel ezeket (kezelési szerződések keretében) be lehet vonni a megfizethető bérlakások állományába, ami gyorsabb és olcsóbb megoldást jelent a megfizethető lakásállomány növelésére, mint lakásokat építeni vagy venni. A lakásügynökségek is tudnak önkormányzati keretek között működni (az utóbbi években a Fővárosi Önkormányzat és több budapesti kerületi önkormányzat is létrehozott saját lakásügynökséget, korábban pedig Szombathely is), részvételük erősíti a magántulajdonosok bizalmát, és növeli a konstrukció stabilitását. Ebben az esetben kvázi-lakástársaságként az önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelhetik az ügynökségek. A különböző tulajdonosok bérletidíj-elvárásai szerint a lakásügynökségi lakások egyes szegmensei különböző célcsoportokat szolgálhatnak ki. A lakásügynökségek a bérbeadás mellett gyakran szociális munkával is támogatják lakóikat.

Bérlői lakásszövetkezet⁴²

A bérlői lakásszövetkezetek olyan megoldást jelentenek, amelyek érdemben különböznek mind a hagyományos bérlakásrendszerrel, mind a működő, társasházaktól alig eltérő lakásszövetkezetektől. A bérlői lakásszövetkezetekben a lakók gyakorlatilag a saját „főbérlőik”, mivel saját pénzeszközeikkel és saját munkájukkal hozzájárulnak a projekt létrejöttéhez. A lakóházakat a szövetkezet tulajdonolja, a lakók a szövetkezet tagjai, és a lakásaik használatáért havi bérleti

díjat fizetnek. A bérleti díjból lehet finanszírozni a lakások kialakításához szükséges kezdeti kölcsönök törlesztését, valamint az épület üzemeltetésének a költségeit. A bérlői lakásszövetkezetek kiszámítható és stabil lakhatást tudnak biztosítani olyan célcsoportok számára, akik önállóan képtelenek (vagy nem szeretnének) saját lakást vásárolni, nem tudják megfizetni a piaci bérleti díjakat, de egy önkormányzati bérlakáshoz „túl magas” a társadalmi státuszuk. A konstrukció előnye még, hogy a szövetkezet tudja biztosítani, hogy az ingatlan hosszú távon nonprofit lakáscélokat szolgáljon, és intézményi szintű finanszírozást tud bevonni.

A fenti megfizethető lakhatási formák különböző célcsoportokat tudnak kiszolgálni, és különböző finanszírozási forrásokat, valamint ingatlanokat használhatnak, így ideális esetben egymást kiegészítve és erősítve működnek; egy komplex, megfizethető lakhatási ökoszisztémát létrehozva. Többféle intézményi forma ötvöztetésével a megfizethető bérlakások teljes állománya is gyorsabb ütemben tud nőni.⁴³

Ahhoz, hogy a nonprofit lakásszektor érdemben bővüljön, a jelenlegi szabályozási és finanszírozási környezetet radikálisan át kell alakítani olyan módon, hogy az a lakástársaságok, lakásügynökségek, lakásszövetkezetek és más **nonprofit lakhatási szolgáltatók számára kedvező legyen.** Az alábbi változtatásokat javasoljuk.

A nonprofit bérlakásszektor szabályozási környezetének kialakítása

Jelenleg nem létezik olyan szabályozás, amely egységesen definiálná a nonprofit bérlakásszektor és annak intézményeit, annak ellenére, hogy több szereplő már jelenleg is ilyen elvek szerint működik. Erre azért van szükség, hogy

⁴¹ Lásd az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Városkutatás Kft. által a Fővárosi Önkormányzat számára készített [mintaprogram-javaslatot](#).

⁴² Lásd Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna (2020): [A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon](#), Periféria Tanulmányok 1.

⁴³ Lásd Hegedüs J. et al. (2019). [Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása](#). Budapest: Városkutatás Kft., Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság.

a **közszféra támogatásai célzott módon tudják a szektort megerősíteni**, és hogy a nonprofit lakhatási szolgáltatók világos keretek között tudják működésüket kialakítani. Emellett külső vagy for profit szereplők is akkor kezelik partnerként a nonprofit lakásszektor intézményeit, ha azt egyértelmű szabályozási keretek definiálják. Mindehhez **országos szintű szabályozásra** van szükség, ezt célszerű a Lakástörvény újragondolásának részeként kezelni. Ezeket az intézményeket szabályozott közcélú lakásszolgáltatóknak kell tekinteni, amibe beleértjük az állami, önkormányzati és egyéb - már működő, vagy jövőben kialakuló - lakásszolgáltatókat.

Szükséges kialakítani a nonprofit lakhatási szolgáltatók, vagy **szabályozott közcélú lakásszolgáltatók regiszterét** is. Erre a szektor definiálása és a támogatások célzása érdekében is szükség van. A nonprofit bérlakásszektor támogatásával az állami források tartósan a megfizethető lakhatást szolgálják, és nem áramlanak ki a szektorból magánszemélyek egyszeri támogatásaként. Ehelyett olyan szervezeteket támogat, melyek hosszú távon működtetik a megfizethető bérlakásokat. Ha a nonprofit lakhatási szolgáltatók köre egyértelműen, bizonyos kritériumok által (pl. szervezeti forma, célcsoportok jellemzői, lakberek mértéke, szolgáltatásnyújtás) le van határolva, világossá válik, hogy a különböző támogatási eszközöket milyen szereplőkre érdemes célozni, és az is egyértelmű lesz, hogy az önkormányzati lakásállományon túl mekkora a megfizethető bérlakásszektor.

A közszféra támogatásai: támogatások, garanciák, használati jogok, adózási kedvezmények

A jelenlegi magyar szabályozási környezet rendkívül egyoldalú módon csak a magánszemély tulajdonában álló lakások esetében tesz elérhetővé bizonyos kedvező pénzügyi feltételeket, függetlenül a tulajdonosok társadalmi háttérétől

és rászorultságától. Ezen mindenképp változtatni kell annak érdekében, hogy **az intézményi tulajdonban, közcélúan működtetett**, és ezáltal a közjót elősegítő **lakásállomány ne legyen szisztematikusan hátrányosan szabályozva**. Ezért egyrészt ki kell alakítani olyan támogatási formákat, melyek kifejezetten a nonprofit lakásszektor intézményei számára érhetőek el. A közvetlen pénzbeli támogatáson kívül ilyen lehet például az állami (vagy önkormányzati) garanciavállalás is, melynek segítségével egy nonprofit lakhatási szolgáltató könnyebben jut piaci hitelhez. Egy másik lehetőség a közcélú ingatlanok használati jogának biztosítása. Utóbbi azt jelenti, hogy egy önkormányzati vagy állami tulajdonú épületre vagy telekre valamilyen közcélú, nonprofit lakhatási szolgáltató használati jogot kap, és ott a hasznosítási szerződésben meghatározott keretek között megfizethető lakásokat üzemeltet. A nonprofit lakhatási szolgáltató szempontjából ez azért előnyös, mert kedvezőbb áron jut az ingatlanhoz, amit nagyon hosszú távon (jellemzően 99 évig), de határozott ideig hasznosíthat. A tulajdonos szempontjából a közcélú hasznosítás mellett nem történik vagyonesztés, ugyanakkor stabil, rendszeres bevétel keletkezik.

Másrészt a helyi és országos adózási szabályokat úgy kell alakítani, hogy ezek a szervezetek előnyben részesüljenek (de legalábbis ne szenvedjenek hátrányt a magántulajdonú lakásokkal szemben). Jelenleg például a szervezeti tulajdonban álló lakások, lakóépületek esetében gyakrabban kell építményadót fizetni (ez önkormányzati hatáskör), nem vonatkoznak rájuk az alacsonyabb lakossági rezsiköltségek, és az ingatlan megvásárlása, az ingatlanfejlesztés kivitelezése, vagy a lakások üzemeltetése során (a pontos jogi konstrukciótól függően) áfa fizetési kötelezettség terheli őket. Mindezek olyan tényezők, amelyek végső soron költségesebbé teszik a nonprofit szervezeti tulajdonú lakások vásárlását, fejlesztését, üzemeltetését. Ezért építményadó-kedvezmény, tao- és áfakedvezmény, valamint

kedvezményes rezsiköltségek alkalmazását javasoljuk a nonprofit lakhatási szolgáltatók által üzemeltetett lakások esetében. Továbbá akkor is biztosítani kell a lakások magántulajdonosainak a bérbeadás utáni szja-mentességet, ha nonprofit szervezet hasznosítja szociális céllal a lakásukat. Ez a szervezeti kezelésben álló, de magántulajdonú megfizethető bérlakások (tipikusan a lakásügynökségi lakások) esetében fontos.

a vissza nem térítendő támogatásokat, mind az európai fejlesztési bankok (pl. Európai Beruházási Bank, Európa Tanács Fejlesztési Bank) által folyósított kedvezményes hitelkonstrukciókat. Szövetkezeti lakások esetében a taggá váló magánszemélyek forrásainak bevonására is átlátható kereteket lehet létrehozni. Emellett érdemes nem-pénzügyi szereplők befektetéseit (pl. impact investment típusú források) is bevonni a szektorba.

Célzott finanszírozási eszközök kialakítása

A nonprofit bérlakásszektor kialakulásának legfőbb korlátja (a következetes politikai akarat hiányán túl) a megfelelő finanszírozási források hiánya.⁴⁴ A megfelelő finanszírozási források két fő jellemzője emelhető ki: egyrészt szükséges, hogy **hosszú távú és kiszámítható módon támogassa közpénz a megfizethető bérlakásszektor kialakítását és működtetését**. Másrészt elengedhetetlen, hogy **elérhetővé váljanak hosszú lejáratú** (akár piaci, akár államilag támogatott) **hitelek**, melyeket nem csak magánszemélyek, hanem intézményi szereplők tudnak felvenni. Ez azért kulcsfontosságú, mert bérlakások üzemeltetésével nem lehet rövid (20 évnél rövidebb) lejáratú hiteleket törleszteni. Ahhoz, hogy a bérlakásszektor gyorsabb ütemben lehessen bővíteni, mint amit a különböző támogatási források (közpénz, pályázatok) lehetővé tesznek, mindenképp hosszú lejáratú és megfizethető kamatozású hitelkonstrukciókra van szükség. Javasoljuk emiatt az Otthon Start Program (és más államilag támogatott hitelprogramok) kedvezményezettjeinek a kiterjesztését közcélú nonprofit lakásszolgáltatókra is.

A fentiekén túl széles körben érdemes gondolkodni a megfizethető bérlakásszektor lehetséges finanszírozási forrásairól. Mindenképp érdemes ide érteni az európai uniós forrásokat is – mind

⁴⁴ Lásd a Periféria Központ 2022-es, nyolc kelet-európai országot vizsgáló [kutatásának eredményeit](#), valamint egy [friss magyar nyelvű tanulmányt](#) a megfizethető lakhatás finanszírozási modelljeiről.

17. A lakásminőség javítása és a lakhatási szegénység csökkentése érdekében biztosítani kell az alapvető infrastruktúrához való hozzáférést, kezelni kell a lakhatási krízishelyzeteket, valamint közép- és hosszú távon bővíteni kell a megfelelő minőségű, megfizethető bérlakásállományt. Mindez csak megfelelő és kiszámítható finanszírozás mellett valósítható meg: a kormányzati források mellett elengedhetetlen az európai uniós források szélesebb körű és célzott lakáscélú felhasználása.

A lakásminőség a lakhatási szegénység egyik fő indikátora, a lakhatással kapcsolatos fizikai állapotra, jellemzőkre, körülményekre és élıhetőségre utal: az alapvető infrastruktúra és közüzemi szolgáltatások meglétére, a lakás korszerű műszaki és energetikai jellemzőknek való megfelelésére, valamint ezek alapján a lakásban élhető élet minőségére is.

A megfelelő infrastruktúrához való hozzáférés hiánya továbbra is jelentős probléma Magyarországon. 2020-ban több mint 90 ezer háztartásban (mintegy 232 ezer embert érintve) nem volt fürdő/zuhany és/vagy WC, és az elmúlt években ebben nem volt tendenciaszerű javulás. Emellett a háztartások csaknem ötöde nem csatlakozik a vezetékes gáz vagy távhőszolgáltatáshoz; a legsó jövedelmi ötédbbe tartozók körében ez az arány megközelíti a 40%-ot. Ezekben a háztartásokban a fűtést jellemzően kizárólag szilárd tüzelőanyagokkal (fa, szén, brikett stb.) tudják megoldani.

A lakásminőségi problémák nemcsak az infrastruktúra hiányában, hanem **az épületek általános műszaki állapotában** is megjelennek. A 2022-es népszámlálási adatok szerint 88 500 háztartás élt komfort nélküli vagy szükséglakás-

ban. 2023-ban 475 ezer háztartás jelezte, hogy az általa lakott vagy használt ingatlan komoly műszaki problémákkal rendelkezik, például beázó tetőszerkezettel, nedvesedő falakkal vagy alapozással, illetve elöregedett nyílászárókkal és padlókkal. Ez az összes háztartás 11,6%-át, közel 1,2 millió főt érint. A problémák előfordulása különösen magas a községekben élők és az alsó jövedelmi ötédbbe tartozó háztartások körében.⁴⁵

Azoknak a háztartásoknak, amelyek nem rendelkeznek megfelelő erőforrásokkal sem a saját tulajdonú lakásuk korszerűsítésére, sem a piaci bérleti szektorba való belépésre, az önkormányzati szociális bérlakások jelenthetik a méltó lakhatáshoz való hozzáférés egyik lehetséges formáját. **A szociális bérlakásállomány azonban az átlagosnál is sokkal rosszabb állapotban van;** kb. 40%-a 1945 előtt épült, jelentős része komfort nélküli vagy akár lakhatatlan. Így **az eleve sérülékeny lakók még inkább ki vannak téve az energiaszegénység kockázatának. A szociális bérlakásállomány megfelelő minőségének biztosítása ezért nem pusztán lakáspolitikai, hanem energiaszegénységi és megfizethetőségi kérdés is.**⁴⁶

Az európai uniós épületenergetikai követel-

45 KSH, és EU SILC 2022-es és 2023-as adatfelvételek.

46 Lásd Habitat for Humanity Magyarország (2023): [Kitölteni a réseket – A szociális lakásfelújítási programok \(hiányzó\) építőelemei](#)

mények szigorodása és az energiaárakat érintő szabályozási változások jó lehetőséget teremtenek a lakóépületek felújítására, ugyanakkor **aránytalan terheket róhatnak az alacsony jövedelmű, korszerűtlen ingatlanokban élő, sérülékeny háztartásokra**. Az uniós szakpolitikai keretrendszer azonban olyan támogatási lehetőségeket is megnyit, amelyek megfelelő felhasználás esetén érdemben hozzájárulhatnak az energiaszegénység csökkentéséhez és a lakásállomány minőségi megújításához. Ezekhez a célokhoz már jelenleg is **rendelkezésre állnának európai uniós források**, ezeket azonban Magyarország nem használja ki eléggé. Egyes források elérhetősége a befagyasztások miatt is bizonytalan, ami tovább szűkíti az energiaszegénységet célzó beavatkozások mozgásterét.

Az Európai Unió kibocsátáskereskedelmi rendszerének épületekre való kiterjesztése (ETS2) 2028-tól új bevételi forrásokat teremtene. Ezek egy része a **Szociális Klímaalapba** kerül, amely Magyarország számára a 2028–2032 közötti időszakban több mint ezer milliárd forintnyi, **kifejezetten az energiaszegénységben érintett háztartásokat célzó támogatást** biztosíthatna. Magyarország azonban a közelmúltban jelezte, hogy nem vezeti be az ETS2-t, így a Szociális Klímaalap forrásaira sem válik jogosulttá.

A lakásállomány alapvető minőségi problémák kezelésére **az alábbi szakpolitikai beavatkozások** szükségesek:

Alapvető infrastruktúrához való hozzáférés biztosítása és lakhatási krízishelyzetek kezelése

Rövidtávú célkitűzésként jelenjen meg **a vezetékes víz/wc/fürdőszoba/villany nélküli lakások helyzetének felszámolása, valamint a lakhatási krízishelyzetek kezelése**. Ehhez **központi forrásból**, egy önkormányzatok által igénybe vehető **alap felállítását** javasoljuk, amelynek forrásai

az életveszélyes helyzetek és egészségre káros körülmények (pl. omladozó falak, beázó, javításra szoruló tetőszerkezetek) kezelését célzó, felújítási- és karbantartási munkálatokra hívhatóak le, illetve a szélsőséges időjárás és a klímaváltozás okozta károk enyhítésére.

Megfelelő minőségű és megfizethető bér lakásállomány fejlesztése

Magyarországon a lakóépületek jelentős része nemcsak energetikailag elavult, hanem műszakilag is rossz állapotban van. Közép- és hosszú távon **elkerülhetetlen a súlyosan leromlott, lakhatatlanná váló épületek fokozatos kiváltása**, különösen azokban az esetekben, ahol a felújítás már nem gazdaságos vagy nem biztosít megfelelő lakhatási minőséget.

Ennek részeként szükséges a megfelelő minőségű és megfizethető lakhatás szélesebb körű biztosítása. Ez egyrészt megvalósulhat a jelenleg rossz állapotuk miatt **üresen álló önkormányzati lakások felújításán keresztül, másrészt az állomány bővítésével**. Utóbbi egy **országos szintű, szociális és megfizethető állami bér lakásépítési program elindítását indokolja**. Egy ilyen program nemcsak a lakhatási biztonságot és a lakásminőséget javítaná, hanem lehetőséget adna a köztulajdonban lévő lakásállomány területileg egyenlőtlen eloszlásának mérséklésére is, igazodva a helyi szükségletekhez és demográfiai folyamatokhoz.

Európai Uniós források következetes és összehangolt felhasználása

A rendelkezésre álló európai uniós források – beleértve az EU kibocsátáskereskedelmi rendszeréhez kapcsolódó bevételekből finanszírozott Szociális Klímaalap támogatásait – megfelelő felhasználás mellett érdemben hozzájárulhatnak

az energetikai átállásból fakadó társadalmi és gazdasági következmények mérsékléséhez. Ez különösen fontos az alacsony jövedelmű, energiaszegénységben érintett háztartások esetében.

Elengedhetetlen, hogy **Magyarország a rendelkezésre álló forrásokat maradéktalanul le-
hívja és célzottan használja fel.** A támogatások hatékonyságát jelentősen növelné a **különböző programok összehangolása**, annak érdekében, hogy ne elszigetelt, projektalapú beavatkozások valósuljanak meg, hanem egymást erősítő, hosszú távú hatással bíró intézkedések szolgálják az energiaszegénység és a rossz lakásminőség csökkentését.

18. A magyarországi lakásállomány lesújtó műszaki és energetikai állapota miatt kiemelten fontos a nagyléptékű, hosszú távon kiszámítható és szociálisan célzott lakossági felújítási programok indítása. A támogatott beavatkozásoknak nemcsak a lakásminőséget kell javítaniuk, hanem érdemben csökkenteniük kell az épületek energiaigényét és az energiaszegénységet is.

A magyarországi lakásállomány lesújtó állapotban van, emberek milliói élnek leromlott, korszerűtlen, rossz energiahatékonyságú ingatlanokban. A lakóépületek műszaki állapota közvetlen hatással van azok energetikai teljesítményére is. Az épületállomány jelentős része nem, vagy csak elégtelen mértékben szigetelt, és elavult fűtési rendszerekkel működik. A kedvezőtlen műszaki és energetikai jellemzők, valamint a jövedelmi korlátok együttesen járulnak hozzá az energiaszegénység széles körű jelenlétéhez Magyarországon.

A lakóépületek energetikai állapota nemcsak a lakhatás minőségére, hanem annak **megfizethetőségére is közvetlen hatással van**. A magyar lakóépületek fűtési célú energiaigénye négyzetméterenként közel másfélszerese az uniós átlagnak, miközben az állomány mintegy kétharmada a három legrosszabb energiaosztályba tartozik. Ez azt jelenti, hogy ezek az ingatlanok a korszerűbb épületeknél legalább háromszor, de akár ötször több energiát használnak. Az ilyen épületek **kifűtése különösen nagy terhet jelent az alacsony jövedelmű háztartások számára**, emiatt sokan alulfűtik lakásukat, részben a lakhatási költségek visszafogása érdekében. Ennek ellenére az alacsony jövedelmű háztartások átlagosan jövedelmük mintegy 12%-át fordítják energiakiadásokra, míg a felső jövedelmi csoportok esetében ez az arány körülbelül 6%.

Az energiaszegénység Magyarországon több

százezer háztartást érint, és elkötelezett, célzott, megfelelően finanszírozott beavatkozások hiányában a probléma fennmaradása, illetve súlyosbodása várható. Egy háztartás akkor érintett energiaszegénységben, amikor nem képes megfelelően kifűteni otthonát, vagy csak aránytalan anyagi ráfordítás árán. A jelenséghez számos negatív egészségügyi, környezeti és gazdasági következmények is kapcsolódnak, például a szilárd tüzelésből származó légszennyezés, a hideg, penészes lakásokkal összefüggő megbetegedések, valamint a rossz műszaki állapotból fakadó biztonsági kockázatok, mint a kémény- vagy elektromos tüzek, vagy az olyan szélsőséges esetek, mint a kihűléses halálesetek. A probléma kezelését nehezíti, hogy az Energiahatékonysági Irányelv 2025. októberi előírásának ellenére Magyarországon az energiaszegénységnek továbbra sincs hivatalos definíciója, így nem kapcsolódnak hozzá központilag meghatározott mérőszámok, célkitűzések vagy átfogó cselekvési tervek sem.

A jelenleg elérhető lakásfelújítási és -korszerűsítési támogatások közös jellemzője, hogy szociálisan nem célzottak, így épp azokat a háztartásokat nem éri el, amelyek a legrosszabb lakásminőségi és energetikai körülmények között élnek. Az energiaszegénység egyes tényezőit különböző támogatási formák érintik ugyan – részben szociálisan célzott, részben általános eszközök –, ezek súlya azonban **elmarad az elmúlt években domináns, elsősorban népesedés- és családpolitikai célokat szolgáló**

lakásvásárlási és -felújítási támogatásokétól. Utóbbiak feltételrendszere jellemzően **kizárja az alacsonyabb jövedelmű háztartásokat.**

Az energiaszegénység csökkentése érdekében a következő szakpolitikai intézkedések elegendhetnek:

Hosszú távú lakásfelújítási és korszerűsítési támogatások

A meglévő épületállomány szakszerű felújítása és korszerűsítése érdekében olyan támogatási rendszerekre van szükség, amelyek nemcsak az energiahatékonyság növelését célzó beavatkozásokat támogatják, hanem az azokat megelőző, **alapvető állagjavító munkákat is.** Ide tartozhat például a vizesedési problémák megszüntetése, a falazati hibák javítása vagy a tetőszerkezetek megerősítése. Ezek nélkül ugyanis maguk az energetikai korszerűsítések is sok esetben elmaradnának.

Az energetikai felújítások hozzájárulnak az energiafelhasználás és a lakásfenntartási költségek csökkentéséhez, mérséklik az üvegházhatású gázok kibocsátását és a légszennyezést, valamint egészségesebb, biztonságosabb lakókörnyezetet teremtenek. Ennek érdekében **mielőbb nagyléptékű, egymásra épülő elemekből álló lakossági felújítási programokat szükséges indítani.** Ezekben a jövedelmi és egyéb szociális szempontok alapján meghatározott, magas arányú vissza nem térítendő, előfinanszírozott támogatásoknak, valamint a kedvezményes hiteltermékeknek egyaránt szerepet kell kapniuk.

Szociálisan célzott épületfelújítási támogatási programok

Az alacsony jövedelmű, energiaszegénységben

érintett háztartások nemcsak rossz állapotú épületekben élnek, hanem erőforrásaik sem elegendőek ahhoz, hogy korszerűsítsék otthonaikat. Ezért szükség van olyan **hosszú távú, kiszámítható és stabil energiahatékonysági épületfelújításokat támogató programra, amely kifejezetten az energiaszegénységben érintett háztartásokat célozza.** Ehhez egy egységes, jogszabályban rögzített **energiaszegénység-definíció** és a kapcsolódó indikátorok meghatározása elengedhetetlen első lépés. A szociális célzás azonban nem pusztán technikai kérdés, hanem társadalmi érdek: az újraelosztás igazságosságának és méltányosságának, a közpénzek felelős felhasználásának alapfeltétele.

Egyablakos támogatói modell

A felújítások közvetlen kivitelezési költségeinek támogatása önmagában nem elegendő az energiaszegénységben érintett háztartások eléréséhez. Legalább ilyen fontos a megfelelő intézményi háttér, valamint a tájékoztatási, ügyintézési és szociális szolgáltatások biztosítása. Ennek egyik leghatékonyabb formája **a helyi szociális ellátórendszerrel összehangolt, egyablakos ügyintézési és támogatói modell.** Az egyablakos rendszer keretében a háztartások személyre szabott információt és segítséget kaphatnak a jogosultság megállapításától kezdve a tervezésen, kivitelezésen és adminisztráción át egészen az utánkövetésig. Egy ilyen modell növeli a támogatásokhoz való hozzáférést, és hozzájárul ahhoz, hogy **a leginkább rászoruló háztartások ne essenek ki a programokból a bonyolult eljárások vagy az információhiány miatt.**⁴⁷

Államilag támogatott lakástakarékpénztár

Indokolt az államilag támogatott lakástakarékpénztárak újbóli bevezetése és **bevonása**

47 Lásd Habitat for Humanity Magyarország, Éves lakhatási jelentés 2025: [Az energiaszegénység csökkentése célzott felújítási programmal](#)

az energetikai felújítások finanszírozásába.

Ezek az eszközök kiszámítható, hosszabb távú megtakarítási lehetőséget biztosíthatnak, és kiegészíthetik az állami támogatásokat. Megfelelő célzással a lakástakarékpénztárak az energiaszegénység megelőzésében is szerepet játszhatnak.

19. Az energiaszegénység kezeléséhez a jelenlegi rezsicsökkentési rendszer helyett egy igazságosabb, fenntarthatóbb árszabályozási és -támogatási rendszerre van szükség, amely garantálja az alapvető energiaszükségletek megfizethetőségét, miközben visszafogja a túlfogyasztást. Ennek része kell legyen, a központi lakásfenntartási támogatás újbóli bevezetése mellett, a szociálisan célzott sávós energiaárak, valamint a szociális tüzelőanyag-támogatás reformja és kiterjesztése.

A lakásminőséget és az energiateljesítményt érintő beavatkozások mellett az energiaszegénység kezelésében fontos szerepet játszanak a nem felújításhoz kapcsolódó, **közvetlen támogatási eszközök is**. Ezek jellemzően a háztartások jövedelmi helyzetét, illetve az energiaárak megfizethetőségét hivatottak javítani, például pénzbeli támogatások, díjkedvezmények vagy ártámogatások formájában. Ezek az eszközök elsősorban **rövid távon képesek mérsékelni** a háztartások energiakiadásait és a közüzemi tartozások kialakulásának kockázatát, és önmagukban nem befolyásolják a lakások műszaki és energetikai állapotát. Ennek megfelelően az energiaszegénység kezelésében kiegészítő, átmeneti szerepet töltenek be, és hatásuk nagymértékben függ a célzottságuktól és az alkalmazásuk módjától.

A 2013-ban bevezetett rezsicsökkentés következtében a vezetékes energiaszolgáltatások – földgáz, villamos energia, távhő – megfizethetősége összességében javult, és a közüzemi díjhátralékot felhalmozó háztartások száma is csökkent. **A leginkább rászoruló háztartások helyzetét ez azonban csak korlátozott mértékben javította**, részben az alacsony fogyasztásuk, részben pedig **a szilárd tüzelőanyagok**

széles körű használata miatt. A tűzifa kimaradt az ártámogatási rendszerből, ára pedig – a vezetékes energiával ellentétben – 2012 óta közel háromszorosára emelkedett. Ez különösen a vidéki családi házakban élő, alacsony jövedelmű háztartások számára jelent fokozott kockázatot.

A **központi lakásfenntartási támogatás**, amely egy szociálisan célzott, normatív támogatási forma volt, 2015-ben megszűnt. Jelenleg ez önkormányzati hatáskörbe tartozik, növelve a területi egyenlőtlenségeket, illetve veszélyeztetve a támogatás kiszámíthatóságát és a szociális biztonságot (ld. 10.pont).

A **szociális tüzelőanyag-támogatás** keretösszege 2018 óta változatlan, évente 5 milliárd forint. Ez nagyságrendekkel elmarad a rezsicsökkentésre fordított forrásoktól, amelyek az energiaválság óta több ezer milliárd forintra rúgnak.⁴⁸ A program évente mindössze nagyjából 200 ezer háztartást ér el, miközben több mint 1 millió háztartás használ kizárólagosan vagy részben szilárd tüzelőanyagot, jelentős részük az alsó két jövedelmi ötödbe tartozik. A tűzifa ára évről évre, az inflációnál is gyorsabban emelkedik, így a kiosztható mennyiség folyamatosan csökken. Emellett a program keretében a kiemelkedően

48 Lásd Koritár Zsuzsanna és Feldmár Nóra (2023): [Egy szociális klímapolitikai lehetőségei az energiacsalád után](#). Habitat for Humanity Magyarország, Éves jelentés, 2023.

légszennyező és egészségkárosító széntermékek kiosztása is megengedett.

A **védendő fogyasztói státusz** a szociálisan rászoruló és fogyatékossgal élő fogyasztóknak nyújt védelmet az áram- és gázszolgáltatás területén, például részletfizetési lehetőséget, fizetési haladékokat vagy a kikapcsolás elleni védelmet. Az előrefizetős mérőóra igénylésére is van lehetőség, ami ugyan megelőzi a tartozásfelhalmozást, de ha a fogyasztó nem tudja feltölteni az órát, a szolgáltatás megszűnik, ami súlyos életminőség-romlással jár. Központi normatív adósságkezelési támogatás és szolgáltatás hiányában az állam a közüzemi tartozások kezelésének jelentős részét az energiaszolgáltatókra hárítja. **Jelenleg a védendő fogyasztói státusz, valamint az általános (nem szociális alapú, mindenkinek járó) téli kikapcsolási moratórium jelenti az egyetlen országosan egységesen elérhető védelmi eszközt.**

A lakásminőségi és energetikai problémák kezelése hosszú távon nem oldható meg kizárólag költségcsökkentő intézkedésekkel. **A rossz állapotú, energiapazarló lakásokban élő háztartások esetében a megfizethetőségi problémák tartós fennmaradásához vezet, ha a beavatkozások nem érintik magát az épületállomány minőségét. Hatékonyabb kezelésükhöz az alábbi szakpolitikai intézkedések elengedhetetlenek:**

Sávós energiaárak

A vezetékes energiaárak megfizethetőségének biztosítása kiemelten fontos az alacsony jövedelmű háztartások számára. Ugyanakkor nem

indokolt, hogy a magas jövedelmű, átlagon felül fogyasztó háztartások korlátlanul részesüljenek a csökkentett hatásági árakból. Ennek érdekében olyan szociálisan célzott, jövedelmi szempontokat figyelembevételével kialakított, sávós árazási rendszer bevezetése javasolt, amely **egyszerre ösztönzi az energiatakarékosságot és védi a rászoruló háztartásokat.**

Szociális tüzelőanyag-támogatás

A szociális tüzelőanyag-támogatás szerepe az energiaszegénység kezelésében továbbra is meghatározó, különösen a vezetékes energiához nem hozzáférő, vidéki háztartások esetében. A támogatás mértékét indokolt a probléma kiterjedéséhez igazítani és jelentősen növelni. Valamint a jelenlegi rászorultsági és elosztási feltételek felülvizsgálata is szükséges annak érdekében, hogy **a rendszer ne eredményezzen jelentős területi és hozzáférési egyenlőtlenségeket.**

A támogatás minőségi szempontú átalakítása szintén elengedhetetlen. Javasolt, hogy az önkormányzatok kizárólag fenntartható forrásból származó, megfelelő minőségű, legfeljebb 25%-os nedvességtartalmú tűzifát oszthassanak, és a támogatásból a különösen légszennyező és egészségkárosító széntermékek teljes mértékben kivezetésre kerüljenek. Emellett indokolt, hogy a támogatás a tűzifa szállításának költségeit is fedezhesse, mivel ez jelenleg sok rászoruló háztartás számára jelent akadályt a tényleges hozzáférésben.

20. A lakhatási körülmények javítását célzó közpolitikai eszközök alkalmazása során – beleértve az állami és önkormányzati bérlakások építését és felújítását, valamint a magántulajdonú lakásállományt érintő beavatkozásokat – egyaránt érvényesíteni kell a társadalmi igazságosság és a hosszú távú környezeti fenntarthatóság szempontjait. A károsanyag-kibocsátás csökkentése és a klímaadaptáció mellett alapelveként kell megjelennie annak, hogy a lakhatási és energiapolitikai beavatkozások ne növeljék, hanem mérsékeljék a társadalmi egyenlőtlenségeket.

Az elmúlt években jelentősen felgyorsultak a klímaváltság mérséklését célzó európai uniós szakpolitikai intézkedések. A 2021-ben bemutatott Fit for 55 csomag a korábbiaknál ambiciózusabb kibocsátáscsökkentési célokat, szigorúbb szabályozási kereteket és megerősített ösztönző mechanizmusokat vezet be. A kitűzött kibocsátáscsökkentés jelentős részének az épület-szektorban kell megvalósulnia, amely az Európai Unió teljes üvegházhatásúgáz-kibocsátásának mintegy 40%-áért felelős.

A lakhatási és energiapolitikai beavatkozások hosszú távú hatékonysága azonban csak akkor biztosítható, ha azok **egyszerre érvényesítik a társadalmi igazságosságot és a környezeti fenntarthatóság szempontjait**. A klímavédelmi célok megvalósítása nem járhat együtt a lakhatási költségek növekedésével vagy a társadalmi egyenlőtlenségek konzerválásával és elmélyülésével.

A bérlakásépítési és -felújítási programok, az energetikai korszerűsítések, valamint a magántulajdonú lakásállományt érintő intézkedések mind hozzájárulhatnak a kibocsátáscsökkentéshez és a klímaadaptációhoz, de lényeges, hogy elsődlegesen és a legnagyobb mértékben a leginkább rászorulókat segítsék. A jövő lakhatási és

lakáspolitikájának egyszerre kell igazságosnak és zöldnek lennie.

Az energiaátmenet szolidáris alapokon való megvalósításához a következő intézkedések szükségesek:

Fenntarthatósági szempontok horizontális érvényesítése

Minden, a Lakhatási Minimumban megfogalmazott, a lakhatási körülmények javítását célzó közpolitikai eszköz esetében következetesen érvényesíteni szükséges a hosszú távú környezeti fenntarthatóság, a károsanyag-kibocsátás csökkentése, valamint a klímavédelem és a klímaadaptáció szempontjait. Ez vonatkozik az állami és önkormányzati bérlakások építésére és felújítására, valamint a magántulajdonú lakásállományt érintő intézkedésekre egyaránt.

Zöld bérlakásprogram

A meglévő önkormányzati bérlakásállomány energetikai korszerűsítése mellett szükség van **új, fenntarthatóan kialakított bérlakások építésére is**. Egy célzott zöld bérlakásprogram keretében alacsony energiaigényű, közel zéró kibocsátású, alacsony fenntartási költségű szo-

ciális bérlakások létrehozása járulhatna hozzá az energiaszegénység hosszú távú csökkentéséhez.

Egy ilyen program egyszerre szolgálná a lakásminőség javítását, a megfizethetőség erősítését és a klímavédelmi célokat, miközben csökkentené a bérlakásban élő háztartások kitettségét az energiaár-ingadozásokkal szemben. A zöld bérlakásprogram szervesen illeszkedhetne az önkormányzati bérlakásállomány megújítását célzó intézkedésekhez.

21. A lakhatással kapcsolatos eladósodás, a lakásvesztés megakadályozása, illetve a hajléktalanságból való kivezetés érdekében elengedhetetlen a szociális munka finanszírozásának növelése, a szociális szakma anyagi megbecsülésének megteremtése, a szociális szférában dolgozók szakmai fejlődésének biztosítása.

Az ellátások minőségének fejlesztése, a különböző ellátások közötti átjárhatóság, és a kivezető utak megteremtése nagyon fontos a legsérülékenyebb emberek ellátásában. Jelenleg azonban ezt ellehetetleníti, hogy **az ellátórendszer színterei szegmentáltak, a területen dolgozó kollégák pedig túlterheltek és alulfizetettek.**

A szociális ellátórendszer a közfeladatot ellátó ágazatok között a legalacsonyabb átlagbérrel rendelkezik, ilyen feltételek mellett a szociális szakemberek pályán tartása és az új dolgozók belépése (szakember-utánpótlás) problémás. Az ellátórendszer megfelelő működéséhez **szükséges a benne dolgozók megbecsültségének, fizetésének és létszámának emelése.** Meg kell oldani a bérek értéktartását, elengedhetetlen a bértábla éves indexálása. Az iskolai végzettség és a szakmában eltöltött idő továbbra is számítson be a bérezésbe. A bérrendezésen kívül szükséges a szakmában a **túlterheltség csökkentése,**

és a munkakörülmények javítása is. Ehhez be kell tartatni a 15/1998 NM rendelet 1. számú mellékletében foglaltak alapján a gyermekjóléti és gyermekvédelmi személyes gondoskodás formáinak szakmai létszám irányszámait és létszámminimum normáit, hiszen ma jellemző **a törvényben megszabotthoz képest többszörös ügyfélszám minden területen,** különösen a családsegítőkből. Javasoljuk a szakmában a rekreációs szabadság bevezetését és az ágazatban dolgozók egységes heti munkaidejét a fokozott pszicho-szociális megterhelés miatt 36 órában maximálni. Szükséges emellett szakmai létszám biztosítása az intézményekből kilépők támogatására is.

