



Habitat
for Humanity®
Magyarország

Kitölteni a réseket

**A szociális lakásfelújítási programok
(hiányzó) építőelemei**

SZERZŐK

Albert Kinga
Feldmár Nóra
László Johanna

SZERKESZTETTE

Vankó Lili
Feldmár Nóra

KÖZREMŰKÖDÖTT

Ferencz Norbert
Hubai László
Juhász Eszter
Koritár Zsuzsanna
Lados Noémi

ADATVIZUALIZÁCIÓ

Feldmár Nóra

GRAFIKAI TÖRDELÉS

Rochlitz Vera

IMPRESSZUM

Felelős kiadó: Szegfalvi Zsolt ügyvezető igazgató
Habitat for Humanity Magyarország
(HFH International Hungary Nonprofit Kft.)
1027 Budapest, Margit krt. 26.

Munkánkat figyelemmel kísérheti [honlapunkon](#), és [Facebook oldalunkon](#).

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2023.

FELHASZNÁLT KÉPEK

Feldmár Nóra (1. oldal)
Dohi Gabriella (27., 40., 42. oldal)
Albert Kinga (30. oldal)
Lados Noémi (45., 57. oldal)
Ficak szociális munkás-csapat (51. oldal)
©Habitat for Humanity Magyarország

Tartalom

1. Bevezetés	5
2. A lakáskörülményeket befolyásoló tényezők	9
2.1. Szegénység és anyagi depriváció	9
2.2. A lakhatás megfizethetősége	11
2.3. Lakások állapota és energiahatékonysága	13
2.4. Földrajzi egyenlőtlenségek és szegregáció	14
2.5. Szociális juttatások	15
2.6. Szociálisan célzott lakhatási programok	18
3. TÁMASZ program – kisléptékű felújítások és karbantartási munkák támogatása	28
3.1. A program keretei	30
3.2. A jelentkezés menete	31
3.3. A kiválasztás szempontjai	33
3.4. A megvalósulás szakaszai	34
3.5. Jellemző problémák és az elvégzett beavatkozások típusai	36
3.6. Esetleírások	38
3.7. Tanulságok, következtetések	43
4. Újpest Kapuja VEKOP projekt – jelenlét típusú szociális munka	45
4.1. Az újpesti önkormányzati lakáshelyzetről röviden	46
4.2. A projekt központi elemei	48
4.3. A Habitat for Humanity Magyarország szerepe a megvalósításban	51
4.4. Tanulságok, következtetések	56
5. Javaslatok	59

A szerzőkről



Albert Kinga közösségi és civil fejlesztő szakember, a Habitat for Humanity Magyarország volt munkatársa. Korábban a szervezet önkénteskoordinátora, majd a TÁMASZ program koordinátora, illetve a szakpolitikai csapat tagja. A Habitat Magyarországnál eltöltött évei során sokrétű terepi tapasztalattal gazdagodott, intenzíven dolgozott együtt a lakhatási szegénységben érintettekkel, illetve az őket támogató különböző szereplőkkel.



Feldmár Nóra a Habitat for Humanity Magyarország szakpolitikai munkatársa. Elsősorban az energiaszegénység témakörével foglalkozik; ebbe beletartoznak statisztikai elemzések, kutatások és terepi, gyakorlati programok is, mint például hatékony fatüzelésű kályhák telepítése vagy vályogházak tapasztása. Mesterszakon Ipari Ökológiát (MSc), alapszakon Formatervezést (BSc) végzett, majd OKJ-s Kályhás szakképesítést szerzett.



László Johanna szociális munkás (MA), közösségsszervező, a Habitat for Humanity Magyarország volt munkatársa. A szervezet újpesti városrehabilitációs programjában lakhatási szegénységet és kirekesztést megélt helyi lakosokkal dolgozott a terepi szociális munkás csapat tagjaként. Évtizedes tapasztalattal rendelkezik a non-profit szervezetfejlesztés, civil kommunikáció és érdekvédelmi kampányok területén. Jelenleg az

Erasmus Mundus *Advanced Development in Social Work* (MA) képzése keretében tanulmányokat végez az Egyesült Királyságban, Dániában, Franciaországban, Portugáliában és Lengyelországban a társadalmi igazságosság és az ökoszociális munka kérdéskörére koncentrálni.

1. Bevezetés

A lakhatás nem pusztán helyrajzi kérdés, hanem a méltó emberi élet alapfeltétele, amely számos tényezővel van kölcsönhatásban. Ilyen például az anyagi helyzet (vagyon, jövedelem), a társadalmi státusz, a kor, az egészségi és a családi állapot, a támogató közeg megléte vagy hiánya.

Több millió ember él ma Magyarországon lakhatási szegénységben, akik mind különböző jellegű és mértékű nehézségekkel küzdenek, míg elmondható, hogy **jelenleg nagyon kevés célzott támogatást nyújt az állam a probléma kezelésére**. Ez a rekordmagas infláció és energiaárak ellenére sem változott, és új szociális lakáspolitikai intézkedéseket sem vezettek be. Ráadásul a szociális törvény 2022-es módosításával¹ az állam kijelentette, hogy az emberek iránti gondoskodásban a saját felelősségét minimálisnak ítéli. Ebben a helyzetben **az önkormányzatokra és civil szervezetekre hárul, hogy betöltsék a keletkező hiányt** és – szűkös erőforrásaikhoz mérten – közvetlen segítséget és szolgáltatásokat nyújtsanak a legsérülékenyebb csoportoknak.

A magyar lakóépület-állomány európai szinten is nagyon rossz állapotban van, és az alacsony jövedelmű háztartások lakáskörülményei gyakran lesújtóak; napjainkban is több százezer háztartás él az országban (meleg) víz vagy fürdőszoba nélkül. **A legtöbb lakóépület műszaki állagának javításához olyan jelentős felújítási munkálatokra lenne szükség, amire a benne élőknek nincs anyagi lehetősége**. A súlyosan leromlott lakások életveszélyes kockázatot is jelenthetnek, mint például a tetők, falak vagy kémények beomlása, az elektromos hálózat meghibásodása. Az ilyen esetek megelőzésére és a lakások állagának javítására, megóvására több hazai lakhatási szervezet dolgozott ki innovatív felújítási programokat, amelyeket különböző szociális és közösségi szolgáltatásokkal (azaz *szoft elemekkel*) egészítenek ki.

¹ A szociális törvény jelenleg érvényes változata [itt olvasható](#).

Tehát, a lakhatási szegénységgel foglalkozó **civil szervezetek munkája** sokszor azokat **a réseket próbálja kitölteni, ahova a kormányzati intézkedések és programok nem jutnak el.** Állami források híján ezt a hiánypótló munkát a civil szervezetek (és az önkormányzatok is) európai uniós vagy egyéb nem-kormányzati források felhasználásával tudják végezni.

A Habitat for Humanity Magyarország több mint két és fél évtizede foglalkozik az-
zal, hogy felhívja a figyelmet a lakhatási problémákra, ezekre komplex szakpolitikai javaslatokat fogalmazzon meg, valamint mintaprogramok révén közvetlen segítséget is nyújtson lakhatási szegénységben érintett egyéneknek, családoknak, közösségeknek.

Lakhatási jelentés

Minden évben megjelentetjük [Éves jelentésünket a lakhatási szegénységről](#), amelyben számba vesszük többek között a lakhatást érintő kormányzati szakpolitikák és intézkedések alakulását, a finanszírozási és megfizethetőségi szempontokat, illetve különböző sérülékeny csoportok hozzáférését a biztonságos, méltó lakhatáshoz. Ezen, a lakhatási szegénység alakulásában támpontot jelentő fejezetek mellett az adott évben releváns lakhatási kérdéseket (mint például a [fiatalok lakhatási-](#) vagy a [tűzifát használó háztartások](#) helyzete) dolgoz fel a jelentés.

Jelenleg hét lakásfelújítást és/vagy -korszerűsítést nyújtó program megvalósításában veszünk részt, amelyek során közvetlen kapcsolatban vagyunk mind a lakókkal, az önkormányzatokkal és egyéb civil- és segélyszervezetekkel:

- A **Második Esély program** keretében rossz állapotú budapesti önkormányzati bérlakásokat újítunk fel önkéntesek segítségével – ezek szociális bér-lakásokként működnek a felújításokat követően;
- A **TÁMASZ program** országos szinten nyújt támogatást kisléptékű lakásfel-
újításokban rászoruló családoknak az építőanyagok és/vagy a szakmunka költségeinek fedezésével;
- az **Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt** keretében pedig szociális munkával támogatjuk az akcióterületen élő családokat;
- A **Falusi LakHátás** program az állami falusi CSOK támogatást teszi elérhe-
tővé olyan rászoruló, legalább három gyermeket nevelő családoknak, akik egyedül nem tudnának pályázni az előfinanszírozás és egyéb akadályok miatt;

- A **Hőoszlop kályhacsere** program keretében költség- és energiahatékony fatüzelésű kályhákat telepítünk;
- 2015 óta működünk együtt a **Wienerberger Zrt.**-vel, az együttműködés keretében a cég főként termékadománnyal támogatja a szervezetünket, ezek pedig partnerszervezetek bevonásával rászoruló családokhoz jutnak el, jellemzően **tetőcsere-programok** keretében;
- A **Response program Ukrajnából menekülők számára** tesz elérhetővé megfizethető albérleteket az Utcáról Lakásba! Egyesülettel közösen, továbbá a Habitat segítségnyújtásban résztvevő partnerszervezeteket is támogatja vállalatok által felajánlott háztartási nagygépekkel és kisebb felújításokkal.

Munkánk során sokszor érzékeljük a jelenlegi lakáspolitikai hiányosságaiból (hiányából) fakadó nehézségeket és ellentmondásokat. Tanulmányunkban először röviden bemutatjuk a lakáskörülményeket leginkább befolyásoló tényezőket, majd két programunk tanulságai mentén rávilágítunk a konkrét esetek mögött meghúzódó strukturális és rendszerszintű problémákra.

A **TÁMASZ programban** főként a rászoruló háztartások **magántulajdonú** ingatlanai **műszaki állapotának és a családok lakáskörülményeinek javításán** van a hangsúly, az **Újpest Kapuja** térségmegújítási és városrehabilitációs projektben pedig elsősorban az **önkormányzati bérlakások** és lakókörnyezetük fejlesztéséhez kapcsolódó **szociális munkán**. Továbbá javaslatokat fogalmazunk meg arra nézve, hogy miként lehet a legsérülékenyebb csoportokat hatékonyan támogatni lakhatási helyzetük javításában. Tesszük ezt annak reményében, hogy a jövőben **a lakhatási- és energiaszegénység felszámolása** méltó helyére kerül az állami **közigazgatásban** és ehhez mérten **megfelelő léptékű, hosszú távon fenntartható programok** indulnak.

program	TÁMASZ	VEKOP
neve	TÁMASZ program a családokért	Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt
vezetője	Habitat for Humanity Magyarország	Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata
a program finanszírozása	magánszemélyek, alapítványok és cégek támogatásaiból	európai uniós források (ERFA, ESZA)
Habitat for Humanity Magyarország szerepe	felelős a teljes lebonyolításért	négy fős szociális munkás csapat a szoft elemek végrehajtásában
támogatás formája	építőanyag és/vagy szakmunka finanszírozása és műszaki tanácsadás, ügyintézés	a lakók támogatása szociális munkával és közösségi programok szervezésével
célcsoport	az állami lakásprogramokból kizszoruló, alacsony jövedelmű háztartások	főként önkormányzati bérlakások lakói a lehatárolt akcióterületen
leggyakrabban előforduló problémák	rossz állapotú saját tulajdonú ingatlanok leromlott önkormányzati bérlakások (városokban)	közmű és lakbértartozások, nehézségek a felújítások mentén
feltételek		
területi	országosan bárhol	a IV. kerület VEKOP akcióterülete
támogatás felhasználása	rugalmas	kötött
időbeli	nyitott, folyamatos	határozott időtartam
kapcsolatok a programok között	A VEKOP projektben dolgozó szociális munkásokon keresztül öt háztartás került be a TÁMASZ programba a vizsgált időszak alatt.	

1. táblázat: A programok kereteinek összehasonlítása

2. A lakáskörülményeket befolyásoló tényezők

Mielőtt két programunk mentén bemutatjuk, hogy a lakhatási szegénység különböző aspektusai hogyan jelennek meg a gyakorlatban, és milyen eszközöket és módszereket alkalmazunk a munkánk során, egy rövid körképet nyújtunk a magyarországi kontextusról. Először vázoljuk azokat a fontosabb rendszerszintű tényezőket, amelyek a lakhatási körülményeket befolyásolják, és különösen kiszolgáltatottá tesznek egy-egy közösséget/csoportot a lakhatás szempontjából. Majd a lakhatási válság enyhítésére jelenleg elérhető szakpolitikai eszközöket és az ezekben közreműködő kulcsszereplőket emeljük ki.

2.1. Szegénység és anyagi depriváció

A szegénységet és nélkülözés mértékét nagyon nehéz számszerűsíteni és semmilyen módszertan vagy mérőszám sem alkalmas maradéktalanul a probléma objektív leírására. Azonban, ha érdemben és hosszú távú programokon keresztül szeretnénk csökkenteni a (lakhatási) szegénység mértékét és növelni a társadalmi jólétet, nélkülözhetetlen valamilyen módon meghatározni és mérni ezeket a jelenségeket.

Az Európai Unió a tagállamokban egységesen három dimenzió mentén méri a szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitett népesség arányát (AROE: *At Risk of Poverty or Social Exclusion*); az számít érintettnek, akire a következő három valamelyike igaz:²

² Az Európai Unió EU2030-as vállalásában a szegénység mérését felülvizsgálták – az egységes szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitettek arányát mérő uniós harmonizált mutató egyes részindikátorainak számítása módosult. Erről részletesebben: KSH. Helyzetkép 2021 kiadvány – A háztartások életszínvonala – [A szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatainak kitettek aránya](#).

- **Relatív jövedelmi szegénység** – olyan háztartásban élők, ahol az egy fogyasztási egységre³ jutó nettó jövedelem nem éri el a medián jövedelem 60 százalékát, azaz a relatív szegénységi küszöb alatt élnek;
- **Súlyos anyagi depriváció** – azon személyek, akik a meghatározott 13 tétel közül legalább 7-ben anyagi okból hiányt szenvednek;⁴
- **Nagyon alacsony munkaintenzitás** – olyan háztartásban élők, ahol a 18–64 éves lakók a teljes munkapotenciáljuk kevesebb mint 20 százalékát töltik munkával.

A KSH adatai szerint 2020-ban Magyarországon a népesség 18,2 százaléka került az AROPE mérőszám alá. Ezen belül:

- A tipikus, azaz két aktív korú személyből és két gyermekből álló háztartás esetében a relatív szegénységi küszöb 244 ezer Ft/hó volt; itt az egy főre jutó érték 61 ezer Ft volt. Az egyszemélyes háztartások esetében ez 116 ezer Ft/hó volt.⁵ A relatív szegénységi küszöb alatt élők száma 1 millió 219 ezer főt tett ki, ami a teljes népesség 12,7 százalékát jelentette.
- A népesség 10,2 százaléka élt súlyos anyagi deprivációban; jóval az európai uniós átlag (6,8%) felett. Aggasztó tendenciát jelent, hogy a fiatalok körében ez az arány még magasabb, 15,2%.⁶
- A nagyon alacsony munkaintenzitás a magyarországi háztartások 5,3 százalékát érintette; a legfeljebb alapfokú végzettséggel rendelkezők körében ez az arány 13,7%.⁷

A jövedelmi szegénység mérésének többféle módja, referenciaértéke van – ami azért kiemelten fontos, mert számos szociális juttatás és támogatás a jövedelmet veszi figyelembe a jogosultság elbírálásánál.

Beszélhetünk a fent is említett **relatív szegénységi küszöbről**,⁸ illetve a **létminimumról**. A létminimum összege azt mutatja, hogy mekkora jövedelem szükséges egy háztartásnak a társadalmilag elfogadott, szokásos életvitelhez, tehát a szegénységi küszöbnél magasabb, és a legalapvetőbb szükségletek kielégítésén túlmutat. A KSH 2015 óta

³ Medián ekvivalens jövedelem: A teljes népességet OECD 2 fogyasztási egységre jutó jövedelem alapján sorba rendezik, és a sor közepén lévő jövedelem jelenti a mediánt, vagyis hozzá képest pontosan ugyanannyinak van kevesebb, illetve több jövedelme. OECD 2 fogyasztási egységkulcs: Az első felnőtt 1, minden további felnőtt 0,5, a 14 év alattiak pedig 0,3 egységet képviselnek. Lásd: [KSH](#).

⁴ A 13 tételt [lásd itt](#).

⁵ KSH. [Szegénységi küszöb egyes háztartástípusok szerint](#).

⁶ Eurostat. [Severe material and social deprivation rate by age and sex](#); KSH. [Súlyos anyagi és szociális deprivációban élők aránya nem, korcsoport, jövedelmi ötöd és háztartástípus szerint](#)

⁷ KSH. [A nagyon alacsony munkaintenzitású háztartásban élők aránya nem, korcsoport, iskolai végzettség, gazdasági aktivitás, háztartástípus szerint \(0–64 évesek\)](#), (EU2030 cél).

⁸ Azon személyek tartoznak a relatív jövedelmi szegények csoportjába, akik olyan háztartásban élnek, ahol a háztartás jövedelme nem éri el a medián ekvivalens jövedelem 60 százalékát (relatív szegénységi küszöb).

szakmai okokra hivatkozva nem folytatja a létminimum-számítás közlését, ezt követően a Policy Agenda végzi el ennek nyilvánosságra hozását. A szervezet számításai alapján **2020-ban** a tipikus, azaz két aktív korú személyből és két gyermekből álló háztartás létminimumértéke 361 979 forintnak felelt meg. Egy ilyen háztartásban az **egy főre jutó átlagos létminimumérték 90 495 Ft volt, egy fős háztartásnál pedig 124 820 Ft.**⁹

A háztartások élethelyzetéről és fogyasztói szokásairól szóló évente megjelenő statisztikákban a KSH jövedelmi tizedek szerint bontja az adatokat. Itt az első, legszegényebb jövedelmi tizedet (vagy ötödöt) a népesség azon tíz (vagy húsz) százaléka alkotja, akiknek a – háztartáson belül súlyozatlan – egy főre jutó nettó jövedelme kevesebb a többi kilenc tized (vagy négy ötöd) jövedelménél. A legalsó (első) jövedelmi tized egy főre eső havi átlagjövedelme 2020-ban 47 ezer forint, a legalsó ötöd pedig 60 ezer forint volt.¹⁰

2.2. A lakhatás megfizethetősége

A lakhatási szegénység egyik legfőbb tényezője a megfizethetőség, azaz a lakásárak, a lakbérek, a lakásfenntartási költségek és az adósságok viszonyulása a jövedelmekhez.¹¹ **Minél alacsonyabb jövedelemmel rendelkezik egy háztartás, bevételeik annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatással kapcsolatos költségek.** Ez azt is jelenti, hogy az élet egyéb területein kell visszafogni a kiadásokat, továbbá eladósodáshoz, végső esetben akár lakásvesztéshez, kilakoltatáshoz is vezethetnek.

2020-ban a legszegényebb jövedelmi ötöd összes kiadásainak 22 százalékát költötte lakásfenntartásra (beleértve a háztartási energiát is), míg a legfelső jövedelmi ötödbe tartozó háztartásoknál ez csak 17% volt – több mint kétszer akkora kiadások mellett (lásd 1. ábra).¹² A ténylegesen lakáscélra fordított költségek aránya valójában ennél is magasabb, hiszen a hiteltartozások nincsenek beleszámítva a fenti lakásfenntartási költségekbe.

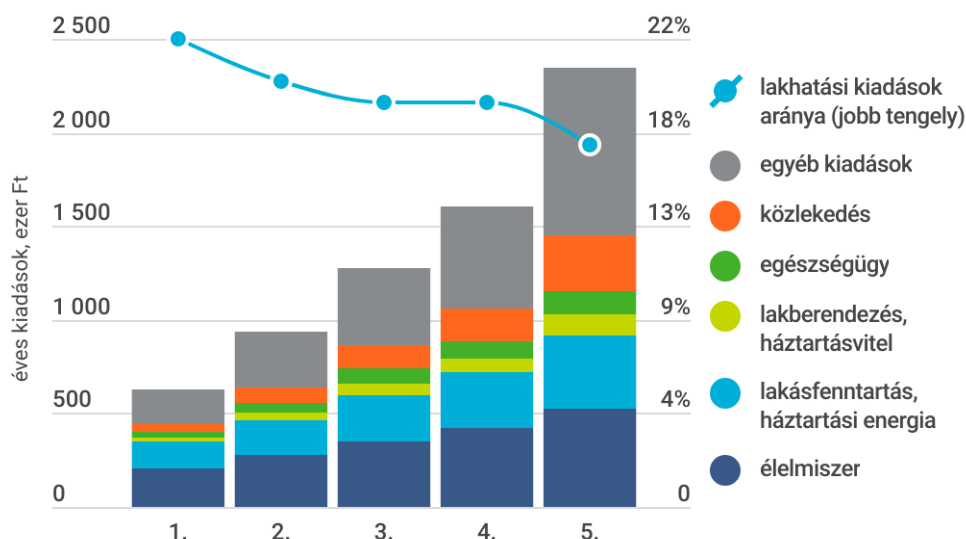
A felvett hitelek tovább korlátozzák az adott háztartás költségvetését és egyéb mozgásterét, akár a munkaerő-piaci lehetőségeit is. Ráadásul az alsóbb jövedelmi rétegek sokszor nem férnek hozzá a kedvezőbb (akár kamattámogatott) lakáshitelekhez, így gyakran a drágább, sok esetben változó kamatú személyi kölcsönöket veszik igénybe lakáskarbantartási- vagy korszerűsítési célokra, amelyek nagyban növelik az eladósodottság kockázatát.

⁹ Policy Agenda (2023). [Létminimum 2020-ban Magyarországon.](#)

¹⁰ KSH. [Egy főre jutó bruttó és nettó jövedelem jövedelmi tizedek \(decilisek\) szerint.](#)

¹¹ Részletesebben erről lásd: Csepregi, D. (2022). [Fordulóponthoz értünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása.](#) In Vankó, L. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2022

¹² A [KSH 2020-as adatai](#) alapján Habitat for Humanity számítások.



1. ábra: A háztartások egy főre jutó éves kiadásai és a lakhatási kiadásaik aránya az összes kiadásukhoz viszonyítva, jövedelmi ötödök szerint (2020)

Adatok forrása: [KSH](#) 2020-as adatai alapján saját számítások

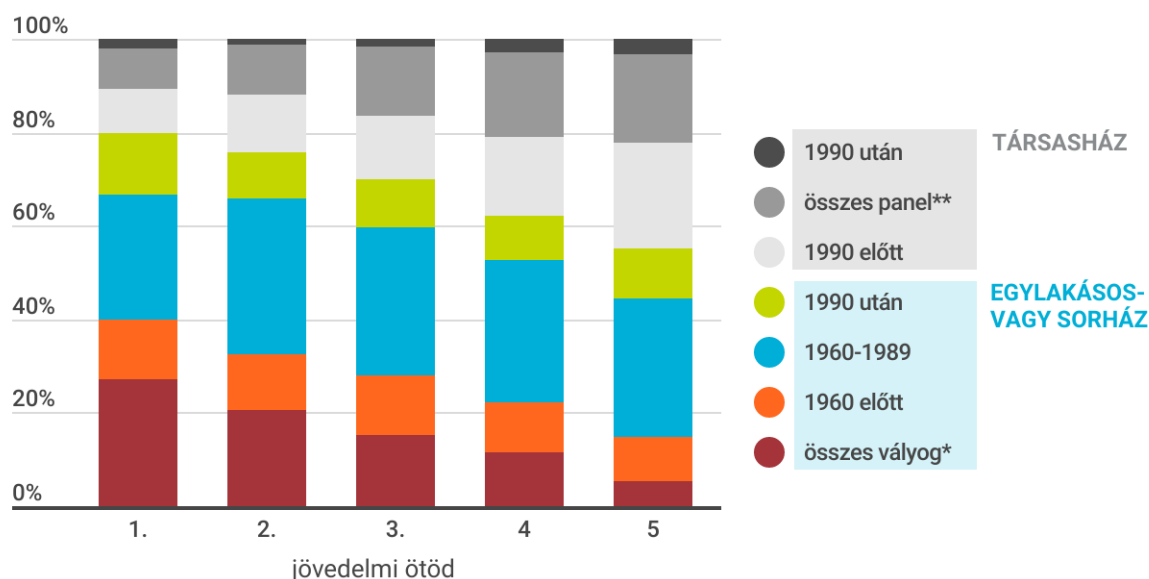
Az energiaszegénység jelensége szorosan kapcsolódik a megfizethetőséghez, mivel a lakásfenntartási költségek legnagyobb részét – 2020-ban ezek 65 százalékát – az energiaköltségek teszik ki. A 2013-ban bevezetett rezsicsökkentés némileg javította a vezetékes energiaszolgáltatások megfizethetőségét, csökkentve a közüzemi díjhátralékokat felhalmozó háztartások számát. Azonban aránytalanul kedvezett a több energiát fogyasztó, magasabb jövedelműeknek, míg javarészt az alsó jövedelmi ötödbe tartozó, kizárólag szilárd tüzelést használó háztartásokat alig érintette, tovább növelve az egyenlőtlenségeket. A 2022 augusztus elsejétől bevezetett új átlagfogyasztási határ feletti tarifa, a legnagyobb költséget jelentő fűtés tekintetében, elsősorban a nagy alapterületű, rossz energiahatékonyságú családi házakra van hatással, a társasházi lakásokban élőket csak kis arányban érinti.

A 2022-es évben bekövetkezett ugrásszerű infláció és energiaárnövekedés a megfizethetőségi problémákat felerősítik, és ezáltal tovább rontják a lakáskörülményeket; az ezt érdemben mérsékelni tudó szakpolitikai intézkedések hiányában egyre többen kényszerülnek szubstandard (rossz minőségű, túlszűfolt) lakásokba.

2.3. Lakások állapota és energiahatékonysága

Az elégtelen lakáskörülmények és a rossz anyagi helyzet egymást erősítő tényezők; egy ördögi kört eredményeznek, amelyből önerőből kitörni szinte lehetetlen. Nem meglepő módon a legrégebben épült, legrosszabb energetikai jellemzőkkel bíró

épületekben lakik a szegénységben élő népesség túlnyomó része, főként az 1990-es évek előtt épült családi házakban (lásd 2. ábra).



* Összes vályogfalazatú lakóház. A többi kategória ezeket az épületeket nem tartalmazza.

** Összes panel és egyéb ipari technológiával 1945 és 1989 között épült társasház. A többi kategória ezeket az épületeket nem tartalmazza.

2. ábra: Háztartások megoszlása jövedelmi ötöd és épülettípus szerint

Adatok forrása: A Központi Statisztikai Hivatal HKÉF 2020 (ref. év 2019) adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag a szerzők szellemi termékei.

Sok háztartás kénytelen a legalapvetőbb infrastruktúra és felszereltség nélkül élni. **A KSH adatai szerint még 2020-ban is több mint százezer lakásban hiányzott a vezetékes víz, fürdőszoba vagy wc.** Továbbá a háztartások csaknem ötöde nincs rácsatlakozva a vezetékes gáz- vagy távhőszolgáltatásra – a legszegényebb jövedelmi ötödbe tartozóknak pedig csaknem 40 százaléka.¹³ Ezen háztartások csak szilárd tüzelőanyagokkal (fa, szén, brikett, stb.) tudják megoldani a fűtést.

A rossz lakásminőség további alapvető problémáival is rengetegen szembesülnek; a magyar népesség 20 százaléka lakik olyan lakásban, ahol a tető beázik, nyirkosak és/vagy penészesek a falak, nyílászárók. A relatív szegénységi küszöb alatt élőknel ez az arány majdnem a kétszerese volt 2020-ban (38%), és a 18 éven aluliaknak körében pedig 25%.¹⁴

¹³ Feldmár, N. (2021). [Felújítást mindenkinek?](#) Habitat for Humanity vendégcikk. Építészfórum.

¹⁴ Eurostat. [Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor.](#)

A magyarországi lakóépületállomány legalább 70 százaléka műszakilag és energetikailag elavult,¹⁵ míg a lényegi felújítások és korszerűsítések üteme nagyon lassú volt az elmúlt évtizedben, elsősorban az alacsonyan tartott energiaárak és a lakossági épületenergetikai támogatások (lásd 2.6-os alfejezet) hiánya miatt.

Az épületek minősége nem csupán a benne lakók és azokat használók életére van jelentős hatással, hanem a környezetre is – az országos energiafelhasználás és széndioxid-kibocsátás több mint harmada az épületekhez köthető. Ezért a klímasemlegesség elérését célzó, egyre szigorodó EU-s elvárások és szabályozások nagyban érintik a lakóépületeket is. A Fit for 55 csomag¹⁶ olyan szakpolitikai intézkedéseket is tartalmaz, amelyek aránytalanul súlyosan érinthetik a korszerűtlen ingatlanokban élő, alacsony jövedelmű és sérülékeny csoportokat; ilyen például a lakóépületekre vonatkozó energetikai minimumkövetelmények (MEPS).¹⁷ Ezzel egyidejűleg egyre nagyobb a hangsúly az energiaszegénység csökkentésén és soha nem látott mértékű szociálisan célzott támogatásokra is lehetőség fog nyílni a következő években, például a kibocsátáskereskedelmi rendszer (EU ETS) bevételeiből finanszírozott szociális klímaalapról.¹⁸

2.4. Földrajzi egyenlőtlenségek és szegregáció

Az alacsony jövedelem csak egyike a rászorultság és szegénység számos tényezőjének, és nem is kezelhetjük izoláltan. A **szegénységnek van egy erős térbeli dimenziója is**, és az, hogy hol lakunk nagyban befolyásolja hozzáférésünket akár a munkaerőpiachoz vagy más alapvető szolgáltatásokhoz. **A legnehezebb helyzetben ilyen szempontból az aprófalvak** (500 fő alatti lakosszám) és a **kisfalvak** (500-1000 fő lakos) **lakói vannak**, hiszen ott koncentráltan jelen vannak a társadalmi leszakadás kockázati tényezői, és fokozottan érvényesül a „beszorulás” veszélye is.¹⁹

Azok a területek, ahol a szegénység térbeli-jövedelmi-infrastrukturális hatásai halmozottan és koncentráltan jelentkeznek, szegregátumoknak minősülnek; a lakhatással kapcsolatos problémák is itt a legsúlyosabbak:

„A 2016-ban elkészült országos szegregátum-adatbázis és -térkép szerint az ország 709 településén 1384 – főként romák lakta – telep, illetve

¹⁵ Innovációs és Technológiai Minisztérium (2018) [Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia](#)

¹⁶ A közös uniós 2030-as célt legalább bruttó 40 százalékos kibocsátás-csökkentésről legalább nettó 55 százalékra növelő csomag (Fit for 55 – „Irány az 55%!”).

¹⁷ European Commission (2021) [Questions and Answers on the revision of the Energy Performance of Buildings Directive](#)

¹⁸ A tervek szerint, a Szociális Klímaalap 2025 és 2032 között kb. ezer milliárd Ft célzott támogatást fog biztosítani energiaszegénységben érintett háztartások számára. A Klímaalapot Magyarország további ezer milliárd forinttal egészítené ki, és a támogatások juttatásának formáját nemzeti szinten határozná meg.

¹⁹ Erről lásd részletesebben: Czirfusz, M., Pósfai, I. & Pósfai, Zs. [A lakhatási szegénység területi folyamatai](#). In Pósfai, Zs., Jelinek, Cs. & Czirfusz, M. (szerk). Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2018.

településszövetbe ágyazódott elmaradott településrész található, melyben az ország lakosságának 2,8 százaléka él. Ezeken a helyeken egyszerre vannak jelen a súlyos munkanélküliségi, szociális és egészségügyi problémák, valamint a szolgáltatásokhoz való hozzáfutási nehézségek.”²⁰

A KSH adatai szerint 2020-ban a szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázata a roma népesség 66,6 százalékát érintette, a súlyos anyagi deprivációban élők aránya pedig körükben 46,3% volt. A szegénységi küszöb alatt élő romák aránya 36,4%, valamint a nagyon alacsony munkaintenzitású háztartásban élőké pedig 20,2%.²¹ Ezek a mutatók mind legalább háromszor magasabbak, mint a teljes népesség körében.

A szakmai konszenzus egyértelmű abban, hogy **a szegénység ezen összetett formáinak felszámolása érdekében a deszegregációs törekvéseket erősíteni kell.** Ez a lakhatás szempontjából ez azt jelenti, hogy **a telepszerű képződményeket fel kell számolni, az ott élők számára pedig az integrált, méltó, és biztonságos lakhatás lehetőségét megteremteni.** Az új lakókörnyezet hozzáférést jelent a korábban nehezen elérhető munkaerőpiaci, egészségügyi, infrastrukturális, oktatási szolgáltatásokhoz.

2.5. Szociális juttatások

A jelenlegi társadalom- és szociálpolitika és így az állami újraelosztás rendszere is **az öngondoskodás és a „munkalapú társadalom” eszményén alapszik, egyre távolodva a jóléti államtól.**²² A jelenleg elérhető szociális juttatások nem elegendőek a társadalmi és jövedelmi egyenlőtlenségek és megélhetési nehézségek érdemi enyhítésére, és ritkán tudnak lehetőséget nyújtani a hátrányok leküzdéséhez és a szegénységből való kitöréshez.

A szociális juttatások rendszerében kiemelt szerepe van a mindenkori **nyugdíjminimum** értékének,²³ amely összege **2008. január 1-je óta változatlanul 28 500 Ft.** A szociális törvény 2022-es módosításáig ez képezte számos szociális ellátás összegének alapját, amit 2023-tól – az egyelőre változatlan összegű – szociális vetítési alap váltott fel. Ezen összeg 90 százaléka (26 650 Ft)²⁴ adja azt a jövedelemhatárt, amely a jogalkotó szerint biztosítja a megélhetést, ezért e fölött nem szükséges rendszeres

²⁰ Teller, N. (2022). [Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése](#). Az értékelés a Miniszterelnökség megbízásából készült a Városkutatás Kft. bevonásával. p.23.

²¹ KSH. [Életkörülmények](#).

²² Erről lásd: Mózer, P., Tausz, K., & Varga, A. (2015). [A segélyezési rendszer változásai](#).

²³ A szociális törvény módosítását követően a szociális ellátások összegének megállapítását leválasztották az öregségi nyugdíjminimumról, és bevezették az úgynevezett szociális vetítési alap fogalmát, amelynek összege azonban 2023-ban is változatlanul 28 500 Ft.

²⁴ Fogyasztási egységre jutó összeg; például egy két felnőtt egy gyermekes családban nem hárommal osztjuk a teljes háztartási jövedelmet, hanem 2,7-el. Lásd: [Szociális füzet 2022](#).

segélyben részesíteni az állampolgárokat. A rászorultság megítélése feltételezi, hogy az adott háztartás nem rendelkezik jelentős vagyonnal sem.

Az **aktív korúak ellátása** hivatott ezt a minimális megélhetést biztosítani a hátrányos munkaerőpiaci helyzetű, 18 év feletti, de nyugdíjkorhatár alatti személyeknek és családjuknak, amennyiben megélhetésük más módon nem biztosított. Két típusa van; a **foglalkoztatást helyettesítő támogatás (FHT)** valamint az **egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatás**, amelyek értéke a fent említett alapok 80 százalékában van meghatározva, így **évek óta változatlanul 22 800 Ft.**²⁵ 2021-ben 80 ezren részesültek ebben a támogatási formában, míg tíz évvel ezelőtt, több mint kétszer annyian (209 918 fő)²⁶. Az FHT-t egy családban egyidejűleg csak egy családtag kaphatja meg.²⁷

A szegénység és munkanélküliség mérséklésére használt másik állami eszköz, a közfoglalkoztatás, amelynek keretében 2022-ben összesen 74 ezer főt alkalmaztak – ez a szám a legmagasabb 2016-ban volt 202 ezer fővel.²⁸ A közmunkáért kapható bért 2011-ben a minimálbértől leválasztották, majd 2022-től az összegét automatikusan a minimálbér (és középfokú végzettség esetén a garantált bérminimum) 50 százalékában állapítják meg. 2022-ben a teljes munkaidős közalkalmazottak nettó átlagkeresete 66 383 Ft volt²⁹.

A szegénység megelőzésének és a családok védelmének fontos eszköze még a (nem szociális, hanem családi támogatásokhoz sorolt) gyermeket nevelő szülőknek alanyi jogon járó **családi pótlék**, ami azonban **2008 óta szintén változatlan – egy gyermekes család esetén 12 200 Ft**, értéke mára minimálisra inflálódott.³⁰

Amint a [Habitat 2022-es lakhatási jelentésének első fejezetéből](#) is látszik, **a szociálisan célzott lakhatási támogatásokra tulajdonképpen láthatatlan mértékű összeget költ az állam**; a legtöbb intézkedés az eleve jobb módú középosztály támogatását szolgálja. 2015-ben a **kormány kivezette a központi költségvetésből finanszírozott lakásfenntartási támogatást** és az adósságkezelési szolgáltatást a szociális ellátások köréből, és azóta a lakhatással kapcsolatos költségek és krízishelyzetek enyhítésére a **települési támogatás** szolgál. A települési támogatás formáit, jogosultsági feltételeit és összegét az **önkormányzatok** saját rendeletben **határozzák meg**.

²⁵ Lásd itt a szociális rászorultsági alapon jelenleg elérhető ellátásokat, illetve pénzügyi támogatásokat: Emberi Erőforrások Minisztériuma (EMMI). [Szociális rászorultság esetén járó ellátások](#).

²⁶ KSH. [Rendszeres szociális támogatások](#).

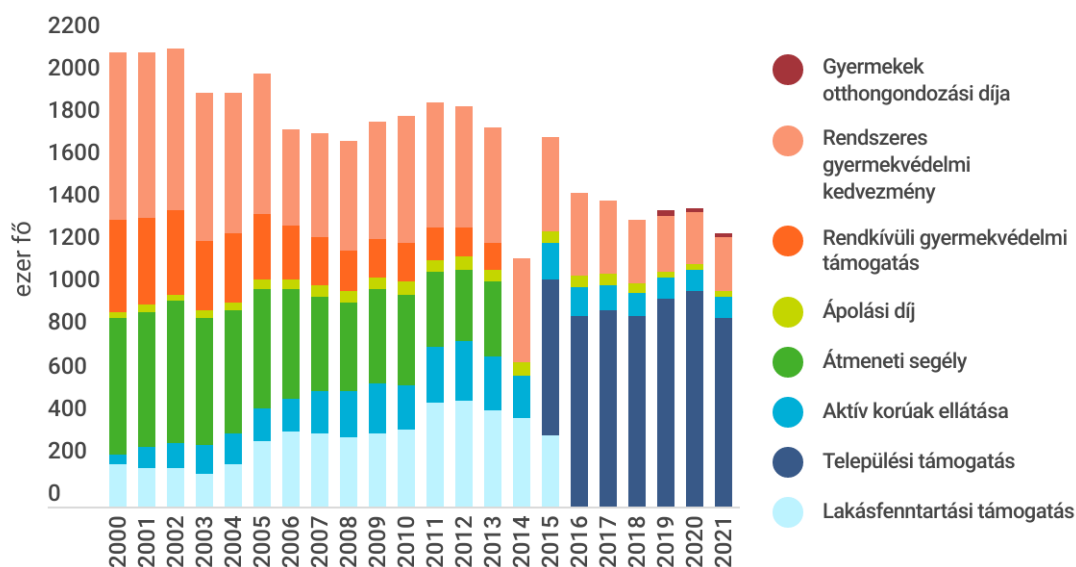
²⁷ Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (MEOSZ). [Aktív korúak ellátása](#).

²⁸ KSH. [A munkaerőpiac legfontosabb éves adatai](#).

²⁹ KSH. [Közfoglalkoztatottak létszáma, átlagkeresete](#).

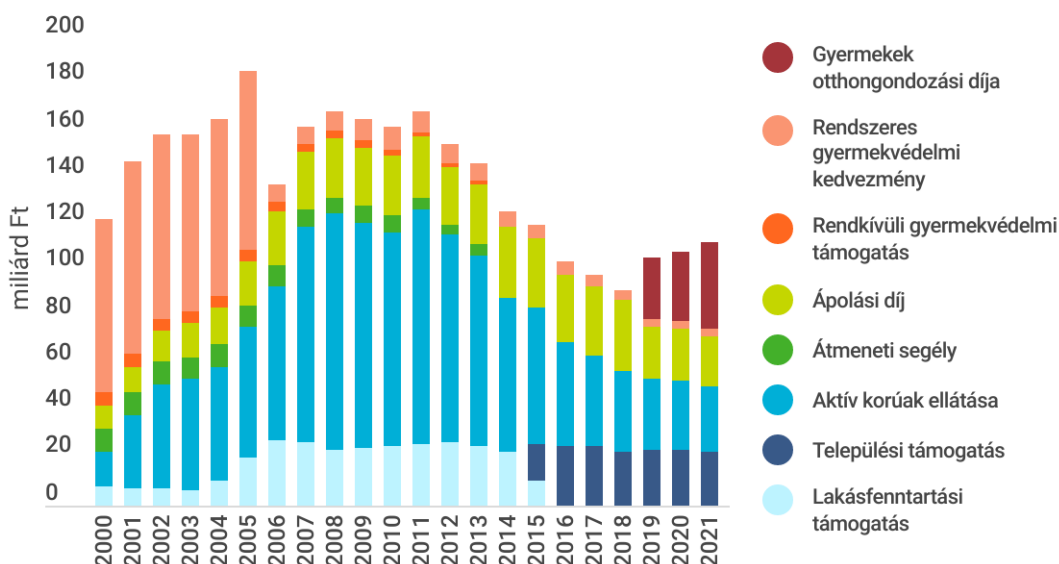
³⁰ [Családi pótlék – nevelési ellátás, iskoláztatási támogatás – Magyar Államkincstár](#)

Fontos kiemelni tehát, hogy az önkormányzatok nem kötelesek lakásfenntartáshoz, lakhatáshoz vagy adósságkezeléshez kapcsolódó települési támogatást nyújtani, **az egyedüli, a szociális törvény által előírt kötelező érvényű támogatási forma a rendkívüli települési támogatás.**³¹



3. ábra: Szociális támogatásban részesítettek száma

Adatok forrása: [KSH](#)



4. ábra: Szociális támogatásra felhasznált összeg reálértéken

Adatok forrása: [KSH](#); [KSH index](#)

³¹ [Szociális törvény](#) – 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról.

2021-ben a KSH adatai szerint 885 ezren kaptak települési támogatást, egy főre átlagosan 25 609 Ft jutott, pénz- vagy természetbeni támogatást formájában. A közölt adatokból nem derül ki, hogy ennek mekkora részét fordították lakhatási célú támogatásra.³²

Összességében, az elmúlt években mind a szociális támogatásokra szánt állami források összege, mind a részesítettek száma egyre kevesebb (lásd 3. és 4. ábra). Továbbá ezek megítélésének és lebonyolításának felelőssége egyre inkább az önkormányzatok felé tolódik, távolodva a normatív, központi támogatások rendszeréről. Ez összhangban van a módosított szociális törvényben lefektetett elvekkel, miszerint az állam csak az egyén, a család és az önkormányzatok után felelős állampolgárai jólétéért.

2.6. Szociálisan célzott lakhatási programok

A fent említett szociális juttatások elsősorban tüneti kezelést tudnak nyújtani az anyagi vagy egyéb mindennapi nehézségek enyhítésére, és jó esetben meg tudják akadályozni ezek súlyosbodását, lehetőleg egyéb szolgáltatásokkal kiegészülve (pl. a családsegítő szolgálatok vagy egyéb intézmények által nyújtott szociális munka). Azonban a rossz lakáskörülményeken hosszú távon csakis nagyobb léptékű beavatkozásokkal lehet segíteni; szociálisan célzott **lakásfelújítási/-vásárlási/-építési támogatásokkal**, vagy a megfizethető, jó minőségű **bérlakások biztosításával**.

A magántulajdonú lakáshoz jutást és lakáskorszerűsítést szolgáló, elmúlt években elérhető nagyszabású **állami programok**, a CSOK, a falusi CSOK³³ és az otthonfelújítási támogatás (OFT), szinte egyáltalán nem elérhetőek az alacsony jövedelmű, hátrányos helyzetű háztartások számára:

- nagy mértékű **önerő és előfinanszírozás**: a támogatásokat szinte kizárólag csak jelentős önerő biztosításával lehet igénybe venni. A CSOK esetében a lakásvásárlás után, a falusi CSOK és az OFT esetében az elvégzett felújítási munkálatok után utalják csak a támogatási összeget, így ezeket a családoknak meg kell előlegezni;³⁴
- **társadalombiztosítási jogviszony megléte**: az igénybevétel előtti utolsó hat hónapban aktív társadalombiztosítási jogviszonyt kell felmutatni, tehát azok a leginkább rászoruló sokgyermekes családok, ahol a szülőknek

³² Lásd: KSH. [Települési támogatás](#).

³³ Lásd a bevezetőben említett Falusi LakHátás programot, melynek keretein belül a Habitat for Humanity Magyarország a falusi CSOK támogatást teszi elérhetővé olyan háztartásoknak, akik ugyan megfelelnek a támogatás követelményeinek, de nincs kellő megtakarításuk a felújítás előfinanszírozására.

³⁴ Lásd: Elek, Zs. & Szikra, D. (2018). [Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: a CSOK versengő céljai](#). Új Egyenlőség.

nincs állandó bejelentett munkaviszonya továbbá a közmunkások ki vannak zárva a programból;³⁵

- **bürokratikus akadályok:** a többlépcsős igénybevételi folyamat szintén sok olyan rászoruló háztartást kizár, akik nem rendelkeznek a megfelelő adminisztratív tudással, önérdékvényesítési képességgel. Az igényléseket kereskedelmi bankokon keresztül kell lebonyolítani.

Hangsúlyozandó, hogy a fent említett programok kimondottan gyermeket nevelő családok számára elérhetőek, így tulajdonképpen elsősorban nem lakhatási, hanem demográfiai, **családpolitikai intézkedések**, a 2016-ban indult Családvédelmi Akcióterv keretrendszerébe illeszkednek. Az új ingatlan szerzésének és a gyermekvállalás ösztönzése mellett az építőipar és az ingatlanpiac fellendítése a céljuk.³⁶

Az elmúlt időszakban a kimondottan alacsony jövedelmű, sérülékeny csoportok lakáskörülmények javítását célzó programok elsősorban európai uniós forrásokból valósultak meg. A tanulmány írásakor a jelenlegi EU-s finanszírozási ciklus **Operatív Programjainak** előkészítése, kiírása még zajlik, beleértve a szociális elvárásokat tartalmazó **méltányos átállás** forrásait, amelyek remélhetőleg – az előző hétéves ciklussal ellentétben – tartalmazni fognak **jelentős lakossági épületenergetikai, szociálisan célzott forrásokat**.

Az alábbiakban kiemeljük a jelenleg elérhető, kimondottan szociális indítatásból fenntartott lakáskörülmények javítását célzó országos programokat.

³⁵ A CSOK, illetve a falusi CSOK pontos kritériumrendszerét, az igénybe vehető támogatási formákat és összegeket lásd [itt](#).

³⁶ Plöchl, K. & Obádovics, Cs. (2021). [A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata az előzetes gyermekvállalás és az ingatlanszerzés mértéke szempontjából egy hitelintézet adatai alapján](#). Hitelintézeti Szemle, 20. évf. 3. szám. 80–109. o.

	Lakástámogatási eszköz	Rászorultsági alapú célzás	Lebonyolítók
Állami szabályozások és támogatások	Rezsicsökkentés	Nem	Közműszolgáltatók
	Védendő fogyasztói státusz	Igen	Közműszolgáltatók
	Hitelfizetési moratórium	Nem	Pénzüntézetek
	Kedvezményes lakásáfa	Részben	Pénzüntézetek
	CSOK, falusi CSOK	Nem	Pénzüntézetek
	Babaváró támogatás	Nem	Pénzüntézetek
	Otthonfelújítási támogatás	Nem	Pénzüntézetek
	Magyar Falu Program szolgáltatlakás-építés és -felújítás	Nem	Önkormányzat
Települési támogatások	Rendszeres és rendkívüli lakhatási támogatások	Igen	Önkormányzatok
	Önkormányzati bérlakások	Részben	Önkormányzatok
	Szociális tüzelő	Igen	Önkormányzatok, Belügy-minisztérium
Európai Unió forrásokon alapuló programok	Szociális település-rehabilitáció (szoft és infrastrukturális elemek)	Igen	Önkormányzatok, helyi/országos civil szervezetek
	Felzárkózó Települések program (lakásfelújítási programelem)	Igen	Magyar Máltai Szeretetszolgálat és helyi egyházi/civil szervezetek
	Napelemprogram (lezárult)	Részben	Kivitelezők, bankintézetek, ÉMI Nonprofit Kft.
Civil támogatások	Lakhatási és egyéb civil szervezetek programjai	Igen	Országos és helyi civil szervezetek, alapítványok

2. táblázat: Lakhatással kapcsolatos elérhető támogatások

2.6.1. Önkormányzati bérlakások

Azoknak, akik nem rendelkeznek magántulajdonú lakással és nem tudják megfizetni a piaci albérleteket vagy a rossz minőségű ingatlanjuk javítását, az önkormányzati bérlakások jelenthetik a méltó lakhatáshoz való hozzáférés egyik módját, hosszú távon csökkentve a megfizethetőségi gondokat.

Azonban Magyarországon elenyészően kevés szociális bérlakás áll rendelkezésre, miközben egyre többen szorulnak ki az egyre dráguló és alulszabályozott magánbérleti piacról.³⁷ **Jelenleg az önkormányzati bérlakások száma 100 ezer körüli, ami a teljes lakásállomány mindössze 2,5 százalékát teszi ki.** Így nem meglepő, hogy ezekre többszörös a túljelentkezés, a bekerülés esélye pedig a legtöbb rászoruló számára csekély.

Az önkormányzatok többségének a leromlott állapotú közösségi bérlakásszektor fenntartása jelentős terhet jelent. Akadnak ugyan progresszív önkormányzatok, amelyek különböző programokkal kísérletez(né)nek, azonban államilag támogatott felújítási- vagy bérlakásépítési programok híján, saját szűkös költségvetésükből kell kigazdálkodniuk ezek fedezetét.³⁸ Így nagyon kevés önkormányzat tud érdemi felújításokat, még kevesebb bérlakásépítést finanszírozni.³⁹ Az önkormányzati bérlakások vagyongazdálkodásával kapcsolatos további részletekért lásd a Periféria Központ [Lakhatási problémák és megoldások: Az önkormányzatok lehetőségei](#) című 2019-es tanulmányát.

Az önkormányzatok az esetek többségében a lakástörvénnyel⁴⁰ összhangban szabályozzák a kiadott lakások bérleti díjait a saját lakásrendeletükben – azaz **lakás alapterülete alapján megszabnak szociális, költségelví és piaci lakbér kategóriákat**, melyek meghatározásában a lakás komfortfokozatát is figyelembe veszik.⁴¹

Előfordul továbbá, hogy a bérleti jog megszerzésével **felújítási kötelezettséget** kell vállalnia az új lakóknak – az Utcajogász Egyesület [fővárosi önkormányzati lakás-rendszeréről szóló problématérképe](#) 251 ilyen esetet dokumentált a 2019. május 1. és 2020. október 31. közötti 18 hónapos időszakban. Sikeres lakáspályázat esetén a leendő bérlő szerződést ír alá az önkormányzattal, amelyben vállalnia kell a lakás határidőre – jellemzően 6-12 hónap – történő felújítását. Ez sok esetben teljeskörű felújítást jelent, melyre értelemszerűen nagyon sok pályázó nem képes előteremteni a több millió forintos kiadás fedezését.

³⁷ A magánbérlakásszektor szabályozási és megfizethetőségi problémáiról lásd részletesebben: [Feketelakás 3.0.](#): Javaslatok a magánbérlakás-piac megfizethetőbbé és biztonságosabbá tételére. (2020). Habitat for Humanity Magyarország.

³⁸ Az önkormányzati bérlakásszektorról és annak reformjával kapcsolatos javaslatokat lásd részletesebben a 2022-es országgyűlési választásokra összerakott [Lakhatási Minimum](#) program kapcsolódó szekciójában.

³⁹ Pozitív példaként említendő [Budapest XIII. kerülete](#).

⁴⁰ [1993. évi LXXVIII. törvény](#) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról.

⁴¹ Az Utcajogász Egyesület önkormányzati bérlakásszektor problématérképének elkészítése során, 2019 májusa és 2020 októbere között az Egyesület önkéntesei 24 budapesti önkormányzat (köztük a fővárosi- és kerületi önkormányzatok) közül 22-ből kaptak választ közhasznú adatkérésükre.

Az önkormányzatoknak (és vagyonkezelő cégeknek) az infrastrukturális beruházásokon kívül, jellemzően a folyamatot és a rászoruló háztartásokat támogató, megfelelő intenzitású szociális munka biztosítására sincs elegendő forrásuk és kapacitásuk.

A fent említett hiányok és nehézségek orvoslására dolgoznak ki mintaprogramokat civil szervezetek, sokszor innovatív eszközökkel; használaton kívüli önkormányzati bérlakások felújítására vállalkoznak, és ezt szociális munkával és érdekérvényesítő tevékenységgel egészítik ki. Példaként említendő az **Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) 'Elsőként lakhatás'**⁴² programja, amelynek keretében korábban hajléktalan ügyfelek költözhetnek felújított, budapesti önkormányzati bérlakásokba.⁴³ Hasonlóan működik a **Habitat Második Esély programja**, szintén budapesti önkormányzatokkal együttműködésben – az itt felújított szociális bérlakásokba családok átmeneti otthonaiból költöznek be az új lakók.⁴⁴

2.6.2. Szociális településrehabilitáció és telepfelszámolási programok

A térbeli-társadalmi szempontból **szegregált településrészek** (lásd 2.4-es alfejezet) **megújítására jöttek létre a szociális városrehabilitációs és telepfelszámolási programok**. Ezen törekvéseket a 2004-es uniós csatlakozás óta Magyarországon főként európai uniós – a hétéves költségvetési ciklusokhoz igazodó –, projekt-alapú források finanszírozzák. A komplex szemlélet értelmében e projektek egyszerre hivatottak kezelni a lakhatási, foglalkoztatási és szociális problémákat.

A megvalósuló programoknak két fő alkotóeleme van; a konkrét infrastrukturális beruházások, azaz a lakhatás és egyéb alapvető szolgáltatások műszaki feltételeinek megteremtése, valamint az ún. *szoft elemek*, mint a jelenlét típusú szociális munka vagy közösségfejlesztés.⁴⁵

Az eddigi két EU-s költségvetési ciklusban Magyarországra nagymértékű források érkeztek Operatív Programok keretében:

- A **2007-2013-as** költségvetési ciklusban a Társadalmi Megújulás Operatív Programban (TÁMOP) és a Társadalmi Infrastruktúra Operatív Programban (TIOP), valamint a regionális operatív programokban fordultak elő a lakhatási kérdéseket érintő intézkedések;

⁴² A *elsőként lakhatás (housing first)* megközelítés lényege, hogy a hajléktalan emberek számára kialakított, megszokott lépcsőzetes gondozási modellel szakítva (azaz a szociális szférával való együttműködést, kezelést követően fordulni csak az önálló lakhatási igények felé), az utcáról vagy menhelyről közvetlenül bérlakásba juttatja a hajléktalan embert. És ezután, már saját lakóhelyükön vagy annak szomszédságában részesülnek szociális munka alapú, sokrétű segítségben. Erről bővebben lásd a [BMSZKI kiadványát](#).

⁴³ Az ULE programjáról részletesebben [itt](#).

⁴⁴ A Habitat Második Esély programjáról bővebben [itt](#) lehet olvasni; [itt](#) pedig egy újpesti önkormányzati bérlakásba beköltöző család történetével lehet megismerkedni.

⁴⁵ Lásd részletesebben az 'Újpest Kapuja VEKOP projekt' esettanulmány egy keretes szövegében kifejtve.

- A **2014-2020-as** fejlesztési időszakban a felzárkózási célú pályázatok elsősorban a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP), az Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program (EFOP) és a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP) konstrukciókban valósultak meg. Ebben az időszakban a teljes keret összesen közel 115 milliárd Ft volt.⁴⁶

Az programok jellemzően 2-3 éves projektidőszakra vannak tervezve, és többszereplős konzorciumi partnerségekben valósulnak meg. A fő megvalósító rendszerint az önkormányzat, a szoft elemekért pedig a helyi gyermekjóléti és/vagy családsegítő szolgálat a felelős, illetve helyi civil és egyházi fenntartású szervezetek is bevonásra kerülhetnek.⁴⁷

Az infrastrukturális fejlesztéseket – pl. bérlakásépítés, felújítás az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA), a szoft tevékenységeket pedig az Európai Szociális Alap (ESZA) finanszírozza. Így **az infrastrukturális beruházások és a komplex szakmai (szoft) tevékenység külön pályázatokban jelennek meg**, a programok egymást kiegészítve valósulnak meg.

Az infrastrukturális beruházások mértéke és típusa programonként változik, de jellemzően bérlakásépítés, illetve önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok felújítása valósítható meg, változó megkötésekkel és feltételekkel. Némelyik programban például csak a szegregátum területén található ingatlanokat érinthetik az infrastrukturális beruházások (EFOP-2.4.2-17), míg másokban a szegregátumon kívül, integrált lakókörnyezetben lévő lakások felújítása is támogatható (EFOP-2.4.3-18).⁴⁸

A 2014–2020-as európai költségvetési ciklus szociális településrehabilitációs programjainak értékelése 2022 nyarán jelent meg. A szerzők az alábbi módon összegzik a projektek eredményességét:

„Sem a falusi, sem a városi projektek esetén nem valósult meg a szegregált területek teljes bontása, és kevesebb, mint a szegregált telepek településeinek 30 százalékában csökkent egyáltalán valamennyire a telep házainak száma (a nagyobb kiterjedésű szegregátumok esetén a telepek teljes felszámolása reálisan csak egy hosszú folyamat eredménye lehet). A fejlesztések nyomán összességében tehát minimális a deszegregációs eredmény.”⁴⁹

⁴⁶ Teller, N. (2022). [Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése](#). Az értékelés a Miniszterelnökség megbízásából készült a Városkutatás Kft. bevonásával.

⁴⁷ A felzárkózási célú projektekben jellemzően résztvevő szereplőkről részletesebben lásd itt: [Szegregációtól a felzárkózásig – IV. rész – SzocOkos](#)

⁴⁸ Teller, N. (2022). [Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése](#). Az értékelés a Miniszterelnökség megbízásából készült a Városkutatás Kft. bevonásával.

⁴⁹ ibid, p.9.

További néhány probléma a rendszer működésével kapcsolatban:⁵⁰

- **a projekt-alapú működés**, akadályozza a hosszú távra tervezhető, fenntartható működésmódot;
- a projektek **területi lehatárolása** mereven a KSH-által kijelölt *szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területekre* korlátozódik, amely nem mindig tükrözi az aktuálisan legsúlyosabban érintett településrészeket, háztartásokat;
- infrastrukturális beruházások kizárólag az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat érinthetik, így kimaradnak azok a rossz állapotú **magántulajdonban lévő ingatlanok**, amelyek szintén a szegregált lakóövezet területén, vagy annak szomszédságában helyezkednek el.

A 2021-es, lakhatási jelentés harmadik, a lakáspolitikai folyamatok harminc évét áttekintő fejezete az alábbi következtetéseket vonta le:

„Ennek ellenére a projektek előnye – az érintett lakók életének jobbá tétele mellett –, hogy megvalósításuk során olyan szakmai és módszertani tapasztalat halmozódik fel, amely egy kevésbé szegényellenes országos politikai környezet esetén alapját adhatják egy progresszívebb szakmai programnak.”⁵¹

2.6.3. Felzárkózó Települések

Az elmúlt években a vidéki, kisebb településeken jelentkező súlyosabb szociális problémák kezelését, beleértve a rossz lakhatási körülményeket, az állam fokozatosan szervezte ki egy egyházi szervezet irányítása alá, a **Magyar Máltai Szeretszolgálatnak** (MMSZ). A 2019-ben indult **Felzárkózó Települések (FETE)**⁵² az ország 300 leghátrányosabb települését hivatott komplex módon felzárkóztatni. A program nagyrészt EU-s forrásból valósul meg, a keretösszeg közel 51 milliárd Ft. Ebből hozzávetőlegesen 42 milliárd Ft a betervezett Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközből (RRF) fedezendő,⁵³ a többi állami forrásokból:

„[A] tervek szerint 2000 szociális bérlakást létesítenek 2026. június 30-ig, részben új ingatlanok építésével, részben a településeken található házak

⁵⁰ Meleg, S. (2022) [Felzárkózási célú Európai Unió projekt problématerképe.](#)

⁵¹ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben.](#) In Vankó, L. (szerk). Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2021.

⁵² A FETE programról részletesebben lásd [itt](#).

⁵³ Az RRF-3.3.1-22 – Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása projekt felhívását lásd [itt](#).

felújításával, korszerűsítésével. A szociális bérlakások bérbeadását és kezelését szociális lakásügynökség végzi majd, bérlőket pedig pályázat útján választják ki. A szociális bérlakások létesítésén túl a program a legszegényebb településeken élő emberek lakókörülményeinek javítását is célul tűzte. A leginkább leromlott állapotú lakóépületekben életveszély-elhárító beavatkozást végeznek [...].”⁵⁴

A programban résztvevő 300 település mindegyikéről készült egy *lakhatási beavatkozási terv*, amely szemügyre veszi az adott település lakosságának helyzetét, a lakásállomány állapotát, és kijelöli a lakhatási nehézségek enyhítését szolgáló fő beavatkozási irányokat.⁵⁵

A FETE keretében az érintett településeken az MMSZ által kidolgozott módszertan mentén, jelenlét típusú szociális munka folyik, a megvalósítást pedig elsősorban az MMSZ vagy egy másik helyben működő egyházi szervezet végzi.⁵⁶

Miközben előremutató, hogy létezik egy kimondottan szociálisan célzott lakhatási beavatkozásokat is tartalmazó nagyszabású program, megkérdőjelezhető, hogy az állami rendszerrel párhuzamosan, egy segélyszervezet kezébe kerül egy ilyen alapvető társadalmi probléma kezelése. További aggodalomra ad okot, hogy így azok a rászoruló háztartások, amelyek nem a FETE programban résztvevő településeken élnek, továbbra is kiszorulnak minden olyan jelenlegi támogatási formából, amely a rossz lakáskörülményeiken jelentősen javíthatna.

2.6.4. Napelem pályázat

Az elmúlt években az egyetlen, **magántulajdonú lakások korszerűsítésére fordítható állami támogatás, amely szociális szempontokat is tartalmaz** a „lakossági napelemes rendszerek támogatása és fűtési rendszerek elektrifikálása napelemes rendszerekkel kombinálva” című pályázatok voltak. Az előbbiben a napelemek által megtermelt áram a lakás villamosenergia fogyasztását fedezi (világítás, elektromos berendezések), a másodikban napelemes-hőszivattyús fűtési rendszer is telepítésre kerül. Utóbbiban nyílászáró cserére is van lehetőség. A támogatást előlegként megkapják a kivitelezők, így ezt nem a háztartásoknak kell előfinanszírozni – ellentétben a többi vissza nem térítendő állami felújítási támogatással.

Az eredeti tervek szerint a helyreállítási alapból (RRF) finanszírozott pályázat „a korszerűtlen lakossági tüzelés magas részaránya [...] érdemi csökkentéséhez járulhat

⁵⁴ Lásd: FETE (2022). [Lakhatási körülmények javítása a felzárkózó településeken](#).

⁵⁵ A 300 településről készült lakhatási beavatkozási tervek [itt találhatóak](#).

⁵⁶ Ez alól kivételt képez az [Igazgyöngy Alapítvány](#), mely civil és nem egyházi szervezet.

hozzá”. A program eredeti célcsoportja az „*energiaszegénység kockázatának az átlagosnál inkább kitett (az országos átlagbér alatti jövedelmű), alacsony hitelképességű, háztulajdonnal rendelkező háztartások*”.⁵⁷ Azonban a pályázati kiírásban már nem szerepelt kivételként a szilárd tüzelő használat, sem egyéb energiaszegénységi indikátorok (pl. az energiaköltségek aránya a teljes jövedelem arányában). Végül egy jövedelmi kritérium került be, ami a jövedelemmel rendelkező tulajdonosok egy főre eső bevételét maximalizálta 4 850 000 forintban. A támogatásban várhatóan közel 45 ezer háztartás fog részesülni, a program kerete 201 milliárd forint.⁵⁸

Az eredeti pályázati kiírás 2021 nyarán jelent meg, majd a 2021 decemberi megnyitás előtt pár héttel bekerült egy pontrendszer a felhívásba, amelynek értelmében előnyben részesülnek azok, akik 18 év alatti gyermeket nevelnek, illetve akik hátrányos helyzetű térségben tervezik a beruházást. A pontrendszer a pályázat szociális célzottságát volt hivatott erősíteni, ám 2022 márciusában eltörölték azt.⁵⁹

A programot több szakmai szervezet kritizálta⁶⁰ a környezetvédelmi szempontok nem megfelelő érvényesülése miatt, és azért is, mert több feltétel kizárja a legrászorulóbb családok nagy részét (pl. a tetőszerkezetnek megfelelő állapotban kell lennie a napelemek telepítéséhez).

A pályázatok elbírálása és az előlegek utalása nagy késéssel indult el, és időközben felfüggesztették a háztartási méretű kiserőművek (HMKE) – azaz a lakossági napelemes rendszerek – hálózatra kapcsolásának engedélyezését⁶¹. A lebonyolítás körüli problémák és bizonytalanság miatt elképzelhető, hogy sokan⁶² – beleértve azokat, akik nem tudják az eredetileg nemvárt önerőt befizetni⁶³ – mégsem fognak élni ezzel a lehetőséggel.

⁵⁷ [Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\)](#)

⁵⁸ Pályázati Felhívás. „[Lakossági napelemes rendszerek támogatása és fűtési rendszerek elektrifikálása napelemes rendszerekkel kombinálva](#)” RRF-6.2.1-2021

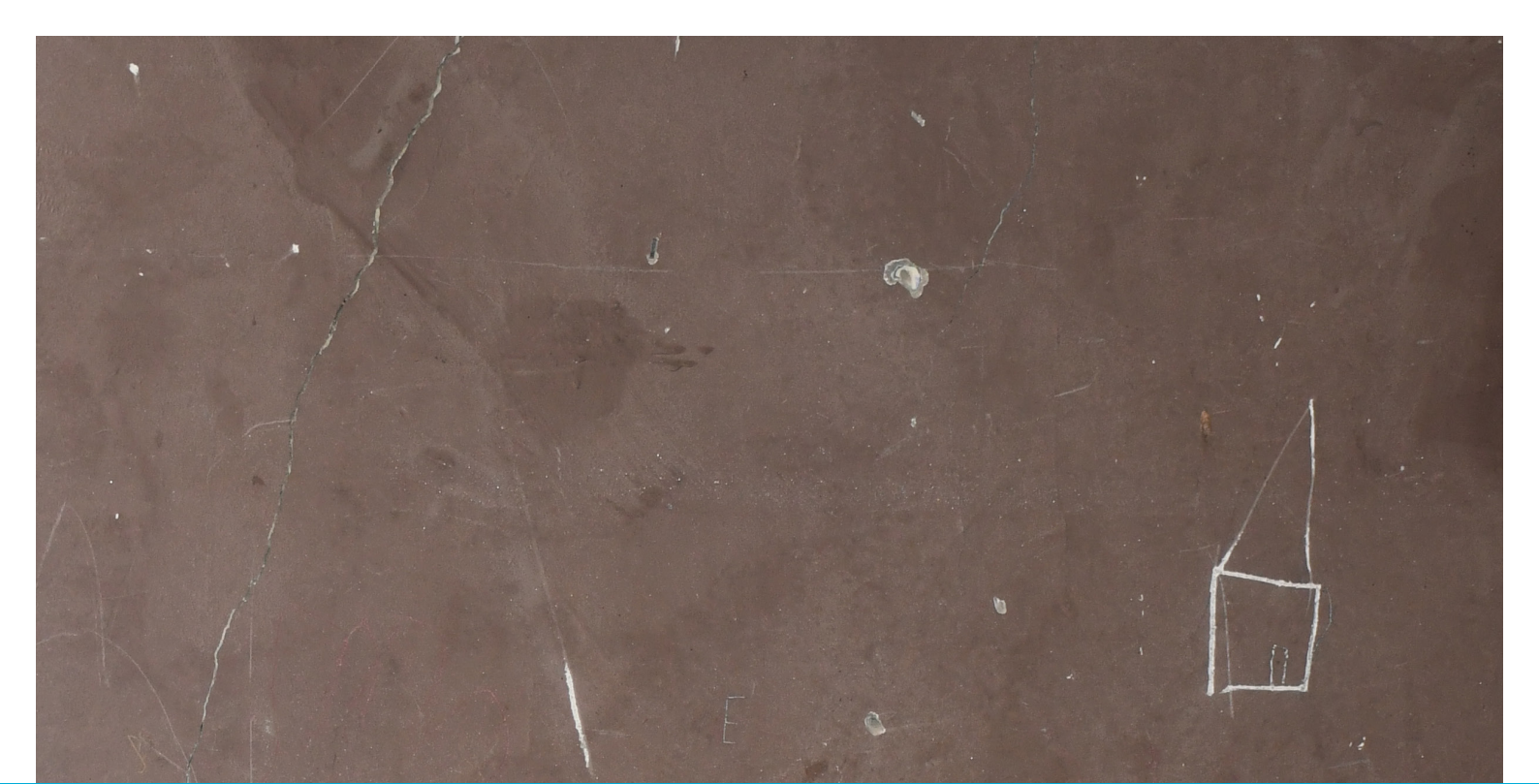
⁵⁹ Weinhardt, A. (2022). [Szép csendben totálisan átírták a lakossági napelemes pályázatot](#). Portfolio.

⁶⁰ [Napelemet mindenkinek? Célozzák a valóban rászorulóknak számára az új napelemes pályázatot!](#) (2021). Az Energiaklub, a Habitat for Humanity Magyarország és a Magyar Természetvédők Szövetsége közös sajtóközleménye.

⁶¹ Major, A. (2022). [Naperőművek: csatlakozási stopot hirdettek az ellátás biztonságára hivatkozva](#). Portfolio.

⁶² Csurgó, D. (2022). [Óriási lenne az igény a napelemekre, de a kormány nem küldi a pénzt a nyertes pályázóknak](#). 444.

⁶³ [100 százalékos támogatást nyert napelem-telepítésre, de ha nem teszi hozzá saját zsebéből még az árnyékát, ugrik az egész](#) (2022). rtl.hu



TÁMASZ program



The background of the lower section is a dark brown, textured surface. It features a white line drawing of a dragonfly in the upper left. In the lower right, the word 'ANYA' is written in white capital letters, with a small 'x' and a '2' above it. Below 'ANYA', the word 'APPA' is written in white capital letters. A horizontal tear in the paper is visible across the middle of the lower section.

ANYA

APPA

3. TÁMASZ program

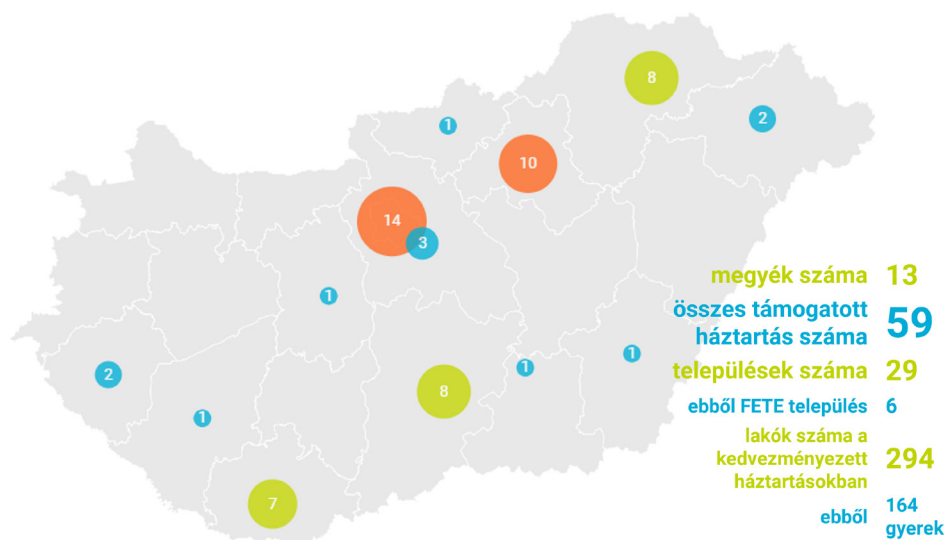
Kisléptékű felújítások és karbantartási munkák támogatása

A TÁMASZ program a Habitat for Humanity Magyarország 2019-ben indult programja, mely **lakhatási nehézségekkel küzdő családoknak nyújt támogatást műszaki tanácsadással, illetve az építőanyag vagy a felújításhoz szükséges szakmunka díjának fedezésével.**

Lakhatási szervezetként nagyon sok olyan megkeresést kapunk magánemberektől, különböző civil- és segélyszervezetek, illetve a szociális ellátórendszer munkatársaitól, amelyek a lakások állapotából adódó súlyos, sokszor életveszélyes helyzetek és problémák megoldásában/enyhítésében kérnek tőlünk támogatást. A megkeresések az ország minden tájáról érkeztek. A múltban ezen esetek túlnyomó részében nem tudtunk segíteni, mivel nem illeszkedtek a meglévő programjaink feltételeihez.

Erre az igényre alakítottuk ki a TÁMASZ programot az ERSTE Social Banking területével együttműködésben – az ERSTE finanszírozása adta meg a kezdő lendületet 2019-ben; a későbbiekben más vállalati partnereink is beléptek a program finanszírozásába. A TÁMASZ keretei között nyújtott támogatás lényegében **egy krízisalapként szolgál olyan esetekre, amelyekben egy kisebb beavatkozással az életveszély elhárítása vagy az alapvető lakhatási körülmények kialakítása, esetleg a lakás komfortszintjének növelése a cél.**

A programban 2019 és 2022 között összesen 59 háztartásnak tudtunk segíteni, amely által csaknem **300 ember lakhatási körülményei javultak.** Egy lakásra átlagosan 350 ezer forintos támogatás jutott. A támogatott pályázatok területi megoszlása az 5. ábrán látható. **A program keretében 29 településen támogattunk családokat, ebből 8 település ezer fő alatti népességgel rendelkezik.**



5. ábra: A TÁMASZ programban főbb adatai 2019 szeptember és 2022 szeptember közötti időszakból

(A 6.,8.,9.,10.,11.,12. ábrák is ezt az időszakot mutatják be)

Települési támogatások a TÁMASZ program helyszínein

A 29 programhelyszín önkormányzati rendeleteit vizsgálva a szociális ellátásokról, azt látjuk, hogy a kérdéses önkormányzatok igen változatos módon rendelkeznek a települési támogatás formáiról, mértékéről, az illetékesség megállapításáról. **A legtöbb önkormányzat hozzájárul valamilyen formában hátrányos helyzetű háztartásai lakhatási terheinek csökkentéséhez:** jellemzően a közművek költségeinek enyhítését, azaz a villanyáram-, a gáz-, a vízfogyasztás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjának a mérséklését célozzák. **Jellemző, hogy a támogatás természetbeni juttatás formájában valósul meg, azaz az önkormányzat valamelyik szolgáltató részére utalja a támogatás havi összegét,** amely így levonásra kerül a támogatott háztartás végszámlájáról – több település például havi 5 ezer Ft a szolgáltatónak eljuttatott támogatás mértéke.^{64,65} Van ahol, az önkormányzat rendelete megállapítja, hogy lakhatási támogatás kamatmentes kölcsön formájában is nyújtható.⁶⁶ Az egyik kiemelkedő esetben a helyi rendelet szerint 500 ezer Ft értékű támogatás adható fiatal házaspárok vagy kisgyermekes házaspárok részére új lakás vásárlása esetén.⁶⁷

⁶⁴ Varga Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (VIII. 25.) [önkormányzati rendelete](#) – Egyes szociális és gyermekvédelmi ellátásokról és szolgáltatásokról

⁶⁵ Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 3/2015. (II. 19.) [önkormányzati rendelete](#) a szociális támogatásokról

⁶⁶ Pere Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (II. 25.) [önkormányzati rendelete](#) az önkormányzat 2022. évi költségvetéséről

⁶⁷ Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 16.) sz. [rendelete](#), lakáscélú önkormányzati helyi támogatásokról



3.1. A program keretei

A programban szinte kizárólag **a lakhatás műszaki körülményeinek javításában támogatjuk ügyfeleinket**, további szolgáltatásokat, például **szociális munkát nem nyújtunk**. Természetesen munkánkat ettől függetlenül annak tudatában végezzük, hogy a lakhatási szegénység együtt jár a szegénység többi aspektusával, így a műszaki problémák megoldását minden esetben a lehető legérzékenyebben igyekszünk kezelni.

A programot vállalati partnereink finanszírozzák,⁶⁸ a kereteket és feltételeket rugalmasan, az igényekhez mérten alakítottuk ki, az alábbi sarokpontok lefektetésével:

- egy-egy család támogatására maximum 500 ezer Ft áll rendelkezésre, a tervezett felújítási beavatkozásnak nagyságrendileg ehhez kell illeszkednie, a keretösszeg az építőipari árak drasztikus emelkedése miatt 2023-ban 800 ezer Ft/háztartás összegre módosult;
- a keretösszeg magában foglalja a program működési költségeinek egy részét is, a beavatkozásokra közvetlen támogatásként az összeg hozzávetőlegesen 70-80 százaléka jut;

⁶⁸ A támogatók az alábbiak: Erste Bank, Mercedes-Benz Magyarország, JTI, Elektroprofi.

- előfordul, hogy a keretet ki tudjuk egészíteni céges támogatóink termék adományaival, legtöbbször építőanyag formájában;
- saját tulajdonban, illetve önkormányzati bérlakásban élő háztartások jelentkezhetnek, viszont magánbérlemények lakói nem;
- az adott összeget építőanyag vásárlására, illetve szakmunka költségeinek fedezésére lehet fordítani, tehát a kedvezményezett háztartásoknak közvetlen pénzbeli támogatást nem juttatunk;
- a gyermekes családokat előnyben részesítjük.

A programot 2019-ben indítottuk, és a kezdeti keretrendszeren, illetve a módszertani irányelveken a folyamatában felmerülő szakmai és technikai tapasztalatok mentén időközönként finomítottuk.

A programba jelentkezők tipikusan szociálisan sérülékeny háztartások, akik leromlott állapotú ingatlanokban élnek, sokszor életveszélyes, egészségkárosító körülmények között. Gyakran találkozunk olyan ingatlanokkal, amelyek javítása már nem lehetséges, bontásuk lenne indokolt, ám a család nem tudja megoldani máshogy a lakhatását. Sajnos ezen esetek egy részét el kell utasítanunk, mivel a szükséges beavatkozások nagyságrendileg (pl. teljes tetőcsere) túlmutatnak a program keretein, és csak nagyon kivételes esetekben tudunk erre plusz forrásokat bevonni.⁶⁹

3.2. A jelentkezés menete

A megkeresések sok esetben helyi, az érintettekkel közvetlenül dolgozó civil szervezeteken vagy a szociális ellátórendszer munkatársain keresztül érkeznek be hozzánk. Ilyen civil partnerszervezeti együttműködésre néhány példa:

- a **Bagázs Közhasznú Alapítvány** mentorán keresztül, aki évek óta együtt dolgozott a kedvezményezett apával;
- Budapesten több esetben érkezett civil szervezeten keresztül megkeresés – ilyen például a **Salva Vita Alapítvány**, akik alapvetően fogyatékos embereket segítenek a munkaerőpiacon elhelyezkedni. Az egyik ügyfelük évek óta egy rossz állapotú fővárosi szuterénlakásban él, a szervezet pedig közösségi összefogással újjátarta fel ezt számára, a TÁMASZ programunkban ajtócserevel segítettünk;

⁶⁹ Egy kisvaszari család esetében például a TÁMASZ program forrásai mellett többek között a Wienerberger Zrt. és más cégek adományait is mozgósítottuk, ahhoz hogy elháruljon az életveszély. A család történetéről [itt](#) lehet többet olvasni.

- ugyanígy működünk együtt a **Menhely Alapítvánnyal és a Menedékház Alapítvánnyal** is, akik szintén egy fővárosi esetben kérték a segítségünket. Az egyik ügyfelük sikeresen pályázott egy fővárosi bérlakásra, azonban a lakás felújítási költségeit neki kellett átvállalnia. Sajnos ezekben az esetekben a pályázók nem rendelkeznek azzal a több millió forint értékű kerettel, amely az ilyen ingatlanok felújítását lehetővé teszi – erről a rendszerszintű ellentmondásról lásd 2.6.1. *Önkormányzati bérlakások* alfejezetet. Ebben az esetben is közösségi összefogással történt a felújítás – a Habitat és a Menhely Alapítvány támogatása mellett az **Utcáról Lakásba Egyesület** is adományokat szervezett a lakás átalakításához;
- a **Kiútprogram** mentorán keresztül pedig egy olyan családot támogattunk, akik a falusi CSOK felvételével szerettek volna ingatlanhoz jutni, ám a választott ingatlan műszaki állapota nem volt megfelelő, szerkezeti megerősítésre volt szükség, amit önerőből nem tudtak megoldani.



6. ábra: *Hogyan, kin keresztül jutottak el hozzánk a programban résztvevő háztartások?*

A fenti példák mellett a pályázók a legkülönbözőbb módokon jutnak el hozzánk – a legelterjedtebbnek mind közül az internetes keresés bizonyul, sokan így találják meg szervezetünket. Mások egy-egy jóakaró/pártfogó közvetítésével jutnak el hozzánk (lásd 6. ábra), a legtöbben pedig korábban támogatott ügyfelektől hallanak rólunk. Jellemző, hogy ha egy lakhatási szegénység által súlyosabban érintett városrészen vagy településen támogatunk egy háztartást, a környékeliekhez eljut a híre, gyakran a szomszédok, rokonok is megkeresnek bennünket.

Miután egy háztartás felvette velünk a kapcsolatot, a következő lépéseket tesszük:

- a **megkeresés** információi alapján eldöntjük, hogy a jelentkező kompatibilis-e a program fent vázolt kereteivel (kizáró oknak rendszerint a probléma nagyságrendje bizonyul). Adott esetben egyeztetünk a családdal kapcsolatban álló szociális szakemberrel;

- majd kérjük a **pályázati adatlap kitöltését és visszajuttatását** postai úton vagy elektronikusan a program dedikált e-mail címére;
- ezt követően **helyszíni látogatást teszünk**, ahol személyesen is megismerkedünk a családdal, röviden beszélgetünk velük, illetve felmérjük az ingatlan műszaki állapotát, egyeztetünk a pályázók igényeiről, a tervezett felújításról;
- sikeres pályázat esetén **együttműködési megállapodást írunk alá** a háztartásokkal, amelyben vállalják, hogy **3 hónapon belül beépítik** a támogatásként megkapott építőanyagot/elvégeztetik a szükséges felújítási munkálatokat (ez a határidő indokolt esetben hosszabbítható).

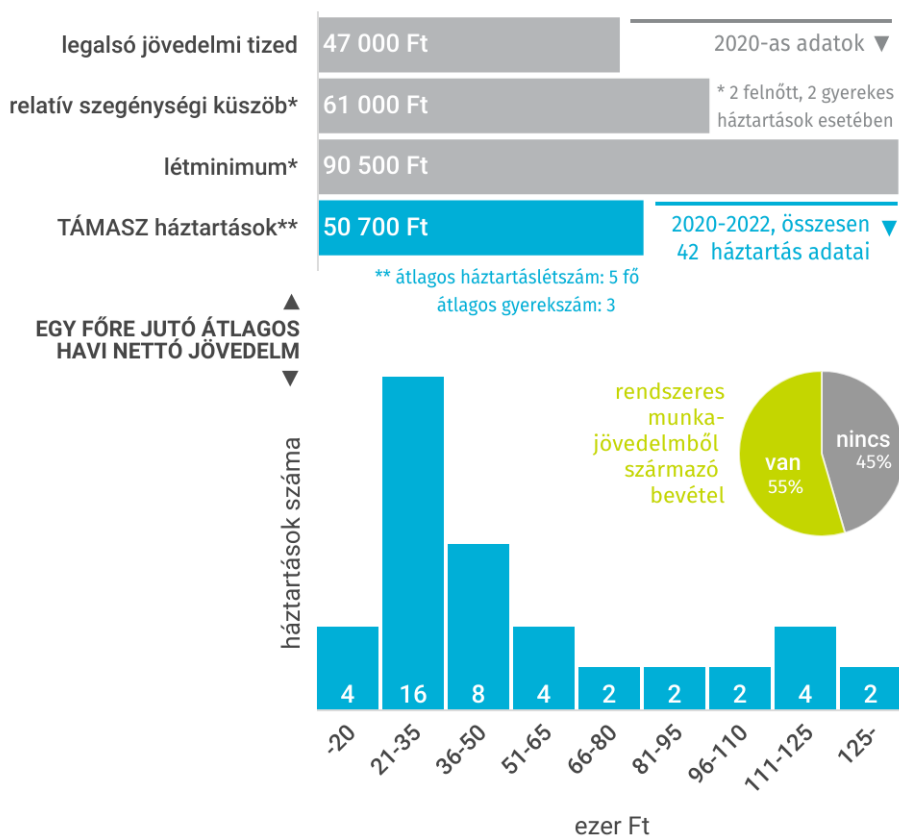
3.3. A kiválasztás szempontjai

Egy civil szervezet, kisebb léptékű programok esetében megteheti, hogy a jogsultsági feltételeket rugalmasabban és kevesebb megkötéssel, bürokráciával kezeli, mint a hivatalos intézmények. Így programunk indulásakor **az egyik legnagyobb kihívásnak az számított**, hogy túljelentkezés esetén **milyen szempontok és mutatók mentén rangsoroljuk a jelentkezőket**. Végül szociális munkásaink segítségével kialakítottunk egy pályázati adatlapot, a programba ennek a kitöltésével jelentkezhettek a családok.

A megkereséseket egyénileg vizsgáltuk meg és az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- a programban elsődleges szempont az anyagi nehézségek fennállása (lásd 7. ábra), azonban a támogatás megítélésénél nem vettünk figyelembe szigorú jövedelmi mutatókat;
- az igényelt felújítás sürgősségi foka: életveszély, krízishelyzet, a gyerekek családból történő kiemelésének a kockázata a nem megfelelő lakáskörülmények miatt;
- a háztartás összetétele és általános helyzete: a megélhetést nehezítő speciális körülmények pl. betegség, munkaképtelenség, adósság stb.;
- az ingatlan általános műszaki állapota: a bontandó állapot, kritikus szerkezeti meghibásodás sokszor kizáró ok (lásd 3.1-es alfejezet; a program keretei)
- az igényelt felújítás léptéke, műszaki paraméterei: elérhető-e érdemi változás a támogatás felhasználásával;

- amennyiben a kivitelezés munkadíját nem fedezi a program, be tudja-e építeni a háztartás a kapott építőanyagot határidőn belül, rendelkeznek-e az ehhez szükséges erőforrásokkal – pl. építőipari tapasztalat, segítő közösség, esetleges önerő.



7. ábra: A programban részt vevő háztartások átlagjövedelme az országos átlagokhoz viszonyítva, és a jövedelmek eloszlása

3.4. A megvalósulás szakaszai

■ Látogatás, felmérés

Sikeres pályázat esetén a támogatandó háztartással átbeszéljük a beavatkozás műszaki tartalmát, egyeztetjük az anyag- és esetleges szakmunka igényeket, és aláírjuk az együttműködési megállapodást, amelyben rögzítjük, hogy **a háztartás kötelessége 3 hónapon belül beépíteni a kapott építőanyagot/elvégeztetni a megrendelt szakmunkát.**

■ Tervezés, beszerzések

A kifizetést, megrendelést munkatársaink tudják távolról rendezni, ám a támogatott családra hárul a helybeni lehetőségek feltérképezése – adott

esetben árajánlatot beszerzése az építőanyagokról, kikutatni a legköltséghatékonyabb megoldást, vagy szakmunkást találni a lakóhelyükön. Az a tapasztalat, hogy sok esetben megvan az építőipari szaktudás a háztartásban vagy az ismeretségi körben, és többnyire az építőanyag beszerzése, a forráshiány okoz problémát.

■ **Megvalósítás**

Az építőanyag rendszerint napokon, de legkésőbb heteken belül megérkezik a családhoz, így elkezdhetik a munkálatokat. A folyamat állandó kapcsolatban vagyunk velük, az esetlegesen felmerülő kérdéseket, problémákat és elakadásokat egyeztetjük.

■ **Teljesítés ellenőrzése**

A felújítás befejezését követően teszünk még egy helyszíni látogatást, ahol találkozunk a családdal, dokumentáljuk a fejleményeket.

A TÁMASZ program keretében a háztartások nagy segítséget kapnak ugyan, de a támogatás felhasználásához általában további erőforrásokat kell mozgósítani. Ezt sok esetben a családokkal szorosan együtt dolgozó szociális szakemberek látják el:

- a családoknak sokszor **egy-egy árajánlat vagy akár a pályázati adatlap kitöltése is kihívásnak bizonyul**, ezekben a folyamatokban sokszor **a segítő szakemberek asszisztálják őket**;
- a családnak gondoskodnia kell az **építőanyag beépítéséről** – ezt sok esetben meg tudják oldani családtagok bevonásával, saját építőipari tudás hasznosításával, ám **az ezzel járó többletkiadásokat sokszor a szociális segítő/szakemberek más módon teremtik elő**;
- a szociális munkások, szakemberek ugyanis képesek arra, hogy a helyben elérhető források mellett más, **külső forrásokat mobilizáljanak**, megvannak a csatornáik ahhoz, hogy eljussanak más civil szervezetekhez stb;
- a szociális szakembereknek az **utánkövetésben** is fontos szerepe van, számunkra is követhetővé és átláthatóvá teszik a folyamatot.

3.5. Jellemző problémák és az elvégzett beavatkozások típusai

Az ingatlan műszaki felmérése és a családokkal való egyeztetés után a konkrét beavatkozások némileg eltérhetnek az előzetesen megjelölt igényektől. A jelentkezési lapon megjelölt problémák gyakoriságát a 8. ábra szófelhője ábrázolja:



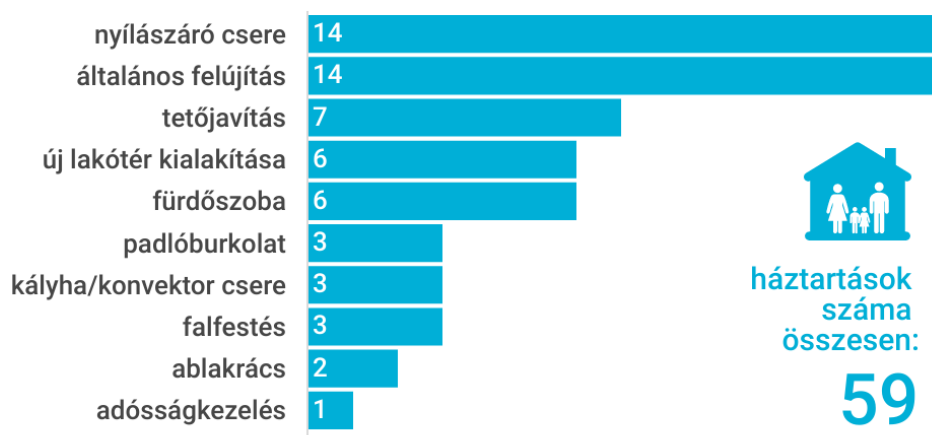
8. ábra: A jelentkezéskor megjelölt problémák és igények szófelhője

Az eszközölt beavatkozások a következő kategóriákba sorolhatók:

- alapvető karbantartási/felújítási munkálatok (festés, padlóburkolat, bútorozás)
- fürdőszoba vagy új lakótér kialakítása (pl. galéria, gyerekszoba)
- a beköltözés előtti felújítás, a műszaki feltételeinek megteremtése
- krízishelyzetek elhárítása (omladozó falak, tetők, elektromos hálózat)
- biztonságtechnikai beavatkozások (bejárati ajtó, ablakrács)
- kivételes esetekben adósságkezelés

A programban elvégzett munkálatok számszerűsítve az 9. és 10. ábrán láthatók.

Ha a beavatkozások eredményeként bekövetkezett változások tekintetében vizsgáljuk az eseteket, kirajzolódik, hogy a leggyakrabban az ingatlan általános állagjavulása következett be. Ezt követi energiahatékonyság javulása, ami párhuzamban áll azzal, hogy a leggyakrabban megjelölt probléma a nyílászárók elavultsága. Szintén meghatározó a krízishelyzetekre/életveszélyre választ adó intézkedések.



9. ábra: Háztartások száma a beavatkozások típusa szerint

A programban megvalósult fő beavatkozások jellemzői mentén besorolva; egy háztartás egyszer szerepel.



10. ábra: Beavatkozások száma tartalom szerint

A lakásonkénti lefontosabb 3 műszaki beavatkozás összesítése (azaz egy háztartás max. 3x szerepel).

3.5.1. Energiahatékonyság

A krízishelyzetre reagáló beavatkozások mellett **az ingatlanok energiahatékonyságának javítását célzó felújítások fordultak elő a legtöbbször** (10 alkalommal) a programban. Ezekben az esetekben jellemzően néhány nyílászáró, illetve bejárati ajtó cseréje történt meg. Egyik esetben sem valósult meg teljes körű energetikai felújítás, mivel az messze meghaladja a pályázati keretet. Homlokzati szigetelést összesen egy esetben tudtunk támogatni; itt a szigetelőanyagot fedezték a keretből a beépítést önerőből oldották meg.

Ezen kívül számos esetben a fűtőberendezésekkel kapcsolatos hibajelek és igények merülnek fel; elsősorban fatüzelésű kályhákat vagy gázkonvektorokat használnak a jelentkezők. Azonban itt is ritkán tudunk fűtőkorszerűsítésről beszélni a beavatkozások hatására, inkább a meghibásodott eszközt tudjuk egy hasonló típusra lecserélni (tipikusan egyéb kisebb műszaki beavatkozásokkal párhuzamosan lásd 9. és 10. ábra).



11. ábra: Háztartások száma a bekövetkezett változások szerint

A programban történt beavatkozások hatására bekövetkezett legmeghatározóbb (várható) változás/hatás. Egy háztartás egyszer szerepel.

3.6. Esetleírások

Az alábbiakban olyan konkrét esetek leírása következik, amelyek egyszerre példázák a lakhatási szegénység korábban említett tényezőinek megjelenését egy-egy háztartás életében, illetve azt, hogy a TÁMASZ program keretében hogyan tudtunk ezekre válaszolni.

3.6.1. Krízishelyzet felszámolása

A legsürgetőbb krízishelyzetekkel olyan esetekben találkoztunk, ahol a bevezetőben leírt tényezők halmozottan voltak jelen: a háztartásban nincsenek rendszeres jövedelemmel rendelkező aktív korú felnőttek és a család szinte kizárólag szociális transzferekből él, jellemzően kis létszámú, a szegregáció által sújtott területeken.

Egy FETE programban dolgozó szociális munkás révén jutottunk el az 1200 fős **Baranya megyei településre**, ahonnan többen is pályáztak a programba. A település gyakorlatilag 100 százalékban beás cigány nemzetiségű, számos forrásban gettófalként hivatkoznak rá.⁷⁰ A közösségben nagy gondot okoz a munkanélküliség, a súlyosan leromlott lakáskörülmények a lakosság nagy részét érintik.

A megkereséskor csak egy helyi család támogatására volt lehetőségünk, így a közösség együtt döntött arról, hogy mely háztartásnak van erre a leginkább szüksége. A választás egy olyan 6 tagú családra esett, akik egy kétszoba-konyhás, fürdőszoba nélküli vályogházban éltek, amely szerkezetileg életveszélyes állapotban volt. A ház egyik falán jókora repedés állt, az összedőlés veszélye fenyegette az ingatlant. A háztartásban a fő bevételi források a két felnőtt után a rokkantsági nyugdíj és a közfoglalkoztatási bér volt, megélhetésük rendkívül nehézkes.

A beavatkozás eredményeként először aládúcoltuk az érintett falrészét, majd a fennmaradó forrásból egy új lakóegység került kialakításra a ház udvarában – ide már a víz is be lett vezetve. Ehhez azonban a helyi szervezet kiegészítő forrásainak köszönhetően épülhetett meg, önmagában programunk keretei ezt nem tudták volna fedezni.

A szerkezeti problémát orvosló megoldás azonban átmeneti megoldásnak bizonyult – a ház végül használhatatlan lett, ám a család ekkor már az új lakrészben tartózkodhatott.

⁷⁰ Feischmidt, M. (2012). [Kényszerek és illeszkedések](#): Gazdasági és szimbolikus stratégiák aprófalvakban élő romák életében. Szociológiai Szemle 22(2): pp. 54–84.



Hasonló krízis beavatkozás történt egy **Zala megyei településen**, ahol egy hétgyerekes családot támogattunk a teljes elektromos hálózat cseréjével, ugyanis a vizesedő falak miatt életveszélyessé vált. A család összjövedelme mindössze 100 ezer Ft volt, ebből 80 ezer forintot a családi pótlék tett ki.

Kecskeméten, a település Helyi Esélyegyenlőségi Programja⁷¹ szerint négy szegregátumnak minősített településrész található, melyből három területen támogattunk családokat. Ezek közül volt olyan szükséglakás, ahol a közfoglalkoztatott anya egyedül neveli két kiskorú gyermekét – ők a bejárati ajtó cseréjét igényelték, illetve vakolóanyagot a beltéri falak javításához. A meglévő bejárati ajtó gyakorlatilag egyáltalán nem záródott, résnyire mindig nyitva volt, és a lakásba többször be is törtek. Az anya kifejezetten veszélyesnek és kellemetlennek ítéli lakókörnyezetüket, elmondása szerint, ha tehetné, elköltözne.

Az ehhez hasonló esetekben merül fel bennünk a szakmai kérdés, hogy mennyire teszünk jót azzal, ha **befektetünk egy olyan ingatlanba, amely nem biztosítja a méltó lakhatás alapfeltételeit**. Nem járulunk-e hozzá a szegregációs folyamatok erősödéséhez azzal, hogy egy bontandó ingatlant állagán próbálunk javítani? Az itt vázolt dilemma tulajdonképpen **a rövid és -hosszú távú megoldások közti feszültségben** rejlik. Az anya és gyermekei szempontjából egyértelmű, hogy lakhatási válsághelyzetükre azonnali megoldás kell, viszont ez nem fogja felszámolni a leromlott lakáskörülményekkel és a szegregált élethelyzettel járó hosszú távú kockázatokat.

⁷¹ [Helyi Esélyegyenlőségi Program – Kecskemét](#)

3.6.2. Segítség az újrakezdésben

A **beköltözés előtti felújítás** típusú beavatkozások arra szolgálnak példát, amikor történik valamiféle **mobilitás** a család életében. Sok esetben önerőből, külső támogatás vagy hitel nélkül vásárolnak új ingatlant a település jobb részén, kiszakadva a szegregált településrészeiről, vagy így jutnak első saját ingatlanjukhoz, kimozdulva az albérletpiacról. Ezekben az esetekben azonban a vásárolt ingatlanok többnyire rossz állapotú, felújítandó házak, és mivel a tulajdonhoz jutás felemésztí a háztartások anyagi forrásait, a felújítások akadoznak, a folyamat sokszor évek óta húzódik már. A kezdeti lendület elapad, a kedvezményezettek sokszor lelki fásultságról számolnak be.



12. ábra: A programban résztvevő lakások tulajdonviszony és mobilitás szerint

Ennek szemléletes példája a család, akik egy **Heves megyei település** szegregált telepén éltek egy túlzásúft, nagyon rossz minőségű szükség lakásban, majd önerőből sikerült házat vásárolniuk a település egy jobb utcájában az éveken át gyűjtött megtakarításaikból. A megvásárolt ingatlan ugyan jobb helyen volt, de rossz állapotban; teljes felújításra szorult. A család megspórolt pénze már nem volt elég ennek a fedezésére, a program keretében fürdőszobájuk kialakításában támogattuk őket. A korábbi lakásban nem volt fürdőszoba, így lakáskörülményeik végül jelentősen javultak.

A lakásvásárlás, tulajdonhoz jutás különösen meghatározónak bizonyul azon roma családok esetében, akik ilyen módon törnek ki a szegregált lakókörnyezetből. A felújítás gyors megvalósulásának tétje az ő esetükben sokszor nem is csak a jobb lakáskörülmények mielőbbi kialakítása és élvezete, hanem az új lakókörnyezetbe való integráció sikeressége, a társadalmi megítélés milyensége is múlik rajta.

A származásból adódó előítéletek miatt különös nyomás helyeződik rájuk új, többségi társadalomhoz tartozó szomszédai előtt. Sokszor hangsúlyozták nekünk is látogatásaink során, hogy ők bizony „rendes” család, akik „rendben” tartják a házukat, udvarukat, nem olyanok, mint azok, akik a telepen laknak, ott maradtak.



3.6.3. A rossz állapotú önkormányzati bérlakások – a városok kihívása⁷²

A fenti példák főként a vidék lakhatási kihívásaira mutatnak rá, és a magántulajdonban lévő lakásállományt érintik. A programban támogatott háztartások egy speciális szelét alkotják a fővárosi önkormányzati bérlakások lakói (lásd 12. ábra). A bérlakások esetében tipikusan két probléma merül fel:

- a sokéves használat során leromlott lakásoknál a leggyakrabban jelentkező panasz a korszerűtlen nyílászárókra vonatkozik;
- az idáig üresen álló, lakhatatlan állapotú bérlakás felújításának hiányzó költségei, amelyek a leendő bérlőt terhelik.⁷³

Három budapesti önkormányzati bérlakásban élő családot segítettünk abban, hogy sikeres pályázást követően a szociális vagy költségelvű önkormányzati bérlakásaikat újítsák fel a beköltözésük előtt. Mindhárom esetben velük dolgozó szociális szakemberek részéről érkezett a jelzés:

⁷² KSH. [Önkormányzati lakásgazdálkodás](#).

⁷³ Lásd: Utcajogász. (2022). [Útmutató az önkormányzati lakásrendeletek megalkotásához](#). „A Lakástörvény 13. § (2) bekezdése alapján a 13. § (1) bekezdésben felsorolt munkálatok (a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák) elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli. Ezt a kötelezettséget azonban a fizetendő lakbér összegének megállapításakor figyelembe kell venni.” p. 21.

- a már korábban említett eset, ahol a **Menhely Alapítvány, a Menedékház Alapítvány** és az **ULE** is együttműködött egy gyerekeit egyedül nevelő anyuka lakáshoz jutásában;
- a **Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ** közvetítette felénk egy anya történetét, aki nyolc gyermekét nevelte egyedül egy fürdőszoba nélküli szociális bérlakásban. Sokéves próbálkozás után a család sikeresen pályázott egy nagyobb, immár fürdőszobával rendelkező másik lakásra, amely jelentős felújítási munkálatokra szorult. Az anyát faljavítási munkálatokban támogattuk.
- Az **újpesti VEKOP projekt**ben dolgozó szociális munkásainkon keresztül került a programba egy négyfős család, akik sikeresen pályáztak egy nagyobb, ám teljeskörű felújításra szoruló szociális bérlakásra.⁷⁴

További **négy esetben** tudtunk hatékonyan és a program kereteihez igazodva támogatást nyújtani az újpesti VEKOP projekt akcióterületén, rossz állapotú önkormányzati bérlakásban élő háztartásoknak.

Újpest mellett több kerületben tapasztaltuk, hogy a bérlők azért fordulnak hozzánk segítségért, mert a helyi kerületi vagyonkezelő nem vállalja a lakás állagromlásával járó esetleges felújításokat.

3.6.4. EU-s finanszírozású programok helyszínei

Egy **Borsod-Abaúj-Zemplén megyei pár száz fős településen**, ahonnan több TÁMASZ pályázat is érkezett, körülbelül 300 millió Ft-os keretből valósultak meg EFOP komplex településfelszámolási program. Az infrastrukturális beruházásokat és szociális/közösségi elemeket tartalmazó projektek 2018-ban indultak. Tanulmányunk írásáig felépült egy öt lakásos szociális bérlakás tömb, illetve két további lakás felújítása történt meg. A TÁMASZ programban négy lakáson történt nyílászárócsere, illetve egy lakásnál a bővítési munkálatok befejezését támogattunk.

A szociális elemeket biztosító projekt részeként egy csapat szociális munkás végzett intenzív esetmunkát az elmúlt három év során. Szervezetünket ők keresték meg, hiszen a településen számos olyan rossz lakáskörülmények között élő háztartás van, akiket nem érintenek az infrastrukturális beruházások.

Elmondható, hogy gyakran egy ilyen nagy léptékű infrastrukturális beruházásokra fordítható forrás sem képes a szegregátumokban jelentősen csökkenteni a rossz lakáskörülményeket.⁷⁵ Ezzel egyidejűleg viszont, a projekt szoft elemei lehetővé tették, hogy

⁷⁴ Történetükről részletesen [itt](#) lehet olvasni.

⁷⁵ Teller, N. (2022). [Szociális településrehabilitáció eredményességének értékelése](#). Az értékelés a Miniszterelnökség megbízásából készült a Városkutatás Kft. bevonásával.

a közösséget szociális munkával támogassák – és végül is a helyben dolgozó szociális munkások találták meg az utat hozzánk és hoztak be újabb forrásokat a településre.

Az EU által támogatott projektek adatbázisában⁷⁶ azt látjuk, hogy a 3.6.1-es alfejezetben említett **Baranya megyei** település fejlesztésére 2016 és 2021 között összesen közel 500 millió Ft EU-s forrást ítéltek meg nyolc projekt keretében. A nyolc projektből kettő infrastrukturális beruházás jellegű, fedezésük az ERFA-ból történik, míg a többi ESZA-finanszírozású. A legnagyobb összeg bölcsődei helyek kialakítására, illetve fenntartására ment, több mint 286 millió Ft értékben. Mindeközben a projektek egyáltalán nem célozták a sérülékeny háztartások lakáskörülményeinek javítását.

Tanulmányunk következő fejezetében az **Újpest Kapuja VEKOP** projektet mutatjuk be, amely szintén egy nagyléptékű EU-s finanszírozású szociális településrehabilitációs projekt. A projekt akcióterületéről öt háztartás került be a TÁMASZ programba a területen dolgozó szociális munkások révén.

3.7. Tanulságok, következtetések

- **Rövid távú megoldás vs. hosszú távú megoldás** – sok esetben szegregált lakókörnyezetben kell elhárítani életveszélyt, vagy biztosítani alapvető felszereltséget (pl. fürdőszoba), miközben a hosszú távú cél az ilyen telep-szerű képződmények felszámolása;
- önmagában **a pénzügyi támogatás sokszor nem elegendő**, elengedhetetlen a műszaki felmérés és tanácsadás, az előzetes igények feltérképezése és finomhangolása;
- a program nyújtotta támogatás és műszaki tanácsadás mellett, **szükség van a család saját erőforrásaira is** – akár építési tapasztalat, közösségi összefogás, szociális szakember támogatása;
- **a fenntarthatósági és környezetvédelmi szempontok** érvényesülése nem lehet elsődleges az olyan esetekben, amelyekben életveszély elhárítása vagy azonnali megoldás biztosítása a tét, sokszor a megadott keret sem teszi ezt lehetővé;
- a program jól működhet egy **komplexebb segítő/fejlesztő folyamatba** beépülve, amelyben az adott háztartás már kapcsolatban van szociális szakemberrel, vagy érintett településrehabilitációs projektben.

⁷⁶ Lásd: pályázat.gov.hu. [Támogatott projektek](#).

VEKOP projekt



4. Újpest Kapuja VEKOP projekt

Jelenlét típusú szociális munka

A Habitat for Humanity sokrétű, gyakorlati segítséget nyújtó és szakpolitikai javaslatok kidolgozását magába foglaló missziójának egyik terepe Budapesten az Európai Unió által rendelkezésre bocsátott forrásból megvalósuló **Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt (VEKOP-6.2.1-15)**. A projektben szervezetünk konzorciumi partnerként arra tett kísérletet, hogy *settlement*-, **azaz jelenlét típusú szociális munka** keretében segítse egyének, családok, illetve egy szegregációt elszenvedő helyi (lakó)közösség életét.

A program jelen sorok írásakor még folyik, de a pályázat 2016-os benyújtása és 2019-es indulása óta 2022-re számos tanulsággal szolgál atekintetben,⁷⁷ hogy **a lakhatási szegénységben élők szociális munkával támogatása milyen feltételek között tud(na) hatékonyan megvalósulni fővárosi szegregált környezetben**. Egyben arra vonatkozóan is tartalmaz kritikai reflexiókat, hogy az EU-s forrásokra benyújtott pályázatok hogyan változnak a projektmegvalósítás során, akár eredeti céljuk szűkítésével is.

A szociális munka egy professzionális segítő tevékenység, amelynek keretében nehézségekkel küzdő egyének, csoportok, közösségek helyzetének javításán dolgoznak speciálisan képzett segítő szakemberek, szociális munkások. A szociális munka a gyakorlati segítő tevékenység mellett alkalmazott társadalomtudomány is; szociális munkás diplomát a felsőoktatás állít ki.

⁷⁷ Az esettanulmány szerzője, László Johanna 2022 szeptemberéig dolgozott szociális munkásként az Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekten; a leírtak így elsősorban az idáig terjedő időszakra reflektálnak. Az ezutáni projekt fejleményeket kiegészítésként közöljük.

A settlement-, azaz jelenlét típusú szociális munka⁷⁸ lényege, hogy nem a szakemberek várják, hogy felkeressék őket a segítséget kérők, hanem ők maguk települnek oda, ahol a nehézségekkel küzdők élnek, járnak-kelnek, azaz „helybe visznek” szolgáltatásokat, alakítanak ki szociális irodákat, közösségi tereket, hogy minél könnyebben elérhető legyenek a célcsoport számára, könnyebben kialakuljon a segítségkéréshez szükséges bizalom.

4.1. Az újpesti önkormányzati lakáshelyzetről röviden

Az önkormányzati lakások száma Újpesten 2020 júniusában 1012 volt, ebből 68 üresen állt, a 2018 júniusától 2020 júniusáig tartó időszakban a kerületi lakásállomány változása a következő volt: eladtak 17-et, vásároltak egyet és építettek is egyet. Ugyanabban az időszakban **78 lakáskiürítési eljárás történt a kerületben, ezzel Újpest ekkor a 4. helyen áll Budapest kerületei között (a X., a VIII. és a III. kerület után) a kilakoltatásokat tekintve.**⁷⁹

Az önkormányzati lakástulajdon bérbeadását illetően magán az Újpesti Önkormányzaton kívül gyakorlatilag önálló entitásként találjuk az önkormányzat által 1993-ban alapított UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. cégcsoportot, amely az önkormányzat kizárólagos tulajdonaként működik.⁸⁰

A kerületben az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérlete a következő lehet a bérleti díj mértéke szerint: 1. szociális alapú, 2. költségelví, 3. piaci alapú. A rendszer széttagolt: „[p]iaci alapú lakásokat az UV Zrt. ad bérbe, pályáztatás útján [...]. Költségelví és szociális alapú lakásokat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata [...] ad bérbe [...]. A költségelví és szociális alapú lakások bérbeadásának ügyintézése megosztott az UV Zrt. és az Önkormányzat között.”⁸¹ A 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet⁸² szabályozza a lakások bérbeadásának szabályait.

⁷⁸ A settlement-mozgalom éppen a kerületben történelmi hagyományokkal is bír: itt jött létre 1913-ban az Újpesti Főiskolai Szociális Telep. Ld.: Schiffer, R. (1995). [Az Újpesti Főiskolai Szociális Telep](#). Szakdolgozat. Készült a Bárczi Gusztáv Gyógypedagógiai Tanárképző Főiskola diplomás/általános szociális munkás szakán.

⁷⁹ Szopkó, Z. (2022). [Az önkormányzati lakások közel tíz százaléka üresen áll a fővárosban, a legtöbb a 8. kerületben](#). Átlátszó.

⁸⁰ UV Zrt. [Tevékenységi körök](#)

⁸¹ UV Zrt. [GYIK](#) – Mi a különbség piaci, költségelví, valamint szociális alapú lakásbérlet között?

⁸² [Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2011. \(XII. 19.\) önkormányzati rendelete](#): 4. § (1) 7 A bérbeadási jogokat – az e rendeletben meghatározott keretek között – a Képviselő-testület, a Népjelölési és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: NLB.), a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: GB), valamint a polgármester gyakorolja. [...] Továbbá (4) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadási jogok meghatározott körének gyakorlásáról, továbbá a bérbeadási jogok gyakorlásával kapcsolatos döntések végrehajtásáról az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) kötött megállapodás útján gondoskodjon.

4.1.1. Újpest kapujában: a projekt helyszíne

„A projekt keretében a Berda József utca – Aradi utca – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Attila utca – Árpád út – Temesvári utca – Bocskai utca – vasút által határolt terület jelenti az akcióterületet”,⁸³ ami tovább tagolódik egy **krízistömbre** és egy **veszélyeztetett tömbre**, amelyek nem egymással érintkező területen helyezkednek el. A terület egyébként közlekedési csomópont is: a vasút mellett a 3-as metró is átszeli, valamint buszpályaudvara is van. A projekt célja a helyszínen „fizikai revitalizációja, az ott élő [...] marginalizált lakosság életkörülményeinek javítása és társadalmi beilleszkedésük elősegítése integrált szociális jellegű rehabilitációval összekapcsolva.”⁸⁴



13. ábra: Az akcióterület térképe.
A térkép a Projekt-előkészítő tanulmány (PET) alapján készült

A projekt megvalósítási helyszínén koncentráltak a szociális problémák: a lakókat nagyban érinti a **szegénység**, a **munkanélküliség**, a **szürke vagy fekete foglalkoztatás**, a **diszkrimináció**, a valós és érdemi **érdekérvényesítési lehetőségek korlátozott volta**. Az **aluliskolázottság** is jelen van, bár az itt élők képzettségi fokát illetően vegyes a kép: az általános iskola néhány osztályát befejezett lakótól a több szakmával rendelkezőn és a diplomáson át széles a paletta.

⁸³ Nemzetgazdasági Minisztérium. VEKOP-6.2.1-15 – Projekt-előkészítő tanulmány (PET). Elérhető a projekt [pályázat.gov.hu-s oldalán](http://palyazat.gov.hu-s-oldalan), a 'Kapcsolódó dokumentumok' alatti 'Segédletek' letöltésével.

⁸⁴ VEKOP-6.2.1-15 felhívás. Elérhető a projekt [pályázat.gov.hu-s oldalán](http://palyazat.gov.hu-s-oldalan), a 'Kapcsolódó dokumentumok' alatti pdf dokumentum letöltésével.

A helyiek lakhatásáról: több, már a projekt kezdetén is lakott, de **rossz állapotú szociális bérlakás** található itt, amelyek közül számos lakás komfortfokozata alacsony, sok a vizes, penészes, dohos, salétromos falfelület, a rossz nyílászáró, az energetikai megoldások elavultak, a lakások energiafelhasználása általában véve rossz. Ez **hasonlóan igaz a területen lévő magántulajdonú lakások többségére is**. Az is jellemző, hogy bár igény volna az egyes társasházi udvarokban közös ügyek rendezésére (rozoga, életveszélyes tetőgerenda; a házbéli csővezeték hosszú távú javíttatása stb.) az udvarokban a vegyes tulajdonviszonyok (szociális bérlakás, magántulajdon), valamint a lakók szűkös anyagi helyzete ezt korlátozza, emellett a közös képviselő inaktivitása is gátat jelenthet.

4.2. A projekt központi elemei

„A program keretében infrastrukturális beavatkozások és szoft programok valósulnak meg. Sor kerül [...] a KSH által szegregátumnak minősített Berda utcai krízistömb elbontására. Megvásárlásra kerül két magántulajdonú ingatlan is a krízistömb területén annak érdekében, hogy a teljes bontás megvalósulhasson. Az elbontott épületek helyén park, játszótér és zöldfelületek kerülnek kialakításra. A felszámolandó krízistömbből az ott élő családok elköltöztetésre kerülnek a kerület más részeire, a projekt keretében felújított, jelenleg is önkormányzati vagy önkormányzati gazdasági társasági tulajdonban álló szociális bérlakásokba. Emellett sor kerül az akcióterületen kívül elhelyezkedő, Károlyi István utca 25. alatt egy új ingatlan építésére is, amely 31 db új építésű szociális bérlakást foglal majd magában.”⁸⁵

Számos célkitűzése között a program központi elemei eredetileg:⁸⁶

- 31 lakásos **társasház építése**,⁸⁷ a PET szerint **szociális bérlakásként** való **hasznosítása**;
- már meglévő **több szociális bérlakás felújítása, átalakítása** (a lépcsőzetesség elve alapján jobb komfortfokozat kialakítása);

⁸⁵ Nemzetgazdasági Minisztérium. VEKOP-6.2.1-15 – Projekt-előkészítő tanulmány (PET), 3.o. továbbá (PET 61.o.): „Újpest Önkormányzatának stratégiai célja a társadalmi lecsúszás megakadályozása, a felzárkózás esélyeinek megteremtése, melyet az önkormányzat a kerület egész területén hálózatos jelleggel kíván megvalósítani. Az Antiszegregációs Programban meghatározott, jelen projekt keretében megvalósítandó szoft programok a különböző fenntartású intézmények közötti együttműködéssel valósulhatnak meg, olyan tématerületek integrálásával, mint a hátrányos helyzetben lévő gyermekek felzárkóztatása, családsegítési programok, a lakhatással kapcsolatos kérdések, továbbá a foglalkoztatási esélyeket növelő képzési programok, hajléktalan rehabilitáció és a közmunka. Lehetőség szerint a meglévő önkormányzati bérlakás állomány minőségét és összetételét is fejleszteni kell.”

⁸⁶ Eredetileg – az írás idején a program több eleme függőben volt, beleértve azt is, hogy a felépült társasház hány lakása hasznosulhat majd szociális bérlakásként. Ennek fejleményeit lásd alább.

⁸⁷ Ez a szám menet közben 29-re módosult, amiben közrejátszhatott az építőanyagok árának emelkedése.

- a helyi lakók támogatása **szoft tevékenységekkel**, beleértve a **szociális munkát**;
- **képzések, közösségi rendezvények** biztosítása a helyieknek, szociális iroda, közösségi terek létrehozása;
- **területrendezés**: rossz állapotú, bontásra ítélt épületek helyén park, játszótér, zöldfelületek kialakítása.

A projekt felhívása tartalmazza az ún. **hard és szoft elemekhez**⁸⁸ kapcsolódó elvárásokat. Hardnak tekinthetők a fizikai, infrastrukturális elemek, így jelen projektben a bérlakástömb építése, a lakásfelújítások vagy a tervezett parkkialakítás, szoftnek pedig a helyben szervezett kulturális és közösségi programok, a közösségfejlesztési folyamatok, a segítő tevékenységek, ezek közül is kiemelten a szociális munka (tanácsadás, ügyintézésben nyújtott segítség, krízisintervenció – azaz „minden, ami emberi”).

A projekt célcsoportja

A projekt bevonni kívánt célcsoportját **az akcióterület lakosai közül főként a marginalizált helyzetű, aluliskolázottabb, rosszabb munkaerőpiaci státuszú helyiek jelentették**, különös tekintettel a **16-54 éves korosztályra**, amelynek tagjaival egyéni fejlesztési tervek⁸⁹ is készülnek. Mint a gyakorlatban kiderült, a célcsoport meghatározása és a számukra a projekt által nyújtott lehetőségek több ponton kevésbé illeszkedtek a helyiek valós szükségleteihez, vagy szűkebbek voltak azoknál (lásd 3. táblázat).

⁸⁸ A [pályázati felhívás](#) alapján.

⁸⁹ Az egyéni fejlesztési tervek (EFT-k) a szociális munkások ügyfelekkel felvett interjúinak dokumentumai, amelyek során az élethelyzetre, lakhatásra, munkaerőpiaci státuszra, képzettségre és az ezekkel kapcsolatos jövőbeli tervekre kérdeznék rá a szakemberek. A 16-54 éves korosztállyal felvett EFT-ket 3 havonta segítő beszélgetések keretében felülvizsgálják a szakemberek, közös cselekvéseket, lépéseket is megfogalmazva.

	Célzás	Megvalósulás	Tanulság
Lakóhely	akcióterületi lakosok, főként a szociális bér-lakások lakói	a szociális, a költségelvű, valamint a piaci alapú lakás-bérletek lakói mellett a rossz állapotú magántulajdonú lakások tulajdonosai kevesebb segítséghez értek hozzá	a tulajdonosi forma kiterjesztése mellett a lakás állapota lehetett volna döntő bevonási szempont, így a magántulajdonosok számára is szélesebb körű segítség lenne elérhető
Korcsoport	kiemelten a 16–54 évesek	a 16–54 évesek gyakran elfoglaltak voltak napközben, otthonaikban kevésbé elérhetőek, míg az 54 évnél idősebbek sok és rendszeres segítséget (kísérés, ügyintézés, időskori elmagányosodás oldása) igényeltek	a korcsoportos célzást az igényekkel és a költözői státusszal jobban érdemes szinkronizálni (a lakásmobilizációban több olyan helyi lakos is érintett volt, aki 54 év feletti)
Munkaerő-piaci státusz	főként az aktív korban lévők	ld. fentebb: ők éppen aktivitásuk miatt napközben nem voltak otthon; nehezebb volt az elérés	a szolgáltatásokat, a szociális iroda nyitva tartását össze kell hangolni a célcsoport időbeosztásával
Iskolázottság	aluliskolázottak	vegyes iskolázottsági paletta: be nem fejezett általános iskolától a diplomáig	a helyiek által megfogalmazott képzési igényekhez (jogosítvány, érettségire felkészítés, nyelvtanfolyam stb.) fontos, hogy igazodjon a program, emellett a „lépj egyet előre”-elv alkalmazása is célszerű (azaz elősegíteni egyfelől magasabb iskolázottsági, képzettségi szint elérését, kompetenciák fejlesztését)
Családi állapot	egyedülállók, családostok is	a gyermeküket egyedül nevelő szülők és az elmagányosodó idősebbek, illetve a fogyatékkal élők külön figyelmet igényeltek	a gyermeküket egyedül nevelők bevonásához gyermekfelügyelet biztosítása, az időbeosztásukhoz igazodás szükséges, az idősek és a fogyatékkal élők esetében a házi segítségnyújtás szerepe felértékelődik, ehhez hozzáférést kell biztosítani
Diszkrimináció	marginalizált lakosság (a projektleírás mind a fizikai térben történő, mind a társadalmi marginalizációra utal)	az etnikai diszkriminációs tapasztalatok mellett a nők elleni erőszak jelenléte is megfigyelhető az akcióterületen	a roma kulturális és érdekvédelmi szervezetek, a bántalmazottakat segítő szervezetek érdemi bevonása elengedhetetlen
Társadalmi részvétel	a társadalmi bevonás, a célcsoport érdekérvényesítési lehetőségektől megfosztottságának kompenzálása, javítása a projekt egyik kiemelt célja	a döntéshozatali folyamatokban – ideértve a lakhatási kérdéseket is – az érintettek bevonása alacsony szinten maradt, nem, vagy ad hoc módon vált a projektmegvalósítási kultúra részévé	a projektmegvalósítóknak, ezen belül is a hagyományosan hierarchizált működésű intézményeknek külön figyelmet kell fordítaniuk az érintettek bevonására, az ehhez szükséges mechanizmusok kialakítására és valós alkalmazására

3. táblázat: A projekt célcsoportja különféle szempontok mentén és a helyiek valós élethelyzetéből levont tanulságok



4.3. A Habitat for Humanity Magyarország szerepe a megvalósításban

Szervezetünk lakhatási fókuszú vállalásai két nagy csoportra bonthatók a projektben, melyeket az alábbiakban részletezünk, kitérve arra, hogy ezek megvalósítása során milyen sokszor nem várt akadályok merültek fel.

4.3.1. Szociális munka biztosítása

„Intenzív szociális munkán alapuló komplex támogató tevékenység a szegregátumban”,⁹⁰ azaz szociális munkás szakemberekből álló team létrehozása az akcióterületen élő lakók (költözők, helyben maradók, felújítandó lakásokban élők) támogatása céljából,⁹¹ kihelyezett, settlement típusú szociális munka keretében.

A teljesség igénye nélkül: a helyiek bevonását, társadalmi integrációját elősegítő folyamatok, életvezetési tanácsadás, problémák feltérképezése alapján egyéni fejlesztési tervek készítése, felülvizsgálata, a költözésben résztvevők segítése a folyamatban a mobilizációs terv mentén, ügyintézés, azaz hétköznapi-orientált szociális munka,⁹² különös tekintettel a lakhatással, lakásmobilizációval kapcsolatos kérdésekben való segítségnyújtásra.

⁹⁰ Nemzetgazdasági Minisztérium. VEKOP-6.2.1-15 – Projekt-előkészítő tanulmány (PET), 67-69. o.

⁹¹ Egy szociális munkásra átlagosan 20 háztartás jutott a projektben a Habitat for Humanity Magyarország szociális munkás koordinátorának elmondása szerint.

⁹² Erről lásd alább.

Megvalósulás és kihívások

A programban a mindennapi szociális munkához szükséges infrastrukturális és logisztikai feltételek megteremtése az elejétől fogva nem volt zökkenőmentes: bár a settlement-típusú segítő munka egyik kulcseleme a megfelelő terekkel bírni, a közösség számára ismert helyszín; kezdetben iroda nélkül, utcai, felkereső szociális munka keretében dolgoztak a szakemberek, majd a bontandó épületek egyikében működtették a szociális irodát a Temesvári utca egyik oldalán „Ficak” néven, innen költözve a bontási munkálatok miatt „átmeneti jelleggel” (mintegy 8 hónapra) az utca másik oldalára. Itt gyakorlatilag egyáltalán nem volt az ügyfelekkel folytatott segítő beszélgetéshez megfelelő helyiség. Ezt követően 2022 nyarán az Aradi utcai végleges irodába költöztek a szakemberek és velük együtt a szolgáltatások.

A settlement-jelleg egyébként kulcsfontosságúnak bizonyult: mivel a diszkriminációt megélt lakosok közül sokan idegenkedtek a meglévő helyi intézményrendszerrel, amiben nehezen ismerték ki magukat; hasznos volt, hogy a karnyújtásnyira lévő, megszokott „ficakos” **szociális munkásokhoz** fordulhattak, akik **sokszor közvetítőként is jelen voltak a lakók és az intézmények között.**

A hétköznapi-orientált szociális munkán⁹³ belül számos lakhatási kérdésben vették igénybe a helyiek a segítőket például a következőkben:

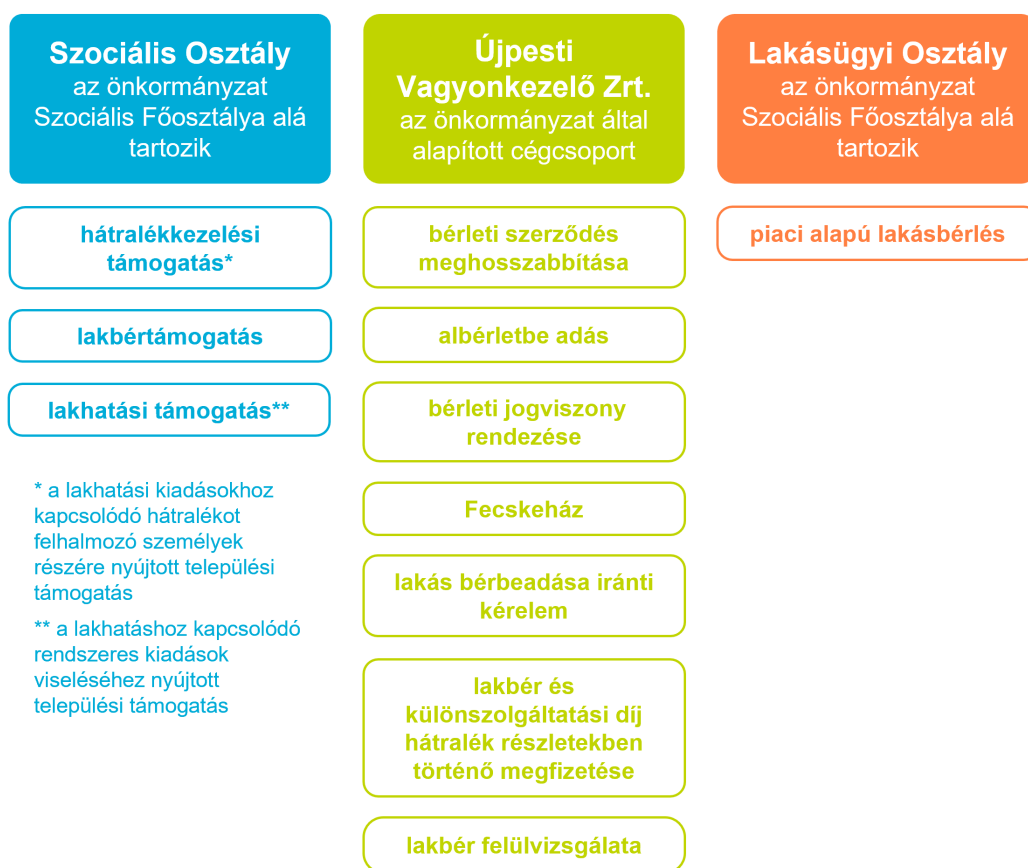
- lakáskérelem benyújtása az önkormányzathoz, lakáspályázat benyújtása az Utcáról Lakásba! Egyesülethez;
- költözés, albérletkeresés, lakhatási krízis (például: bántalmazás miatti lakóhelyelhagyás);
- fűtési problémák: tűzifa, kályha beszerzése;
- közös képviselővel való egyeztetés a lakás tetőszerkezete, az udvar állapota miatt;
- kerületi „Fecskeház” programról⁹⁴ szóló tájékoztatás;
- lakhatási, rezsiköltségekre támogatás kérése;

⁹³ A munka során a szociális munkások a következő tevékenységi köröket különítették el esetenaplójukban: segítő beszélgetés/tanácsadás, szociális ügyintézés, kísérés (ezt főleg idős, egészségügyi problémákkal küzdő ügyfelek vették igénybe, hogy eljussanak a kivizsgálásaik, ügyintézéseik helyszínére), krízisintervenció, pénzügyi támogatás igénylése, természetbeni támogatás igénylése, képességfejlesztés (például digitális, online ügyintézés gyakorlása a szociális munkással), empowerment (például érdekvédekezésben való támogatás), munkával kapcsolatos szolgáltatások (álláslista küldése, önéletrajz írásában segítség), közösségi szociális munka, csoportmunka. Szintén gyakorlati segítséget jelenthet a lakógyűlés összehívásához nyújtott közreműködés is.

⁹⁴ Az újpesti önkormányzat tulajdonában álló Fecskeházban 35. életévüket be nem töltött, legalább 3 éve az önkormányzat területén életvitelszerűen tartózkodó, lakástulajdonnal nem rendelkező fiatal házaspárok, illetve bejegyzett élettársi kapcsolatban élők juthanak felújított önkormányzati bérlakáshoz.

- lakásfelújításhoz benyújtott pályázat (Támasz programunk keretében)⁹⁵;
- a lakásmobilizációban érintettek lakásmegtekintéshez, a kerületi lakásosztállyal való kapcsolattartáshoz kértek segítséget.

A fentiekhez fontos megjegyezni, hogy a lakhatással kapcsolatos ügytípusok a kerületben három intézményhez/intézményegységhez köthetők: Újpest Önkormányzatához tartoznak a Szociális, valamint a Lakásügyi Osztályon keresztül intézhető ügyek, emellett az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-hez benyújtott szándéknyilatkozattal lehet piaci alapú lakásokat bérbe venni.



14. ábra: A lakhatással kapcsolatos főbb ügytípusok Újpesten ^{96, 97, 98}

⁹⁵ A Támasz programról bővebben a tanulmány másik esettanulmánya szól.

⁹⁶ A felsorolt ügytípusokat és egy bővebb listát ld. részletesen itt: Újpest Önkormányzata. [Ügyintézés – IV. kerület.](#)

⁹⁷ A felsorolt ügytípusokat és egy bővebb listát ld. részletesen ugyanott.

⁹⁸ UV Zrt. [Bérbeadó Lakások.](#)

4.3.2. Együttműködés a partnerszervezetekkel

A projekt megvalósítását egy több partnerből álló konzorcium vállalta:

- Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
- Újpest Önkormányzatának Szociális Intézménye
- Újpesti Kulturális Központ Nonprofit Kft.
- Budapest IV. Kerület Újpesti Cigány Nemzetiségi Önkormányzat
- Újpesti Szent József Templom és Plébánia
- Habitat for Humanity Magyarország Alapítvány
- Újpesti Bűnmegelőzési Polgárőr Egyesület.

Megvalósulás és kihívások

Lakhatással kapcsolatos kérdésekben elsősorban az újpesti önkormányzat lakásügyi osztályával és Újpest Önkormányzatának Szociális Intézményével (SZI) zajlottak az egyeztetések. Kihívást jelentett, hogy bár a kerületben számos lakásügyi esetben az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. az illetékes, a cégcsoport nem volt nevesített tagja a konzorciumnak. **Az is érzékelhető volt, hogy lakásügyi kérdésekben az önkormányzatnál az érintettek bevonásának, aktív szerepének kevésbé van hagyománya, holott a projekt eredetileg a társadalmi részvételt is hivatott lett volna erősíteni.** Ehelyett a projektben a szociális munkások tapasztalatai szerint jelen sorok írásáig érdemben nem változtak az erőviszonyok az ügyintézés során: **az ügyes-bajos lakhatási kérdésekkel, költözéssel az önkormányzatot kereső lakók igyekezetük ellenére gyakran továbbra is inkább passzív szereplői, mint aktív alakítói az őket érintő folyamatoknak.** Ezeknek az erőviszonyoknak a megváltoztatásában, a részvétel erősítésében segítettek a szociális munkások, akik egyfajta „híd” funkciót is betölthetnek: előzetesen áttekinthetik az ügyféllel a kérdéseit, összeállíthatják közösen a beadandó kérvény anyagát, felkészítve az ügyfelet az ügyintézésre. Emellett a szociális szakemberek a lakásügyi osztállyal kapcsolatot tartva gördülékenyebbé tehetik a folyamatokat az önkormányzat számára is. Mindennek a kulcsa a partnerek közötti információáramlás, bizalom, transzparencia. Jó kezdeményezésként említhető, hogy a projektben sikerült megvalósítani **a kifejezetten a helyiek lakhatási kérdéseire koncentrált ún. finomhangolási találkozót,⁹⁹ amikor az önkormányzat lakásügyi osztálya és szociális szakemberek** (az újpesti SZI, valamint szervezetünk részéről) **egyeztetnek.** Szintén fontos kiemelni, hogy a projektben megvalósult olyan fogadónap is, amikor a projektvezetésen és az önkormányzat képviselői „jöttek

⁹⁹ A találkozók hatékonyságát azonban sokszor visszavetették az információáramlás hiányosságai, valamint az is, hogy az önkormányzat működésében egy kevésbé hierarchikus, egyenrangúságon alapuló partneri kooperációnak nem voltak erős hagyományai. Ebben a helyzetben a civil szervezeti rugalmasságot és megoldásorientált részvételt inkább idegenkedés fogadta, mintsem erőforrásként tekinthettek volna rá az önkormányzat szakemberei.

helybe”, nekik tehettek fel kérdéseket a szociális bérlakások kialakítására, felújítására váró költöző lakók a „ficakos” szociális munkások közreműködésével.

Amivel azonban senki sem számolt, az a gyorsan változó projektkörnyezet.

Extrém módon turbulens időszakra esett a projekt megvalósításának időszaka. A pályázat 2016-os írása óta számos, a programokat befolyásoló tényező változott. Ezek közül a fontosabbak:

- 2019. október 13-ai **önkormányzati választások**, személycseréket, fluktuációkat eredményezve.
- 2020. március 16-tól **lezárások a pandémia miatt**: ezzel a közösségi programok elnapolódtak (a projekt végére pedig felgyűltek), a szociális munkásoknak pedig egy teljesen más, a közvetlen kontaktálást csökkentő működésmódot kellett kialakítaniuk, sokszor telefonon és online, úgy, hogy az ügyfelek digitális kompetenciái sokszor hiányosak voltak, internethozzáférésük korlátozott. A járványhelyzet új szolgáltatásokat is szült, illetve a meglévő szolgáltatások arányainak átalakulását is eredményezte: így például **hangsúlyosabbá vált az adományozás. A szociális szakemberek kezdeményezésére szervezetüknél pedig létrejött a Berda József Lakhatási Alap**,¹⁰⁰ amely adománygyűjtésből a helyieknek fertőtlenítőszeres csomagok és élelmiszer-utalványok kiosztását tette lehetővé. Ebben az időszakban kilakoltatási moratórium lépett életbe, leálltak a projekt építkezései, az építőanyag-árak pedig az egekbe szöktek. A lakókat is elérte a gazdasági recesszió: voltak, akik elvesztették az állásukat, megélhetésüket – minderre a Habitat szociális munkás csapatának reagálnia kellett. Mindeközben 2020-ban megváltozott az OKJ-s képzési rendszer, 2021-től új szabályok érvényesek.
- Ugyanebben az évben a Habitat for Humanity Magyarország több más lakhatási szervezettel – A Város Mindenkié csoport, az Utcáról Lakásba! Egyesület, a Periféria Központ, és a Városkutatás Kft. aktivistái és szakértői – közösen egy **Lakhatási Minimumot**¹⁰¹ **készített és juttatott el a pártokhoz**. Az anyagba az újpesti program tapasztalatai is beépültek a terepen dolgozó szociális munkások segítségével.
- 2022-ben április 3-án országgyűlési választás, ezalatt Oroszország Ukrajna elleni februári támadása miatt újabb lökéshullámok érkeztek,¹⁰² majd 2022 augusztusában az **energiaárak növekedése** kezdett hatást gyakorolni a rezsiárakra, **erősen érintve a projekt energiaszegénységgel küzdő célcsoportját is**.

¹⁰⁰ Habitat for Humanity (2020). [Berda Lakhatási Alap](#).

¹⁰¹ Bővebben a Lakhatási Minimum követeléseiről és háttéranyagairól lásd a [honlapot](#).

¹⁰² Az Ukrajnából érkező menekülőket lakhatásukban 2022-ben az Utcáról Lakásba! Egyesülettel közösen indított támogató programunk segíti.



4.4. Tanulságok, következtetések

Bár számos fent említett változás (például a Covid-19 okozta járványhelyzet és hatásai) nem voltak előre kalkulálhatók, egy hasonló projektbe a jövőben érdemes jelentősebb **puffereket beépíteni**, ellenállóbbá téve a programot az árváltozások ellen, amelyek az Újpest Kapuja projektben nagyban érintették a lakásfelújításokat és építkezéseket.

A projekt másik nagy hiányossága a **lakhatási szegénységben élő helyiek társadalmi részvételének elősegítése**. A lezárások, a társadalmi távolságtartás előírásai természetesen nem kedveztek a bevonásnak, ám annál inkább nagyobb hangsúlyt kell fektetnie a projekmegvalósítóknak a **transzparens és együttműködésen alapuló kommunikációra** – ami kiemelten fontos elvárás a főpályázó felé.

Mivel éveket ölel fel a program, számolni kell a bevont **lakosok életében bekövetkező természetes változásokkal** is, amelyek a lakhatást is befolyásolják (születés, halál, hazaköltöző családtag stb.).

A szoft programok tervezésénél a **befogadó kerületi, városi közeget is érdemes alaposabban vizsgálni**. A teljesség igénye nélkül: mennyire túlterheltek a családsegítő munkatársai? Van-e várólista a házi segítségnyújtáshoz? Elegendő-e a szociális szakemberek tervezett létszáma a program megvalósításához? Van-e hozzáférhető

adósságkezelési szolgáltatás az érintettek számára? Működik-e lakásvesztést megakadályozó divízió a kerületi szociális intézményben? A lakásmobilizációban résztvevők számára biztosított-e a mentoráció, utánkövetés, az új lakóhelyen az integráció segítése?

Ezeknek a kérdéseknek az átgondolásában segíthet, ha **már a projekt kidolgozásában is részt vesznek tereptapasztalattal rendelkező szociális munkások** és más szociális szakemberek. És bár triviálisnak hangozhat, de figyelmet kell fordítani a lakásmobilizációs programokat segítő szoft elemek, így **a szociális munka logisztikai feltételeire** is: a megfelelő ügyfélterekre, irodai infrastruktúrára, telefonra, internet-hozzáférésre (ezen a téren a pandémia megmutatta, hogy kulcsfontosságú lehet az ügyféllel való online kapcsolattartás technikai eszközeinek és módszereinek fejlesztése). A személyi feltételeket illetően alapvetés, hogy a megvalósítás során kellő szaktudással rendelkező szociális munkás teamre van szükség, amelynek stabil működéséhez elengedhetetlen a rendszeres szupervízió, illetve a fluktuáció kockázatának csökkentése.

Összefoglalásul: miért kellenek szociális munkások egy lakásmobilizációs és lakásfelújításokat támogató programba?

A Habitat for Humanity Magyarország szociális munkásainak meglátásai mentén a következő 5+1 pontban összegezhető a terepen dolgozó szociális szakemberek lakásmobilizációt és integrációt segítő tevékenysége a projektben:

1. Bevonás, bizalomépítés, közösségépítés

A helyben lévő, elérhető szociális szakemberekkel könnyebben kialakul a partneri bizalmi kapcsolat. A közösségi szemlélet jól illeszkedik a városrehabilitációs programokhoz: kevésbé alakul ki merev, hierarchikus viszony ügyfél és szociális munkás között, a szakemberek alaposabban megismerik az ügyfelek helyzetét, lakhatási viszonyait, számos probléma kontextusba kerül, ami lehetővé teszi a személyre szabottabb, hatékonyabb segítségnyújtást.

2. Szegregátum és kihelyezett szociális szolgáltatások

A „szomszédban elérhető” szociális szolgáltatásokat nagyobb valószínűséggel veszik igénybe a marginalizált helyi lakosok, akiknek a kerületi intézményrendszerrel esetleg már rossz tapasztalatuk van. Nem cél a szolgáltatások megkettőzése, de a mindenki számára hozzáférhetővé tétele igen.

3. Érdekérvényesítés

A szociális munka egyik alapfogalma az *empowerment*, a képessé tétel, az ezen alapuló módszertan jól megágyazhat a helyi lakosok bevonásának,

részvételük erősítésének. A cél, hogy a lakosok aktív, autonóm cselekvők tudjanak lenni az őket érintő ügyek, folyamatok során. A közösségi munka, illetve kiemelten a közösségszervezés lakhatási kérdésekben is alkalmas lehet arra, hogy a hatalom szereplői felé az erőviszonyokat megváltoztassa. Ennek terepei például a helyben tartott fogadóórák, lakossági, költözői fórumok. Fontos kiemelni, hogy az ügyfél és a döntéshozók közötti vitás helyzetben a szociális szakembernek szakmája etikai normáiból következően a kevesebb hatalommal rendelkező felet kell erősítenie: azaz az ügyfelet.

4. Emberközpontú, szociális szempontok

Egy lakásmobilizációval/-korszerűsítéssel járó program megfelelő megtervezéséhez és megvalósításához kulcsfontosságúak lehetnek a szociális munkások által ismert információk. Ilyen lehet az, hogy egy lakhatási szegénységben élő idős embernek mekkora megterhelést jelenthet a költözéssel járó változás (a fizikai tér megváltozása, az ehhez kapcsolódó lelki alkalmazkodás), képes-e a költözésre, biztonsággal használja-e a kapucsengőt. Ilyen példa lehet az is, amikor a szociális munkás jelzi a megvalósítónak/kivitelezőnek, hogy szociális bérlakásba költöző, különböző életkorúakból álló többgenerációs családnak az egybenytett terekből álló lakás kevésbé alkalmas, vagy hogy a mozgássérült lakó esetén az akadálymentességre az önálló életvitel erősítéséért mind lakáson belül, mind a körülvevő épített környezetet illetően figyelni kell. E gyakorlati ismeretek beépítése a lakók mindennapi életét teszi élhetővé, megelőzi más szociális problémák kialakulását.

5. Watchdog-szerepkör

Mivel a szociális munkásokat szakmájuk etikai normái is kötik, működésük során egy lakásmobilizációs/-korszerűsítési programban is ügyelniük kell ezek érvényesülésére. A nagyívű, éveken át tartó projektekben fennáll az esélye, hogy a megvalósulás később más lesz, mint amire a lakók eredetileg bejelentkeztek. Ebben az esetben a szociális munkásoknak az ügyfelek igényeit kihangosítva a döntéshozók részéről az ügyfelek felé a transzparens kommunikációt kell elősegíteniük, illetve minden tőlük telhetőt megtenni azért, hogy az ügyfelek érdekei ne sérüljenek.¹⁰³

¹⁰³ Jelen sorok írásakor még nem dőlt el, hogy a projektben a Károlyi István utca 25. szám alatt felépült társasház hány lakása hasznosul szociális bérlakásként, holott a lakásszegénységben érintett, a költözésbe bevont lakók egy csoportja oda költözött volna. Az ügyben a Habitat for Humanity Magyarország egyeztetést kezdeményezett Újpest Önkormányzatával, valamint ügyfél és szociális munkás is megszólalt a sajtóban; egy, az ügyről szóló cikk [itt olvasható](#); [itt megtekinthető](#) egy híradó részlet. A vitás szituációban az ügyfeleknek a szociális munkások többek között jogi segítségnyújtáshoz juttatással, az önkormányzattól információ kérésével segíthetnek. Azóta ez a kérdés lezárult: 9 család helyett végül 2 költözhetett be az újépítésű bérlakásokba.

+1. civilként: „külső” szem

A Habitat for Humanity Magyarország civil szervezet, és mint ilyen, a lakásmobilizációs programban a kerületi viszonyokon kívül álló szereplő, ami függetlenebb működésre, a változások közepette gyorsabb, innovatívabb reakcióra¹⁰⁴ ad módot. Ez erőforrás, lehetőség és felelősség is a hasonló lakásmobilizációs, városrehabilitációs programok megvalósítása során minden résztvevő számára.

¹⁰⁴ Lásd a [Berda Lakhatási Alap létrehozása](#) a pandémia idején.

5. Szakpolitikai javaslatok szociális lakásfelújítási programokhoz

A rossz lakáskörülmények felszámolásának legfontosabb módja a **meglévő épületek szakszerű felújítása**, korszerűsítése, továbbá **megfizethető, energiahatékony bérlakások biztosítása** – ehhez **nagyszabású állami programokra** van szükség. Ezáltal a lakhatás megfizethetőbbé válik, a felújított lakások jó minőségű, egészséges otthonokat biztosítanak, illetve lényegesen csökken az épületállomány üvegházhatású gáz-kibocsátása, és a légszennyezettség.

Ahhoz, hogy hosszú távon elérjük a teljes lakóépület-állomány műszaki és energetikai korszerűsítését, mindenekelőtt fel kell számolni azt a helyzetet, miszerint jelenleg is több százezer olyan lakás van használatban, amelyek a legalapvetőbb funkciókat és kényelmi szintet sem biztosítják lakóiknak.

A következőkben a **szociálisan célzott lakásfelújítási és -korszerűsítési támogatások elindításához és működtetéséhez közvetlenül kapcsolódó javaslatainkat** fogalmazzuk meg. A lakhatáshoz kapcsolódó további iránymutatáshoz (pl. megfizethetőség, hajléktalanságból kivezető utak) ajánljuk a [lakhatási minimum javaslatcsomagot](#) és az [éves lakhatási jelentéseket](#), az épületenergetikai felújításokhoz kapcsolódóan pedig a [Magyar Energiahatékonyági Intézet](#) tanulmányait.

5.1. Felelős szakpolitika és stratégiai tervezés

- Legyen a **szociális különbségek csökkentését, a megfizethető lakhatást célul kitűző, felelősségteljes lakáspolitiká** Magyarországon. Ez magában foglalja a területi szegregáció elleni küzdelmet.¹⁰⁵
 - A közigazgatásban a lakhatás és energiaszegénység ügyének legyenek konkrét felelősei és intézményi háttere, erre hozzanak létre egy lakásüggyel foglalkozó államtitkárságot.
- Készüljenek **hosszú távú stratégiák és akciótervek a lakhatási- és energiaszegénység csökkentésére.**
 - Ambiciózus és konkrét célszámok elérését kell kitűzni és a változás, előrehaladás mértékét mérni kell.
 - Ezek megalapozásához **szakmai szempontok mentén kidolgozott mérőszámokra**, és részletes országos és helyi felmérésekre, statisztikai adatfelvételekre van szükség.
 - A lakásállomány állapotát és energetikai jellemzőit pontosan fel kell mérni, beleértve a már nem felújítható, de lakott lakóépületek számának megállapítását.
 - Minden támogatásban részesülő és minden szegregációval érintett településen készüljön **lakhatási beavatkozási terv**,¹⁰⁶ amely a mobilitási lehetőségeket, folyamatokat is figyelembe veszi.
 - A stratégiák elkészítését **szakmai és társadalmi egyeztetéseknek** kell kísérnie.

5.2. Szociálisan célzott lakásfelújítási és korszerűsítési programok

- Rövid távú célkitűzésként jelenjen meg a **vezetékes víz/wc/fürdőszoba/villany nélküli lakások helyzetének felszámolása**, közép távú célként pedig a súlyosan leromlott állagú lakóépületek teljeskörű felszámolása és ezek helyett megfelelő, korszerű lakhatás biztosítása.
 - Ehhez egy **központi forrásból, önkormányzatok által igényelhető alapot** javasolunk.
 - Az alap forrásai továbbá az életveszélyes és egészségre káros helyzetek (pl. omladozó falak, tetőszerkezetek, penész, elavult/életveszélyes

¹⁰⁵ [Lakhatási Minimum](#) (2022). Lakhatási szervezetek javaslata a 2022 utáni kormányok programjához.

¹⁰⁶ Mintául szolgálhat erre a Magyar Máltai Szeretszolgálat által a Felzárkózó Települések Program keretein belül készített, a 2.6.3.-as alfejezetben részletezett [lakhatási beavatkozási tervek](#).

villanyvezetékek, rossz füstgázelvezetés) megelőzését célzó, felújítási- és karbantartási munkálatokra hívhatóak le, illetve a szélsőséges időjárás és a klímaváltozás okozta károk enyhítésére.

- **A nagyszabású, megfelelően célzott és egymásra épülő elemekből álló lakossági felújítási program** elindítása nem várhat. A teljeskörű (mély)felújításokat ösztönözni és támogatni kell. A klímasemlegesség 2050-es eléréséhez becslések szerint évente legalább 100 ezer lakóegységet kéne felújítani Magyarországon,¹⁰⁷ úgy, hogy ennek jelentős része az alacsony jövedelmű, energiaszegénység által érintett háztartások körében valósuljon meg.
 - **Célzás:** Az elérhető támogatási formáknak ki kell terjednie a felmerülő problémák legszélesebb skálájára, és semmilyen hátrányokkal küzdő társadalmi csoportot (pl. egyedül élő idősök, közfoglalkoztatottak, egyedülálló szülők, fogyatékos emberek) nem hagyhatnak ki, továbbá épülettípusok (pl.: vályogház, kádárkocka, panellakás) mentén is célozni kell az elérhető konstrukciókat.
 - **Támogatás mértéke:** rászorultsági alapon differenciált, jelentős mértékű vissza nem térítendő támogatásokra van szükség.
 - A támogatások előfinanszírozása nem lehet elvárás az alacsony jövedelmű háztartások felé (pl. szállítói előleg utalásán keresztül, lásd napelemprogram, 2.6.4-es alfejezet).
 - A támogatások kiegészítéseként kedvezményes hiteleket kell nyújtani (elsősorban energetikai korszerűsítésekhez) az elegendő jövedelemmel rendelkező háztartások számára.
 - **Támogatandó tevékenységek:** különböző léptékű és tartalmú konstrukciókat kell párhuzamosan működtetni.
 - Az alapvető lakhatási körülményeket biztosító, kisebb léptékű karbantartási, korszerűsítési munkálatok elvégzésére (pl. vezetékcseré, tetőjavítás, nyílászáró csere) ki kell alakítani egy egyszerű támogatási formát.

¹⁰⁷ Egyensúly Intézet (2022) [Hogyan kezeljük a zöld átmenetet?](#) Az Egyensúly Intézet szakpolitikai javaslatai az épületszektor zöldítésével kapcsolatos rövid távú kihívások kezeléséről

A **TÁMASZ** program bizonyítja, hogy a kisebb léptékű, rugalmas támogatási konstrukcióra óriási igény van országosan. A program sikere abban rejlik, hogy:

- a beavatkozások költségeit nem kell előfinanszírozni;
- a felhasználás megtervezésében szakszerű műszaki tanácsadásban részesülnek a pályázók;
- a támogatás értékét maximalizálni lehet, például, ha saját (szak)munka váltja ki a fizetett kivitelezői munkát;
- a támogatás nagyon széleskörű beavatkozásokra fordítható (lásd 3.5).

Ezáltal egy kisméretű (1 millió forint alatti) pénzügyi támogatással és a háztartások saját erőforrásainak mozgósításával a lakáskörülmények jelentős javulása érhető el.

- A nagyszabású felújítási támogatások feltételének kell lennie, hogy az ingatlan energetikai jellemzői jelentősen javuljanak, azaz a **mély-felújításokra** kell törekedni. Ez szakaszosan is megtörténhet, ilyenkor **felújítási útleveleket** kell készíteni a munkálatok és költségek ütemezéséhez.
- Bizonyos, például nagyobb energiamegtakarítást vagy légszennyezés-csökkenést eredményező tevékenységeket magasabb intenzitással kell ösztönözni és támogatni.
- A pénzügyi támogatás mellett **műszaki tanácsadást** is biztosítani kell a pályázók számára (pl: one-stop shopokon keresztül).¹⁰⁸
- **Kiegészítő szociális szolgáltatásokat** kell nyújtani az arra rászorulóknak számára, például az adminisztratív feltételek teljesítéséhez (lásd 5.3).
- **Finanszírozás:** hosszú távon, kiszámítható feltételekkel hozzáférhető, kimondottan a felújításokra és korszerűsítésekre dedikált pénzügyi alapot kell létrehozni.
 - A pénzügyi alapot különböző állami források mellett egyéb, például európai uniós források is finanszírozhatják.
 - A Fit for 55 csomag részeként a 2026-tól elérhető Szociális Klímaalap többek közt a szociálisan célzott energetikai felújításokat hivatott támogatni.¹⁰⁹
 - Szorgalmazzuk az **államilag támogatott lakástakarékpénztárak** újbóli bevezetését és ezek bevonását az energetikai felújítások finanszírozásába, valamint erre épülő kedvezményes, akár 0 százalékos hitelkonstrukciók, mikrohitelezés bevezetését.

¹⁰⁸ Lásd példaként a [RenoPont](#) Energetikai Otthonfelújítási Központot.

¹⁰⁹ Európai Parlament (2023) [Szociális Klímaalap: A Parlament elképzelései az igazságos energetikai átállásról](#).

- **Pályáztatás:** igazságos, átlátható és felhasználóbarát pályázati rendszereket kell kialakítani és működtetni.
 - A feltételrendszerek és elbírálási szempontok legyenek összhangban a lakhatási szegénység csökkentését célzó stratégiákkal/szakpolitikákkal és mérőszámokkal.
 - Az elvárt adminisztrációs kötelezettségek törekedjenek a pályázókra és az intézményi rendszerekre háruló teher minimalizálására, legyenek arányosak a támogatás mértékével.
 - A **feladatra szakosodott intézményi háttérrel** kell kialakítani – a jelenlegi gyakorlattal szemben, nem a bankokra bízni a lebonyolítás lényegi részét.
 - Kiemelten fontos, hogy a pályázatok kiírása hosszú távra, előre meghatározott, kiszámítható ütemben történjen, hogy mind a lakosok, mind az építőipar megfelelően fel tudjon készülni ezekre.
 - Ezzel egyidejűleg legyen lehetőség a rendszer finomhangolására; szükség szerint kisebb változtatásokat, fejlesztéseket eszközölni a tapasztalatok mentén.
- **Öko-szociális bérlakásfelújítási és -építési program:** a meglévő önkormányzati **bérlakásállomány energetikai (mély)felújítása** mellett új, közel zéró kibocsátású, **alacsony rezsijű és fenntartható szociális bérlakások építésére** is szükség van.¹¹⁰
 - A már fel nem újítható, bontásra ítélt, életveszélyes ingatlanokban élő háztartások lakhatását biztosítani kell; ennek egy fontos módja lehet a megfizethető öko- szociális bérlakások biztosítása.

5.3. A szociális ellátórendszer és a civil szervezetek szerepe

- A fent leírt javaslatok csakis egy **jól működő – megerősített – szociális ellátórendszer és a lakhatással kapcsolatos szolgáltatásokat nyújtó civil szervezetek** közreműködésével valósíthatóak meg.
 - A jelenlegi államilag fenntartott szociális ellátórendszer alulfinanszírozott és kapacitáshiányos; a meglévő szociális infrastruktúrát meg kell erősíteni, és erre forrásokat elkülöníteni.
 - Az országszerte, az akár minden településen működő helyi szociális intézmények (pl. családsegítő szolgálatok) és az önkormányzatok

¹¹⁰ A bérlakásrendszer reformjáról és más, nonprofit alapon működő, megfizethető lakhatást biztosító kezdeményezésekről (mint szociális lakásügynökségek vagy lakásszövetkezetek) lásd részletesebben a [Lakhatási Minimum](#) ide kapcsolódó szakpolitikai javaslatait.

közvetlenül el tudják érni a sérülékeny csoportokat; a megfelelő kapacitásbővítés mellett fontos szereplői lehetnek a szociális lakáskorszerűsítési programok működtetésében.

- A civil szervezetek a központi rendszert ki tudják egészíteni; a szürke foltokra rá tudnak mutatni és rugalmasságuk révén olyan mintaprogramokat tudnak kidolgozni a kezeletlen problémák megoldására, amelyek később be tudnak épülni a rendszerbe.

Az **Újpest kapuja VEKOP projekt** esettanulmánya szemlélteti, hogy milyen összetett és nélkülözhetetlen szociális szolgáltatásokat **(szoft elemeket)** kell biztosítani a lakáskörülmények javítását célzó **(infrastrukturális elemeket** tartalmazó) fejlesztéseknek. A szociális munka során szerzett tapasztalatokra épülő néhány javaslat (bővebben lásd 4.4):

- az infrastrukturális beavatkozások költségvetésében mozgásteret kell hagyni többek közt az építőipari árak emelkedésére;
- a megvalósítás során nem szabad a szociális munkások munkavégzéséhez szükséges feltételek megteremtéséről sem megfeledkezni, az intézményi háttérnek is szüksége van korszerű infrastruktúrához (pl. használható közösségi és egyéni esetkezelésre alkalmas terekre).

- **A nagyszabású, szociálisan célzott lakáskorszerűsítési programok megvalósításához új intézményeket is ki kell alakítani,** amelyek mind a műszaki, mind a szociális szempontok teljesülését biztosítani tudják.
 - Ehhez megfelelő finanszírozást, szakképzést és munkaerőt kell biztosítani.
 - Egyes feladatok, projektek kiszervezhetők civil- és egyházi szervezeteknek, azonban a fenntarthatóság és átláthatóság érdekében hosszú távon célszerű a közintézmények rendszerét erősíteni.
 - A programok kereteinek, elbírálási feltételeinek kidolgozásába, valamint a megvalósulás nyomán követésébe be kell vonni a lakhatás és a sérülékeny csoportok elérése terén jelentős tapasztalattal bíró nem-kormányzati szereplőket.
 - Az adminisztrációs terhek minimalizálására törekedni kell.