



Városkutatás Kft.



Innovatív elemek a szociális lakáspolitikában Magyarországon

A tanulmány az Open Society Foundations támogatásával készült,
a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. közös projektjének
keretében.

A tanulmányt készítette:

Hegedüs József – Somogyi Eszter

Közreműködött:

Bajomi Anna, Horváth Vera

Városkutatás Kft., 2013. január

TARTALOM

1. Bevezetés: a szociális lakáspolitikai kihívásai	3
2. Önkormányzati/állami tulajdonú lakásállományt bővítő programok	6
2.1. 2000-2004 közötti bérlakásprogram	6
2.2. Szociális szállás – Szombathely	7
2.3. Nemzeti Eszközkezelő Zrt.	9
2.4. Szociális családház-építési program – Ócsa	12
2.5. LÉLEK program a Józsefvárosban	13
3. Non-profit szektor közvetítésével megvalósult programok	14
3.1. Trambulin Dolgozó Ház – Baptista Szeretet Szolgálat	14
3.2. Pokoli Torony – A Magyar Máltai Szeretetszolgálat programja	16
4. Magánszektoron keresztül programok	18
4.1. 2005-ös lakbértámogatási program	18
4.2. A hajléktalan emberek re-integrációját célzó támogatott lakhatási programok	20
4.3. Mobilitási lakástámogatás, 2012	23
4.4. A Magyar Református Szeretetszolgálat Mentőöv programja	25
4.5. Magánbérleti szektorban élők önkormányzati lakbértámogatási programjai	27

A tanulmány a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. közös projektjének keretében áttekintést ad a magyar lakáspolitikai gyakorlatokat innovatív elemeiről, amelyek tapasztalatai közvetlenül vagy közvetve felhasználhatóak a szociális lakásügynökségek kidolgozására tett javaslatban. Az információk jelentős részét helyi szakemberekkel készített interjúk segítségével gyűjtöttük össze, amiért köszönetet mondunk. A munkánkat segítette: Bodnár Ágota, Farkas János, Gyuris Tamás, Herczeg Tamás, Károlyi Ákos, Katonáné Szabó Gabriella, Kósa Timea, Lörincz Norbert, Marton Zsolt, Mester Ágnes, Noéh András, Osgyán Dániel, Török Zoltán.

1. Bevezetés: a szociális lakáspolitikai kihívásai

A rendszerváltás során fokozatosan eltűnt a kelet-európai lakásmodell, amelynek alapvető jellemzője volt, hogy az állam kontrollálta a lakáspiacot, azaz jelentős befolyást gyakorolt mind a kínálatra, mind a keresletre; ugyanakkor a lakástranzakciók jelentős körére (akár 50-60%) nem volt közvetlen befolyása. A szocialista lakásrendszeren belül tehát egyfajta kettős piac létezett. Egyrészt létezett egy piac, amely az állami kontroll alatt működő elosztási csatornákra terjedt ki. Ez az állam közvetítésével épült lakótelepeket jelentette, amelyeknek csak kisebb része (kb. 20-30%) volt bérlakás, továbbá a 700-800 ezer állami tulajdonú bérlakáson belüli mozgások jelentős része feletti kontrollt (megüresedett lakások újraosztása). Másrészt létezett egy magánpiac, ahol a lakások és bérleti jogok piaci logika alapján (kereslet-kínálat szabályai szerint) cseréltek gazdát. A lakáspiac makrogazdasági feltételeit azonban nem a piac, hanem az állami gazdaságpolitika határozta meg, és ez a tény volt az ún. kelet-európai modell legfőbb jellemzője.

A rendszerváltás előtti lakásrendszerben nem volt kifejezetten szociális lakáspolitikai elemek, amelyek preferáltak alacsonyabb jövedelmű csoportokat (pl. a tanácsi lakáelosztás), vagy közvetve nagyobb támogatást juttattak nagycsaládoknak (1971-ben bevezetett „szocpol”), de nem volt egy olyan rendszer, ami a hátrányos helyzetű családokat szisztematikusan támogatta volna. Ennek ellenére az 1971-ben bevezetett lakáelosztási rendszerben fellelhetőek voltak a szociális elemek, és különösen a tömeges lakásépítés miatt szükségessé váló szanálások juttattak nehezebb körülmények között élő családokat korszerű lakótelepi lakáshoz. A falusi hátrányos helyzetű lakosság számára nem voltak külön programok (eltekintve a nagyságrendileg elhanyagolható cigánytelep-felszámolási programtól), az itteni lakosság saját házépítéssel (kaláka) és lakásvásárlással jutott lakáshoz. Az állami lakáelosztási rendszerben azonban a helyzeti előny (államon belüli pozíciók, kapcsolatok stb.) volt a meghatározó tényező, a piacon pedig a megszerzett jövedelem (amiben fontos szerepet játszott már a második gazdaság).

Fontos látni, hogy 1990 után ez a rendszer felszámolódtott, a piac meghatározó tényezővé vált. A lakásprivatizáció következtében az önkormányzatok lakásállománya 120 ezerre csökkent, ugyanakkor ennek az állománynak egy része piaci, illetve költségalapú, ami azt jelenti, hogy a jövedelmi rászorultság nem feltétlenül elosztási kritérium. Jóllehet, az önkormányzati lakások jelentős része tipikusan a hátrányos anyagi helyzetű családoknak nyújt lakhatási megoldást. A rendszerváltás után kiépült jóléti rendszer jövedelemkiegészítő programjai (lakásfenntartási támogatás, munkanélküli segély és ennek különböző változatai, egyéb természetbeni és pénzbeli ellátási programok)

egyértelmű szociális célzottságuk ellenére nem voltak képesek a szociális lakhatási rendszer kiépítésére, azaz nem voltak képesek garantálni a hátrányos helyzetű lakossági csoportok lakhatási biztonságát. Következésképpen az alacsony jövedelmű lakossági csoportok a lakásprivatizáció és az önkormányzati lakáspolitikai liberális szabályozása miatt (lakásprivatizáció, szociális lakásállomány besűkülése, a leomlott lakások kihasználatlansága, stb.) a magántulajdonú szektorba szorultak ki, részben jogilag kiszámíthatatlan, fél-legális magánbérletbe, részben a tulajdoni szektor tipikusan szubstandard lakásállományába.

Az 1990-es önkormányzati törvény a lakásfeladatokat az önkormányzatokhoz rendelte, de gyakorlatilag nem biztosított olyan célzott forrásokat, amelyek érdekeltté tették volna az önkormányzatokat a szociális lakásfeladatok bővítésére vagy ellátására. A lakásprivatizáció¹ következtében besűkült állomány egyrészt nem volt képes a szociális lakásigények iránti kereslet kielégítésére, másrészt pedig a hátralékok, növekvő költségek miatt az önkormányzatnak szisztematikus ösztönzést adott a lakások értékesítésének folytatására. A szociális szakma, a központi és önkormányzati politikusok és helyi szakmai szervezetek (alapítványok stb.) jelentős része azonban a kedvezőtlen makro-strukturális ellentényezők ellenére kereste a helyi megoldásokat, de ehhez a törekvéshez nem kapcsolódtak állami lakás- és szociálpolitika programok.

A mai magyar lakásrendszert erős feszültségek jellemzik, aminek a kialakulásában alapvetően két tényező játszott szerepet: (a) az elmúlt 20-25 évben megnövekedett jövedelemkülönbségek, és (b) a lakhatási költségek jövedelmeken belüli emelkedése. Az alacsony jövedelmű családoknak komoly nehézséget jelent a lakásköltségek megfizethetősége (rezsihátralék), de még a közepes jövedelmű, de lakáshitellel rendelkező családok jelentős része is komoly megfizethetőségi problémával néz szembe. A társadalomban tehát egy komoly szociális lakásigény jelent meg, amit sem a piac, sem a szociális/közösségi bérlakásszektor nem képes kielégíteni (piaci és szociális intézményi/alternatívák kudarcai).

A meglévő szűk és rossz minőségű közösségi tulajdonú lakásállomány messze nem elegendő a szociális lakásigények kielégítésére, és nem várható, hogy belátható időn belül a közösségi tulajdonú bérlakásszektor olyan mértékben növekedjen, hogy ezeket az igényeket kielégítse. (Habitat, 2012) Ugyanakkor a piac sem képes az igényeket kielégíteni. Bár lakásfelesleg van a mai magyar lakáspiacon, amit az üres lakások magas száma (ezek nem elhanyagolható része városokban van) jelez, de a magánbérleti piac magas lakbéréi és a magas lakásfenntartási költségek (megfizethetőségi korlát) miatt az alacsonyabb jövedelmű háztartások nem képesek belépni erre a piacra, vagy csak a nagyon rossz lakásminőségű (lakásstandardok, lakásnagyság, zsúfoltság, területi elhelyezkedés) szegmensébe. A magas kockázatok miatt a magánbérlakás-piacon a bérbeadók nem adják ki lakásaikat a szociálisan hátrányos helyzetű rétegek számára. Elsősorban a nemfizetés kockázata miatt, de lakások rongálása, lelakása is komoly kockázati tényező. (A magánbérlakás-szektorban a nem-fizetés kockázata nem csupán a lakbérekre vonatkozik, hanem a rezsidíjakra is: gyakran előfordul, hogy a bérbeadókra nagy összegű kifizetetlen számla marad a bérlő távozását követően.)

¹ A bérlők elővásárlási joga 2001-ben megszűnt, de azóta is kisebb mennyiségben folytatódik az önkormányzati lakások értékesítése.

Magyarországon a szociális lakáspolitikát tehát nem rendelkezik olyan lakásállománnyal, ami egy új rendszer alapjául szolgálhatna. Két lehetőség van a jelenlegi szerep bővítésére, újjépítés, vagy a jelenleg rendelkezésre álló lakásállomány hasznosítása. Tömeges újjalakásépítést, sem a demográfiai helyzet (csökkenő népesség, kivándorlás, lassú migráció), sem a lakásállomány mennyisége/minősége (500 ezer nem lakott lakás) nem indokolja. Ebben a helyzetben az egyik racionális lehetséges megoldás a magántulajdonban lévő, de kiadási célt szolgáló lakások bevonása szociális lakásfeladatokba. A Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. által kidolgozott Szociális Lakásügynökség (SZOL) modell erre a problémára keres megoldást.

Az elmúlt 10-15 évben történtek kísérletek központi és helyi szinten is annak érdekében, hogy a szociális lakásigényeket növekvő mértékben legyen képes kielégíteni a lakásrendszer. Ezeket a kísérleteket három nagyobb csoportba soroljuk: önkormányzati/állami tulajdonú bérlakás-állomány bővítése, non-profit jellegű szervezetek közösségi lakásállománya, és a magánszektor közvetítésével megvalósuló programok. Ezeknek a programoknak közös jellemzője, hogy jelentőségét tekintve marginálisak maradtak, mind időben, mind helyben korlátozottak voltak.

A magyar lakásrendszerben a kormányzat, az önkormányzatok és non-profit szervezetek is keresték az innovatív megoldásokat, többé-kevésbé hasonlókat azokhoz a megoldásokhoz, amelyek részben a külföldi modellek hasznosítottak. Ez a tanulmány igyekszik ezeket a megoldásokat áttekinteni, hogy a kidolgozandó SZOL javaslatba az eddigi megoldások tapasztalatait hasznosítsa.

A tanulmányban először a közösségi szektoron belüli programokkal foglalkozunk, azon belül is megkülönböztetjük a központi kormányzat, helyi önkormányzatok programjait. A második részben a non-profit szervezetek által kezelt lakásokhoz kapcsolódó programokat tekintjük át. Külön fejezetében foglalkozunk a magánbérlakások közvetítésével megvalósult programokkal. Végül a tanulmány befejezéséül összegezzük azokat a tanulságokat, amelyeket a Szociális Lakásügynökségre vonatkozó javaslatban hasznosítani tudunk.

Az adott programokat abból a szempontból vizsgáljuk, hogy az egyes programok, különös tekintettel a szektor (közösségi, magán) sajátosságaira, milyen előnyökkel és korlátokkal rendelkeznek a szociális lakásigénnyel bíró csoportok problémájának megoldásában. Az elemzés lényeges dimenziói az adott programon belül az intézményi és humán kapacitásokkal és a megfelelő szaktudással való rendelkezés a lakáskezelés és a releváns (célcsoport igényeinek megfelelő) szociális szolgáltatások nyújtása terén. A programok vizsgálata során kitérünk azok finanszírozási sajátosságaira is. Bemutatjuk, hogy mennyiben jelentett korlátot a program hatékony megvalósításában a szűk finanszírozási keret, illetve (ahol ez releváns) vizsgáljuk, hogy lakásminőség, területi elhelyezkedés tekintetében milyen jellemzői voltak a programba bevont lakásoknak.

2. Önkormányzati/állami tulajdonú lakásállományt bővítő programok

2.1. 2000-2004 közötti bérlakásprogram

Az első Fidesz kormány lakásprogramjának fontos eleme volt a bérlakásprogram, amelynek keretében az önkormányzatok (és egyházi szervezetek) pályázhattak bérlakások létesítésére szolgáló forrásokra. A program a beruházás költségeinek maximum 75%-át finanszírozta, a pályázónak saját forrásból kellett előteremteni a 25%-ot.

A konstrukció többféle hasznosítású bérlakás létrehozását támogatta: szociális lakbérű, költségalapú bérlakások, fecskéházak (35 év alatti pároknak, akik vállalnak előtakarékoságot), idősek otthona, illetve nyugdíjasházak létrehozására pályázhattak az önkormányzatok. A nyugdíjasházak esetében az egyházak, idősek otthonára pedig a megyei önkormányzatok is jogosultak voltak a támogatás elnyerésére. A költségalapú bérlakások lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérét a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg.

A program 2000-ben indult be, és jelentős érdeklődésre tett szert mind az önkormányzatok, mind pedig az egyházak körében, a beérkező pályázatok hamar meghaladták a rendelkezésre álló forrásokat. A program azonban 2003 végén költségvetési forráshiány miatt leállt. A központi források szűkösségének egyik fontos indoka a támogatott lakáshitelek és a hozzájuk kapcsolódó állami források felfutása volt, mely egyértelműen kiszorította a bérlakásprogramot.

A program négy éve alatt összesen mintegy 12 800 db bérlakás építésére irányuló pályázatot hagytak jóvá, melyekhez 63 milliárd Ft összegű támogatás járult. A lakások jelentős része, 45%-a szociális bérlakásként épült, míg 25%-ot tettek ki a költségalapú bérlakások, 18%-ot pedig az idősek otthona, és csak kisebb részük létesült fecskéházként vagy nyugdíjasházként. (Hegedüs-Somogyi, 2007)

A 2000 utáni lakáspolitikát az önkormányzati bérlakásszektor növekedését újépítések, illetve lakások vásárlásának támogatásával kívánta megoldani. Ugyanakkor a szektor mérete a program ideje alatt is csökkent, mivel a privatizáció tovább folytatódott. Ennek egyik oka az önkormányzatok érdekeltségének hiánya; az önkormányzati finanszírozási rendszerben a szociális bérlakásrendszer komoly terhet jelentett, ami ellenérdekeltséget teremtett még a szociálisan elkötelezett önkormányzatok esetében is.

A 2000-ben beindított programok közül a bérlakásprogram volt a leghatékonyabban célzott program, amely leginkább támogatta a ténylegesen rászorult, alsó- és alsó-középszintű jövedelemmel rendelkező háztartásokat. Ugyanakkor a program gyenge pontjai közé tartozik, hogy a támogatásból épített lakások működtetésének feltételrendszerével szemben az állam nem támasztott központi követelményeket, elveket.

Fontosabb következtetések:

- A program során létrejött lakások elosztása nem garantálta sem a szociális rászorultság elvének érvényesítését, sem a fenntarthatóságot. A programnak nem volt erre vonatkozó követelmény rendszere.
- Az önkormányzatok nem voltak érdekeltek a szociális lakásszektor hosszabb távú fennmaradásában. Nem volt világos elképzelés arra nézve, hogy a szociális (önkormányzati) lakáspolitikát milyen modell irányába kíván elmozdulni.
- Az önkormányzati lakásgazdálkodás semmilyen egységes szabályoknak nem kellett, hogy eleget tegyen, semmilyen szakmai kontroll nem érvényesült a létesült lakásállomány hasznosítása felett.

2.2. Szociális szállás – Szombathely

A lakásprivatizáció után megmaradt önkormányzati lakások minősége az átlagos lakásállomány színvonalánál rosszabbá vált, de ezzel párhuzamosan a benne élő családok anyagi helyzete is lényegesen rosszabb lett. A szociális bérlakásokban élők jelentős hányada rendelkezik hátralékkal, bár erről pontos, országos kimutatás nincs, a legtöbb városban a bérlők 20-50%-ának van lakbérhátraléka. Annak ellenére, hogy az önkormányzatok, illetve vagyongazdálkodók a hátralékok behajtását fontos feladatnak tekintik, a probléma lényegében állandósult. A több hónapi hátralék a lakásbérleti szerződés felmondását vonja maga után, amit elvileg a kilakoltatás követhet, de politikai (és szociális) okok miatt az önkormányzatok viszonylag ritkán élnek ezzel az eszközzel. Ennek ellenére a lakásbérleti szerződés felbontása egy bizonytalan lakhatási helyzetet jelent (amit növel, hogy az önkormányzatok többsége a lakbérnél jóval magasabb összegű ún. lakáshasználati díjat ró ki a bérlőre ebben az időszakban).

A hátralékos önkormányzati bérlők helyzetének megoldására vezette be Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata az ún. szociális szállás intézményét. A konstrukció lényege, hogy azoknak a bérlőknek nyújt a kilakoltatással szemben alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel az önkormányzati, elsősorban összkomfortos lakásokban, melyek fenntartási költsége a legmagasabb az állományban (lakótelepi távfűtéses lakások). A kilakoltatás megelőzése érdekében azok a bérlők, akiknek bérleti szerződését már felmondták, kapnak egy lehetőséget, hogy amennyiben vállalják a feltételeket ideiglenesen, alacsonyabb lakbérű lakásokban helyezik el őket annak érdekében, hogy az adósságaikat törlesszék és szociális problémáikat kezeljék. A szociális szállások alacsonyabb komfortfokozatú, legfeljebb félkomfortos lakások, melyeket az önkormányzat felújított és kártyás elektromos mérőórákkal szerelt fel. A bérlővel szálláshasználati szerződést írnak alá (ami tehát nem egy normál lakásbérleti viszonyt jelent), illetve együttműködési megállapodást kötnek vele. Ebben vállalnia kell, hogy a család fizeti az alacsonyabb lakbért és rezsiköltségeket, illetve szorosan együttműködik az önkormányzat családsegítő szolgálatával, amely legalább havi kétszeri találkozást

jelent, és egyben a háztartás gazdálkodásának felügyeletét is. A konstrukcióban a lakbér támogatott, havi 1500-2000 Ft, a rezsiköltségekkel együtt a lakás fenntartási költsége kb. 20 000 Ft. Emellett azonban a bérlőnek törlesztenie is kell az adósságát, az önkormányzat ezt is támogatja, minden 1 Ft lakbér hátraléktörlesztés mellé 1 Ft támogatást ad (200 ezer Ft feletti adósságnál kétszer ennyi támogatás jár).

A programot 2011-ben vezették be 53 lakással, jelenleg 79 szálláshasználó van a rendszerben. Az együttműködés a családok/háztartások felénél zökkenőmentes, míg a többiekénél elsősorban a fizetési kötelezettségek teljesítése okoz problémát, a kapcsolattartás problémás a negyedüknél. A programból eddig kikerültek között 3 háztartásnak visszaállították a bérleti szerződését, 8 háztartás viszont kikerült a programból.

A szociális szállások létrehozását az tette lehetővé, hogy az önkormányzati lakásállományból (kb. 2200 db) kb. 300 db lakás üresen áll. Ezek olyan rossz állapotúak, hogy gazdaságosan nem lehet őket felújítani az önkormányzat szerint. Ezekből a lakásokból vontak be néhányat a programba, melyeket az önkormányzat cége közmunkában felújított, a piaci árnál jóval alacsonyabb összegért.

A konstrukció célja kettős, amellett, hogy fontos prevenciós eszköz a kilakoltatás szempontjából, egyfajta fenyegetettséget is jelent a bérleti szektorban élőknek a „lejjebb”, rosszabb lakásba való kerülésre, amelyen keresztül növeli a fizetési fegyelmet is. A program elindulása óta a lakbérhátralék 93 millióról 71 millió Ft-ra csökkent, ebből a szociális szállásban élők mintegy 5 millió Ft-ot törlesztettek.

Fontosabb következtetések:

- A szociális szállás kiutat jelent a lakbér- és közműhátralék csapdából, a hajléktalanság elkerülését célozza, alacsony szintű, de még elfogadható lakásszínvonalon;
- A szombathelyi megoldás lényegében egyfajta magáncsöd intézményét jelenti, kötelező együttműködést a szociális (hátralékkezelési) csoporttal;
- A rendelet szerint a szociális szállás maximum két évre adható, de világos, hogy nem garantált, hogy a legrászorulóbb családok ki tudnak kerülni ebből a helyzetből. Az önkormányzat a kooperáló háztartásoknak meghosszabbíthatja a lakhatást, de nincs garantálva a lakhatás biztonsága;
- A szociális szállás modelljén belül is megjelenik problémaként a szűk, megfizethető állománykapacitás. Egyrészt az önkormányzat korlátozott mennyiségű leromlott/elavult tulajdonában lévő lakást tud felújítani, másrészt korlátozott kapacitású az az állomány, ahová a szociális szállásból az adósság rendezése után ki tudnak lépni, mivel a magas fenntartási költségű távfűtéses lakások továbbra sem jelentenek alternatívát a többség számára.

2.3. Nemzeti Eszközkezelő Zrt.

Mára a családok jelentős részének van hitele, és viszonylag jelentős részüknek egyszerre több hitele is. A 2011-es adatok szerint a háztartások 44,7%-a rendelkezett hitellel, 10,5%-uk három- vagy többfélével. (KSH, 2011) 2011. június végén a deviza jelzáloghitelek állománya közel 5000 milliárd Ft volt, ami kb. 800 ezer szerződést (pénzügyi közvetítőkkel együtt kb. 900 ezer). Az adósok száma ennél kevesebb, mert egy családnak több hitele is lehetett. (MNB, 2011). 2011-ben a 90 napot meghaladó hátralékkal rendelkező hitelek aránya 11% volt, száma pedig kb. 100 ezer, a pénzügyi közvetítőkkel együtt 140 ezer.

2012. február végéig az ügyfelek az 5 611 milliárd Ft-os jelzálog fedezetű háztartási devizahitelek állománya több mint 24%-át végtörlesztették kedvezményes árfolyamon, ami azt jelenti, hogy 170 ezer család szabadult meg így a megnövekedett és kiszámíthatatlanná váló hitelterhétől, kétharmaduk véglegesen. A végtörlesztett hitelek esetében az átlagos hitel nagyság végtörlesztési árfolyamon 5,8 millió Ft, piaci árfolyamon közel 8 millió Ft volt. A 90 napnál hosszabb késedelemmel rendelkező jelzálog fedezetű ügyletek darabszáma a 2010. végi 117,7 ezerről 2011 végére 23,1%-kal, 145 ezerre emelkedett. (PSZÁF, 2012)

Az Orbán-kormány a bajba került hitelek megmentése érdekében kidolgozott programcsomagjának egyik fontos eleme volt egy nemzeti eszközkezelő szervezet létrehozása, mely már a 2010. júniusi 29 pontos akciótervében szerepelt. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. azzal a céllal jött létre, hogy a leginkább rászoruló, deviza- és forintalapú jelzálogkölcsönrel rendelkező hiteladósok számára (szabad felhasználású és lakáscélú kölcsön esetén is) segítséget nyújtson. A program lényege, hogy a hiteladós lemond az ingatlan tulajdonjogáról, és bérliként otthonában maradhat, miután az állam megvásárolja a felajánlott ingatlant és a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását.²

Az eszközkezelő kezdetben 5 ezer ingatlan megvásárlást vállalt 2014-ig, majd 2012-ben tágabbra szabták a keretet, és az Eszközkezelő 2012 év végéig 8 ezer, 2013 végéig összesen 15 ezer, 2014 végéig pedig összesen 25 ezer ingatlant tervez megvásárolni (28/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet). Az első szerződéseket 2012 májusában kötötték meg, és év végéig 1970 ingatlanügyletet fogadtak be, melyből csupán 600 ügyletet zártak le már pénzügyileg is. Tehát a tényleges átvételek jelentősen lemaradnak a tervezettől, melynek részben az az oka, hogy a bankok vonakodnak átadni hiteleket, és leginkább csak a nem értékesíthető ingatlanokat adják át. A 2013. évi költségvetési törvényben az eszközkezelő ingatlanvásárlásaira és beruházásaira 33 milliárd Ft áll rendelkezésre³ (2012. évi CCIV. Törvény).

Az Eszközkezelő szigorú feltételek mellett vásárolja fel a hiteladós ingatlanát. Amennyiben az adós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa/élettársa ápolási díjban vagy saját jogú nyugellátásban részesül, vagy a családban legalább egy családi pótlékra jogosult gyermek nevelése mellett az adós

² Lásd www.netzrt.hu

³ 2011-ben az állami tulajdonú vállalat számára egy kormányhatározattal (1245/2011. korm. hat.(VII. 18.)) 2 milliárd Ft-ot csoportosítottak át a költségvetésben, így a jegyzett tőkéje 100 millió forint, míg tőketartaléka 1,9 milliárd Ft

vagy házas- vagy élettársa rendszeres szociális segélyben, vagy lakásfenntartási támogatásban részesül, vagy közfoglalkoztatásban áll, vagy a gyermek rendszeres gyermekvédelmi támogatásban részesül, jogosult a háztartás a programban való részvételre.

Az ingatlanra és a jelzálogra pedig az alábbi feltételek érvényesek:

- „az ingatlan forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a szerződés megkötésekor nem haladta meg a 15 millió Ft-ot; egyéb településeken a 10 millió fFt-ot;
- a banktól kapott kölcsön összege a hitelszerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értékének a 25 és 80 százaléka közé esett, államilag támogatott hiteleknél elérhette a 100 százalékot;
- a törvény hatályba lépésekor (2012. január 1-jén) a hiteladós a lakáshitel-tartozását legalább 180 napja nem törleszti;
- a hitelszerződést 2009. december 30. előtt kötötték;
- a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, lakásként vagy tanyaként szerepel, és
- a jelzáloghitel mögött fedezetként csak a megvásárlásra felajánlott ingatlan szerepel”⁴ (netzrt.hu)

A konstrukció célcsoportja eredetileg csak a két- vagy többgyermekes családok voltak, később azonban a feltételeken enyhítettek (már egy gyerekesek, a nyugdíjellátásban és ápolási díjban részesülők is bekerültek). Mindenesetre a jogosultsági feltételek alapján megállapítható, hogy a program a legrászorultabb rétegeket célozza meg.

Az Eszközkezelőre vonatkozó jogi szabályozás igen részletesen szabályozza a létrejövő bérleti jogviszonyt. A megkötött szerződés határozatlan időre szól, s a bérlő halála esetén a bérlővel együtt élő családtagok folytathatják a jogviszonyt. A lakbér számításának módja is meg van határozva. A lakbér egy naptári hónapra számított mértéke a bérleti szerződés megkötésének évében a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 1,5%-ának az egy tizenketted része (és minden év márciusában az infláció mértékével növekszik). Tehát egy 5 millió Ft értékű ingatlannál például havi 6 250 Ft. (72/2012. (IV. 12.) Kormányrendelet)

Ha a bérlő hat havi lakbér mértékénél nagyobb tartozást halmoz fel, az Eszközkezelő felmondhatja a szerződést (korábban már háromhavi lakbértartozás is felmondást vonhatott maga után). Felmondásra ad továbbá okot hat havi közösköltség-tartozás, illetve a Lakástörvény alapján a közüzemi díjtartozás is.

⁴ http://www.netzrt.hu/?page_id=142 (NET ZRT honlapja)

A bérlőnek visszavásárlási joga van a szerződés létrejöttét követő 6. és 24. hónap között, de feltehetőleg ezzel a lehetőséggel nem tudnak élni a családok, mert nem tudják előteremteni a szükséges összeget, különösen nem ilyen rövid idő alatt.

A fentiek alapján elmondható, hogy amennyiben a tervezett nagyságrendű lakás kerül az Eszközkezelőhöz, akkor a rendszerváltás óta ez a program lesz a legnagyobb kiterjedésű állami bérlakásprogram, mely ténylegesen rászorult háztartások lakáshelyzetének megoldását segíti. A konstrukció háttérszabályozása szakszerűen került kialakításra a lakások átvétele és a bérleti szerződés szabályozása terén, mely garanciát biztosít mind a bérlőnek, mind pedig a bérbeadó Eszközkezelőnek is.

A konstrukciónak azonban jelentős problémája is van.

A jogosultsági feltételek tényleg a legrosszabb helyzetben élőket engedik be a konstrukcióba, akiknél azonban felmerül, hogy van-e akkora jövedelmük, hogy a még oly alacsony lakásköltségeket is ki tudják fizetni. A családok jelentős része ráadásul már előzőleg felhalmozott jelentősebb mértékű rezszi-, illetve közösköltség-tartozást, aminek a kiegyenlítését nem oldotta meg az állami tulajdonba vétel. Sőt az új szabályozás szerint a lakás tulajdonosának kell helyt állnia a tartozásért, ha a bérlő nem fizet. A programba bekerült családok nagyon könnyen elveszíthetik emiatt a lakásukat. Az Eszközkezelőnél jelenleg kidolgozás alatt van egy program, melynek keretében a családokat szociális munkával segítik annak érdekében, hogy adósságaikat rendezzék (adósságkezelési tanácsadás).

A konstrukció célcsoportja kezdetben viszonylag szűkre lett szabva, így az első időszakban sokan kiestek belőle, pl. azok, akik valamilyen ok miatt nem jutnak hozzá a fenn meghatározott ellátásokhoz. Illetve tipikusan az alsóbb középosztály családjai is kiesnek, akiknek egy kicsit magasabb a jövedelmük, de ahhoz nem elegendő, hogy a megemelkedett törlesztőrészeket fizessék. A bekerülési feltételeke folyamatosan oldódnak. Az Eszközkezelő működése továbbá nem segít azokon a családokon sem, akiknek jelzáloghitelük ugyan nincsen, de a lakhatási szegénység egyéb formái súlyosan érintik őket, különböző tartozásaik miatt a lakhatásuk elvesztése fenyegeti őket, vagy a rossz minőségű ingatlanok relatíve drágább rezsijét nagy nehézségek árán képesek csak előteremteni, s esetlegesen a rezsihátralékok miatt már egyes közműszolgáltatásokat ki is kapcsolnak.

A harmadik probléma a lakások térbeli elhelyezkedése. Az eddigi tapasztalatok szerint tipikusan olyan ingatlanok kerültek be a programba, melyek a leghátrányosabb helyzetű térségekben találhatóak, és nem értékesíthetők a piacon hosszabb távon sem. A felvásárlásra felajánlott ingatlanok jelentős részt az ország hátrányos helyzetű megyéiben találhatóak. 2012-ben a felajánlások 30%-a érkezett Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs megyéből, míg például Győr-Moson-Sopron és Vas megyei ingatlanok a felajánlások 1%-át sem teszik ki⁵. Ennek eredményeként olyan állami bérlakásállomány jöhet létre, mely az ország azon területein koncentrálódik, ahol a szegénység és azon belül a lakhatási szegénység nagy méreteket öltött, és kevés a munkalehetőség. Ez utóbbi komoly kihívást jelenthet a programnak,

⁵ Portfolio.hu, 2012.10.31.

hiszen így a családok anyagi helyzetének javulása nehezen elképzelhető el, vagyis állandósulhat marginalizált helyzetük. A foglalkoztatottság javítása érdekében inkább a térbeli mobilitás támogatására lenne szükségük. A felhalmozódott tartozások miatt megüresedő ingatlanok sorsa is kérdéses, hiszen ezek nagy eséllyel igen rossz állapotban lévő, periférián lévő házak, melyek értékesítése az Eszközkezelő számára is reménytelen.

Fontosabb következtetések:

- Az Eszközkezelő tevékenysége, ha sikerül teljesíteni a vállalt kötelezettségeket, akkor 1990 óta a legjelentősebb szociális lakásprogram lesz;
- Nem került rendszerszerűen átgondolásra, hogy a lakhatási költségeket nem fizető családokkal mi lesz. Politikailag a tömeges kilakoltatások elfogadhatatlanok, így olyan megoldásra van szükség, ami az alacsony jövedelmű családok lakhatási biztonságát garantálja;
- Az egyedi hátralékkezelési program, ami egy új elemként kerül be a rendszerbe, segíthet, de nem ad megoldást a tömeges nem-fizetésre.

2.4. Szociális családház-építési program – Ócsa

A kormány másik programja a lakásukat elvesztő lakáshiteles családok, háztartások számára a szociális családház-építési program. Ennek keretében az Ócsán épített nyolcvan családi ház bérlésére olyan családok pályázhatnak, akiknek a házára a bank jelzálogot jegyeztetett be és árverezésre jelölték ki, vagy az árverezés már megtörtént. A pályázatok elbírálásával és a családok kiválasztásával a Magyar Máltai Szeretetszolgálatot bízták meg. A Szeretetszolgálat munkatársai először rangsorolják a pályázatokat, majd pedig környezettanulmányt készítenek, s részt vesznek a lakók kiválasztásában. A döntés során fontos szempont, hogy a család be tud-e illeszkedni a létrejövő közösségbe. A beköltözések után a Szeretetszolgálat munkatársai a terepen maradnak, és részt vesznek a közösségépítésben is. A beköltözőknek vállalniuk kell, hogy a kertet részben öfenntartás céljával megművelik. Tehát az ócsai programnál a támogatottak kiválasztása diszkrecionális módon történik, szemben a hiteladós ingatlanjai felvásárlását célzó programmal, ahol a programba való bekerülés normatív módon történik.

Fontosabb következtetések:

- Az ócsai program nagyon speciális, a program működtetője komoly kockázatot vállal a teleppel, egyrészt annak a településtől való térbeli elkülönültsége miatt, másrészt a nagyon

hasonló háttérű lakossági összetétel miatt.

- A telep távol helyezkedik el magától a településtől, a közlekedési lehetőségek nagyon korlátozottak, a munkaerőpiac, közszolgáltatások nehezen érhetőek el.
- A lakások beruházási költsége az infrastruktúra megteremtésének költségeit beszámítva nagyon magas.

A szegregáció elkerülése és a telep élhetősége komoly szociális munkát igényel, megoldható ebben a nagyságrendben, de nem tekinthető követendő modellnek

2.5. LÉLEK program a Józsefvárosban

Az új törvényi szabályozás (mely egyébként a helyi polgármester kezdeményezésére született) szerint minden önkormányzat felelős a saját területén a hajléktalanság megelőzéséért, illetve a saját területén hajléktalanná váló emberek ellátásáért. Ennek megfelelően a VIII. kerületi program (is) a területén hajléktalanná vált emberek számára szerveződött, további feltétel, hogy a jelentkezőnek legalább 5 éve a kerületben kellett laknia a hajléktalanná válás előtt. A feltételek teljesülését az Önkormányzat vizsgálja.

A LÉLEK program, vagyis a Lakhatási, Életviteli, Leleki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Program célja, hogy a hajléktalanságból kivezesse a helyben hajléktalanná válókat azáltal, hogy lakhatási és munkalehetőséghez juttatja őket, a végső cél pedig az önálló lakhatás megteremtése.

A programnak két intézménye van: a LÉLEK-pont és a LÉLEK-ház. A LÉLEK-pont feladata a toborzás, a jelentkezőkkel való kapcsolattartás, a kiválasztás, és a programba kerülők mentorálása, kísérése, támogatása problémáik megoldásában, illetve segítség, hogy hozzájussanak különféle szolgáltatásokhoz (pl. egészségügyi ellátás, képzések). Egy vezető és egy asszisztens mellett két főállású munkatárs dolgozik az irodában. A LÉLEK-ház feladata a programban résztvevő emberek elszállásolása. A LÉLEK-ház egy felújított önkormányzati épületben működik, két három- és négyfős szobával. A programban való részvétel feltétele a munkába állás, a munkalehetőséget, ha nincs más lehetőség, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat biztosítja, ahol a résztvevők piaci bérezésben részesülnek. A programban résztvevők hat hónap után költözhetnek szolgálati lakásba, amelyek az önkormányzat által felújított, jellemzően egyszobás önkormányzati tulajdonú lakások. A program az első évben 20 lakással kezdte meg működését, ebből 14 lakásban már a program résztvevői laktak – egy lakásban egy ember. A lakáshoz jutás feltétele – a munkán és az együttélés szokványos szabályainak betartásán túl – meghatározott összegű előtakarékosság. A szolgálati lakásban való tartózkodás ideje egy év. A továbblépés körülményei jelenleg még nincsenek meghatározva.

A LÉLEK-ház működésének a célja, hogy felkészítsen az önálló életre, de a munkán kívül csak egy kötelező program van, a heti rendszerességű lakógyűlésen való részvétel. Ezen kívül bár többféle program és tanulási lehetőség van, azok fakultatívan választhatók. A házban 5 fő támogatja a

részvevőket, akik közül senkinek sincs formális szociális végzettsége, a program vezetői szerint ettől hitelesek.

Jelenleg 6 részvevő lakik szolgálati lakásban, 14 fő pedig a LÉLEK-házban. A program költsége (bér, lakások, foglalkoztatás) évi 40-80 millió Ft. A programba lehet, hogy egy új elem is be fog kerülni, az ún. zsilip-ház, amely azokat a hajléktalanokat készítené fel a programba való részvételre, akik még nem tudnak minden feltételnek eleget tenni, pl. még nem képesek rendszeresen dolgozni. A józsefvárosi program mintájára indították meg a programot és hozták létre LÉLEK-házat Kőbányán és a Ferencvárosban is. A program szakmai mentorációját a Baptista Szeretetszolgálat látja el.

Fontosabb következtetések:

- A hajléktalanságból való kivezetésnek egy nagyon intenzív programja, sok és költséges szociális munkát igényel, kétséges, hogy nagy tömegben mennyire reális a megszervezése.
- Szűk kapacitást jelenthet a rendelkezésre álló kevés önkormányzati bérlakás.
- Hátránya a programnak, hogy csak egy éves, hasonlóan a szombathelyi szociális szálláshoz; a program rövid ideje nem garantálja a program vége utáni lakhatási biztonságot.
- Szakmailag nem érthetünk egyet azzal az elvvel, hogy a hajléktalanságért az az önkormányzat a felelős, ahonnan a hajléktalanok jöttek, hiszen – többek között – a kisebb önkormányzatoknak pl. sem forrásuk, sem infrastruktúrájuk (önkormányzati lakások) nincsen a probléma kezelésére.

3. Non-profit szektor közvetítésével megvalósult programok

3.1. Trambulin Dolgozó Ház – Baptista Szeretet Szolgálat

A Baptista Szeretetszolgálat 2012 májusában Budapesten egy volt munkásszállóból hozta létre a Trambulin Házat, amely olyan – főként hajléktalan – embereknek kíván olcsó lakhatási lehetőséget biztosítani, akik az önálló lakhatás megteremtésére nem képesek, de rendszeres jövedelemmel rendelkeznek, és képesek önálló életvitelre. A program egyik fő célja, hogy a volt hajléktalanokról levegye a stigmát. A bekerüléskor az embereket szűrik, két-három szociális munkás beszélget el velük. Fő szűrési kritériumok: rendszeres jövedelem (amely elegendő arra, hogy a szállásdíjon felül maradjon élelmiszerre is), nem szenvedélybeteg, öngondoskodásra képes (magát rendben tartani képes), és 6 hónapnál nem régebbi tüdőszűrési igazolással rendelkezik. A szállóban korlátlan ideig lehet lakni, egyetlen kritérium a díj fizetése. Ha a megelőző hó 25-ig nem tud fizetni a lakó, akkor ki kell költöznie (tehát a lakbért előre kell fizetni). A kihullott embereket visszairányítják a hajléktalanszállóra.

A házat a Szeretetszolgálat bérlti a tulajdonostól (havi 1,4 millió Ft), viszont a Szeretetszolgálat felújította. Az újonnan létrehozott intézmény második kategóriás munkásszállóként működik, és nem szociális intézményként. Ez azért is lényeges, mert a működési engedély megszerzése sokkal egyszerűbb, nem kapcsolódik hozzá annyi előírás, és szakembereket sem szükséges alkalmazni. A teljes személyzeti állomány: 4 fő portaszolgálat és 2 fő takarító, szociális munkás nincs.

A szállót 25 millió Ft-ért újították fel, összesen 158 férőhellyel működik. Szobánként két ágy van és egy mosdókagyló, WC, zuhanyzó, konyha pedig emeletenként van.

Az intézmény piaci alapon működik, önfenntartó módon. A lakók által fizetett díj teljes mértékben fedezi a szálló használatának a költségét, azaz a szoba és mellékhelyiségek használatát. Egy szobában általában két ágy van, néhányban 3, de lehet kérni egyágyas elhelyezést is. A szállón lakhatnak párok is, kérhetik magukat egy szobába. Az alábbi díjak fizetendőek személyenként:

- egyágyas elhelyezés: 30 000 Ft,
- kétágyas szobában elhelyezés: 17 000 Ft/fő,
- háromágyas szobában elhelyezés: 13 000 Ft/fő.

A lakók főként volt hajléktalanok, de vannak vidéken lakó ingázók is. Sokan dolgoznak közmunkában (pl. a Pilisi Parkerdőben), de van, akinek rendszeres munkája van (pl. takarító a kerületi rendőrségen), vagy alkalmi munkából él. A szálló egy hónapon belül megtelt, ami mutatja, hogy mekkora kereslet van ilyen típusú szállás iránt. A marketing leginkább informális volt, az emberek egymásnak adták át az információt.

Tervük, hogy olyan formában kezdeményezik a szociális törvény átírását, hogy az önkormányzatok tudjanak ilyen típusú ellátást nyújtani. Az ellátás előnye, hogy minimális forrásokat igényel az üzemeltetés, önfenntartó modellben működtethető, és nem kötik olyan szigorú szabályok, mint az önkormányzati bérlakásállomány üzemeltetését, pl. annak, aki nem tud fizetni, könnyen fel lehet mondani a szerződését, és kirakható.

Fontosabb következtetések:

- A Trambulin Ház jó példa arra, hogy a nem családos hajléktalanokat – ha nincsenek különösebb egészségi problémái, és rendelkeznek egy alacsony szintű, de rendszeres jövedelemmel – biztonságosan el lehet helyezni, megfizethető, elfogadható lakhatási körülmények közé.
- A minimálbérből, segélyből élő személyek, ha nagy nehézségek árán is, ebben a konstrukcióban hosszabb távon is tartózkodhatnak.
- A konstrukció élvez állami/egyházi támogatást.

- A program alkalmas városi problémák kezelésére, a hajléktalanságból való kivezetés egyik formája lehet.

3.2. Pokoli Torony – A Magyar Máltai Szeretetszolgálat programja

A Veszprém szélén magában álló 10 emeletes panelház 1976-ban épült, és munkásszállóként működött 170 db 17 nm-es szobával. A kilencvenes években a vállalat tönkrement, az épületet társasházasították, s a szobákat lakásokként árulták. A leromlás 2000 körül, a belváros rehabilitációjával indul meg, amikor a belvárosból alacsony státuszú családok költöztek ide. A házban 1997-ig volt rendszeres meleg víz és fűtés, a társasház azonban 8 millió forintos tartozást halmozott fel a gázszolgáltató felé, aki végül kikapcsolta a szolgáltatást. Az épület lassan életveszélyes állapotba került. Ellopták a lépcsőház korlátjait, a lift motorját és a fűtőház kazánjait, egy-egy lakásajtót is, a lépcsőházban kitörték az ablakok, az erkélyek egy része veszélyesen meggyengült. A kétezres években a tömbnek nagyjából 120 lakója volt, ebből 20-30 fizetett közös költséget, a lakások eladhatatlanná váltak. Több önkényes lakásfoglaló is megjelent. A lakók legnagyobb része munkanélküli, rokkantnyugdíjas vagy nyugdíjas volt, a 17 vagy (két szobából egybenyitott) 34 négyzetméteres lakásokban olykor több generációs családok éltek együtt.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat 2009 áprilisában kezdte meg működését a házban. A gyerekeknek játszósarkot, a felnőtteknek szociális információs pultot működtettek. A szervezet elkezdte sorra felvásárolni a lakásokat, hogy 50%-osnál nagyobb tulajdoni hányadot szerezzen a társasházban; többségi tulajdonosként így szabadon kezdeményezhet átalakításokat. Az antiszociális lakók lakását kivásárolták. 2011-ben a Szeretetszolgálat 65 millió Ft-ot nyert az OSI (Open Society Foundation) szükségalapjából az épület élhetővé tételére. Az összegből jelentős felújítási munkákat (lépcsőház korlátainak, ablakainak pótlása, lift pótlása, szennyvízvezeték-csere, tetőjavítás) végeztek el, és folytatták a lakóközösség megszervezését. Az előcsarnokban állandó portaszolgálatot alakítottak ki, amely kulcselem volt a ház biztonságának megteremtésében. A lift mágneskártyával üzemel; a közös költséget rendszeresen fizető lakók kaphatnak kártyát, havonta 500 forintért. A másodikon 150 négyzetméteres fűtött közösségi helyiséget hoztak létre hat lakás egybenyitásával. Ez a helyiség reggel nyolc és este nyolc óra között van nyitva, található itt vizesblokk, közös konyha és mosószoza azok számára, akik ezt a saját lakásukban nem tudják megoldani, valamint van csocsóasztal és számítógép interneteléréssel. A Szeretetszolgálat munkatársai itt szervezik a közösségi eseményeket, például a lakógyűléseket és a házkarácsonyt. A harmadik emeleten rehabilitációs szállás működik hajléktalanok számára, és két lakást kiléptető lakásszállás alakítanak át.

A közművek újraindításához a lakások egy részébe víz- és villanyórakat szereltek fel. A lakók előre fizető rendszerben használnak áramot, így elkerülhető az eladósodás és a szolgáltatás kikapcsolása. Az órák a lakásban digitális kijelzőn mutatják a fogyasztást, öt perces periódusokra lebontva. A mérőórák állása közvetlenül követhető a második emeleten dolgozó szociális munkás számítógépén is, és a lakók nála fizethetnek be további fogyasztást készpénzben, amelyet a befizetés után azonnal igénybe tudnak venni. (A szükséges technológiát a Szeretetszolgálat Németországból szerezte be, és lakásonként nagyjából 200 ezer forintért tudta beszereztetni. 2012 végén újraindult a gázszolgáltatás

a második és az ötödik emeleten. Itt a gázóra is előre fizetős módon, digitális kijelzővel működik. A gázszolgáltatást is a házban működő szociális munkásnál fizethetik a lakók. A lakások rezsiköltsége havi 10 000 Ft, kivéve, ahol villanyal fűtenek, ott magasabb. Bérlők laknak 3-4 lakásban. Ezek egy részét a Szeretetszolgálat „megörökölte” (azaz bérlővel együtt vásárolta meg a tulajdont), de volt, aki már itt lakott és elvesztette a lakás tulajdonjogát, ő bérlőként maradhatott tovább. Van tíz önkormányzati bérlakás is az épületben; ide az önkormányzat delegál bérlőket, de a Máltaiakkal egyeztet az új lakókkal kapcsolatban. A bérleti díjat itt az önkormányzat határozza meg, míg a közös költséget ők is a Szeretetszolgálatnak fizetik.

A Szeretetszolgálat nagy hangsúlyt fektet a lakókkal való személyes kapcsolatra és ismeretségre. A nem fizető lakókat az itt dolgozó szociális munkás segíti. Az egyes esetekkel kapcsolatban a szociális munkás a projekten dolgozó csapattal együtt dönt. Aki valóban krízishelyzetben van, annak a szociális munkás tesz pénzt a számlájára, hogy azután ő közműfogyasztást vásárolhasson (azaz tudjon fűteni, meleg vizet használni). Ezt diszkréten teszi, hogy megelőzze az esetleges visszaéléseket. „Álkrízis” esetén a szociális munkás inkább csak tanácsot ad. Ha egy lakó önhibájából nem tud fűteni, mosakodni, azt pénzzel nem segítik ki, mert ezzel jutalmaznák a viselkedését, ám szívesen látják a közösségi helyiségben, ahol napközben tud főzni, mosni, mosakodni. A valódi és nem valódi szükséghelyzeteket a személyes és közeli ismeretség miatt képesek kiszűrni. A Szeretetszolgálat munkatársa szerint a nagyobb számú visszaélést is a személyes kapcsolatok (és a közösség nyomása) akadályozzák meg.

A szervezet munkatársa szerint vannak ugyan lakók, akik megerősödnek a megújuló társasházban és jobb viszonyok közé tudnak továbbköltözni, ám ez ritka. Van, aki kisebb településre megy tovább, és háztáji gazdálkodással próbálkozik. A Máltai Szeretetszolgálat arra törekszik, hogy akit lehet, továbbjuttassanak jobb lakhatási körülmények közé, illetve működőképes, rendezett társasházzá alakítsák az épületet.

Fontosabb következtetések:

- Nagyon kritikus helyzeteken is lehet és kell segíteni. Ez intenzív és kevésbé kiszámítható szociális munkát igényel, ami azt jelenti, hogy csak megfelelő rugalmassággal működő szervezetek képesek ezt a feladatot ellátni, olyanok, akik már bizonyítottak e téren.
- A megfizethetőség kulcskérdés ezekben a helyzetekben, amit új technikai eszközökkel kell működtethetővé tenni, harcolni kell, hogy a különböző technikai megoldásokat támogassák a szolgáltatók.
- A program azt bizonyítja, hogy van még olyan lakhatási szint, ami emberileg elfogadható, és fizethető, ha a háztartás gazdálkodása fegyelmezett, ez utóbbi pedig szoros szociális munkával érhető el. A szociális munka viszont szintén ráfordításokat igényel a közszféra és a non-profit szféra részéről.

4. Magánszektoron keresztüli programok

4.1. 2005-ös lakbértámogatási program

A 2005 elején elindított Fészekrakó program egyik új eleme a központi lakbértámogatás volt, amit az önkormányzatok igényelhetnek a rászoruló családok számára, akik magánbérleti lakásokban vagy hitelből létesített önkormányzati tulajdonú lakásokban élnek.

Hozzávetőlegesen 1,5-2 éves előkészítő munka előzte meg ezt a programelemet. A hosszú előkészítési periódus oka az volt, hogy a lakáspolitiká mindenképpen azt szerette volna elérni, hogy a magánbérlet-szektorba történő befektetésekkel kialakított bérlakások a lakbértámogatások révén megfizethetőek legyenek az alsó-közép jövedelmű csoport számára. A megtérülési számítások viszont olyan lakbérszintet indukáltak volna, amelyek messze felette voltak a piaci lakbérének. Itt meg kell jegyezni, hogy a magas lakbérköltség-szint oka nem csak és nem is elsősorban az volt, hogy a potenciális beruházók felülbecsülték a beruházási költségeket, hanem az is, hogy a lakásszektor adó- és támogatási rendszerében a bérlakások hátrányos helyzetben vannak.

Végül a kormány elvetette ezt a megoldást, és helyette egy nagyon óvatos lépésre szánta el magát: a magánbérleti szerződésekhez meghatározott feltételek mellett kiegészítő támogatást ad.

1. A lakás fogyasztás mértéke
A lakás nagysága a méltányolható lakásigényt nem haladja meg
2. Jövedelem és vagyon
A háztartás egy főre jutó jövedelme nem több a nyugdíjminimum 150%-ánál
A háztartás nem rendelkezik vagyonnal
3. Demográfia
Csak gyerekes családok
4. Támogatás mértéke
Maximum a lakbér 30%-a és 7 000 Ft/hó
A helyi önkormányzat a központi kormányzattal azonos mértékű támogatást nyújt
5. Egyéb feltétel:
„a bérleti szerződés és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján tájékoztatja az állami adóhatóság területileg illetékes igazgatóságát a bérbeadó adóazonosító adatairól”.

A pályázati kérelmek igazolták, hogy a három erősen szűkítő feltétel (gyermekes, maximum egy főre eső jövedelem MÖNYM 150%-a, és az adózási kötelezettség) korlátozza azoknak a körét, akik igénybe tudják vagy igénybe akarják venni ezt a támogatást.

2006-ban 19 pályázat érkezett be (18 településről), amely 1 112 család támogatását tervezte. (Hegedüs-Teller, 2007) A pályázatok tipikus esetben követték a kiírás logikáját, tehát 7 000 Ft/hó/lakás állami támogatáshoz 7 000 Ft/hó/lakás önkormányzati támogatást ígértek. Hat esetben azonban az önkormányzatok ezen felül is ígértek támogatást, ami – ha az összes pályázatra vetítjük – lakásonként havonta további 1 555 Ft-ot jelent. A piaci lakbérek szintje 770 Ft/hó/nm volt a beadott pályázatok szerint, ami – becslésünk szerint – a piaci lakbérek alsó szintjét jelenthette. A támogatás aránya átlagosan a piaci lakbérek (35 607 Ft/lakás/hó) 43%-át (15 344 Ft/hó/lakás) teszik ki. A lakások átlagos mérete 47 nm. Ahogy azonban az esettanulmányokból kiderül, ezek a pályázatok tipikusan nem realizálódtak, amelynek elsősorban a lakástulajdonosok tartózkodása volt az oka.

Érdekes adalék, hogy Veszprémben a Fészekrakó programon belül 10 esetük volt, lényegében (mint mindenhol máshol) a lakástulajdonosok az adó miatt fenntartásain bukott meg a program. Veszprémben végeztek egy keresletelemzést 2004-ben, ami megmutatta, hogy összesen 140 tulajdonos érdeklődött a program iránt, akik a feltételek megismerése után visszaléptek.

Máig érvényes speciális adótámogatást vezettek be az SZJA szabályozásba 2005. január 1-jétől a magánbérlet kiadásából származó bevételre, amennyiben a lakást az önkormányzatnak adják a tulajdonosok bérbe. A törvényben előírt feltételek teljesülése esetén az adó teljes mértékben elengedésre kerül:

A törvényben előírt feltételek a következők:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,
- a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal) legyen a bérbevevő,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen, és az időtartama érje el vagy haladja meg a 36 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésre a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

A program nem indult el, elsősorban azért, mert az önkormányzatok nem vállaltak 3 éves kötelezettséget, és a magántulajdonosok féltek belekerülni a NAV látókörébe.

Fontosabb következtetések:

- A legfontosabb következtetés, hogy a lakbértámogatás csak azoknak a családoknak segít, akiknek van akkora jövedelmük, hogy a nem támogatott lakbért és a közműköltségeket ki tudják fizetni a jövedelmeikből anélkül, hogy megélhetésüket kockáztatnák. Azaz ha a belépési

kritérium nagyon alacsony jövedelmi szint, akkor a programnak nem lesznek résztvevői.

- A támogatás és az adó közötti kapcsolatot figyelembe kell venni. Még a mai viszonyok között is a magánbérlet-szektor jelentős része adómegkerüléssel működik, tehát az adórendszerbe való belépéssel a támogatás el is tűnt.
- A program kudarcát a közvetítő szervezetek hiánya is okozta, az önkormányzatok nem voltak alkalmasak arra, hogy aktív szerepet játszanak ebben a programban. Kell egy a program sikerében érdekelt közvetítő szervezet.

4.2. A hajléktalan emberek re-integrációját célzó támogatott lakhatási programok

A magánbérletek szociális lakhatási célokra való bevonásának leghosszabb ideje tartó kezdeményezése a hajléktalanok lakhatási re-integrációjához kapcsolódik. Nem egy programról van szó, hanem többféléőről, melyek különböző feltételrendszerben valósultak meg, eltérő hajléktalan célcsoportokkal, de a céljuk azonos volt: a hajléktalan embereknek kijutási lehetőséget biztosítani a hajléktalan-ellátórendszerből, és önálló lakhatáshoz segíteni őket. Mindegyik programnak része egyrészt pénzügyi támogatás a lakbér megfizetésére, és a kísérő szociális munka, mely segíti a megfelelő lakhatási forma megtalálását (elsősorban a magánbérleti piacon) és támogatja a hajléktalan embert az önálló életvezetésben, illetve – amennyire szükséges – megpróbálja a kedvezményezettet más szociális és egyéb szolgáltatásokba bekapcsolni. Ezen kívül több programnak is része volt egy foglalkoztatási alprogram, mely a munkaerőpiacra való visszajutásban, vagy más típusú foglalkoztatásba való bekerülésben segít.

A hajléktalanok lakhatási integrációját célzó programok kialakításának egyik fő ösztönzője az volt, hogy a hajléktalan emberek jellemzően „benragadtak” az ellátórendszerben, nem volt valós kilépési alternatívája még azoknak sem, akik képesek lettek volna az önálló életvitelre (segítséggel vagy anélkül), mivel az önkormányzati bérletrendszer és a tágabb lakhatási támogatások (LFT) sem nagyságukban, sem feltételrendszerükben nem alkalmasak arra, hogy a hajléktalan emberek önálló lakásban való lakhatását segítsék. (Fehér et al., 2010).

Az első program 2005-ben indult el központi finanszírozással két közalapítvány, az Összefogás és a Hajléktalanokért Közalapítvány közvetítésével.⁶ A közép-magyarországi régióban (KMR) 2007-2010

⁶ A két közalapítvány írta ki a pályázatokat a megvalósító szervezetek részére. Az Összefogás a közép-magyarországi régióban (KMR), míg a Hajléktalanokért Közalapítvány a többi régióban bonyolította a pályázatokat és felügyelte a programot. A KMR-ban és a többi régióban a jogosultsági kritériumok némileg eltértek egymástól, a KMR-ban bizonyos feltételek szigorúbbak voltak, így pl. a hajléktalanoknak egy meghatározott időt legalább el kellett tölteni már az ellátásban, míg ez a többi régióban nem volt kritérium. A KMR-ban volt felső jövedelmi korlát, míg a többi régióban csak jövedelemminimumot határoztak meg. A KMR-ban feltétele volt a programnak a támogatás ideje alatti előtakarékoskodás. A KMR-ban a támogatás 12 hónapig volt nyújtható, folyamatosan csökkenő összegben, a többi régióban a támogatási idő 18 hónap volt, és az összegnek nem kellett csökkennie.

között évente került sor pályázati kiírásra (amit hazai forrásból finanszíroztak), míg a többi régióban 2009 óta már nem jelent meg újabb kiírás. A programba azok hajléktalan emberek kerülhettek be, akik kapcsolatban álltak a hajléktalan-ellátórendszerrel, rendelkeztek rendszeres havi jövedelemmel, és vállalták, hogy a program ideje alatt együttműködnek az utógondozást végző szociális munkással. Az egy főre jutó támogatási keret évi 300 ezer Ft volt, amiből 240 ezer Ft-ot a lakhatás támogatására lehetett fordítani, 60 ezer Ft-ot pedig a kísérő szociális munka díjazására. A lakhatási támogatás tehát átlagosan havi 20 ezer Ft, amit nem feltétlenül kellett havonta egyenlő összegben elosztani. Lehetséges (sőt, volt, ahol követelmény) volt a csökkenő támogatás nyújtása a program előrehaladtával. A támogatást lehetett fordítani bérleti díj, kaució valamint közüzemi költségek támogatására is. A szociális munka sem egyenlően oszlott meg a program ideje alatt, a lakhatási lehetőségek felkutatása és a költözés után intenzívebb, míg a program vége felé ritkábbak a találkozások az ügyfél és a szociális munkás között. (Fehér et al., 2011)

A hazai forrásból megvalósult programok értékeléséből (Győri 2008, 2009, 2010; és Forrai-Ladányi, 2007, idézi Fehér et al.) kitűnik, hogy a programba bekerülők tipikusan 40-60 év körüliek, főként alkalmi munkából és a nyugdíjszerű ellátásból élők voltak a közép-magyarországi régióban, az átlagjövedelmük 72 ezer Ft volt. A támogatottak nagyobb része nem egyedül költözött, hiszen egyedül nem tudták volna megfizetni a lakásbérlet díját. A 251 fő költözőnek mintegy fele párjával, családtagjával, rokonával költözött együtt, és jelentős részüknek volt előtakarékossága már a programba lépéskor is, átlagosan 100 ezer Ft. Ez is mutatja, hogy a programban inkább a jobb helyzetűek kerültek be, a legkisebb arányban pedig a közterületen élők. Sikeres esetnek az számított a programon belül, ha a támogatott 12 hónapig meg tudta tartani lakhatását. A monitorozás alapján a sikeresen bevontak aránya nagyon magas volt. A KMR programjaiban résztvevőket összehasonlítva ugyanakkor az látszik, hogy 2008 után folyamatosan nő a lakásvesztők és albérletből kikerülők aránya a program résztvevői között. (Győri, 2010 idézi Fehér, 2010)

A bérleti konstrukciókat tekintve az volt a legjellemzőbb, hogy a bérlő (a programban résztvevő) és a bérbeadó közvetlenül kötöttek szerződést egymással, és csak ritkább esetben fordult elő, hogy a programot megvalósító szerződött volna a lakástulajdonossal. Lakhatási támogatáshoz a bérleti szerződés bemutatásával lehetett jutni, a programban nem ellenőrizték, hogy a bérbeadó az adóhivatalhoz bejelentett tevékenységként végzi-e a bérbeadást.

A KMR-ban a 2007-2010-es pályázati programok során mintegy 900 ember került be a programba. A többi régióban a 2005-ben 760 fő vett részt a programban. A szervezetek nagyságuk szerint és a programba bevont támogatottak szerint is nagyon különbözőek voltak: voltak szervezetek, melyek csak pár embert (2-10 főt), mások több mint 100 főt vettek be.

A hazai forrású programokat 2009-től felváltották az uniós finanszírozású kiírások a TÁMOP 553-as konstrukció keretében. Bár az első programok csak 2010-ben indultak el, ezeket követte a már olajozottabban működő 2011-es és 2012-es kiírás. A 2009-es kiírás elemeiben hasonlított a korábbi hazai finanszírozású pályázati kiírásokra, de kötelező elemként jelent meg a képzés és foglalkoztatás. A kiírás sokkal rugalmasabb feltételrendszert tartalmazott, az egyik leglényegesebb az volt, hogy a bérbeadónak be kellett jelentkeznie az adóhivatalhoz, ami nagyon megnehezítette a program

működését. Az is kevésbé volt életszerű, hogy a pályázóknak minimum 15 főt kellett bevonni a programba, míg az előző programokban sok megvalósító ennél kevesebb számú támogatottal dolgozott. A 2011 és a 2012-es kiírás feltételrendszere már jóval rugalmasabb volt, ahol elsődleges cél az utcai hajléktalanság csökkentése, így a célcsoport esetében kiemelt szerepe volt az utcán élők nagymértékű bevonásának, és a befogadó intézmények kialakításának.

Az uniós programokkal párhuzamosan 2011 végén kiírásra került hazai forrásból a Vissza az Utcáról (VAU) pályázat. Ennek a kiírásnak az elsődleges célcsoportja már az utcán élők voltak, akiket lakásban, megfelelő hajléktalanintézményben (átmeneti szálló) vagy más bentlakásos intézményben kellett elhelyezni. A hajléktalanintézményekből is kerülhettek önálló lakhatásba hajléktalan emberek (másodlagos célcsoport), amennyiben ez férőhely-felszabadítást jelentett az utcán élők elhelyezése számára. De a program támogatott „housing first – elsőként lakást” típusú megoldásokat is. A kiírás az addigiakhoz képest sokkal rugalmasabb feltételeket tartalmazott, főként azért, mert kifejezetten azt célozta, hogy elsődlegesen a legrosszabb helyzetű utcán élő hajléktalanok kerüljenek bevonásra, amit sikerült is elérni. (A VAU kiírás egyébként a 2011-12-es TÁMOP-os kiírásnak is alapjául szolgált.) A VAU programban is többféle tevékenységet lehetett megvalósítani a lakhatási támogatás és a kísérő szociális munka mellett, de nem volt kötelezően meghatározva, hogy mit és milyen arányban, hanem a célcsoport igénye szerint lehetett válogatni az eszközökből.

A lakhatási megoldásokat tekintve fontos tapasztalat, hogy Budapesten a lakhatási támogatás még akkor sem volt elég a bérleti díjak és a rezsi költségek megosztásához, ha többen költöztek egy lakásba. Ezért a fővárosban a bevontak gyakran munkásszállókban vagy a Trambulín Házban találtak lakhatási megoldást. Ráadásul a fővárosban a közmunkáért fizetett 47 ezer Ft-ból albérletrészt sem lehet fenntartani. Az is hátráltató tényező volt, hogy a bérbeadónak számlaképesnek kell lennie, vagy adóhivatalhoz kell bejelentkeznie. A RÉŠ Alapítvány Budapesten a programon belül működtet egy ún. tranzit lakást, az utcáról, illetve a hajléktalanszállóról kilépők lakásba költözés előtt itt tartózkodnak 1-2 hetet felkészítés céljából. Ugyanakkor az is jelzésértékű, hogy a RÉŠ Alapítvány, mely teljesen piaci alapon akart bérelni két lakást, nem talált a piacon, és végül személyes ismeretségen keresztül tudott csak egy lakást bérelni a programban. Vidéken ettől eltérően működött, mert sok helyen a megvalósító szervezet neve garanciát jelentett a tulajdonos felé. Így pl. Mosonmagyaróváron önkormányzati költségelví bérlakás került a programba, de az önkormányzat közvetlenül a hajléktalan személyeknek nem volt hajlandó kiadni, csak akkor, ha a főbérlő a megvalósító szervezet. Hasonló bizalmi pozícióban volt a hajléktalan-ellátásról gondoskodó Szolnoki Kistérség Többcélú Társulása is. A helyiek jól ismerik az intézményt, és ezért kiadták a program keretében a lakásukat, ráadásul közvetlenül a bérlőnek. Itt a bérleti szerződés közvetlenül a bérlő és a lakástulajdonos között jött létre, de olyan konstrukcióban, hogy a lakbért a tulajdonosnak a szociális munkás fizeti a bérlő jelenlétében, és a tulajdonos tudja, hogy ha bármi probléma adódik, a szervezethez fordulhatnak. Más városokban viszont el kellett titkolni, hogy a bérlő hajléktalan, mert még a szervezet maga sem jelentett garanciát az embereknek, pl. nem szabadott az utcai szociális munkások autóival költöztetni a hajléktalant.

A program keretében összesen mintegy 200 utcán élő hajléktalant sikerült bevonni, akik között ténylegesen voltak nagyon leromlott állapotban lévő, régóta utcán élő emberek, és mintegy 60-70

hajléktalan a másodlagos célcsoportból (hajléktalanellátó intézményben élő emberek). A program sikerét jelzi, hogy a negyedik-ötödik hónapban a bevontak 80%-ának még biztosított volt a lakhatása. A programot eredetileg 8 hónaposra tervezték, a KMR-bn meghosszabbításra került még 4 hónappal.

Fontosabb következtetések:

- A hajléktalanok kiléptető programjainak egyik tanulsága, hogy a lakáspiaci feltételeket messzemenően figyelembe kell venni. A program feltételei nem tették lehetővé, hogy magasabb értékű lakáspiacokra is bejussanak.
- Szükség van a közvetítő szervezetekre, hogy a tulajdonosokat meggyőzzék. Ugyanakkor a tulajdonosok kellő előkészítés után hajlandóak lakásaikat szociális célra hasznosítani.
- A hajléktalanok és alacsonyabb jövedelműek egy jelentős része számára megoldást jelenthet a magánbérleti szektor bevonása megfelelő lakbértámogatási rendszerben, személyre szabott szociális munka mellett, és megfelelő szabályozási környezetben.

4.3. Mobilitási lakástámogatás, 2012

2012 októberében módosított kormányrendelet alapján mobilitási támogatásra lettek jogosultak azon pályakezdők, akik csoportos létszámleépítés során veszítették el legutóbbi állásukat, és akiket a munkaügyi kirendeltség legalább 3 hónapja álláskeresőként tart nyilván. A támogatást a nyilvántartó megye állapítja meg és folyósítja legfeljebb 18 hónapra, ha a lakóhely és a munkahely legalább 100 kilométerre van egymástól, vagy ha tömegközlekedéssel az utazás legalább 6 órát vesz igénybe. A támogatás összeghatára félévente változik: az első hat hónapban maximum 100 ezer, a másodikban 60 ezer, az utolsó fél évben 40 ezer forintig terjedhet havonta. Ebből a bérleti díjat és a rezsiköltséget fedezhetik a támogatottak a munkát adó településen vagy annak vonzáskörzetében, s ezt számlával kell igazolniuk. Többtagú család együtt is költözhet, ha ketten is jogosultak a támogatásra, annak összege maximum 150, 90 és 60 ezer forint havonta, három vagy több jogosult esetében legfeljebb 200, 120 és 80 ezer forint.

A jogosultsághoz legalább hat hónapra szóló, és legalább heti 20 órás munkaviszonyt vagy közalkalmazotti jogviszonyt kell igazolnia a kérelmezőnek, és a támogatást a munkába lépés előtt kell kérnie. A támogatott bruttó havi jövedelme nem haladhatja meg a minimálbér háromszorosát. A támogatási időszak lejártá után a támogatást 36 hónap után igényelheti újra. A támogatást az álláskeresőt nyilvántartó megye munkaügyi kirendeltsége adja, valamint a munkaviszony és lakhatás fennállását havonta ellenőrzi.

A mobilitási támogatás mellett egy szervezettebb mobilitást ösztönző foglalkoztatási és képzési kísérleti projekt is zajlik jelenleg Győr-Moson-Sopron, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megye bevonásával. A kibocsátó megyék munkaügyi kirendeltségei meghatározott számú és képzettségű

szakembert toboroznak, akik az első kiválasztási folyamat után a befogadó megyébe utaznak, hogy ott meglátogassák a szakképzett munkaerőt kereső üzemeket, és találkozzanak leendő munkaadóikkal. (A kísérleti programban 160 fő vesz részt. Az első csoport – 20 fő forgácsoló szakember – január végén utazik Győr-Moson-Sopron megyébe, hogy leendő munkaadóikkal találkozzanak.) A második szűrőn átjutó munkavállalók ezután három hónapos képzésen vesznek részt, hogy tudásukat naprakész szintre hozzák, majd munkát vállalhatnak. A fogadó megye munkaügyi központja megszervezi a munkaerőt kereső vállalkozásokat és a dolgozók lakhatását. Az eddigi tapasztalatok alapján a szállás biztosítása nem lesz probléma, nagy számban keresték meg a központot lehetséges szállásadók, jellemzően panziók vagy szállók, akik egyszerre nagyobb csoportokat is el tudnak szállásolni.

A lakhatási támogatást a képzés ideje alatt, majd a 18 hónapos támogatási időszakban a munkakeresőt nyilvántartásba vevő megye adja havi utófinanszírozással, a munkaügyi központ ebben az esetben is rendszeresen ellenőrzi a munkaviszony és lakhatás fennállását. A három hónapos képzés alatt a támogatás teljes egészében fedezi a lakhatást, ez alatt az idő alatt a munkavállalóknak kell gondoskodniuk a későbbi lakhatásról (munkásszállón vagy bérletben). A kedvezményezettek a képzés utáni 18 hónapban is igényelhetnek lakhatási és élelmezési támogatást. A lakhatási költségek megtérítése utófinanszírozással történik, a résztvevőknek tehát egy hónapra előre állniuk kell saját költségeiket.

A Világ gazdaság értesülése szerint (az NGM kommunikációs iroda információi alapján) a program iránt csaknem tizenegyezren érdeklődtek, a kérelmet alig több mint hétszázan nyújtották be, míg a támogatást mindössze 399-en vehették igénybe. Száznegyvenöt igényt elutasítottak, mert a kérelmező nem volt jogosult a juttatásra, 48-an még a döntés előtt maguk vonták vissza a kérelmüket, 120 esetben pedig még nem zárult le az igényelbírálás. A legtöbb kérelmet Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében adták be. A legtöbben budapesti, valamint Fejér és Győr-Moson-Sopron megyei munkavállalást terveznek.⁷

Fontosabb következtetések:

- A program nagyon hasonló célokat fogalmaz meg, mint a SZOL program. Fontos eleme, hogy támogatja a munkaerőmobilitást, új, elfogadható lakhatási feltételekhez és munkához jutnak a családok.
- A program nagyon költségesnek tűnik, de kísérleti programként csak ezzel a módszerrel lehet megállapítani, hogy milyen szolgáltatások szükségesek a területi mobilitás és a munkaerő-piaci beilleszkedés elősegítéséhez
- A program mögött nincsen olyan szervezet, amely sikeressége ennek a programnak az eredményeitől függ. A SZOL javaslatnak fontos eleme kell, hogy legyen annak az intézménynek a megtalálása, amely elkötelezett a program mellett.

⁷

http://index.hu/gazdasag/2013/03/19/semmit_sem_ert_a_mobilitasi_program/

4.4. A Magyar Református Szeretetszolgálat Mentőöv programja

A Magyarországi Református Egyház és a Magyar Református Szeretetszolgálat (MRSZ) 2011. december 6-án indította el a Mentőöv programot. A program kedvezményezettjei olyan gyerekes családok lehetnek, akik lakhatási célú devizahitel-tartozást vettek fel, majd a forint árfolyamának esése miatt a havi törlesztőrészletük jelentősen megemelkedett, és a családban az egyik vagy mindkét szülő munkanélkülivé vált, ezért a hitelt már nem tudják rendszeresen törleszteni.

A program azoknak a családoknak tud segítséget nyújtani, akik a közelmúltban elvesztették a lakásukat, vagy a közeljövőben kilakoltatják őket (azaz már tudják a kilakoltatás időpontját). A szülők az MRSZ munkatársaival együttesen keresnek bérlakást olyan településen, ahol reális esélyük van munkát vállalni. Az MRSZ hat hónapon keresztül lakhatási támogatást nyújt a családnak, és életvezetési tanácsadással, a munkakeresés támogatásával, a család mindennapjainak követésével segítik talpra állásukat. A cél az, hogy a szülők munkát vállaljanak, és a program végén a család önállóan, anyagi támogatás nélkül képes legyen talpon maradni. A lakbér fizetését a program végén a család veszi át az egyháztól.

A kilakoltatás előtt álló vagy rövid ideje kilakoltatott családok, vagy azok, akiket már kilakoltattak, de lakhatási helyzetüket még nem tudták rendezni, jelentkezhetnek a program regisztrációs listájára. A listán jelenleg az első szelekción átjutott 90-100 család szerepel. A második szűrő informális: a program azokat a családokat részesíti előnyben, akik helyzete a legsúlyosabb, biztosan nem képesek más megoldást találni, ám elég együttműködőek ahhoz, hogy a program reálisan segíthessen rajtuk. Mihelyst rendelkezésre áll a szükséges összeg, az MRSZ azonnal elindítja a programot az első helyen álló családok számára. Egy család támogatása fél év alatt nagyjából félmillió forint.

Az MRSZ munkatársai a szülőkkel együtt keresnek megfelelő albérletet. A szülők végzettségét figyelembe véve választják meg a letelepedés helyszínét, ez eddig általában Budapest, Debrecen vagy Miskolc volt. A program fontos eleme, hogy a fogadóképes munkaerőpiac közelébe költöztessék a kedvezményezetteket. Ez sok család életében nagy váltást jelent, de eredeti lakóhelyükön sokszor semmi esélyük nem lenne a helyzetük tartós megoldására.

A református egyház fél éven (vagy nyolc hónapon) keresztül háromféle támogatást nyújt a családoknak: (1) havi 5 000 Ft megélhetési támogatást tárgyi adomány formájában a család szükségleteinek megfelelően (élelmiszer, tisztálkodó szerek stb.); (2) havi 15 000 Ft rezsitámogatást; és (3) maximum havi 80 000 Ft lakhatási támogatást. A magánbérleti piacon keresnek albérletet, amelynek féléves összegét – maximum 480 000 Ft-ot – egyben fizetik ki a lakástulajdonosoknak.

A program finanszírozására a Magyar Református Szeretetszolgálat Közhasznú Alapítvány létrehozta a Mentőöv alapot; a programba bevonható családok száma mindig az alapban lévő összegtől függ. Emellett elindították a „Fogadj örökbe!” kampányt, amelyben a támogatók – vállalkozások vagy magánemberek – egy kedvezményezett családot jelképesen örökbe fogadhatnak, ha vállalni tudják a család megélhetési, rezszi- vagy lakhatási támogatását.

A lakásbérletkor fontos motiváció a tulajdonosoknak, hogy az MRSZ egyben fizeti ki a bérletet az első hat hónapra. Sokszor azonban a magánbérleti piac komoly kínálata ellenére sem könnyű lakást bérelni. Mivel a tulajdonosok a lakásra vagyontárgyként tekintenek, inkább ki sem adják, ha nem megfelelő a felajánlott fizetség, vagy épp féltik az ingatlant a beköltöző családtól. A program végén a bérlet fizetését a család kell, hogy átvegye. A lakástulajdonosok nem mind vállalják annak kockázatát, hogy a lakók nem képesek anyagilag talpra állni, rosszabb esetben lakbér- és rezsizartozást halmoznak fel, miközben nem tudnak hová továbbköltözni. Az MRSZ mindent megtesz, hogy képessé tegye a család keresőit az önálló megélhetés előteremtésére, de garanciát vállalni nem tud.

A rezszi fennmaradó részét a családnak kell előteremtenie. Az MRSZ munkatársai rendszeresen foglalkoznak a kedvezményezettekkel, az első időszakban szinte folyamatosan. Meglátogatják őket, érdeklődnek, hogyan tudnak segíteni, figyelik, hogy a család befizette-e a számláit, képes-e rendezni az életkörülményeit. Ha megszorulnak, az MRSZ dolgozói inkább arra kérik őket, hogy fizessék be a számláikat időben, és élelmiszeradománnyal segítik ki a családot hó végéig. Az adott esettől függ, hogy a későbbieknek intenzívebben kell együttműködni a családdal, vagy elég alkalmanként felvenni velük a kapcsolatot. A Szeretetszolgálat két alkalmazottja dolgozik teljes munkaidőben a Mentőöv programban, de mivel a számos résztvevő család néha sok időt és energiát igényel, alkalmanként más munkatársakat is bevonnak a segítségnyújtásba.

A lakhatási támogatás elvesztése komoly kihívást jelent a kedvezményezetteknek a hatodik hónap végén, még ha addigra sikerül is a családfenntartóknak állást találniuk. A programot ezért az MRSZ sok esetben nyolc hónaposra hosszabbítja.

A Szeretetszolgálat minden eszközt bevet, hogy segítsen a kedvezményezetteknek munkát vállalni, a kapcsolati hálóját is beleértve. Ha a szülők a városi környezetben sem tudnak a nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedni, a szolgálat a személyes és egyházi kapcsolatait is megpróbálja megmozgatni. Legvégső esetben a református egyházzal együttműködő vagyonvédelmi céggel veszik fel a kapcsolatot: ők átképzés esetén hajlandók alkalmazásba venni a programban részt vevő családapákat, akik részleges fizetésért már a képzés ideje alatt is dolgozhatnak.

A Mentőöv program 2011. decemberi indulása óta összesen 31 család került be a programba. Az MRSZ munkatársai a program végeztével is kapcsolatban maradnak a családokkal, hogy szükség esetén támogatni tudják őket (jellemzően tanácsadással).

Fontosabb következtetések:

- Az intenzív családsegítési program előnye, hogy kiemeli a családot a hanyatló gazdasági területről és – bár rövid időre, de – biztosítja a megélhetést a beilleszkedés átmeneti idejére.
- Hasonlóan a hajléktalanok támogatott lakhatási programjaihoz, valószínűleg illúzió, hogy a család az átmeneti idő után minden segítség nélkül fenn tudja tartani magát, érdemes lenne tehát azon gondolkodni, hogy a program hogyan folytatódhatna kisebb intenzitással (ez a szakemberek részéről is felvetődött).

4.5. Magánbérleti szektorban élők önkormányzati lakbértámogatási programjai

A szociális bérlakásszektor csak igen korlátozottan kínál megoldást a rászorultak lakásgondjainak megoldására. A szociális bérlakásokra pályázók, illetve a várólistán (már amely városban van ilyen) lévők száma sokszorososan meghaladja az évente elosztható szociális bérlakásokat. Éppen ezért néhány önkormányzat annak érdekében, hogy csökkentse a szektorra nehezedő nyomást és segítse a rászorulókat megfelelő lakhatáshoz jutni, olyan lakbértámogatási rendszert vezetett be, amely a magánbérlakás-szektorban élők lakbérét támogatja. Az alábbiakban három ilyen programot mutatunk be röviden.

Szombathelyen a magánbérleti szektorban élők lakbértámogatási programját 2008-ban vezették be, és azóta évente kb. 100 család lakhatását támogatják ily módon. A támogatás összege maximum 20 000 Ft lehet. A jogosultsági feltételek között szerepel, hogy a háztartásnak nem lehet vagyona, illetve az egy főre eső jövedelem egy fős háztartás esetén nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 450, két fős háztartás esetén a 340, három fős háztartás esetén a 300%-át (stb.). Továbbá maximalizálva van a bérelhető lakás lakbére (1000 Ft/nm) és a lakás maximális nagysága a háztartás nagyságától függően. A kérelmezéskor igazolni kell a háztartás teljes jövedelmét, illetve be kell mutatni az írásbeli szerződést. Ekkor azt is ellenőrzik, hogy a bérlő jövedelme elegendő-e a lakás fenntartásának költségeire, tehát a bérlőnek érdeke, hogy minden jövedelmét bevallja. Azt ugyanakkor nem ellenőrzik, hogy a lakás tulajdonosa bejelenti-e a lakáskiadásból származó jövedelmét az adóhatóságnál.

A támogatást eleinte a bérlő kapta, de ma már a tulajdonosnak fizetik, így biztos, hogy a bérlő valóban arra költi a támogatást. Az önkormányzati lakáspolitikának a magánbérleti lakbértámogatás fontos része, hiszen céljuk, hogy egyrészt segítsék megőrizni a lakhatást, másrészt hatékony eszközökkel segítsék a lakhatáshoz jutást. Ez a lakbértámogatás a leromlott önkormányzati bérlakások költséges felújításának és bérbeadásának alternatívája (mint korábban már említettük, a városban 300 üres önkormányzati bérlakás van). Ezzel a megoldással az önkormányzat a kívánt szociálpolitikai célt kisebb ráfordítással éri el. A támogatás egyébként fix keretösszegű, a költségvetésből a város évente 20-25 millió Ft-ot szán erre a célra. A szociális bérlakást igénylőkről nem vezetnek várólistát, de számukat 300-400 háztartásra becsülik.

Kecskeméten szintén működik egy hasonló magánbérletben élőket támogató rendszer, itt is évente kb. 80-100 támogatott háztartással, havi átlag 60-65 háztartásnak adnak támogatást (a cserélődés miatt). A támogatás nyitott végű, tehát nincs előre meghatározott költségvetési összeg. A támogatás összege havi 1 500-12 000 Ft, a kérelem benyújtásakor szintén a jövedelemigazolást és az írásbeli bérleti szerződést szükséges bemutatni, és az önkormányzat itt sem vizsgálja, hogy az adóhatóságnál bejelentett bérlétről van-e szó. Nem jogosult támogatásra az, aki magasabb komfortfokozatú, illetve nagyobb lakást bérel, mint amennyit igazolt jövedelméből fenn tud tartani, illetve akinek 1 millió Ft-ot meghaladó értékű vagyona van. 80 nm-nél nagyobb, illetve szükség- és nem lakáscélú helyiség bérletéhez nem igényelhető támogatás. Továbbá nem kaphat támogatást, aki lakásfenntartási támogatást kap; azonban ezt könnyű kijátszani, ha a kedvezményezett a lakbértámogatási kérelmet

követően adja be lakásfenntartási támogatás kérelmét. A kérelem elbírálásának minden esetben része a környezettanulmány készítése.

A szociális bérlakásokat Kecskeméten is pályázat útján osztják el, a nem nyert pályázókat értesítik a magánbérleti lakbértámogatás lehetőségéről. Ennek eredményeképpen a legutóbbi pályázat után jelentősen megugrott a kérelmezők száma.

Nyíregyházán is működtet az önkormányzat lakbértámogatási rendszert, mely a magánbérlakásban élőket segíti. A magánbérleti támogatás a 2004-es kormányprogram keretében került bevezetésre, és azóta átalakításokkal, de fenntartották. A jelenlegi támogatásban az részesülhet, aki rajta van az önkormányzati szociális bérlakást igénylők listáján, tehát a magánbérleti támogatásra a jogosultsági feltételek megegyeznek a szociális bérlakásával. A program fontos eleme tehát, hogy az önkormányzat a mai napig vezet várólistát a szociális bérlakások elosztásra, melyet folyamatosan frissít. A támogatási konstrukció szűk keresztmetszetét az jelenti, hogy az önkormányzat a bérbeadótól megköveteli, hogy az adóhivatalnál be legyen jelentve a bérbeadási tevékenység (ez a központi magánbérleti támogatásnál feltétel volt, és az önkormányzat ezt azóta is megtartotta). Így azonban csak nagyon kevés bérbeadó vállalkozik arra, hogy ilyen konstrukcióban kiadja a lakását, következésképp csak kb. évi 20 háztartás részesül ebben a támogatásban.

A támogatási konstrukcióban szereplő mintegy 20 lakás egy része a már említett magánbérlakás-beruházás keretében létrejött lakások közül kerül ki (egy magánvállalkozó egy laktanyából átalakított új lakásokat, de a válság miatt nem tudta értékesíteni). Mivel itt a tulajdonos eleve vállalkozás, ezért nem kérdéses az adóhivatal felé való bejelentés. A vállalkozó és az önkormányzat között van kapcsolat, de az önkormányzat nem bérlőkijelölő. Bár voltak ilyen tervek, de ehhez az önkormányzat vállalnia kellett volna a lakbérfizetés garantálását. A havi lakbértámogatás egységesen 10 ezer Ft. A bérleti díjakat nem ellenőrzik, és nincs is kötelezően előírt felső határ, viszont a lakás meg kell, hogy feleljen a méltányolható lakásigény-kategóriáknak. A vállalkozó tulajdonában lévő lakások bérleti díja 1 000-1 200 Ft/nm/hó, ami a városban a felsőbb kategóriába tartozik. A lakbértámogatás mellett a bérlő lakásfenntartási támogatás igénybevételére is jogosult (mely már csak a normatív támogatást jelenti).

A vizsgált három városban a bérlakások iránti kereslet eltérő. Kecskeméten a nagy ipari fejlesztések miatt inkább bérlakáshiány van, a megfizethető (1-2 szobás, nem távfűtéses) bérlakásokból alig van kínálat. Szombathelyen is viszonylag nagy a kereslet a megfizethető bérlakások iránt, ezzel szemben Nyíregyházán a kereslet erőteljesen visszaesett (részben azért is, mert a PPP konstrukcióban megvalósított felsőoktatási kollégiumberuházási program keretében mintegy 1 600 kollégiumi férőhely jött létre a városban). A lakbérek Kecskeméten nem, de a másik két városban jelentősebben csökkentek a válság utáni időszakban. A bérbeadói piac általánosan kockázatosnak ítéli meg a lakáskiadást, elsősorban az esetleges közműhátralékok miatt, melyért az új szabályozás szerint a lakástulajdonosa is közvetlenül felelős.

Fontosabb következtetések:

- Egyes önkormányzatok már jelenleg is működtetnek a rászorulóknak magánbérleteihez lakbértámogatási konstrukciókat.
- Ezek a programok adózási kérdésekkel nem foglalkoznak, és így a tulajdonosok nem feltétlenül érzik magukat fenyegetve, de ez a SZOL program egyik kulcskérdése lesz.
- Csak a városi igényeket elégítik ki, a környékről bejövő lakosok hátrányban vannak.

Irodalom:

Fehér B. – Somogyi E. – Teller N. 2011: Támogatott lakhatási programok kiterjesztésének és más lakástámogatásokkal való összehangolásának lehetőségei. Készült a „Foglak, Hajléktalan emberek társadalmi és munkaerő-piaci integrációjának szakmai és módszertani megalapozása, TÁMOP-5.3.2-08/1-2008-0001 kiemelt projekt keretében. 2011. március 20. Esély 2012/4 6-64 o.

Forrai E., Ladányi E. (2007): Tanulmány a vidéki támogatott lakhatási programban részt vevő hajléktalan emberekről. in: Kapocs, 2007. október

Dr. Győri Péter (2008): Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2006-2007; készült az Összefogás Közalapítvány felkérésére

Dr. Győri Péter (2009): Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2008; készült az Összefogás Közalapítvány felkérésére

Dr. Győri P (2010): Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2009; készült az Összefogás Közalapítvány felkérésére

Habitat, 2012 Éves jelentés a lakhatási szegénységről - 2011 Habitat for Humanity Magyarország 2012. június
(http://www.habitat.hu/files/Eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_2011_Habitat_for_Humanity_Magyarország.pdf)

Hegedüs József és Teller Nóra. 2007. A 2000 és 2004 közötti Állami Támogatású Bérletlakásprogram eredményei és a 2005-ben indított lakbértámogatási program eredményei. Budapest: Városkutatás Kft.

Hegedüs József és Somogyi Eszter, 2007. A hazai lakástámogatási rendszer leírása és elemzése. Városkutatás Kft (tanulmány)

KSH, 2011 KSH Statisztikai Tükör 2011/77.)

MNB, 2011 JELENTÉS A PÉNZÜGYI STABILITÁSRÓL 2011. november

http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu_stab_jel_201111/jelentes_penzugyi_stabilitas_201111_hu.pdf

PSZÁF, 2012 Kockázati jelentés

http://www.pszaf.hu/data/cms2352357/prudencialis_jelentes_2012majus.pdf

Egyéb források

2012. évi CCIV. törvény Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről, XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások.

1245/2011. Kormány Határozat A Nemzeti Eszközkezelő felállításához és működésének megkezdéséhez szükséges forrásokról (VII. 18.)

28/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról 1. melléklet a 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelethez

72/2012. (IV. 12.) Kormányrendelet A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződés szerinti lakbér mértékéről és a lakáscseréhez történő hozzájárulás feltételeiről

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. honlapja <http://www.netzrt.hu/>