



Önkormányzatok a lakhatásért

Áttekintő tanulmány
a Habitat for Humanity Magyarország
Önkormányzatok a lakhatásért pályázatának anyagai alapján

2024. október
Budapest

SZERZŐK:

Nagy Klára, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Czirfusz Márton, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

KÖZREMŰKÖDŐTT:

Pósfai Zsuzsanna, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Készült a Habitat for Humanity Magyarország megbízásából.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	1
Az önkormányzatok lakáspolitikai mozgásterére	2
A pályázó önkormányzatok által tapasztalt lakhatási kihívások	3
Lakhatási sikerek a pályázó önkormányzatokban	3
Lakhatás és klímaváltozás az önkormányzatok szemszögéből	7
1. Bevezető	8
1.1. A pályázat háttéréről	8
1.2. Az önkormányzatok mozgásterére a lakhatási szegénység enyhítésében	10
1.3. Módszertan	12
2. Kihívások	13
2.1. Nagy- és középvárosok, kerületek	14
2.2. Kisvárosok	16
2.3. Községek	18
3. Sikerek	22
3.1. Nagy- és középvárosok, kerületek	23
3.2. Kisvárosok	34
3.3. Községek	41
4. Klímaváltozás és lakhatás	48
5. Jövőbeli tervek	51

Vezetői összefoglaló

A Habitat for Humanity Magyarország 2024-ben országos pályázatot hirdetett *Önkormányzatok a lakhatásért* címmel.¹ **Olyan önkormányzatok jelentkezését várták három kategóriában, amelyek a 2019-2024-es önkormányzati ciklusban kiemelt figyelmet szántak a lakhatás kérdésének.** A pályázatra a három, településméret szerinti kategóriában 39 önkormányzat jelentkezett Budapestről és 15 vármegyéből:

- *Nagy- és középvárosok, kerületek* kategóriában 8 (20 ezer fő feletti városok és budapesti kerületek),
- *Kisváros* kategóriában 10 (5-20 ezer fős városok),
- *Község* kategóriában 21 önkormányzat pályázott (5 ezer fő alatti települések).

A pályázatokat a Habitat for Humanity Magyarország munkatársai és egy háromfős szakmai zsűri pontozta, akik szociális, intézményi, esélyegyenlőségi, valamint környezet- és klímavédelmi szempontból, illetve a stratégiai szemléletre és innovatív elemekre hangsúlyt fektetve értékelték a pályázatokat. A zsűri tagjai Kőszeghy Lea szociológus, Rácz Béla közösség-szervező és Ürge-Vorsatz Diána klímakutató voltak. A zsűri minden kategóriában egy önkormányzatot díjazott:

- a *Nagy- és középvárosok, kerületek* kategóriában Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot,
- *Kisváros* kategóriában Keszthely Város Önkormányzatát,
- *Község* kategóriában pedig Jánoshida Község Önkormányzatát.²

Ez a tanulmány a pályázó önkormányzatok által kitöltött pályázati adatlapokat elemzi. **A pályázati adatlap feleletválasztós és szabad szöveges kifejtős kérdéseket is tartalmazott a 2019 és 2024 közötti önkormányzati ciklus lakáspolitikai sikereiről és kihívásairól, a lakhatással kapcsolatos jövőbeli tervekről és a klímaváltozásra való felkészülés lakáspolitikai vonatkozásairól.** A pályázati adatlapokat településvezetők vagy a polgármesteri hivatal dolgozói töltötték ki, így az ő lakáspolitikai percepcióikat tükrözik a válaszok. A pályázati formából adódóan a települések az általuk eredményesnek és innovatívnak tartott

¹ A pályázati felhívás itt olvasható a Habitat for Humanity Magyarország honlapján:

<https://habitat.hu/hirek/2024/02/palyazat/>

² A díjkiosztóról szóló sajtóközlemény itt olvasható: <https://habitat.hu/hirek/2024/05/onkormanyzatok-ahol-a-lakhatas-nem-csak-az-egyen-felelossege/>

beavatkozásokat emelték ki az adatlapon, így azok nem feltétlenül tükrözik a lakhatási szegénység kezelésének valamennyi helyi megoldását.

A tanulmány betekintést nyújt a települési önkormányzatok lakhatási kihívásaiba, a lakáspolitikában elért sikereibe, valamint jövőbeli lakáspolitikai terveibe. Természetesen a 39, a lakhatás ügye iránt elkötelezett önkormányzat kihívásai, sikerei és tervei statisztikai értelemben nem reprezentálják az ország összes települési önkormányzatának helyzetét, de a pályázati adatlapok rámutatnak az önkormányzatok lakáspolitikai mozgásterének főbb jellemzőire. Emellett törekedtünk arra, hogy a pályázó önkormányzatok által alkalmazott sokszínű lakáspolitikai eszközrendszer minél nagyobb körét bemutassuk. **Önkormányzati vezetők és polgármesteri hivatali dolgozók számára az elemzés így segítheti saját lakáspolitikai beavatkozásaik újragondolását és kiegészítését.**

Az önkormányzatok lakáspolitikai mozgástere

Az önkormányzatok mozgástere a lakhatási szegénység enyhítésében korlátozott, amely mozgásteret erős politikai akarattal lehet növelni. A rendszerváltás óta forráshiányos önkormányzatok mozgásterét 2010 után a kormányzati centralizáció tovább szűkítette. Ez a centralizáció a feladatok elvonásával, az anyagi források szűkítésével, illetve a szabad felhasználású önkormányzati pénzeszközök zsugorodásával járt. A forráshiány miatt az elérhető állami, európai uniós és piaci támogatási lehetőségek nagyban meghatározzák, hogy melyek a lakhatással kapcsolatos cselekvés helyi megoldásai, és ezek a megoldások a lakosság mekkora hányadát érik el. A Habitat for Humanity Magyarország pályázatának keretét adó 2019-2024-es önkormányzati ciklusban az önkormányzatok új kihívásokkal szembesültek, mint a COVID-19 járvány kezelése vagy az energiaár-növekedés társadalmi hatásainak mérséklése.

Az önkormányzatok számára a forráshiányos és feladathiányos környezetben is adódik mozgástér arra, hogy a lakhatási egyenlőtlenségeket csökkentő, a helyi adottságokra reagáló lakáspolitikát alakítsanak ki. E lakáspolitikai elvi alapjait a lakhatással foglalkozó szervezetek által 2024-ben elkészített *Önkormányzati lakhatási minimum*³ hét témakörben foglalja össze. A 39 pályázó önkormányzat konkrét példákkal szolgál arra, hogy ezeket a lakáspolitikai elveket

³ Jelinek Cs., Pósfai Zs., Czirfusz M. (2023). *Önkormányzati lakhatási minimum 2024*. Budapest. Utcáról Lakásba! Egyesület. A javaslatcsomag a <https://lakhatasiminimum.hu/> oldalon érhető el.

milyen tartalommal lehet megtölteni, ezért a pályázatokban fellelhető jó gyakorlatokból egy külön összeállítás is készült.

A pályázó önkormányzatok által tapasztalt lakhatási kihívások

Az erőforráshiányos környezetben sokféle kihívással szembesülnek az önkormányzatok a lakhatás terén, melyek közül a legfontosabb problémáknak a következőket jelölték meg:

- **az ingatlanok rossz energiahatékonysága** (a pályázók kétharmada jelölte meg, mindhárom településkategóriában egyforma arányban),
- **az önkormányzati bérlakások alacsony száma** (a pályázók fele jelölte meg – a probléma hangsúlyosabban jelent meg a kisvárosokban és a községekben),
- **az önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapota** (a pályázók közel fele jelölte meg, kiemelten a kisvárosok),
- **megfizethető magánbérleti lakások hiánya** (a pályázók közel fele jelölte meg, a nagyvárosi csoportnak viszont kétharmada).

A pályázati adatlap szabadszöveges részében a jól ismert önkormányzati lakhatási kihívásokat fejtették ki az önkormányzatok. Így kiemelték az önkormányzati forráshiányt, a növekvő lakossági igényt az önkormányzati segítségre (különösen a rezsiválság miatt), az energiahordozók árának növekedését, az építőipari áremelkedést (amely a lakossági és az önkormányzati lakásfelújításokat, lakásépítéseket is drágítja), a szegregátumok és leszakadó településrészek meglétét, illetve azt, hogy a klímaváltozás miatti extrém időjárási események károkat okoznak a lakásvagyonban. Bár az ország nagyon különböző részeiről, eltérő méretű és szerkezetű településekről érkeztek beszámolók, a pályázatok elemézve kiderült, hogy a lakhatási problémák többsége településkategóriákon átívelően jelen van.

Lakhatási sikerek a pályázó önkormányzatokban

A lakhatási sikerekről az önkormányzatok egy feleletválasztós kérdésben (a településen elérhető, lakhatáshoz kapcsolódó támogatásokról és szolgáltatásokról), valamint szabadszöveges részben számoltak be.

A nagyvárosok széles körű lakáspolitikai eszközrendszerrel rendelkeznek. A 2019–2024-es időszakban több pályázó nagyvárosi önkormányzat elkészítette lakáspolitikai alapidokumentumát. Az önálló lakáskonceptió ritkán fordul elő az önkormányzati gyakorlatokban, a lakáspolitikai alapidokumentuma legtöbbször a több évre szóló vagyongazdálkodási terv vagy koncepció. A stratégiai szemléletű lakáspolitikai jegyében több nagyvárosi önkormányzat **ügyfélközpontú szemléletben alakította át a hivatali működést**: így a lakhatási szegénységben élők információhoz jutása és a lakáspolitikai eszközök hozzáférhetősége javult.

A pályázó nagyvárosi önkormányzatok **törekedtek arra, hogy az általuk különösen sérülékenynek tartott csoportok lakhatását segítsék**. E célcsoportok igényeire alakították át a támogatási rendszert: a pénzbeli támogatások rendszerének újraszabályozásával, a bérlakáspályázati rendszer rászorultsági alapon való újraszervezésével. **A pályázó nagyvárosi önkormányzatok harmada lakáspolitikai célcsoportnak jelölte meg a fiatalokat**, akik számára például célzott bérlakáspályázatot írnak ki. A fiatalok célcsoportjának kijelölését a megfizethetőségi problémák (budapesti kerületek és megyei jogú városok), valamint az elvándorlás (középvárosok) indokolják.

A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolását a nagyvárosi körben a pénzbeli támogatások biztosítják elsősorban. A települési támogatás lakásfenntartási célra valamennyi pályázónál elérhető ebben a településkategóriában, a hátralékkiegyenlítési támogatások is elterjedtek – utóbbihoz az átgondoltabb szociális ellátórendszert működtető önkormányzatok adósságkezelési tanácsadást is biztosítanak egyéni esetmenedzsmenttel. Az önkormányzati bérlakásban élő, **rendezetlen jogcímű lakáshasználók jogviszonyrendezésére több önkormányzat is indított programokat a 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusban**.

A nagyvárosi energiaszegénység felszámolása érdekében **az önkormányzatok a saját tulajdonukban álló bérlakások energiahatékony felújítását végezték**, nagyjából európai uniós pályázati finanszírozásból (TOP, EFOP), kisebbrészt saját forrásból. Vidéki nagyvárosok a szegregátumokban is végrehajtottak fejlesztéseket. A társasházi felújítási pályázatok – amelyek elterjedtek ebben a településkategóriában – az energiahatékonyt is javíthatták, viszont az energiaszegény háztartások ezekhez a forrásokhoz kevésbé férnek hozzá. Több nagyváros is saját költségvetési forrásból működtet **szociális tüzelőanyag-támogatási programot**, amellyel a rászoruló háztartásokat támogatják.

A nagyvárosi önkormányzatoknál előrelépést tapasztaltunk abban, hogy **az intézményi lakhatásból és a hajléktalanságból továbbvezető lakhatási lehetőségeket dolgozzanak ki**, szociális munkával megtámogatva. Ilyen megoldások a családsegítő központ bérlőkijelölési joga

(családok átmeneti otthonából való kivezetésre), vagy a hajléktalanná vált személyek komplex segítése többlépcsős lakhatási kivezető utakon keresztül.

A lakhatásra alkalmas önkormányzati bérlakásszektor bővítésével a legtöbb nagyváros foglalkozott a 2019–2024-es időszakban. Jelentősebb újépítésről csak Budapest XIII. kerület számolt be (két passzívház átadása), de több önkormányzat is átalakítással vagy funkcióváltással növelte az elérhető bérlakások számát. A felújítások, lakhatatlan lakások lakhatóvá tétele elterjedt beavatkozások voltak ebben a településkörben. Ugyanakkor a lakhatás iránt elkötelezett önkormányzatoknál is tovább csökkent a bérlakásállomány – a felújításokra többnyire csak bontásokkal és eladásokkal tudnak forrásokat teremteni. Egy pályázó önkormányzat (Budapest–Józsefváros) indított a 2019–2024-es ciklusban lakásügynökséget – ez a megfizethető lakhatást bővítő intézmény szélesebb körben egyelőre nem terjedt el a magyarországi önkormányzatok körében.

A kisvárosokban a lakáspolitikai koncepcióban vagy stratégiában rögzített megalapozásával kisebb arányban találkozunk, mint a nagyvárosok körében. A pályázati űrlapokon leírt helyi gyakorlatok ugyanakkor átgondolt lakáspolitikai elképzelésekről tanúskodnak. A lakásügyi kérdések stratégiai átgondolását egyéb stratégiai dokumentumokban (pl. klímastratégia, helyi esélyegyenlőségi program) tette meg némely önkormányzat. A lakáspolitikai célok megvalósítása a kisvárosi településkörben erőteljesen támaszkodott az európai uniós forrásokra. Ezekből fiatalok számára tudtak bérlakásokat kialakítani, szegregátumokban élők életkörülményein javítani vagy önkormányzati bérlakásokat felújítani. Néhány településen a hivatali működés ügyfélbarát átalakítása is megvalósult.

A különösen sérülékeny célcsoportok segítésének fő kisvárosi eszköze a szociális bérlakások üzemeltetése; a kisvárosok általában pontrendszer alapján döntenek a szociális bérlakásokról. Az önkormányzati bérlakásokat ugyanakkor nem csak a legsérülékenyebb célcsoport lakhatására használják a pályázó kisvárosi önkormányzatok: ebben a településkategóriában hangsúlyos, hogy a közszolgáltatásokban dolgozóknak szolgálati lakásokat tudjanak biztosítani a szakemberhiány mérséklésére, illetve hogy a fiatalok számára fecskelakásokat tudjanak felajánlani annak érdekében, hogy ne költözzenek el a településről. A népességcsökkenés lassítása gyakran előforduló önkormányzati lakáspolitikai cél a kisvárosi településkörben. A fiatalok lakásvásárlását több önkormányzat egyszeri, kisebb összegű vissza nem térítendő támogatással is segíti.

A helyi lakás- és szociálpolitika összhangjának erősítésére több önkormányzat tett átfogó intézkedéseket vagy vezetett be új pénzügyi ellátási formákat. A szociális támogatások

(elsősorban a települési támogatás) feltételrendszerének átalakításával a rendszeres lakásfenntartási problémákkal küzdő helyi lakosság támogatható. A 2019–2024-es önkormányzati ciklusban a **rezsiköltségek megfizethetősége** okozott jelentősebb problémát több kisvárosban, erre is a települési támogatás feltételrendszerének átalakításával tudtak választ adni egyes önkormányzatok. A hátralék- és adósságkezelés a kisvárosi körben kevésbé gyakori támogatás és szolgáltatás, mint a nagyvárosokban. A helyi ellátórendszer esetkezelési együttműködésével ugyanakkor a kisvárosok is eredményesen lépnek fel a hátralékok felhalmozódása és a kilakoltatások ellen.

Az energiaszegénységet a saját költségvetési forrásból biztosított szociális tüzelőanyaggal csökkentette négy pályázó kisvárosi önkormányzat. Az önkormányzati bérlakások felújításánál energetikai korszerűsítésre is figyelmet fordítanak az önkormányzatok.

A nagyvárosokhoz hasonlóan a kisvárosok az önkormányzati bérlakásszektor megerősítésével is hozzájárultak a megfizethető bérlakásállomány bővítéséhez. A kategóriában díjazott Keszthelyen nagyobb léptékű felújítási programot hajtottak végre. Más településeken ingatlanfejlesztőkkel közös beruházást valósítottak meg (a volt önkormányzati telken felépülő társasházban kapott az önkormányzat bérlakást), olcsó közművesített telkeket biztosítottak a településen letelepedők számára vagy munkásszállást építettek. Ugyanakkor ebben a településcsoportban is általános trend az önkormányzati lakásállomány csökkenése.

A pályázó községekben a lakáspolitikai elképzelések alapidokumentuma általában a **szociális térkép**. A helyi lakáspolitikák stratégiai célja a népesség megtartása vagy a lakosságszám növelése. Ezt a célt az ügyfélbarát hivatali működéssel lehet többek között megtámogatni – például azzal, ha a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élők lakás- és szociálpolitikai eszközrendszerrel való elérését segítik. A pályázó községek a lakáspolitikai fejlesztéseket legnagyobb részben európai uniós forrásból tudták megvalósítani.

A pályázó községekben a lakhatási szempontból legsérülékenyebb célcsoportok általában az elszegényedett településrészen élők, a nagycsaládok és az idősek. A szegregált lakáshelyzetek felszámolására több község európai uniós forrásból létesített tisztálkodási, mosási, főzési lehetőséget biztosító épületet („csillagpont” és hasonló elnevezések), ahol esetenként a családsegítő szolgáltatást is elérhetővé tették.

A helyi lakáspolitikai és szociálpolitikai összehangolását leginkább a települési támogatáson keresztül tudják megtenni a községek. A pályázó önkormányzatok gyakorlatában sokféle megoldást láttunk, a széles elérésű, de alacsony összegű települési támogatástól a szűk

elérésű, de magasabb összegű formáig. A lakásfenntartási és hátralékkezelési cél általában megjelenik a települési támogatás altípusai között.

Az energiaszegénység felszámolásának elsődleges eszköze a szociális tüzelőanyag, amely valamennyi pályázó községben elérhető. A belügyminisztériumi pályázaton egy kivétellel valamennyi pályázó község indult és nyert, a települések fele saját forrásból is kiegészítette a támogatást, hogy a rászorultakat minél szélesebb körben elérhesse. Egyes településeken lakóépületek felújítására is biztosít forrást az önkormányzat – részben európai uniós támogatásból.

A pályázó 21 községből 13-ban van önkormányzati tulajdonú bérlakás. A pályázati adatlapok így olyan szeletére világítottak rá az önkormányzati lakásgazdálkodásnak, amelyről nincsen hivatalos statisztikai adatgyűjtés (a Központi Statisztikai Hivatal a városok körében méri fel évről évre a bérlakásállományt). Állami pályázati forrásból (Magyar Falu Program, szolgálati lakások kialakítása) vagy saját forrásból a bérlakásállományt több település is bővíteni tudta – a települések egy részében az alacsony ingatlanárak segítik ezt a folyamatot. Az újonnan létesített bérlakások egy részét kifejezetten rászoruló családoknak tudták kiadni. A községek emellett egyedi megoldásokkal is kísérleteznek, így lízinglakásrendszerrel vagy a köztulajdonú lakásállomány életjáradék-programban való bővítésével.

Lakhatás és klímaváltozás az önkormányzatok szemszögéből

A klímaváltozás kapcsán több nagyváros és kisváros önkormányzata dolgozott ki intézkedési tervet, akciótervet, illetve klímastratégiát, valamint fordított figyelmet a lakossági szemléletformálásra.

Az önkormányzatok által felsorolt tevékenységek közül a legnagyobb hatást a klímaváltozásra való felkészülésben **az épületek energetikai felújítása tudja nyújtani;** az önkormányzatok viszont hangsúlyozták, hogy a nagyobb beruházásokhoz pályázati finanszírozásra van szükségük.

Az innovatív intézményi megoldások közül kiemelendő az **energiaközösségek létrehozása,** amelyen két pályázó önkormányzat is dolgozik – a lakhatási válság és a klímaválság együttes kezelése érdekében.

1. Bevezető

1.1. A pályázat hátteréről

A Habitat for Humanity Magyarország 2024-ben országos pályázatot hirdetett *Önkormányzatok a lakhatásért* címmel.⁴ Olyan önkormányzatok jelentkezését várták három kategóriában, amelyek a 2019–2024-es önkormányzati ciklusban kiemelt figyelmet szántak a lakhatás kérdésének, és jó gyakorlatokat vezettek be olyan lakhatáshoz kapcsolódó területeken, mint a megfizethetőség és energiaszegénység; lakásminőség és energiahatékonyság; önkormányzati bérlakásállomány és bérlakásrendszer; sérülékeny csoportok és szegregációval érintett lakóterületek célzott támogatása; lakhatást érintő rendeletek, támogatások, ellátások, folyamatok; közösségi, részvételi kezdeményezések; hosszú távú stratégiai tervezés és intézményi reformok; partnerségek, együttműködések.

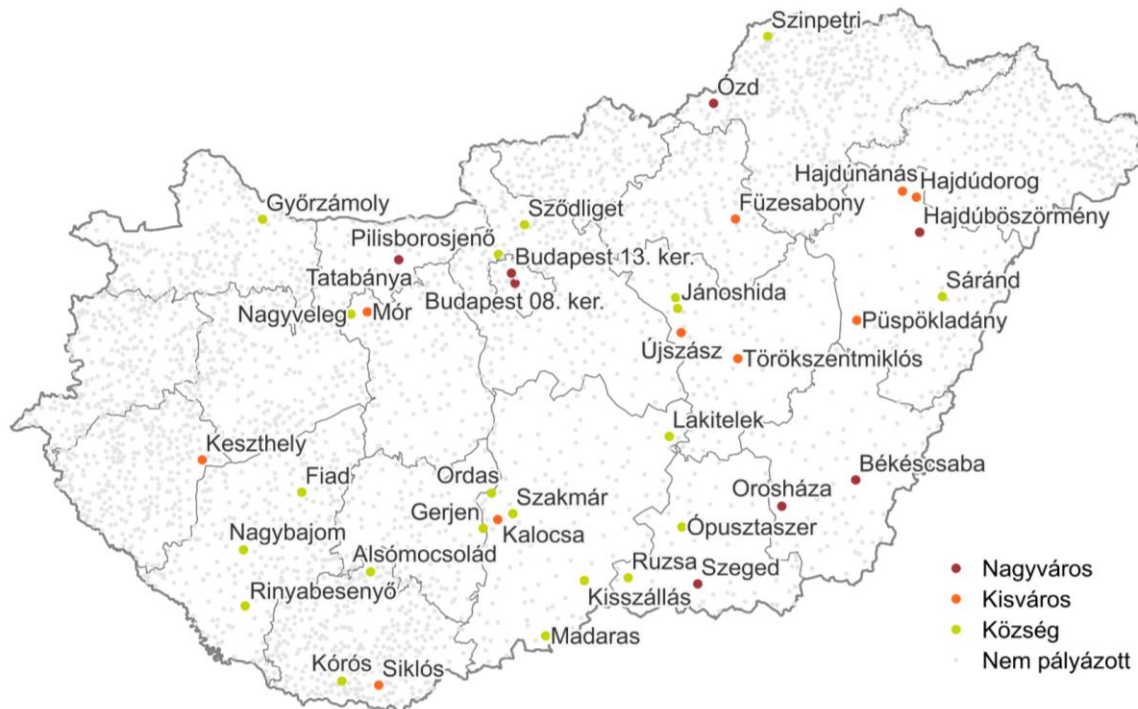
A pályázatra a három, településméret szerinti kategóriában 39 önkormányzat jelentkezett Budapestről és 15 vármegyéből (1. ábra):

- *Nagy- és középvárosok, kerületek* kategóriában 8 (20 ezer fő feletti városok és budapesti kerületek),
- *Kisváros* kategóriában 10 (5–20 ezer fős városok),
- *Község* kategóriában 21 önkormányzat pályázott (5 ezer fő alatti települések).

⁴ A pályázati felhívás itt olvasható a Habitat for Humanity Magyarország honlapján:

<https://habitat.hu/hirek/2024/02/palyazat/>

1. ábra: A pályázaton részt vevő önkormányzatok térbeli eloszlása



A pályázatokat a Habitat for Humanity Magyarország munkatársai és egy háromfős szakmai zsűri pontozta, akik szociális, intézményi, esélyegyenlőségi, valamint környezet- és klímavédelmi szempontból értékelték a pályázatokat. A pályázatok értékelése során a zsűri kiemelt figyelmet fordított a lakáspolitikában követett stratégiai szemléletre és a bemutatott lakáspolitikai beavatkozások innovativitására. A zsűri tagjai bírálati szempontonként öt-hét alkérdésből álló elemzési vázlatot követtek az értékelés során. A zsűri tagjai:

- Kőszeghy Lea szociológus, a HUN-REN Társadalomtudományi Kutatóközpont tudományos munkatársa,
- Rácz Béla közösség-szervező, a Polgár Alapítvány munkatársa, az 1Magyarország Kezdeményezés társalapítója,
- Ürge-Vorsatz Diána klímakutató, a CEU professzora, az ENSZ Éghajlatváltozási Kormányközi Testületének alelnöke.

A zsűri a következő önkormányzatokat díjazta:

- A nagy- és középvárosok, kerületek kategóriában Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot díjazták. A kategória díja egy kétmillió Ft értékű rezsitámogatási és adósságkezelési alap volt.
- Kisváros kategóriában Keszthely Város Önkormányzatát díjazták. A kategória díja nyolc önkormányzati bérlakás nyílászárócsereje volt négy millió Ft értékben.

- **Község kategóriában Jánoshida Község Önkormányzatát díjazták.** A kategória díja tűzifa-támogatási alap és tűzifatároló megépítése volt hétmillió-ötszázezer Ft értékben.⁵

Jelen összefoglaló tanulmány célja, hogy a pályázati anyagok alapján áttekintést adjon azokról a lakhatáshoz kapcsolódó kihívásokról, amelyekkel az önkormányzatok szembesülnek, valamint összefoglalja a lakhatási kihívásokra adott főbb válaszokat.

1.2. Az önkormányzatok mozgásterére a lakhatási szegénység enyhítésében

Az önkormányzatok mozgásterére a lakhatási szegénység enyhítésében kifejezetten korlátozott, amely mozgásteret csak erős politikai akarattal lehet növelni.⁶ A lakhatással kapcsolatos önkormányzati feladatok kereteit az önkormányzati törvény (2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól) jelöli ki, ez szűkebb értelemben a lakás- és helyiséggazdálkodásra, valamint a hajléktalan személyek ellátására korlátozza a helyi lakáspolitikai beavatkozási területeit. Az önkormányzati bérlakásgazdálkodás jogszabályi hátterét a lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról) és a 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról adja. Az intézményfenntartás és a helyi szintű szociális gondoskodás kereteit az 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról jelöli ki.

A rendszerváltás után olyan felelőségek hárultak az önkormányzatokra a különböző szakpolitikai területeken, melyek tényleges megoldásához nem rendelkeztek megfelelő anyagi forrással. 2010 után a központi kormányzat ezt a feszült helyzetet centralizálással kívánta kezelni, ami a feladatok elvonásával, az anyagi források szűkítésével, illetve a szabad felhasználású önkormányzati pénzeszközök zsugorodásával járt. Ennek következtében az önkormányzatok politikai és pénzügyi mozgásterére csökkent – nem csak a lakhatási területen.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás és lakhatást biztosító intézményfenntartás területén az előbbieken említetthez hasonló folyamatok zajlottak le a rendszerváltás után. Az önkormányzatok a tanácsi lakások örököséiként a lakásprivatizációból átmenetileg

⁵ A díjkiosztóról szóló sajtóközlemény itt olvasható: <https://habitat.hu/hirek/2024/05/onkormanyzatok-ahol-a-lakhatas-nem-csak-az-egyen-felelossege/>

⁶ Czirfusz, M., Jelinek Cs. (2019). Az önkormányzatok mozgásterére a lakhatási szegénység enyhítésében. [Éves jelentés a lakhatási szegénységről](#). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

többletbevételhez jutottak, de ezt ritkán forgatták vissza fenntartható lakáspolitikába. **Az önkormányzati lakásállomány máig folyamatosan csökken**, a lakásállomány fenntartására az önkormányzatok nem kapnak finanszírozást a központi költségvetésből. A települési önkormányzatok a szociális törvény alapján tartós bentlakást vagy átmeneti elhelyezést nyújtó intézményeket is fenntartanak – ezeket az intézményeket önkormányzati társulások, karitatív vagy civil szervezetek is üzemeltethetik.

Az önkormányzatok által a területükön élő lakosságnak nyújtott pénzbeli támogatások között a lakásfenntartási támogatás volt széles körűen hozzáférhető a rendszerváltás után, melyre finanszírozást egy ideig a központi költségvetésből biztosítottak. A lakhatási támogatások központi költségvetésből való normatív támogatásának 2015-ös megszüntetése és települési támogatássá való átalakítása a lakhatási szegénység szempontjából kedvezőtlen változás volt. A részletszabályok települési hatáskörben való megállapítása ugyan elősegíthetné, hogy a lakhatási szegénység helyi sajátosságaira reagáló helyi rendeleteket alkossanak az önkormányzatok, de valójában a szociális ellátások egyenlőtlenségei növekedtek a központi szabályozás és finanszírozás kivezetésével. A nagyobb anyagi forrással rendelkező önkormányzatok a lakhatási szegénységgel küzdő háztartásokat többféle eszközzel és magasabb összeggel tudják segíteni, mint a szerényebb forrásokkal rendelkező önkormányzatok. A lakhatási szegénységben élők szociális biztonsága így településről településre változik.

A Habitat for Humanity Magyarország pályázatának keretét adó **2019–2024-es önkormányzati ciklusban az önkormányzatok új kihívásokkal is szembesültek**. Az önkormányzati finanszírozási mozgástér további kormányzati szűkítése mellett a COVID-19 járvány kezelésének feladatai, az energiaválság helyi hatásainak kezelése és a magas infláció miatt a lakossági életkörülmények romlása is többletterheket rótt az önkormányzati lakáspolitikákra. Ugyanakkor – ahogyan azt a továbbiakban bemutatjuk – egyes önkormányzatok új támogatásokat és szolgáltatásokat vezettek be ezen új kihívások megoldása során.

Mivel a lakhatási kérdések szabályozása az egyes önkormányzatok szintjén, helyi rendeleteken keresztül történik, a helyi eltérések miatt nehéz egységesen áttekinteni az önkormányzati lakáspolitikákat.⁷ *Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázatra való jelentkezés*

⁷ Czirfusz, M., Jelinek Cs. (2019). Az önkormányzatok mozgástere a lakhatási szegénység enyhítésében. [Éves jelentés a lakhatási szegénységről](#). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

során 39 önkormányzat részletesen nyilatkozott saját lakáspolitikáiról, így ezek elemzésén keresztül az önkormányzati lakáspolitikák részleges áttekintésére van lehetőség.

Ahogy az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázatnak, úgy ennek a tanulmánynak is az a célja, hogy rávilágítson arra a sokszor láthatatlan munkára, amelyet az önkormányzatok végeznek a lakhatási szegénység enyhítéséért.

1.3. Módszertan

A tanulmány az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázaton részt vevő 39 önkormányzat pályázati anyagának elemzésén alapul. A feleletválasztós kérdéseket kvantitatív, a nyitott kérdésekre adott válaszokat tartalomelemzési módszerekkel értékeltük. Ahol szükséges vagy lehetséges volt, az elemzést kiegészítettük sajtóhírekkel, a települési honlapokról és facebook-oldalokról származó információkkal, a helyi rendeletek áttekintésével. A Központi Statisztikai Hivatal, az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) és az Eurostat adatait arra használtuk fel, hogy a pályázó önkormányzatok jellemzőit a teljes magyarországi településkörrel összehasonlítsuk. A tanulmány elemzési szempontjainak kijelöléséhez előzetes megbeszéléseket folytattunk a Habitat for Humanity Magyarország pályázati lebonyolításban részt vett munkatársaival, valamint szakértői interjút készítettünk az egyik zsűritaggal.

A tanulmány felépítése a pályázati anyagok felépítését tükrözi. A pályázati adatlap tematikus részei a következők voltak:

- **A 2019/2024-es önkormányzati ciklus lakhatási fejlesztései és a válságkezelés** blokkban az önkormányzatok beszámoltak az elmúlt időszak sikereiről és kihívásairól.
- Az ezt követő, **A település lakhatási helyzete és támogatásai** blokkban az önkormányzatok feleletválasztós kérdéseken keresztül számoltak be a legsúlyosabb lakhatási problémákról, a lakhatás szempontjából legsérülékenyebb csoportokról, a településen elérhető lakhatáshoz kapcsolódó támogatásokról és szolgáltatásokról. Ugyanebben a részben nyitott kérdésre válaszoltak a rászorulóknak eléréséről, tájékoztatásáról, bevonásáról, és további információkat osztottak meg a települési lakhatási helyzetről.
- **A közép- és hosszú távú tervek** blokkban az önkormányzatok a lakhatással kapcsolatos terveikről, továbbá a klímaváltozás és a lakhatás kapcsolatáról számoltak be.

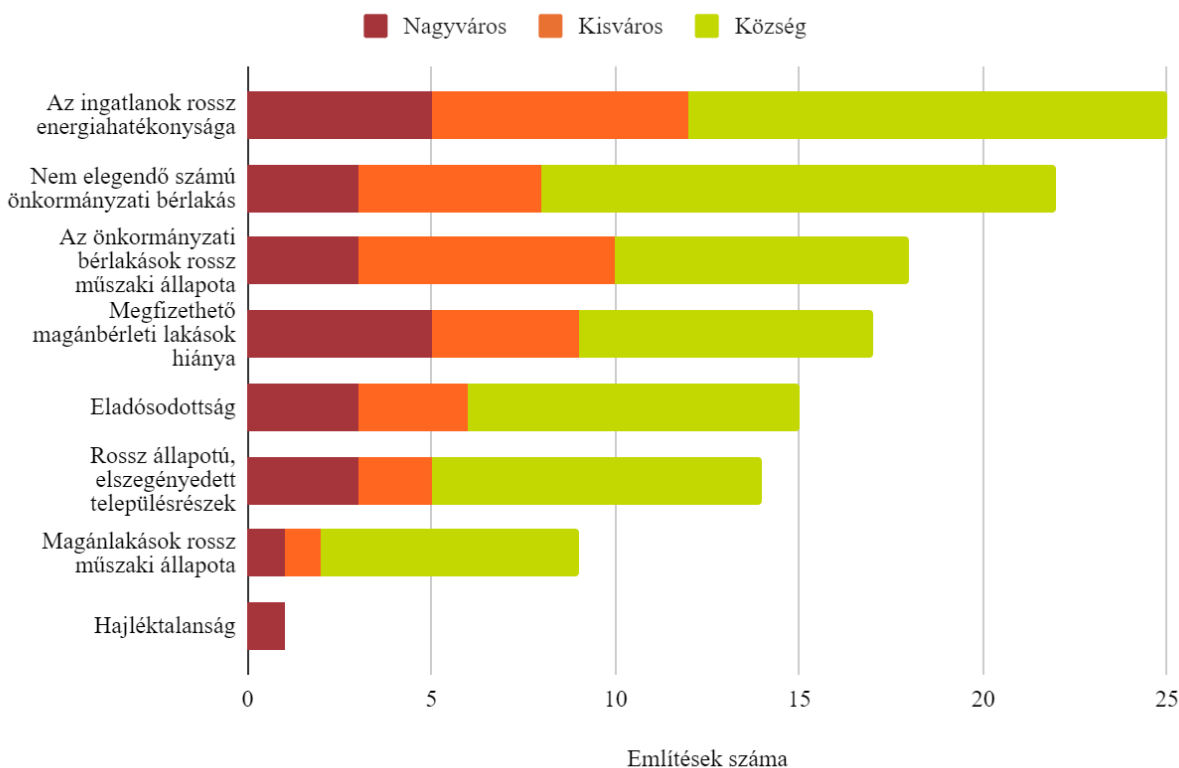
Az elemzés módszertani korlátja volt, hogy a pályázati anyagok kifejtős részei eltérő tartalmúak és részletességűek voltak. Az úrlapon megadott válaszok a kitöltő személy önkormányzaton belüli pozíciójától is függtek.

2. Kihívások

Az önkormányzatok a lakhatás terén különböző helyi kihívásokkal szembesülnek, melyekről a pályázatban két módon is beszámoltak.

Egyrészt a „Melyek a legsúlyosabb lakhatási problémák a településen?” kérdésre válaszolva kilenc előre megadott lehetőség közül maximum három problémát választhattak ki. Ez alapján a három legfontosabb probléma az ingatlanok rossz energiahatékonysága (a pályázók 64%-a jelölte be), az önkormányzati bérlakások alacsony száma (a pályázók 56%-a jelölte be) és az önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapota (a pályázók 46%-a jelölte be) voltak (2. ábra).

2. ábra: A települések legsúlyosabb lakhatási problémái a pályázók megítélése alapján



A három településkategóriában általában hasonló helyi problémákat érzékelnek az önkormányzatok. Különbséget láthatunk viszont néhány témában: a hajléktalanság kifejezetten nagyvárosi probléma (és ott sem tartják az önkormányzatok a három legjelentősebb kihívásnak); a megfizethető magánbérleti lakások hiánya is magasabb arányban jelentkezik a nagyvárosi körben. Az önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapotát a

kisvárosi körben említették gyakrabban, a magánlakások műszaki problémáit pedig leginkább a községekben.

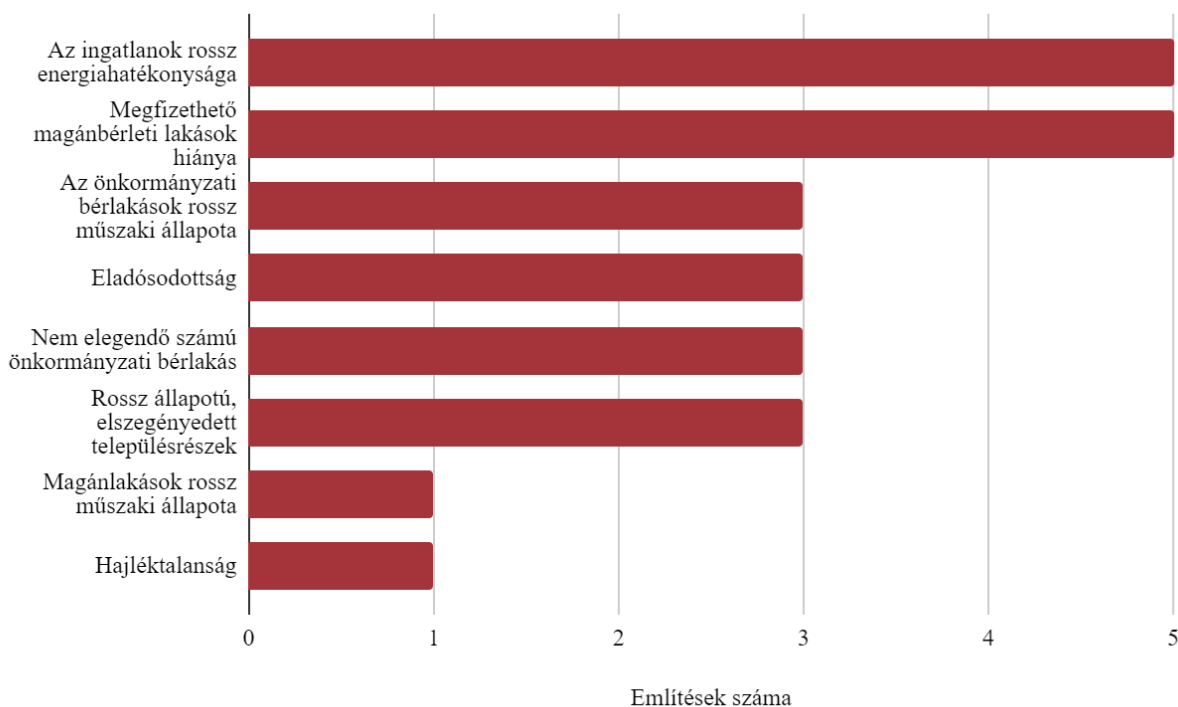
A feleletválasztós kérdés mellett a kitöltők szabad szövegesen is megfogalmazták, hogy az elmúlt időszakban milyen kihívásokkal szembesültek. Bár az ország nagyon különböző részeiről, eltérő méretű és szerkezetű településekről érkeztek beszámolók, a pályázatokat elemezve kiderült, hogy a három településkategóriában hasonló lakhatási problémákkal küzdenek az önkormányzatok. A továbbiakban a három településkategória szerint mutatjuk be a pályázók által jelzett főbb kihívásokat.

2.1. Nagy- és középvárosok, kerületek

A nagyvárosok által a feleletválasztós kérdésben említett legsúlyosabb problémák a településen lévő ingatlanok rossz energiahatékonysága és a megfizethető magánbérleti lakások hiánya voltak – ezeket a pályázó önkormányzatok kétharmada a három legsúlyosabb probléma közé sorolta; Szeged és Békéscsaba pedig mindkét választ megjelölte. Az önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapota, az eladósodottság, a nem elegendő számú önkormányzati bérlakás és a rossz állapotú, elszegényedett településrészek a pályázó nagyvárosok kevesebb mint felében került be a három legsúlyosabb probléma közé. Egy-egy pályázó kiemelte a magánlakások rossz műszaki állapotát és a hajléktalanságot (3. ábra).

Előbbi válaszokat fontos kontextusban értelmezni. Sokszor olyan nagyvárosi önkormányzatok is súlyosnak ítélték bizonyos lakhatással kapcsolatos problémákat, ahol a település (vagy Budapest esetében a kerület) jobb helyzetű, mint a településcsoport országos átlaga. Például az önkormányzati bérlakások arányát alacsonynak ítélte meg két olyan település, ahol 2022-ben az önkormányzati bérlakások aránya 1,1% és 1,7% volt, de egy olyan is, ahol ez az arány 6,8% (a nagyvárosi településkörben az országos átlag 3,5%).

3. ábra: A nagyvárosok legsúlyosabb lakhatási problémái a pályázók megítélése alapján



A nagyváros kategóriában pályázó nyolc önkormányzat a kifejtős részben hat tematikus csoportba sorolható problémákat emelt ki.

A nagyvárosok által említett első problémakör **az önkormányzati segítségre való növekvő lakossági igény**. A növekvő lakhatási egyenlőtlenségekre hivatkozva több önkormányzat számolt be arról, hogy egyre többen igényelnek önkormányzati (szociális) bérlakásokat és települési támogatást. A Sikerek fejezetben bemutatunk olyan megoldásokat, amelyek a növekvő igényekre éppen ezen a két területen tudtak válaszokat adni: a lakhatásra alkalmas önkormányzati bérlakások számának növelésével vagy a pénzbeli ellátások rendszerének átalakításával.

A második említett problémakör **az energiahordozók árának növekedése**, ami a lakhatási egyenlőtlenségek növekedésével is együtt járt. A rezsiválság nemcsak a megfizethetőségi problémákat növelte a helyi lakosság körében, hanem a hosszú távú energiahatékonysági beruházásokhoz szükséges háztartási pénzforrásokat is szűkítette. A magas energiaárak az energiahatékonysági beruházásokat előtérbe helyezték a helyi lakáspolitikákban – az ide kapcsolódó beruházásokat részletesen bemutatjuk a Sikerek fejezetben. A nagyvárosok körében a rezsitámogatás is megjelent, mint erre a problémára adott válasz.

A kihívások harmadik problémaköre az, hogy az **építőipari áremelkedés miatt** az önkormányzatok felújításra, energiahatékonysági korszerűsítésre és új bérlakások építésére szánt forrásai egyre kevesebbet érnek.⁸ Mindez csak ráerősít az **általános önkormányzati forráshiányra** (negyedik problémakör) – a forráshiány különösen a növekvő lakossági igények fényében jelentős kihívás. Több pályázó nagyvárosi önkormányzat kiemelte az **önkormányzati lakásvagyron rossz műszaki állapotát** (ötödik problémakör), ami a feleletválasztós kérdésnél is megjelent a három legfontosabb probléma között.

Emellett a vidéki nagyvárosok kihívásként említették a **helyi szegregátum létét** (hatodik problémakör). A KSH 2011. évi népszámlálási adatai alapján valamennyi pályázó nagyvárosban volt legalább egy szegregátum; a legtöbb szegregátum a pályázók közül Hajdúböszörményben (4 db) és Ózdon (21 db – a széttagolt településszerkezet miatt) volt. A rossz állapotú, elszegényedett településrészen élőket viszont csak Orosházán és Ózdon jelölték meg a pályázati anyagban a három legsérülékenyebb társadalmi csoport között.

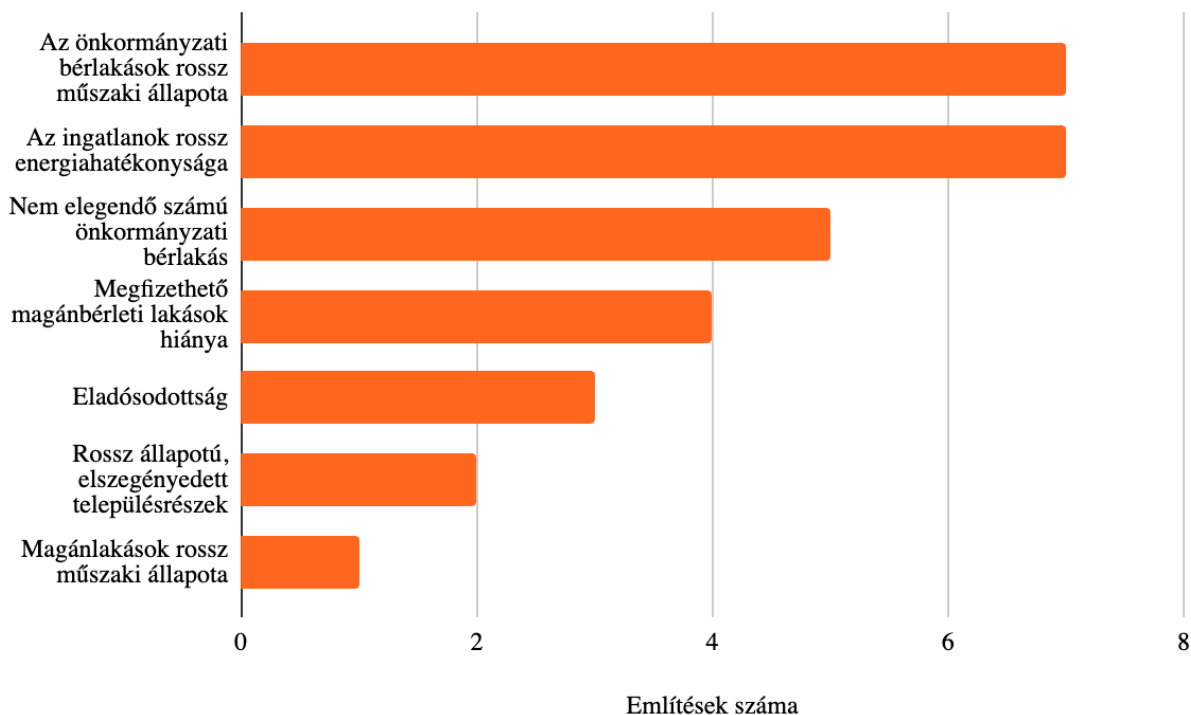
2.2. Kisvárosok

A kisvárosok által említett legsúlyosabb problémák a feleletválasztós részben az **önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapota és az ingatlanok rossz energiahatékonysága** voltak (a tíz pályázóból hét-hét válaszadó). A pályázó települések fele jelezte, hogy nincs elegendő számú önkormányzati bérlakása, négy válaszadó pedig fontos problémának tartotta a megfizethető magánbérleti lakások hiányát (4. ábra).

Ezeket a szubjektív problémaérzékeléseket a településstatisztikai adatok is részben megerősítik. Az önkormányzati bérlakások számát olyan települések jelölték meg a három legfontosabb probléma között, ahol az önkormányzati bérlakások aránya 1,5% vagy ez alatti (ami nagyjából a kisvárosi kör országos átlaga alatti értéket jelent – a pályázó települések közül Hajdúnánáson a legmagasabb az önkormányzati lakások aránya, 3,1%). Az önkormányzati bérlakások műszaki állapotának javításával a legtöbb pályázó önkormányzat foglalkozott a 2019–2024-es önkormányzati ciklusban – ezek különböző módzatait a Sikerek részben mutatjuk be részletesebben.

⁸ A [KSH adatai alapján](#) Magyarországon az építőipar termelői árai 2022-ben 25%-kal, 2023-ban 16%-kal voltak magasabbak az előző évinél. Az emelkedés az Európai Unió tagállamai között is az egyik legmagasabb az [Eurostat adatai alapján](#).

4. ábra: A kisvárosok legsúlyosabb lakhatási problémái a pályázók megítélése alapján



A kisváros kategóriában pályázó tíz önkormányzat a narratív részben olyan jelenségeket emelt ki, amelyeket hét témakörbe soroltunk be. Ezek a témakörök részben átfednek a nagyvárosok és a községek által tematizált problémákkal is.

Először is több kisvárosi önkormányzat kiemelte, hogy **növekvő keresletet tapasztalnak az önkormányzati bérlakásokra**, mivel a lakosság egyre kevésbé tudja megfizetni a piaci bérleti díjakat.

Több pályázó jelezte, hogy **a lakáspiacon való boldogulás generációként más és más kihívást jelent** (második problémakör). A fiatalok megfelelő tőke hiányában, családi támogatás nélkül nehezen tudnak saját tulajdonú ingatlanhoz jutni, a magánbérleti piacon a lakbér kifizetése is nehézséget jelenthet számukra. A fiatalok számára kidolgozott lakhatási beavatkozásokkal a kisvárosi körben talákoztunk leggyakrabban – ezeket a megoldásokat a Sikerek részben mutatjuk be. Az idősebb korosztály számára a lakástulajdon fenntartása, kifűtése jelenti a megfizethetőségi problémát a kisvárosi kör pályázói szerint. Ez a kihívás szorosan összefügg az energiaárak emelkedésével. A 65 éven felüliek aránya 2022-ben a pályázó kisvárosok körében 22,7% volt, az országos kisvárosi átlag 20,3% – tehát a településstatisztikai adatok alapján nem tapasztalunk jelentős eltérést a korösszetételben. Érdekes módon a nyugdíjasokat a kisvárosi válaszadók semelyike sem említette a település három

legsérülékenyebb célcsoportja között, az egyedül élő nyugdíjasokat viszont tízből négy település válaszadója megjelölte.

Hasonlóan a nagyvárosokhoz, több pályázó önkormányzat kiemelte az **önkormányzati lakásvagyon rossz műszaki állapotát** (harmadik problémakör), illetve az **építőiparban tapasztalt drágulást** (negyedik problémakör). A kisvárosi önkormányzatok is aktívan cselekedtek az önkormányzati lakásvagyon műszaki megújítása érdekében – elsősorban az elérhető európai uniós pályázati források segítségével. A pályázó települések közül viszont több kisváros is arról számolt be, hogy az önkormányzati lakásvagyon műszaki állapotának fenntartása és javítása meghaladja az önkormányzat pénzügyi lehetőségeit.

Az **önkormányzati forráshiányt** a kisvárosi körben szintén jelentős korlátként említették a válaszadók (ötödik problémakör). Az önkormányzati és a magántulajdonú lakásvagyon állapotát pedig a **klímaváltozás miatt extrém időjárási események** is rontják (hatodik problémakör) – ezeknek az említését az elmúlt évek időjárási eseményei befolyásolták. Elsősorban az árvíz- és belvízkárok kivédésére, a csapadékvíz-elvezetés fejlesztésére összpontosítottak a kisvárosi fejlesztések, ezzel a lakásvagyon sérülékenységét is csökkentették.

A vidéki nagyvárosokhoz hasonlóan a kisvárosok is kihívásként említették a **szegregátumok létét** (hetedik problémakör). Az Országos Szegregátum Adatbázis 2011-es adatai alapján Hajdúnánás kivételével valamennyi településen volt legalább egy szegregátum,⁹ a három legfontosabb probléma között viszont csak Füzesabony és Hajdúdorog említette a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élő lakosságot. Füzesabonyon, Püspökladányban és Újszászon a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élőket a három legsérülékenyebb helyi társadalmi csoport között említették, viszont a roma lakosok egyetlen kisvárosi kitöltő szerint sem tartoznak a legsérülékenyebb helyi csoportok közé a feleletválasztós kérdésekre adott válaszok alapján.

2.3. Községek

A községek által a feleletválasztós részben említett legsúlyosabb problémák két téma körül összpontosultak: a **nem elegendő számú önkormányzati bérlakást és az ingatlanok rossz energiahatékonyságát** problematizálták a válaszadók. Az önkormányzati bérlakások számáról

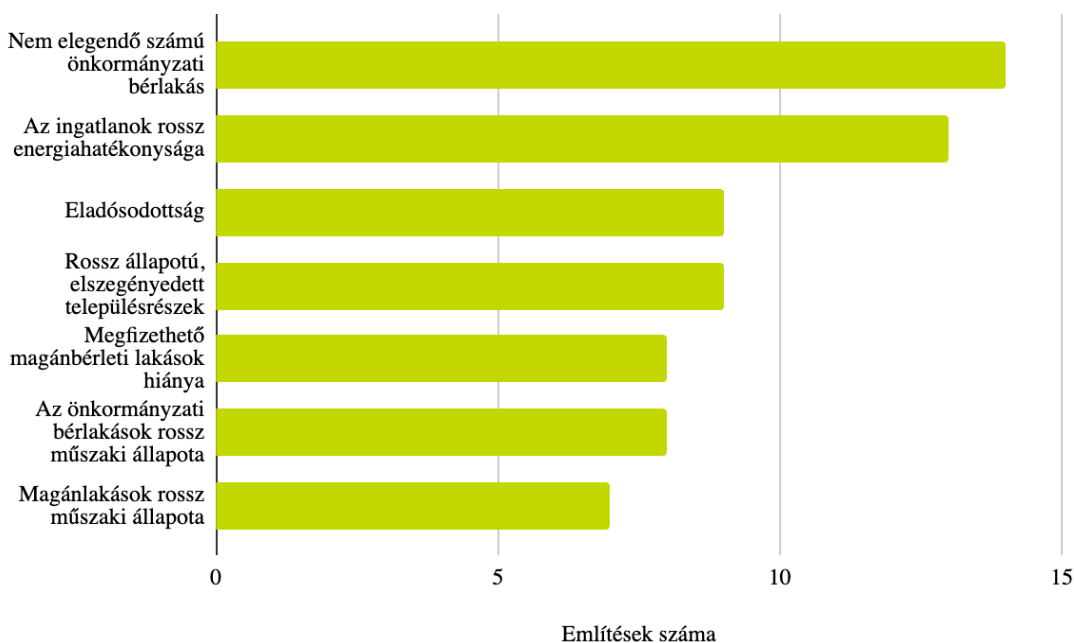
⁹ Adatok forrása: Lechner Tudásközpont, Országos Szegregátum Adatbázis.

https://arcgisserver.lechnerkozpont.hu/arcgisserverwa/rest/services/szocair/OSzA_szp/MapServer

központi adatgyűjtéssel nem rendelkezünk a községi körben, így a bérlakások hiányát nem tudjuk településstatisztikai adatokkal alátámasztani. A huszonegy községből a pályázat feleletválasztós részében adott válaszok alapján tizenháromban (62%) van szociális bérlakás. Több önkormányzat is jelezte, hogy növekszik a kereslet az önkormányzati (szociális) bérlakásokra, melyek viszont csak alacsony számban érhetőek el a településen, így ebben a településkörben sem tudják kielégíteni a szükséges igényeket.

További problémakörként jelent meg a községek körében az **eladósodottság** (kilenc önkormányzat) – az említések gyakorisága nem különbözik érdemben a nagyvárosi és a kisvárosi körhöz képest. A **rossz állapotú, elszegényedett településrészek megléte** kilenc önkormányzat szerint jelentős probléma – közülük négy olyan település is volt, ahol az Országos Szegregátum Adatbázis a 2011-es népszámlálási adatok alapján nem azonosított szegregátumot. A megfizethető magánbérleti lakások hiányát és az önkormányzati bérlakások rossz műszaki állapotát nyolc-nyolc önkormányzat említette. A magánlakások rossz műszaki állapota hét önkormányzat szerint tartozik a legsúlyosabb lakhatási problémák közé (5. ábra).

5. ábra: A községek legsúlyosabb lakhatási problémái a pályázók megítélése alapján



A narratív részben a huszonegy pályázó község öt témakörbe sorolható problémát említett. Egyre többen szorulnak rá az önkormányzati segítségre a községi lakosok közül; azonban eltérő, hogy mely társadalmi csoportokat érinti ez a probléma. Több önkormányzat kiemelte, hogy az általános életszínvonal-romlás mellett növekednek a társadalmi, így

lakhatási egyenlőtlenségek. Különösen érinti ez a helyzet a képzetlen fiatal felnőtteket és családjukat, illetve a létbizonytalanság felé sodródó nyugdíjasokat. Az egyedül élő nyugdíjasok olyan társadalmi csoport, amelyet a községi válaszadók – szemben a másik két településcsoporttal – gyakran említettek a három legsérülékenyebb helyi társadalmi csoport között. Igaz volt ez ugyanakkor olyan községekre is, ahol a csak 65 év feletti háztartástaggal rendelkező háztartások aránya jelentősen alacsonyabb a községi 21,6%-os átlagnál (Rinyabesenyő 4,9%, Győrzámoly 10,1%, Kőrös 13,9%). Többen hangsúlyozták, hogy a településen rossz műszaki és energetikai állapotúak a magántulajdonú lakóingatlanok, az idős lakosoknak pedig különösen hiányoznak a felújításokra fordítható forrásaik.

Az önkormányzatok is küzdenek a **saját lakásvagyonuk rossz műszaki és energetikai állapotával** (második problémakör), illetve az **általános önkormányzati forráshiánnyal** (harmadik problémakör). A lakásminőség a községekben a településstatisztikai adatok alapján jelentős probléma: a községekben 2022-ben 6,6% volt a komfort nélküli és szükséglakások aránya. A pályázó községekben az átlagos érték 6,3%, nagy különbségekkel – a pályázók között ebből a szempontból legrosszabb helyzetű Rinyabesenyőn a lakásállomány 44%-a komfort nélküli vagy szükséglakás.

Az önkormányzati és magántulajdonú lakásvagyon állapotát a klímaváltozás okozta extrém időjárási viszonyok rontják (negyedik problémakör) – ezt a kihívást olyan települések említették, ahol a közelmúltban helyi természeti katasztrófák fordultak elő. Madaras önkormányzata például beszámolt egy 2022-es jégviharról, amely után az önkormányzat tűzoltókból, építőipari cégek munkatársaiból és építőipari szakemberekből álló önkéntesek segítségével, önkormányzati dolgozók koordinálásával 285 magántulajdonú lakóingatlan (a település lakásállományának ötöde) és számos önkormányzati ingatlan helyreállításában működött közre.

Az energiahordozók árának növekedése is közös pont volt sok községnél (ötödik problémakör). Többen jelezték, hogy annyira kevés tűzifája van a lakosságnak, hogy nem tudják megvárni, hogy a szociális tűzifa kiszáradjon, így magasabb fűtőértéke legyen, hanem rögtön elégetik azt. A községekben a megfelelő mennyiségű tűzifa beszerzése sok helyen problémát okoz.¹⁰ Például Ruzsa önkormányzata beszámolt arról, hogy éveken keresztül szociális tüzelőtámogatásban a helyi erdőgazdálkodástól vásároltak tűzifát, az elmúlt időszakban

¹⁰ Vö: Bajomi A. Zs. (2018). [A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon](#). Budapest. Habitat for Humanity Magyarország.; [Jelentősen csökkenni fog a szociális tüzelőanyag mennyisége a következő télen](#). Budapest. Habitat for Humanity Magyarország. [Továbbra is igazságtalan a szociális tüzelő elosztása](#). Budapest. Habitat for Humanity Magyarország.

azonban az erdőgazdálkodás nem tud megfelelő mennyiségű és minőségű tüzelőanyagot szállítani számukra. A favásárlást így nem tudják helyben megoldani, a távoli erdőkből pedig a szállítási költség túl magas az önkormányzati költségvetés számára. A szociális tűzifa eléréséről az egyes településeken a Sikerek részben számolunk be részletesebben.

Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázat Község kategóriában odaítélt díja – amely a helyi szociális tűzifaprogram fejlesztésére, tűzifatámogatási alapra és tároló építésére fordítható hét és félmillió forint volt – meglevő igényekre kínált megfelelő választ.

3. Sikerek

Ebben a részben a pályázó önkormányzatok által bemutatott lakáspolitikai sikereket elemezzük, összevetve az általuk említett és az előző részben ismertetett kihívásokkal. A lakhatási kihívások átfogó kezelése sok esetben nem várható el az önkormányzati szinttől vagy nem is önkormányzati feladat. Az önkormányzati hatáskörben kezelhető kihívásokat behatárolja az önkormányzatok szűk közpolitikai és pénzügyi mozgástere. Mindazonáltal az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázaton induló települések olyan sikerekről számoltak be, amelyek a lakosok méltó és biztonságos lakhatását segítették elő. A bemutatott intézkedésekhez a települések többnyire saját költségvetési forrásból és európai uniós támogatásokból biztosítottak többletfinanszírozást; egyes beavatkozások pedig többletforrások nélkül is megvalósítható, szabályozási típusú változtatások voltak.

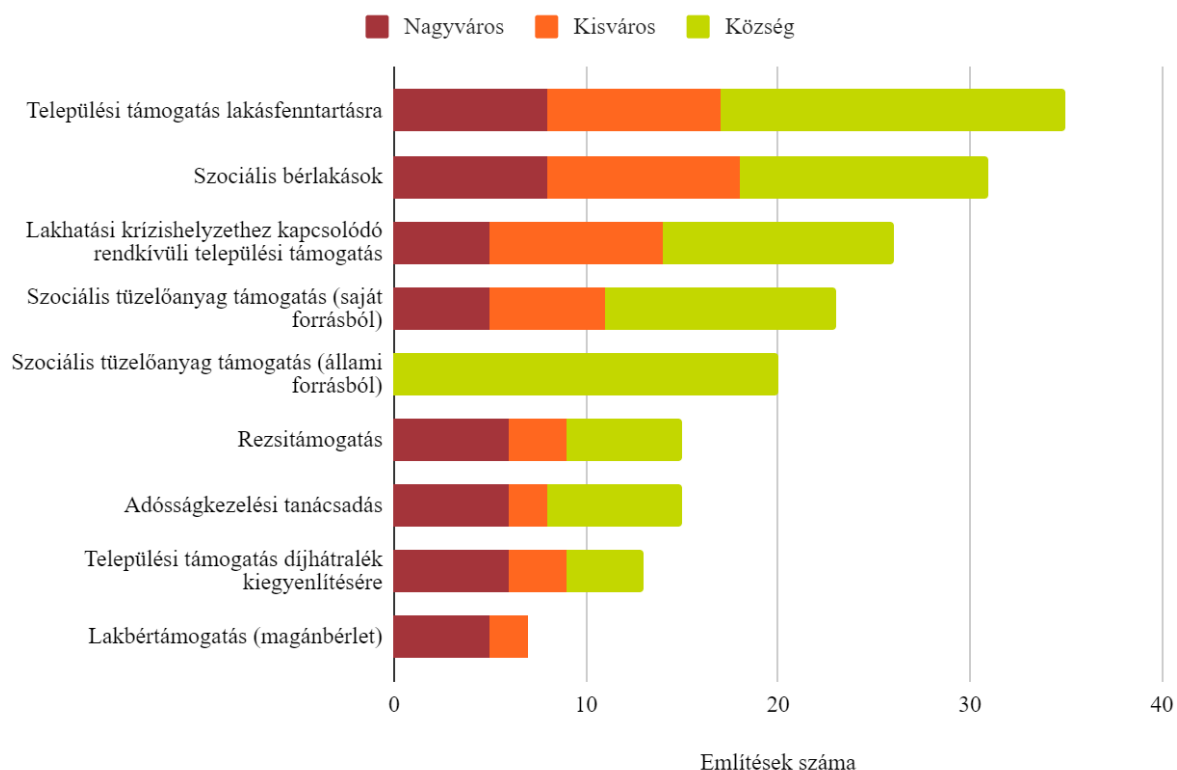
Az önkormányzatok a 2019 és 2024 közötti önkormányzati ciklus lakáspolitikai sikereiről legfeljebb 2500 karakter terjedelemben kifejtős módon számoltak be. Ezen túl a „Milyen lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások érhetőek el a településen?” kérdésnél tíz előre megadott válaszlehetőségből választhattak.

A lakáspolitikai sikerekről szóló válaszokat településkategória szerint és tematikusan csoportosítottuk. A tematikus csoportosítás egybevág a lakhatási szervezetek által 2024-ben összeállított Önkormányzati lakhatási minimum¹¹ hét beavatkozástípusával.

A „Milyen lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások érhetőek el a településen?” kérdésre választ adva a tíz válaszlehetőség közül a legtöbb önkormányzat a lakásfenntartási célú települési támogatást, a szociális bérlakások üzemeltetését és a lakhatási krízishelyzethez kapcsolódó rendkívüli települési támogatást jelölte meg (6. ábra). **A bérlakásüzemeltetés és a települési támogatás a leginkább kézenfekvő, törvényileg is átfogóan szabályozott eszköze a helyi lakáspolitikáknak.** Ugyanakkor az előzőekben bemutatott települési kihívások kezelésére csak részben alkalmasak ezek az eszközök, így a kifejtős válaszokból számos, a helyi kihívásokra adaptált megoldásról számoltak be a pályázó települések.

¹¹ A javaslatcsomag a <https://lakhatasiminimum.hu/> oldalon érhető el.

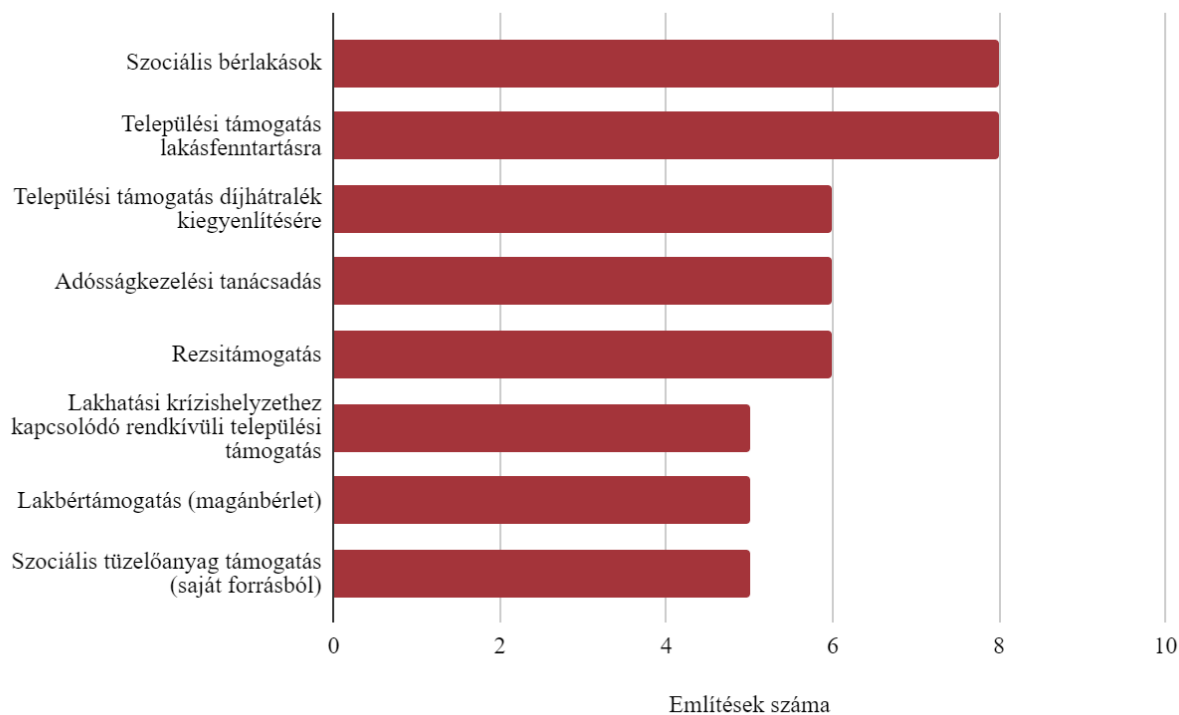
6. ábra: A pályázó településeken elérhető lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások



3.1. Nagy- és középvárosok, kerületek

A pályázó nagyvárosok széles körű, kiterjedt lakástámogatási és lakhatással összefüggő szolgáltatási rendszert működtetnek a településeken. A feleletválasztós kérdés alapján a nagyvárosokban a leggyakrabban elérhető, lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások a szociális bérlakások és a lakásfenntartásra adott települési támogatások voltak, ezek mind a nyolc pályázónál elérhetőek. Ezt követte a települési támogatás díjhátralék kiegyenlítésére, az adósságkezelési támogatás és a rezsitámogatás (hat-hat pályázó). Öt önkormányzatnál a lakhatási krízishelyzethez kapcsolódó rendkívüli települési támogatás, lakbértámogatás és saját költségvetési forrásból fedezett szociális tüzelőanyag-támogatás is segíti a helyi lakosságot (7. ábra). **A széles körű lakáspolitikai eszközrendszerre azért is van szükség, mert a nagy- és középvárosokban, budapesti kerületekben élők sokféle lakhatási problémával küzdenek, a nagyszámú érintett miatt pedig érdemes rendszerré összeálló megoldásokat kidolgozni.**

7. ábra: A pályázó nagyvárosokban elérhető, lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások



A nagy- és középvárosok, budapesti kerületek kategóriában a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot díjazta a zsűri. A zsűri véleménye szerint az önkormányzat kiemelkedik a pályázók közül összetett lakáspolitikai stratégiájával, valamint figyelmet szán a kerületben élőkkel való kommunikációra. A lakáspolitikában kiemelt szerepet kapnak a lakhatási szegénység szempontjából sérülékeny csoportok, mint például a mozgáskorlátozott emberek, a hajléktalanságban élő személyek, az egyedülálló szülők és a rendezetlen jogviszonyú, önkormányzati bérlakásban élő lakáshasználók. A lakhatás szempontjából sérülékeny csoportokat segíti, hogy a rászorultsági szempontok elsődlegesek a szociális bérlakásokhoz való hozzájutásban. A kötelező feladatokon túl pénzügyi támogatásokkal segítik a lakókat, mely támogatások a magánbérlelőket is eléri. Az energetikai szempontok kiemelten az önkormányzati tulajdonú épület- és ingatlanállomány energetikai felmérésében jelentek meg.

3.1.1. Lakáspolitikai alapelvek

A jól működő helyi lakáspolitikák elképzelhetetlenek végiggondolt és következetesen képviselt lakáspolitikai alapelvek nélkül.

A szociálisan érzékeny, stratégiai szemléletű lakáspolitikai megalapozó dokumentumaként az Önkormányzati lakhatási minimum a **lakáskonceptiót** jelöli meg. A pályázó nagy- és középvárosok, budapesti kerületek közül Békéscsaba hangsúlyozta, hogy a település rendelkezik lakáskonceptióval, amely középtávra szól és az önkormányzat rendszeresen megújítja azt. A békéscsabai lakáskonceptió nemcsak az önkormányzati bérlakásokkal és lakóikkal foglalkozik, hanem a lakhatás kérdését szélesebb körben vizsgálja (pl. szociális ellátások rendszere, intézményi lakhatási formák). A stratégiai dokumentum helyzetértékelésen alapul, lefekteti a stratégiai célokat és ütemezett intézkedési tervet tartalmaz, pénzügyi forrásokkal és a végrehajtásért felelősök megnevezésével.

Két pályázó budapesti kerületi önkormányzat a vagyongazdálkodáson keresztül alapozza meg a lakáspolitikáját. A XIII. kerületi önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodási koncepcióval, valamint tízéves lakásfelújítási és szanálási programmal rendelkezik. Utóbbival rokon a VIII. kerületi önkormányzat 2019–2024 közötti ciklusban elkészített közép- és hosszútávra szóló vagyongazdálkodási terve, amelyet éves lakásgazdálkodási terv egészít ki. A vagyongazdálkodási terv a helyi önkormányzatok által kötelezően elkészítendő dokumentum (2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, 9. §). Amennyiben a vagyongazdálkodási terv a lakáspolitikai alapelveket, valamint a szociálpolitikával való illeszkedéseket is vizsgálja, megfelelő alapidokumentuma lehet az önkormányzati bérlakásokkal való gazdálkodásnak. Ezekben az esetekben a lakáspolitikai komplex, stratégiai megalapozásához többek között a szolgáltatástervezési koncepcióval és a helyi esélyegyenlőségi programmal való összhangot is biztosítani szükséges.

A lakáspolitikai alapelvek között az Önkormányzati lakhatási minimum kiemeli a **közérthető, átlátható és ügyfélbarát lakáspolitikai** helyi szintű biztosítását. Ez teszi lehetővé, hogy a lakosok tájékozódni tudjanak a lakásügyi kérdésekben, valamint a hozzáférést ne akadályozza sem az információhiány, sem a lakosság számára átláthatatlan ügyintézés. A pályázó nagyvárosok közül a budapesti VIII. kerületben és XIII. kerületben tartották kifejezetten fontosnak a lakáspolitikai ügyfélbarát átalakítását.

Józsefváros a hivatal működésének ügyfélbarát újragondolását indította el a 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusban, amely a lakásügyet is érintette az információátadás és a hivatali ügyintézés területén. Az átalakítás egyik célcsoportját az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakói jelentették, akiket többek között kisokosokkal tájékoztattak általánosan a lakhatással kapcsolatosan, amelyet további kisokosok egészítettek ki a karbantartásokról, a hulladékkezelésről és a lakáscsere lehetőségeiről. Az átalakítás másik célcsoportját a szociális támogatások ügyfelei alkották. Őket bevonták a pénzbeli támogatások rendszerének

átalakításakor a szolgáltatási környezet felmérésébe, az információhoz jutás és az ügyintézés átvilágításába. A könnyebb információhoz jutást segítik a kisokosok, szórólapok, levél-, plakát- és molinókampányok, valamint a lakossági fórumok. A hivatali ügyintézésben a támogató hozzáállás elterjesztésére tettek intézkedéseket.

A XIII. kerületi önkormányzat többféle online és offline felületen kommunikál a lakáspolitikai eszközökről. Egyszerűsítették a szociális ügyek eljárásrendjét: például a tájékoztatók és a nyomtatványok elérhetőek és leadhatóak minden kerületi fenntartású szociális intézményben. Az ügyfélbarát lakáspolitikai részét képezi az is, hogy a nyomtatványok könnyen érthető nyelvezettel vannak megfogalmazva.

A szociális alapokon nyugvó, stratégiai szemléletű lakáspolitikai gyakorlati megvalósulását nagyban segíti, ha többletforrásokat sikerül lakhatási célra biztosítani. A nagy- és középvárosok, budapesti kerületek körében a kistelepüléseknél nagyobb pénzügyi mozgástér, valamint részben az európai uniós források (a hazai operatív programok mellett közvetlen brüsszeli források) biztosítják a lakásügyre fordítható többletkiadásokat. A hazai pályázati források ebben a településcsoportban kisebb részben jelentek meg.

Nyolc nagyvárosi önkormányzattól ötven írtak arról, hogy európai uniós forrást használtak fel lakáspolitikájuk megvalósítására. A 2019–2024-es önkormányzati ciklus átívelt két uniós programozási időszakon, a programozás és a megvalósítás részletszabályai különböznek a két időszakban. A befejezett beruházások zömmel még a 2014–2020-as programozási ciklus pályázatainak voltak. A TOP (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program) szociális városrehabilitációs és a szegregált területek komplex fejlesztését szolgáló pályázati forrásait e településcsoport önkormányzatai is felhasználták, így Hajdúböszörmény, Orosháza és Tatabánya. EFOP (Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program) pályázati forrást használt fel Szeged szegregátumbeli épületek felújítására. Energetikai szempontból kiemelkedik a szegedi távhőszolgáltatásban a geotermikus energia részarányának növelése európai uniós forrásból. Energetikai beruházások előkészítésére szerzett közvetlen európai uniós forrást (European City Facility, EUCF) a nagyvárosi települési körből a Józsefvárosi Önkormányzat.

3.1.2. Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása

A helyi lakhatási problémák megoldása során a lakáspolitikai eszközrendszer az önkormányzatok bizonyos társadalmi csoportokra célozzák. Mivel a sérülékeny csoportok többszörösen hátrányos helyzetben vannak lakhatási szempontból, különösen fontos, hogy az

önkormányzatok kiemelten foglalkozzanak a lakhatási helyzetükkel, így csökkentve a társadalmi egyenlőtlenségeket.

A lakhatási kihívásokról szóló részben bemutattuk, hogy az önkormányzatok különböző társadalmi csoportokat tartanak lakhatási szempontból sérülékenynek. A nagyvárosok, középvárosok és budapesti kerületek a pályázatban jelölt válaszok alapján az egyedülálló szülőket, az egyedül élő nyugdíjasokat, a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élőket, a nyugdíjasokat és a közmunkásokat tartották legsérülékenyebbnak. **A helyi lakáspolitikai intézmény- és eszközrendszere ideális esetben a helyi sajátosságok alapján lehatárolt csoportokra céloz.** A pályázatban megjelölt kihívások és a sikerek összehasonlítása alapján ugyanakkor az egyébként széles eszközrendszerrel dolgozó, nagyvárosi kategóriában pályázó önkormányzatok számára sem könnyű, hogy valamennyi sérülékeny célcsoport lakhatási nehézségeivel foglalkozzanak.

A különösen sérülékeny célcsoportok lakhatási helyzetét célzott önkormányzati bérlakáspályázattal lehet segíteni. Ilyen pályázatra említett példát Szeged és Józsefváros, mozgássérült személyek számára, akadálymentes önkormányzati bérlakásban. Szeged a nyugdíjas célcsoport számára üzemelteti a nyugdíjasok garzonházát.

A különösen sérülékeny célcsoportok lakhatási helyzetét segíti, ha szociális szempontok alapján kidolgozott pontrendszer alapján bírálják el, hogy ki juthat önkormányzati bérlakáshoz. Budapest VIII. kerületében a 2019–2024-es ciklus során átalakították a lakáspályázati rendszert, így a rászorultsági szempontokat egységesen figyelembe vevő pontrendszer alapján lehet önkormányzati bérlakáshoz jutni.

A sérülékeny csoportok közé tartoznak a szegregált városrészekben élők is, az ő helyzetükön segített Tatabánya és Orosháza önkormányzata a közszolgáltatások javításával (pl. az ivóvíz- és szennyvízellátás korszerűsítése, a közúthálózat fejlesztése, közvilágítás kiépítése). A szegregátumok fejlesztését szolgáló európai uniós pályázatok a komplex megközelítésmódot is igénylik, így átfogóan, nem csak a lakáskörülményeken keresztül tudják csökkenteni a helyi társadalmi egyenlőtlenségeket.

Bár a nagyvárosi önkormányzatok a fiatalokat nem jelölték meg sérülékeny csoportnak a pályázati kérdőív feleletválasztós részében, e csoport lakhatását célzott programok kidolgozásával és saját forrásból való működtetésével segítették. Mivel a központi állam által biztosított, lakástulajdonszerzést célzó támogatásokhoz sok fiatal nem fér hozzá, ezen önkormányzati kezdeményezések segítségével olyanok is biztos lakhatáshoz juthatnak, akiknek erre egyébként nem lenne lehetőségük. A fiatalokra célzott lakáspályázatok a magas ingatlan- és albérletárakkal jellemezhető Budapesten (XIII. kerület) és megyei jogú városokban

(Szeged, Tatabánya) is megtalálhatók, de az elvándorlás által sújtott középvárosi körben (Ózd) is kidolgoztak hasonló megoldást a fiatalok településen tartására. A fiatal célcsoportra való célzás hangsúlyosabb volt a kisvárosok körében, ahogyan azt a későbbiekben bemutatjuk.

3.1.3. A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése

A pályázatban részt vevő nagyvárosi önkormányzatok a helyi lakás- és szociálpolitika eszközszerének összehangolását három eszközzel: a települési támogatásokon keresztül, a hátralékkezeléssel és az önkormányzati bérlakásban élők jogviszonyrendezésével valósították meg.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 45. §-a alapján az önkormányzatok települési támogatást nyújtanak a rászorulóknak számára. **A települési támogatás lakhatásfókuszú helyi szabályozása segíti a helyi lakás- és szociálpolitika összehangolását.** A pályázati kérdőív a szociális törvény által nevesített rászorultsági típusok alkalmazására kérdezett rá, így a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viselésére, a hátralékkezelésre, valamint a kötelezően biztosítandó rendkívüli élethelyzeteket célzó települési támogatásra. Lakásfenntartásra valamennyi pályázó nagy- és középváros, budapesti kerület biztosít települési támogatást, hátralékkezelésre nyolcból hat. A lakhatási krízishelyzethez kapcsolódó települési támogatás meglétét nyolcból csak öt kitöltő jelölte meg (holott ez kötelező támogatási forma), így ez az eszköz valószínűleg alárendeltebb szerepet játszik a mindennapi működésben.

A települési támogatás részletszabályait helyi rendeletek tartalmazzák, így a támogatás összegében és a hozzáférésben is jelentős különbségek vannak. Országosan a nagy- és középváros, budapesti kerület településkörben a helyi lakosság 4,9%-a részesült települési támogatásban 2022-ben, a pályázó nyolc önkormányzat körében ez az arány 12,7%, ami a szociális problémák kezelése iránti elkötelezettséget mutatja. Egyes önkormányzatok szélesebb körben biztosítanak alacsonyabb összegű települési támogatást (például Szegeden a lakosság közel harmada részesül benne, évi átlagos 18 ezer Ft összegben), míg más pályázó önkormányzatok szűkebb kör számára nyújtanak magasabb összegű támogatást (Ózdon a népesség 4,7%-a kapott átlagosan évi 73 ezer Ft-os támogatást 2022-ben).¹² Az

¹² Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR).

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

önkormányzatok a települési támogatáson túl is adhatnak pénzbeli vagy természetbeni, rászorultsági alapon célzott támogatásokat, amelyek a helyi lakhatási problémákra célzottabban tudnak reagálni.

A (települési támogatáson túli) **hátralékkezelési támogatások és az adósságkezelési szolgáltatás** egységben tudja kezelni a lakosság lakhatási és szociális problémáit. Budapest XIII. kerülete a kilakoltatásokat kívánja megelőzni a közüzemi díjhátralékok részbeni átvállalásával, melyet a kerületben élő rászorulóknak vehetnek igénybe. A hátralékok átvállalását személyre szabott adósságrendezési szolgáltatás egészíti ki, amely a hátralékok keletkezésének okát is igyekszik elhárítani, például családsegítő szolgáltatással vagy álláskeresési tanácsadással. A Józsefvárosi Önkormányzat az önkormányzati lakásban élők számára indított adósságkezelési akcióprogramot, elsősorban a rendezetlen jogcímű lakáshasználók nehézségeinek megoldására. A program a lakbér- és szolgáltatásdíj-hátralékok 80 százalékának elengedését teszi lehetővé. Az adósságkezelést az érintett önkormányzati szereplőkből álló esetmegbeszélő fórum segíti. A program célja, hogy a legnagyobb összegű, 500 ezer Ft-ot meghaladó hátralékkal rendelkező önkormányzati bérlők esetében a hátralékok ne akadályozzák a jogcím rendezését.

Az önkormányzati bérlakásban élő, rendezetlen jogviszonyú lakáshasználók jogviszonyrendezése a helyi lakáspolitikát és szociálpolitikát integráló beavatkozás. A jogviszonyrendezés mellett, hogy a lakáshasználó és az önkormányzat számára is átláthatóbb helyzetet hoz létre, azért fontos, mert érvényes jogviszony hiányában a lakáshasználókkal szemben végrehajtás és lakáskiürítési eljárás indulhat, amelyet kilakoltatás követhet. Emellett a helyi közszolgáltatásokhoz és a pénzbeli ellátásokhoz sem férnek hozzá minden esetben a rendezetlen jogcímmel rendelkezők. A pályázó nagyvárosi önkormányzatok közül Szeged és a VIII. kerület számolt be a jogviszonyrendezési gyakorlatáról.

3.1.4. Az energiaszegénység felszámolása, a lakásminőség javítása

Az energiaszegénység a lakhatási szegénység egyik esete. Az energiaszegénység hosszú távú kezelésének egyik legfontosabb módja a lakhatás energiaigényének csökkentése a lakások energetikai korszerűsítésével. A nagy- és középvárosok, budapesti kerületek körében az önkormányzati bérlakások energiahatékony felújítása zajlott a 2019–2024-es önkormányzati ciklusban, a társasházaknak vissza nem térítendő támogatásokat és kamatmentes kölcsönöket nyújtottak felújításokra, valamint a lakosság rezsiköltségeit pénzbeli és természetbeni támogatásokkal tudták mérsékelni.

Az önkormányzati bérlakások energiahatékonysági felújítását a pályázati adatlapok narratív része alapján elsősorban európai uniós forrásokból végezték. Így Orosházán a TOP szociális városrehabilitációs pályázatának támogatásából bérlakások energiahatékonysági felújítása valósult meg, a falak és a födém hőszigetelésével, valamint a nyílászárók cseréjével. Szegeden EFOP pályázat támogatásából tudtak felújítani négy ingatlant egy szegregátumban, mely magába foglalta a tetőszerkezetek felújítását és a külső nyílászárók cseréjét. A bérlakások energetikai korszerűsítésével a bérlők számára a rezsiköltségek csökkenthetők lehetnek, ami mérsékelheti az energiaszegénységet.

Energiahatékonysági célt szolgál Tatabányán az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlői számára indított nyílászárócsere-támogatási pályázat. A programban kamatmentes kölcsönt és vissza nem térítendő támogatást nyújtottak, legfeljebb 400 ezer forint összegben. Ezzel a megoldással a bérlakások felújításába anyagilag a bérlőket is bevonta az önkormányzat.

Az önkormányzati lakásokon túl a magántulajdonban levő lakásállományt is érintette a szegedi, 28 ezer lakást kiszolgáló távfűtés energiahatékony átalakítása, geotermikus energiaforrásra való részbeni átállással. A beruházás az energiatermelési oldalon klímasemlegességi szempontból példaértékű, ugyanakkor a beruházás lakossági felhasználók rezsiköltségeire való hatásáról vagy a felhasználók energiafelhasználásának csökkenéséről nem rendelkezünk információkkal a pályázati űrlap alapján.

Több nagyvárosi önkormányzat is hozzájárul vissza nem térítendő támogatással vagy kamatmentes hitellel a magántulajdonban levő lakásállomány energiahatékonyságot szolgáló felújításához. Ilyen a XIII. kerületi általános társasházfelújítási pályázat, a tatabányai kamatmentes kölcsön lakás és családi ház korszerűsítéséhez, illetve társasház és lakásszövetkezeti ház felújításához, lakásvásárláshoz és lakásépítéshez. Az általános társasházfelújítási támogatások tartalmazhatnak energiamegtakarítást szolgáló felújítási elemet (például a homlokzat vagy a tető hőszigetelése, nyílászárók cseréje, kazáncsere, megújuló energiaforrásokra való átállás), ám nem tudjuk, hogy a társasházak mekkora arányban valósítanak meg energiamegtakarítást szolgáló felújítási tevékenységeket ezekből az önkormányzati forrásokból. A kamatmentes támogatás nem rászorultsági alapon segíti a lakástulajdonosokat, hiszen olyan társasházak tudnak könnyebben hozzáférti ezekhez a forrásokhoz, amelyekben van felújítási szándék, önerő és tulajdonosi összefogás.

Mivel a lakosság számára anyagi nehézségeket jelenthet az energiaköltségek megfizetése, a megfizethetőséget pénzügyi és természetbeni juttatásokkal javíthatja az önkormányzat. A rendszeres lakhatási kiadások részbeni fedezését a rászorulóknak számára a települési támogatás biztosítja – erről az előzőekben írtunk. **Több nagyvárosi önkormányzat**

beszámolt szociális tüzelőanyag-támogatásról, mely a természetbeni juttatásra példa, és amely mérsékelheti a helyi energiaszegénységet. Szociális tüzelőanyag-támogatásra a központi költségvetésből csak az 5000 fő alatti települések pályázhatnak, így a nagyváros kategóriában nyolcból öt önkormányzat saját költségvetési forrásból finanszírozta a tüzelőanyag-támogatást. Például Szeged önkormányzata 2023-ban 734 családnak biztosított 1 erdei köbméter tűzifát, ami relatíve széles elérésű eszköz, tekintve hogy a 2022-es népszámlálás adatai szerint Szegeden 6300 lakott lakásban fűtenek részben vagy teljes egészében fával.¹³

3.1.5. Intézményi lakhatásból és hajléktalanságból kivezető utak

Ma Magyarországon nincsen valódi továbblépési lehetőség a szociális ellátórendszer részeként működő intézményi lakhatási formákból (pl. átmeneti szállók, családok átmeneti otthona, krízisotthonok, pszichiátriai betegek és szenvedélybetegek bentlakásos ellátása). A rászorulóknak egy része a hajléktalanság és az intézményes ellátás között vagy különböző intézménytípusok között vándorol, lakhatási helyzetének érdemi megoldása nélkül. A hajléktalanságot viszont csupán egyetlen pályázó önkormányzat, Józsefváros említette meg a három legsúlyosabb lakhatási probléma között.

A pályázatra jelentkező nagyvárosok önkormányzatai közül többen hoztak létre olyan átmeneti megoldásokat (Békéscsaba, Szeged és VIII. kerület), amelyek az intézményi lakhatásban és hajléktalanságban élők számára biztosítanak alternatív lakhatási lehetőséget. Ezek az átmeneti lakhatási formák elsősorban a nagy- és középvárosokban, budapesti kerületekben pótolhatnak létező hiányhelyzeteket, mert ebben a településkategóriában vannak jelen nagyobb számban intézményi lakhatásban élő és hajléktalansággal érintett emberek, illetve áll rendelkezésre önkormányzati tulajdonban levő ingatlan és szélesebb spektrumú szociális szolgáltatás, hogy az ügyfeleknek lakásokat és szociális munkát biztosítsanak a továbblépéshez. A pályázó kisvárosok és községek nem számoltak be jelentősebb, működő átmeneti lakhatási megoldásokról a településükön, így ezzel a témával utóbbi két településcsoportban nem foglalkozunk.

A félutas házak, kiléptető lakások és külső férőhelyek az intézményi lakhatásból kivezető lépcsőfokot jelentenek, ahol a lakhatást szociális munkával támogatja meg az önkormányzat. Békéscsabán három szociális bérlakás félutas házként működik, amely tizenkét,

¹³ A népszámlálási adatok forrása: <https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/#/>

korábban döntően hajléktalanságban élő embernek ad lehetőséget biztos lakhatásra és önálló életvitelre. A Békéscsabai Családsegítő és Gyermekjóléti Központ rendelkezik a félutas ház bérlőkijelölési jogával, az ügyfeleket szociális munkával is segíti. A korábban hajléktalanságban élőket célozza meg Józsefváros intézményrendszere is: a LÉLEK program hajléktalanná vált személyeket lépcsőzetes rendszerben juttat az intézményi ellátásból tartós önkormányzati bérleménybe. A programban elérhető kiléptető lakások számát az önkormányzat növelte a 2019 és 2024 közötti ciklusban. A szociális szolgáltatásokat is biztosító szegedi kistérségi társulás (Szeged és környező 15 település) a családok átmeneti otthonában élők részére alakít ki belügyminisztériumi pályázati forrásból külső férőhelyet.

3.1.6. A megfizethető bérlakásállomány bővítése

A nagy- és középvárosok, valamint a budapesti kerületek rendelkeznek a hazai önkormányzati bérlakásállomány legnagyobb részével; emellett ebben a településkörben a magánbérleti szektor is kiterjedtebb, a bérlők súlyosbodó megfizethetőségi kihívásaival. **A megfizethető bérlakásállomány bővítése az önkormányzatok egyik legtriviálisabb, de a beruházásigénye miatt sokszor nehezen kivitelezhető lakhatási beavatkozása.**

Az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázaton a nagy- és középváros, budapesti kerület kategóriában indulók körében az önkormányzati bérlakások aránya 2022-ben 5,3% volt, ami közel két százalékponttal magasabb az ebbe a kategóriába tartozó összes önkormányzat átlagánál. **Újépítésről a pályázók közül a XIII. kerület számolt be** (2022-ben egy 35 lakásos épületet adtak át, 2024-ben készült el egy 68 lakásos épület). Ózdon meglévő épületben alakítottak ki 16 új bérlakást.

Az ebbe a településkategóriába tartozó pályázók **különböző felújítási stratégiákat követtek** a 2019 és 2024 közötti önkormányzati ciklusban. Az egyik stratégia a lakhatatlan lakások helyreállítása, amelyet Tatabánya és Józsefváros hangsúlyozott a pályázati anyagában. Józsefvárosban például 2019 és 2022 között egy felújított lakásra átlagosan 7,8 millió Ft-ot költöttek. A másik stratégia a lakásállomány szélesebb körű karbantartása és felújítása: Szeged például nagy léptékben és ütemesen újítja fel a tulajdonában levő, elsősorban összkomfortos panellakásokból álló bérlakásait (2015 és 2024 között 854 lakást újítottak fel a pályázati anyag szerint). Hasonló megoldásokkal él Békéscsaba, ahol 2019 és 2022 között a 2019-es állomány

86%-ában végeztek felújítási munkákat, de az egy lakásra jutó átlagos felújítási összeg csupán 200 ezer Ft volt.¹⁴

Az üdvözlendő bővítések és felújítások mellett fontos kiemelni, hogy az önkormányzatok anyagi erőforrásként is kezelik a bérlakás-állományukat. Ahogy a Periféria Központ és a K-Monitor közös kutatásából kiderült, az önkormányzatok jelentős tőkét vonnak ki az önkormányzati lakásállományból azáltal, hogy kevesebbet költenek a lakásállományra, mint amennyi bevételük származik a bérleti díjakból és eladásokból.¹⁵ A megyei jogú városok, a budapesti kerületek és a főváros tulajdonában lévő önkormányzati lakásállomány 2016 és 2022 között átlagosan évi 1,2%-kal zsugorodott. Csak a 2019 és 2024 közötti ciklust nézve a pályázó nagy- és középvárosok, budapesti kerületek körében gyorsabb ütemben csökkent a bérlakásállomány (-3,9% 2019 és 2022 között), mint ugyanezen településkategória összes településében (-3,2%).¹⁶ Az ingatlanok eladása vagy bontása elfogadható lehet, ha ezek a beavatkozások a minőségi cserét szolgálják egy átgondolt vagyongazdálkodási terv alapján. A felújításokon keresztül az önkormányzati lakások bérleti díj jobb lakáskörülmények közé kerülhetnek, energiahatékonyságot szolgáló felújítások révén pedig a lakhatás megfizethetősége is javulhat.

Az önkormányzatok a saját tulajdonban levő ingatlanvagyonon túl lakásügynökséggel is bővíthetik a megfizethető lakások körét. A lakásügynökség a dráguló magánbérlakás-szektorhoz képest megfizethetőbb és kiszámíthatóbb bérleti jogviszonyt biztosító intézmény. A lakásügynökségeknek többféle modellje létezik, de döntően magántulajdonban lévő és önkormányzati tulajdonú lakásokat kezelnek és adnak bérbe a piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegért. A pályázó önkormányzatok közül Józsefváros létesített lakásügynökséget a 2019 és 2024 közötti önkormányzati ciklusban. A kerületben élő, valamint az önkormányzatban és intézményeiben dolgozó emberek jelentkezhetnek lakásügynökségi lakásra, amennyiben jövedelmük a háztartás összetételétől függő jövedelmi sávba esik. A lakásügynökségi lakásokat az önkormányzat névjegyzék alapján ajánlja ki, 3 vagy 10 éves bérleti szerződéssel. Józsefvárosban a lakásügynökség működtetésére nem hoztak létre új szervezetet, a működtetést a városfejlesztéssel foglalkozó önkormányzati céghez, a Rév8 Zrt.-hez telepítették. A lakásügynökség létrehozása a nagy- és középvárosi, budapesti kerületi településkörben

¹⁴ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR).

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

¹⁵ A kutatás eredményei a <https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/> oldalon érhetőek el.

¹⁶ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR).

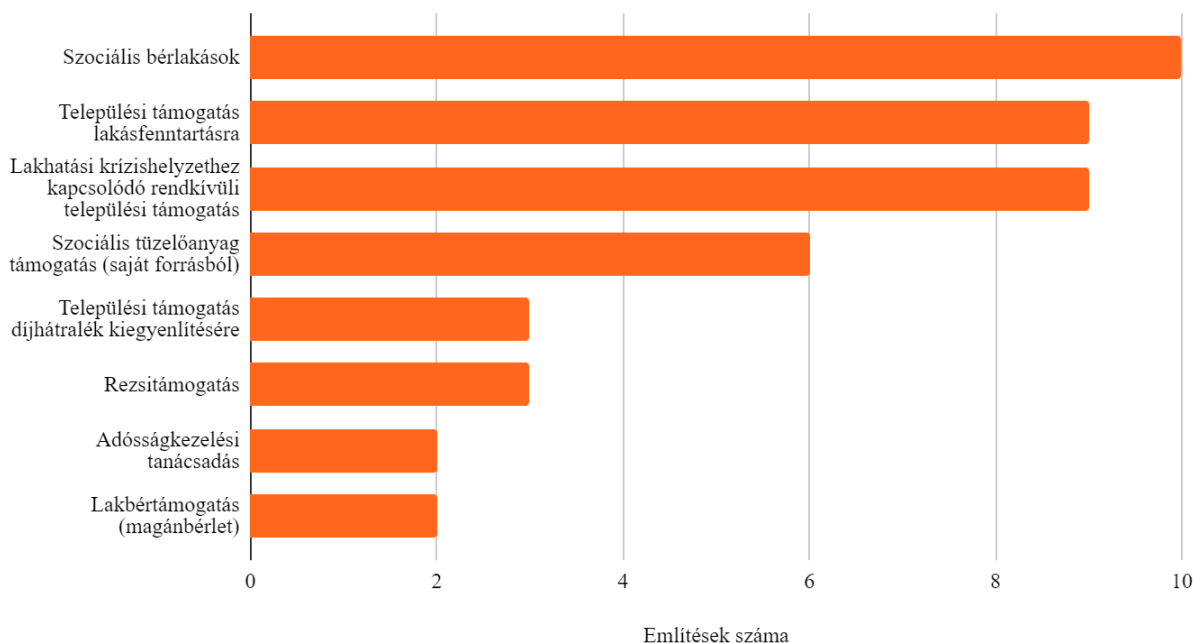
<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

indokoltabb, mert itt áll rendelkezésre akkora lakáskínálat és lakáskereslet, hogy megfelelő nagyságú és összetételű ingatlanportfólió alakítható ki egy ilyen új szervezet számára.

3.2. Kisvárosok

A pályázó kisvárosok feleletválasztós kérdésre adott válaszai alapján a lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások köre a nagyvárosokhoz hasonló (8. ábra). Valamennyi pályázó üzemeltet önkormányzati bérlakásokat, valamint a lakásfenntartásra nyújtott és a rendkívüli települési támogatás is elérhető az összes településen. (Törökszentmiklós bár nem jelölte be a lakásfenntartásra nyújtott és a rendkívüli települési támogatást a feleletválasztós részben, a helyi rendelet tartalmazza ezeket a támogatási formákat.) Tízből hat pályázó biztosított szociális tüzelőanyagot, amelyet saját költségvetési forrásból nyújt a rászoruló lakosság számára.

8. ábra: A pályázó kisvárosokban elérhető, lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások



A kisvárosok kategóriában nyertes Keszthely Város Önkormányzatának pályázatáról a zsűri kiemelte az önkormányzati bérlakások üzemeltetésének komplex megközelítését. Az önkormányzat lakáspolitikai célja, hogy a nem megfelelő műszaki állapotú lakásokat felújítással újra lakhatóvá tegye, tehát a lakásállomány megtartásán, műszaki és energetikai korszerűsítésén van a hangsúly. A zsűri rámutatott arra, hogy Keszthely Város Önkormányzata

kiemelten fontosnak tartja a lakhatás megfizethetőségét: például a koronavírus-járvány alatt és fűtési szezonban nem emelték a lakbéreket. A kötelezően nyújtandó támogatásokon felül az önkormányzat saját forrásból biztosított szociális tüzelőanyag-támogatást.

3.2.1. Lakáspolitikai alapelvek

A lakhatási válság helyi szintű kezelésének a kisvárosokban is az az alapja, hogy a helyi lakáspolitikai egységes és átgondolt alapelvek szerint működjön.

A pályázó kisvárosok egy részében stratégiai szemléletű, holisztikus lakáspolitikai létrehozásán dolgoznak, melynek egyszerre része a legsérülékenyebb csoportok megsegítése és egy-egy sajátos helyzetű célcsoport támogatása. **Hajdúnánáson még az előző önkormányzati ciklusban, 2017-ben fogadtak el egy lakáskonceptiót**, amely a lakásgazdálkodáson keresztül kívánja a rászorulókat segíteni és a lakásgazdálkodást pénzügyileg hatékonyabbá tenni. Több település a lakásgazdálkodási kérdések egy részét a 2019–2024-es ciklusban elfogadott klímastratégiájában gondolta végig, elsősorban az önkormányzati tulajdonú épületállomány energetikai megújításán keresztül. A kisvárosi önkormányzatok a pályázatuk szöveges részében részletesen kifejtették, hogy miként képzelik el a stratégiai, szociálisan érzékeny szemléletű helyi közpolitikákat, ám kevesen mutatták be, hogy ezeket az alapelveket milyen stratégiai dokumentum rögzíti a településen (pl. a helyi esélyegyenlőségi program).

A lakáspolitikai átláthatóságát szolgálja, ha az önkormányzatok által üzemeltetett bérlakások elosztása társadalmilag igazságos. A bérlakások elosztásánál több kisvárosi önkormányzat hangsúlyozta, hogy a szociális bérlakások elosztásáról a rászorultságot figyelembe vevő pontrendszer alapján dönt. A bérlakások elosztásánál vagy a lakhatási támogatások odaítélésénél a célcsoportok meghatározása szintén alapvető fontosságú. A kisvárosok körében a fiatalok, a közszolgáltatásokban dolgozók, az Ukrajnából menekültek és a szegregátumokban élők célcsoportjait emelték ki a pályázók.

Mivel a kisvárosi önkormányzatok körében általában a nagyvárosi körnél szűkebb a pénzügyi mozgástér arra, hogy saját forrásból átfogó lakáspolitikai intézkedéseket finanszírozzanak meg, ezért **felértékelődik az uniós támogatások jelentősége a helyi lakhatási politikák megvalósításában, amely forrásokat a stratégiai célokkal összhangban érdemes felhasználni.** Több kisvárosi önkormányzat lakáspolitikája hangsúlyosan támaszkodik uniós támogatásokra. EFOP (Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program) pályázatból Füzesabonyban új önkormányzati bérlakásokat alakítottak ki fiatalok számára, Kalocsán a szegregátumokban élők életkörülményeit javították, Keszthelyen önkormányzati lakásokat újítottak fel. TOP / TOP Plusz (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program) pályázati

források tették lehetővé Füzesabonyban szegregátumban levő lakások felújítását és építését, Kalocsán és Mórton a szegregátumokban élők életkörülményeinek javítását. Összehasonlítva az egy főre eső TOP- és VEKOP-támogatás egy lakosra jutó országos átlagával (157 ezer forint), a kisváros kategóriában pályázó önkormányzatokban az egy főre eső TOP- és VEKOP-támogatás átlaga jóval magasabb, 209 ezer forint volt a 2014–2020-as programozási időszakban.¹⁷

A lakáspolitikai alapelvek körébe tartozik, hogy az önkormányzatok ügyfélbarát módon segítsék a helyi lakosságot. Ilyen beavatkozásra jelent példát Hajdúnánáson a hetente ingyenesen elérhető jogi tanácsadás, amelyen keresztül lakhatási kérdésekben is segítséget kaphatnak a lakosok.

3.2.2. Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása

A pályázó kisvárosok a nagyvárosokhoz hasonlóan társadalmi célcsoportokat jelöltek ki a lakáspolitikai eszközrendszer kialakításakor. E célcsoportok közül nem csak a legsérülékenyebb csoportokat prioritizálták az önkormányzati lakáspolitikák.

A kisvárosi önkormányzatok az egyedülálló szülőket, az egyedül élő nyugdíjasokat, a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élőket, a nagycsaládokat és a közmunkásokat sorolták fel legsérülékenyebb csoportként (ennél a kérdésnél tizenegy előre meghatározott társadalmi csoportból választhattak ki a pályázók legfeljebb hármát). Lakáspolitikai intézkedésekkel viszont e csoportok szűkebb körét érték el az önkormányzatok.

A lakáspolitikai szociális érzékenysége elsősorban abban jelenik meg, hogy az önkormányzatok rászorultságot is figyelembe vevő pontrendszer alapján döntenek a szociális bérlakások bérlőiről.

Sérülékeny, a lakáspolitikai által megcélzott csoportot jelentenek az **ukrajnai menekültek.** Füzesabonyban két, Ukrajnából érkezett család jutott ingyenes lakhatáshoz a teljes körű háború 2022-es megindulása után.

Ugyancsak a helyi lakáspolitikai által kijelölt sérülékeny csoportnak számítanak a szegregátumban élők. A szegregátumban élők életkörülményeit több kisvárosi önkormányzat is javította, például Füzesabony és Siklós. **A településeken a pályázatok egymásra építésével és saját költségvetési forrásból való kiegészítésével lehet hosszabb távon mérsékelni a településrészek társadalmi leszakadását, a lakhatási szegénység újratermelődését.** Erre Kalocsa

¹⁷ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR)

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

és Újszász mutatott be példát, ahol a szegregátumokban élők életkörülményeit több európai uniós pályázati forrásból lehetett javítani.

A különösen sérülékeny célcsoportok segítése mellett két további célcsoport, a fiatalok és a közszolgáltatásokban dolgozók is hangsúlyosan megjelentek a kisvárosok esetében.

A csökkenő népességszám a kisvárosok településkategóriájában az ország sok térségében egyre súlyosabb problémát jelent. **Több kisvárosi önkormányzat a 35 év alattiakat és fiatal párokat célzó lakhatási programokkal kívánja lassítani a népességcsökkenést.** Így olyan társadalmi csoportot lehet elérni, amely a központi állam által biztosított lakhatási támogatásokhoz (pl. családi otthonteremtési kedvezmény, babaváró hitel) nem fér hozzá – például hitelképességhez elegendő jövedelem, önrészként felhasználható megtakarítás vagy rendszeres munkaviszony hiányában –, ugyanakkor önkormányzati támogatással képes az önálló lakhatásra.

A fiatalok támogatásának egyik lehetősége a bérlakások biztosítása. Hajdúnánás Városi Önkormányzata fecskelakásokat kínál fiatal pároknak 2–5 éves bérleti jogviszonyban. Keszthelyen 35 évnél fiatalabb emberek pályázhatnak két felújított önkormányzati lakásra, ahol két évig csupán rezsiköltségeket kell fizetniük, illetve előtakarékosági szerződést kell kötniük. Füzesabonyban tizenöt önkormányzati lakást alakítottak ki 18–35 év közötti fiatalok részére, ahol szintén pusztán a rezsiköltséget kell állniuk és előtakarékosági szerződés megkötését kell vállalniuk.

A fiatalok támogatásának másik formája a pályázó kisvárosokban az egyszeri vissza nem térítendő támogatás. Hajdúnánáson az önkormányzat egyszeri 500 ezer forintos összeggel támogatja az első lakásvásárlást. Hasonló, egyösszegű, fiatalokat célzó lakásvásárlási támogatás van Püspökladányban, Hajdúdorogon és Újszászon is.

A kisvárosi körben hangsúlyosan megjelent a lakhatás biztosítása a településen élő közszolgáltatásokban dolgozóknak. Móron alacsony bérleti díjú lakásokat biztosítanak a település intézményeiben dolgozó szakembereknek, például orvosoknak, pedagógusoknak és óvodapedagógusoknak. Siklóson a közös önkormányzati hivatalban vagy a helyi intézményekben dolgozó szakemberek részére a névjegyzékre való feliratkozás és pályáztatás nélkül adható bérbe lakás, akár élethossziglan.

3.2.3. A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése

A lakhatási szegénység felszámolása érdekében a helyi lakáspolitika és a helyi szociálpolitika cél- és eszközrendszerét összhangba szükséges hozni. Ezt stratégiai szemléletben kell megtenni, amelynek elsődleges eszköze a **szociális támogatásokról szóló helyi rendelet**. A kisvárosok körében Siklóson 2020-ban a helyi szociálpolitikai kerekasztalt bevonva dolgozták át a szociális támogatások feltételrendszerét, amelynek célja az volt, hogy több rászoruló lakost tudjanak támogatni. A 2022-es adatok szerint ezt a célt sikerült megvalósítani: a helyi lakosság 19,3%-a részesült települési támogatásban (az ország összes kisvárosában az átlagos érték ennél jóval alacsonyabb, 7,0%), ám az egy főre jutó éves támogatás 15 ezer Ft-os összege elmarad a településkör országos átlagának 24 ezer Ft-os összegétől.¹⁸

A pénzbeli juttatások – például a települési támogatás – lakhatási nehézségekkel küzdőkre való célzása általánosan alkalmazott megoldás a kisvárosi körben is, a rendkívüli települési támogatást pedig kötelező a települési önkormányzatoknak nyújtani a rászoruló számára. **A lakhatási szegénység helyi megjelenési formái az általános eszközrendszer kiegészítését tehetik szükségessé; a 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusban elsősorban a rezsiköltségek megfizetése okozott nehézséget szélesebb lakossági kör számára.** Móra 2022. decembertől 2023. május végéig volt elérhető a veszélyhelyzeti lakásfenntartást segítő települési támogatás, mellyel a lakosság téli fűtési időszakban megnövekedett terheit enyhítették. Püspökladány Város Önkormányzata létfenntartást veszélyeztető rendkívüli élethelyzetre való tekintettel elemi kár elhárításához és egyéb, a létfenntartást veszélyeztető helyzet fennállása esetén nyújt települési támogatást.

Adósságkezelési tanácsadás a pályázaton résztvevő kisvárosok közül Hajdúdorogon és Móra volt elérhető a feleletválasztós kérdésre adott válaszok alapján. A szöveges részben további önkormányzatok is beszámoltak hátraleékezelési megoldásokról: Keszthelyen például az önkormányzati bérlakásban élők esetében az önkormányzat és a városüzemeltető cég együttműködése biztosítja, hogy ne halmozódjanak fel hátraleékok.

A hajléktalanná válás és a kilakoltatások megelőzése szintén eleme lehet a helyi lakás- és szociálpolitika összehangolásának. A kisvárosi példák közül kiemelhető az a keszthelyi gyakorlat, mely során a Család- és Gyermejköltségi Központ és a polgármesteri hivatal

¹⁸ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR).

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

munkatársai együttműködnek a kilakoltatás előtt álló vagy hajléktalanság által fenyegetett emberek helyzetének megoldásában.

Végül a lakás- és szociálpolitika kapcsolatát biztosítja a magánbérleményben élők számára elérhető lakbértámogatás, mely három pályázó kisvárosban, Hajdúnánáson, Siklóson és Móron van jelen.

3.2.4. Az energiaszegénység felszámolása, a lakásminőség javítása

Az energiaszegénység kezelésének két fő kisvárosi iránya a nagyvárosokhoz hasonlóan a lakásállomány energiatudatos felújítása és a rezsiköltségek megfizethetőségének támogatása voltak.

A pályázó kisvárosok közül Kalocsán, Keszthelyen, Püspökladányban, Siklóson és Törökszentmiklóson is sor került **önkormányzati (szociális) bérlakások felújítására** a 2019 és 2024 közötti önkormányzati ciklusban, ahol energiahatékonysági szempontokat is figyelembe vettek. Keszthelyen kiemelt figyelmet szántak az energetikai korszerűsítésre, a felújított lakásokban a szilárd tüzelést elektromos és a gázfűtésre cserélték, valamint jól szigetelő nyílászárókat építettek be. Energetikai szempontok érvényesültek egy püspökladányi szociális bérlakás felújítása során, melybe két család költözhetett be. Törökszentmiklóson átfogóan felmérték az önkormányzati bérlakások nyílászáróit és elindították a rossz állapotú nyílászárók cseréjét.

A kisvárosi körben is megjelennek társasház-felújítási pályázatok. Füzesabony kamatmentes kölcsönrel és vissza nem térítendő támogatással segíti a társasházi felújításokat. A pályázás feltétele a társasházi előtakarékoság, valamint hogy az ingatlantulajdonosoknak ne legyen köztartozásuk az önkormányzat felé.

Hajdúnánás, Kalocsa, Keszthely és Törökszentmiklós **saját forrásból biztosított szociális tüzelőanyagot** rászorulóknak számára, mellyel az önkormányzatok a helyi lakosság energiaszegénységét tudták csökkenteni. Az energiaszegénység csökkentésére három önkormányzat (Füzesabony, Hajdúdorog, Hajdúnánás) **rezsitámogatást biztosít** a rászoruló lakosságoknak.

3.2.5. A megfizethető bérlakásállomány bővítése

A megfizethető bérlakásállomány szűkössége miatt folyamatosan növekszik azoknak az embereknek a száma, akiknek kihívást jelent a lakhatáshoz való hozzáférés és a lakhatás kigazdálkodása. Az önkormányzatok a bérlakások számának növelésével több rászoruló juttathatnak megfizethető bérlakáshoz. **A kisvárosok településkategóriában az aktív telekpolitikára és munkásszállás építésére is volt példa, amelyek sajátos lakhatási eszközöket jelentettek.**

A kisvárosi településkategóriában országosan a lakások 1,4%-a volt önkormányzati tulajdonban 2022-ben, ez az érték a pályázó kisvárosi településeken 1,8%. A pályázó kisvárosokban a kisvárosi országos átlaghoz képest gyorsabb ütemben, 2019 és 2022 között közel tizedével csökkent az önkormányzati bérlakásállomány, ami részben az aktívabb lakáspolitikának köszönhető (pl. bontásokkal, eladásokkal forrásteremtés a felújításokra). A pályázó kisvárosokban 2019 és 2022 között az önkormányzati bérlakások ötödében végeztek felújításokat, lakásonként átlagosan 2 millió Ft értékben (ezek az értékek a településcsoport országos átlagának felelnek meg).

Keszthely önkormányzata nagyszabású felújításokkal és újjépítésekkel fejleszti a bérlakásállományát. Hajdúdorog új szociális bérlakások átadásáról számolt be, melyek között van új építésű és felújítással lakhatóvá tett lakás is. Siklóson ingatlanfejlesztő céggel együttműködésben alakítottak ki új lakásokat 2022–2023-ban. Az egyik beruházás során egy önkormányzati tulajdonban levő életveszélyes épület bontása után négy lakást alakítottak ki, amelyből kettő maradt önkormányzati tulajdonban. A másik fejlesztés során egy önkormányzat által megvásárolt épületet alakított át az ingatlanfejlesztő cég, a nyolclakásos társasházban egy ingatlan maradt az önkormányzaté, a többi a beruházó értékesíti. A bérlakásállomány-fejlesztés mellett fontos kiemelni, hogy Keszthelyen, Hajdúdorogon és Siklóson 2019 és 2022 között egyaránt csökkent a bérlakásállomány.¹⁹

A kisvárosok aktív telekpolitikával is hozzájárulhatnak a megfizethető bérlakásállomány bővítéséhez. Hajdúnánás önkormányzati telkeket kínál megvásárlásra kedvezményes áron. Az önkormányzati tulajdonban levő telkek eladása rövid távon mind a forráshiányos önkormányzatnak, mind a letelepedőknek segítséget jelent. Ugyanakkor fennáll

¹⁹ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR).

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

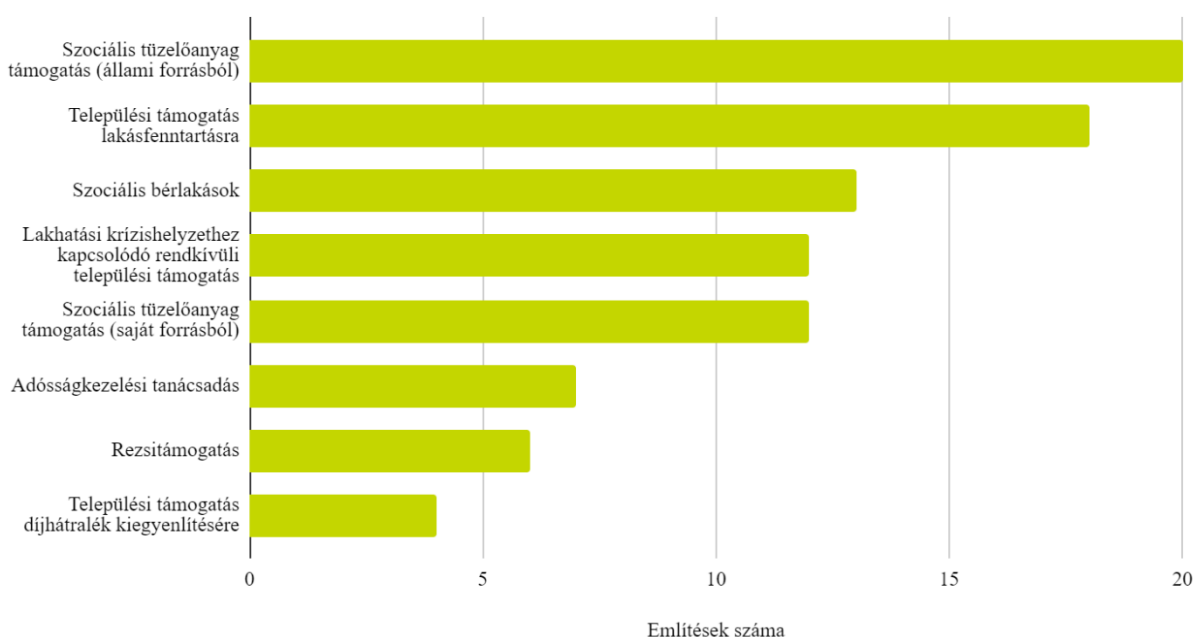
annak a veszélye, hogy önkormányzati telkek privatizálásával hosszú távon fejlesztési lehetőséget veszít az önkormányzat.

A megfizethető lakhatás bővítését szolgálta Hajdúnánáson a 2023-ban átadott munkásszállás, amelyet egy volt ipari épületben alakítottak ki. A 93 fős munkásszállót az állami munkásszálló-kialakítási pályázaton elnyert 248 millió Ft-os támogatásból valósították meg, amelyhez az önkormányzat 62 millió forint önrészt biztosított.

3.3. Községek

A pályázó községekben a feleletválasztós kérdések alapján az állami forrásból támogatott szociális tüzelőanyag volt a legelterjedtebb támogatási eszköz, melyet a települési támogatás és a szociális bérlakások fenntartása követett (9. ábra). Az a tény, hogy a **pályázók közül tizenhárom községben van szociális bérlakás**, információként is jelentős, hiszen a KSH az önkormányzati bérlakásállományról csak a városi jogállású települések körében gyűjt adatokat. Feltehetően a lakhatás iránt elkötelezett, így a pályázaton induló községek körében gyakoribb, hogy az önkormányzat bérlakásállománnyal is rendelkezik, mint a községek teljes körében. A pályázó települések harmadában volt elérhető adósságkezelési tanácsadás, ennél is kevesebb helyen rezsitámogatás vagy hátralékkezelési célú települési támogatás.

9. ábra: A pályázó községekben elérhető, lakhatáshoz kapcsolódó támogatások és szolgáltatások



A községek kategóriában nyertes Jánoshida Községi Önkormányzatáról a zsűri kiemelte, hogy lakhatási és fenntarthatósági szempontból is kiemelkedő munkát végez. Ennek a munkának a gerincét a szociális bérlakásállomány növelése jelenti, melyet az önkormányzat helyi eladó házak megvásárlásával és új lakások kialakításával tesz meg. A szociális bérlakásrendszer mellett különösen sérülékeny csoportokat segítik az egyedülálló nők számára lakhatást biztosító szobák, illetve az antiszegregációs programok, melynek az önkormányzati tulajdonú ingatlanok és utak felújítása mellett többek között részét képezte a komfort nélküli háztartásban élőket segítő csillagpont kialakítása is. Jánoshida önkormányzata energetikai szempontokat is figyelembe vesz a lakáspolitikájában. Faelgázosító kazánoknak és a napelemeknek köszönhetően a gázfogyasztást sikerült megszüntetni az önkormányzati intézményekben, a tűzifavásárlás mellett tűzifagyűjtésre és -szárításra is sor kerül. A zsűri kiemelte az önkormányzat ügyfélbarát lakáspolitikáját is.

3.3.1. Lakáspolitikai alapelvek

A községek lakáskonceptióval általában nem rendelkeznek, a lakáspolitikát megalapozását más stratégiai dokumentumok szolgálják. **Szociális térképet a legalább kétezer fő önkormányzatoknak kötelező szolgáltatástervezési koncepcióhoz vagy a helyi esélyegyenlőségi programhoz kapcsolódóan elkészíteni.** A szociális térkép lakáspolitikai megalapozó dokumentumként is használható lehet, amennyiben az önkormányzat a lakhatási kérdésekre is figyelmet fordít benne, támogatva a helyi lakás- és szociálpolitika összehangolását. Pilisborosjenőn a szociális térkép elkészítésével a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Szociológiai Intézetet bízta meg az önkormányzat. A dokumentum háttéranyagot nyújt az önkormányzati döntések előkészítéséhez.

Több községnél is egyértelműen stratégiai szemléletű lakáspolitikát mutattak a pályázatok szabad szöveges részei. A pályázati anyagokból kirajzolódik, hogy a stratégiai szemléletű lakáspolitikák elsődleges célja sokszor a népesség megtartása (Alsómocsolád), illetve a lakosság szám növelése (Gerjen). Gerjenben például új településrész kialakításával és közművesítésével, az egészségügyi ellátás fejlesztésével próbálnak új lakókat a településre vonzani.

A lakáspolitikát akkor tudja hatékonyan segíteni a lakhatási egyenlőtlenségek csökkentését, ha a lakosság egyszerűen tud tájékozódni a lakásügyekkel kapcsolatban és hozzáfér a lakáspolitikai eszközökhöz. A községek közül Jánoshida fektet nagy hangsúlyt az ügyfélbarát lakáspolitikára. Jánoshidán a személyes ügyintézés megtámogatásával javították a helyi lakáspolitikai eszközrendszer elérését. Az ügyintézés a polgármesteri hivatal mellett a

helyi könyvtárban segítik. Ezeken a helyszíneken információkat adnak át a rászoruló lakosok számára, segítik a kérelmek kitöltését, ingyenesen biztosítják fénymásolatok készítését, a polgármesteri hivatal munkatársa pedig szóbeli magyarázatokkal segíti az ügyintézését. A támogatásokhoz való hozzáférést könnyíti, hogy a szóban beterveztett támogatási kérelmet az ügyféllel közösen írásba foglalják. A lakosság és az önkormányzat közötti hatékonyabb kommunikációt segíti, hogy a képviselő-testületi ülések elején, napirend előtt a megjelent lakosok kérdéseket tehetnek fel, bejelentéseket tehetnek a képviselőknél – lakásügyi témában is.

A lakáspolitikai alapelvek közé tartozik, hogy az önkormányzatok törekedjenek az európai uniós források lehívására. Az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázaton részt vevő községek általában is aktív pályázási tevékenységet folytattak. Összehasonlítva az egy főre eső TOP- és VEKOP-támogatás országos átlagával (157 ezer forint) és községi átlagával (169 ezer Ft), a község kategóriában pályázó önkormányzatokban az egy főre eső TOP- és VEKOP-támogatás átlaga jóval magasabb, 201 ezer forint volt a 2014–2020-as programozási időszakban.²⁰ A pályázó kistelepülések országos és településkategória-átlagnál magasabb értéke jól mutatja a Habitat-pályázatban részt vevő önkormányzatok helyi hivatali kapacitásainak meglétét, és alátámasztja azokat a kutatásokat, amelyek szerint a helyi hivatali és fejlesztési kapacitások rendelkezésre állása a helyi életkörülményeket is befolyásolja.²¹

Három pályázó község lakhatási célt is szolgáló EFOP pályázatot valósított meg. Sárándon és Rinyabesenyőn ilyen pályázat tette lehetővé hét-hét önkormányzati bérlakás átadását, Alattyánban pedig öt szociális bérlakás kialakítását. Ugyancsak EFOP pályázat keretében került sor Rinyabesenyőn a komfort nélküli háztartásokat segítő csillagpont kialakítására. Nagybajomban egy TOP Plusz pályázat keretében szociális bérlakásokat alakítanak ki. Alsómocsolád a 2007–2013-as uniós programozási ciklusban a Dél-Dunántúli Operatív Program (DDOP) forrásából, a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal együtt indított antiszegregációs programot, amelynek részét képezte szociális bérlakások kialakítása és a komfort nélküli háztartásban élő lakosokat segítő praktikák háza létrehozása is.

²⁰ Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR)

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

²¹ Lásd pl. Finta I. (2019). Az önkormányzati képesség dimenziói közösségi szinten. Budapest: Nemzeti Közszolgálati Egyetem.

3.3.2. Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása

A községek önkormányzatai az egyedül élő nyugdíjasokat, a nyugdíjasokat, a közmunkásokat, a rossz állapotú, elszegényedett településrészen élőket, az egyedülálló szülőket és a nagycsaládokat sorolták fel legsérülékenyebb csoportként. A kifejtős rész beszámolója alapján a **helyi lakáspolitikai a rossz lakásminőségű, elszegényedett településrészen élőket, az egyedülálló szülőket és a nagycsaládokat segíti**, sokszor olyanokat, akik több előbbi csoportba is tartoznak.

A sérülékeny csoportok segítése a községekben kisebb részben történik bérlakásokon keresztül. Egy település, Madaras üzemeltet krízislakást. Két pályázó község is beszámolt **egyéni nehéz élethelyzetekben való eseti segítségről**. Szakmárban és Győrzámolyban önkormányzati és közösségi segítséget kapott egy-egy család, miután leégett a házuk.

A szegregált lakáshelyzetek felszámolására több község (Alsómocsolád, Jánoshida, Rinyabesenyő és Sáránd) létesített olyan épületet, ahol a lakosok tisztálkodási, mosási és főzési lehetőséghez juthatnak. Rinyabesenyő a gyermekjóléti és családsegítő szolgáltatást is elérhetővé tette ebben az épületben. A „Praktikák háza”, „Csillagpont”, „Csillagház” néven működtetett épületek a lakásminőségi hiányosságokat egy központi helyszínen oldják, önkormányzati üzemeltetésben. Ezeket a fejlesztéseket a községek többnyire európai uniós forrásokból tudták megvalósítani.

A sérülékeny célcsoportok lakhatási helyzetének javítása mellett **több pályázó község is figyelmet fordít a népességcsökkenés megállítására**. Ennek eszközei a szolgálati lakások (Madaras, Nagyveleg), a fiatal pároknak szóló otthonteremtési pénzbeli támogatás (Alattyan, Lakitelek, Sződliget) és a fecskelakás (Sződliget).

3.3.3. A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése

A 2015-ös központi finanszírozású lakhatási támogatások megszüntetését követően **az önkormányzatok általuk hozott szabályok szerint biztosíthatnak települési támogatást**. A szűkebb anyagi kerettel dolgozó önkormányzatok hátrányból indulnak a több anyagi forrással bíró önkormányzatokhoz képest a települési támogatások folyósítása kapcsán.

A pályázó községekben 2022-ben a lakosság 7,2%-a kapott települési támogatást, ez az érték fele az országos községi átlagnak (15%). Az egy főre jutó éves támogatási összegek némileg magasabbak a pályázó községekben (33 ezer Ft), mint az országos községi átlag (26 ezer Ft). **Az**

egyres pályázó települések különböző elvek alapján folyósítanak települési támogatást: a széles elérésű magas összegű támogatástól (Rinyabesenyő: a lakosság közel háromnegyede, évi 59 ezer Ft értékben) a szűk elérésű, kiemelkedő összegű (Alsómocsolád: a lakosság 3,6%-a, évi 130 ezer Ft), a szűk elérésű és alacsony összegű (Alattyán: a lakosság 3,2%-a, évi 9 ezer Ft értékben) megoldásokig. A pályázó községek közül több önkormányzat kiemelte a lakhatással összefüggő települési támogatási altípusokat. Lakhatási támogatások különböző konstrukciókban elérhetők Lakiteleken, Madarason, Rinyabesenyőn, Ruzsán, Szinpetrin és Ópusztaszeren. Lakiteleken hátralékkezelési támogatás is elérhető: a 30 és 250 ezer Ft közötti rezsihátralék 50 vagy 75%-át fizeti ki az önkormányzat, amennyiben az érintett háztartás a fennmaradó összeget törleszti.

A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolását segítheti az is, ha egy településen elérhető adósságkezelési szolgáltatás, vagy a lakók fordulhatnak az önkormányzathoz kilakoltatás esetén. A községek közül hét településen (Alsómocsoládon, Fiadon, Gerjenben, Jánoshidán, Kóróson, Sárádon és Szakmáron) volt elérhető **adósságkezelési tanácsadás** a 2019–2024-es időszakban; ezek részleteiről viszont nem számoltak be a kifejtős részben az önkormányzatok. Jánoshida a kilakoltatás által érintettek segítségéről számolt be: két esetben **önkormányzat sikeresen tárgyalt egy elárverezett ingatlan új tulajdonosával** arról, hogy a régi lakók még rövid ideig lakhassanak az elárverezett házban. Utóbbi megoldás az informális gyakorlatok jelentőségét húzza alá a kistelepüléseken.

3.3.4. Az energiaszegénység felszámolása, a lakásminőség javítása

Az energiaszegénység kezelésének egyik módja a lakóépület-korszerűsítés, amelyet többféleképpen támogatnak a pályázó községek.

Alsómocsoládon a Magunk Kenyerén Gazdaságfejlesztési Program „Házunk tája” lakóépület-felújítási alprogramjában lakóépületek felújítására és energetikai beruházásokra pályázhatnak lakástulajdonosok. Az elmúlt hét évben az önkormányzat beszámolója alapján 100 alsómocsoládi háztartásból 71 háztartás kapott támogatást. A pályázatból építőanyag és munkadíj is finanszírozható. Építőanyag-vásárlásra legfeljebb 1 millió Ft támogatást és kamatmentes kölcsönt lehet igényelni, a kölcsönt öt év alatt kell törleszteni. A munkadíjra adott, ugyancsak maximum egymillió Ft támogatást az önkormányzat a helyi pénzben, rigacban biztosítja, melyből helyi munkaerőt kell alkalmazni. Ruzsán évente 15 millió forint a lakásvásárlási és -felújítási kamatmentes visszatérítendő támogatási keret: a lakásfelújításon

belül az energetikai korszerűsítési célok is megjelennek. Jánoshidán a szegregátum területén kilenc önkormányzati tulajdonú lakóházat újított fel az önkormányzat.

Az energiaszegénység csökkentését szolgálják a rezsiköltségek megfizethetőségét javító beavatkozások. Ennek egy formája a települési támogatás, amely lakásfenntartási célra is nyújtható (a feleletválasztós kérdés alapján Győrzámoly, Jánoshida, Kórós, Nagybajom, Rinyabesenyő, Ruzsa alkalmaz ilyen megoldást). A szociális tüzelőanyag állami pályázatán keresztül a 21 önkormányzathból 20 indult, 11 település saját forrásból is kiegészíti az állami támogatást. A 21. település, Szakmár, saját forrásból biztosít jó minőségű tüzelőanyagot a rászorulóknak számára. Pilisborosjenőn jótékonyági eseményeken adományokat gyűjtöttek, melyből készpénzzel és tűzifával támogatták a fűtési gondokkal küzdő helyieket. Emellett két helyi székhelyű cég 2-2 millió forintot ajánlott fel az önkormányzatnak, hogy a családsegítőn keresztül lakók fűtési gondjait enyhíthessék.

3.3.5. A megfizethető bérlakásállomány bővítése

A pályázaton részt vevő községekben szociális lízingrendszer és új lakások kialakítása szolgálta a megfizethető bérlakásállomány bővítését.

Kóróson szociális lízinglakásrendszer működik, melynek keretében az önkormányzat üres ingatlanokat vásárol, amelyeket sérülékeny lakhatási helyzetű családok kapnak meg hosszú távú lízingszerződéssel. A lízingidőszak végén a családok tulajdonba vehetik a lakást. Amennyiben a település forgóalapként használja a lízinglakásrendszerben levő pénzüsszeget, az hosszú távon több család számára biztosíthat lakhatást. Ez a megoldás azonban leginkább csak olyan kistélepüléseken alkalmazható, ahol rendelkezésre állnak eladó ingatlanok, és ezek megvásárlása vállalható teher a települési költségvetés számára.

Sződligeten az önkormányzat **életjáradék-szerződést** köt idős lakosokkal, mely során az önkormányzat az ingatlan értékének 10%-át fizeti ki egy összegben és havi életjáradékot fizet a lakos élete végéig. Az idős lakos elhalálozásakor az ingatlan az önkormányzat tulajdonába kerül, így növekszik az önkormányzati bérlakásállomány. Ez a megoldás akkor alkalmazható eredményesen, ha könnyű az életjáradék-programba lakásokat bevonni és a program működtetése nem jelent az önkormányzat számára túlságosan nagy adminisztratív terhet.

A községi pályázatokban legtöbbször említett megoldás a megfizethető bérlakásállomány bővítésére **a bérlakások kialakítása volt.**

Ordas az elmúlt időszakban öt ingatlant vásárolt a településen, amelyből négyet újítottak fel. A lakásokba egyedülálló szülők költöztek be gyermekekkel, akik korábban bizonytalan lakhatási körülmények között éltek. Alsómocsoládon tizenegy önkormányzati tulajdonban levő

bérlakás van, ami a lakott ingatlanok közel tizede. A bérlakások között szociális és piaci bérletű, valamint két szolgálati lakás található. Jánoshidán a szociális bérlakásállomány növelését az önkormányzat helyi eladó házak megvásárlásával, illetve új lakások kialakításával valósítja meg, így jelenleg csaknem húsz lakóház működik szociális bérlakásként (a településen közel 1100 lakás található a 2022-es népszámlálás adatai alapján). Alattyán önkormányzata 2020-ban öt szociális bérlakást alakított ki, ahova hátrányos helyzetű családok tudtak beköltözni. Gerjenben egy szociális bérlakás működik, Nagybajomban is történik szociális bérlakásfejlesztés TOP Plusz pályázati forrás segítségével. Kiszállás és Pilisborosjenő az utóbbi időszakban ingatlanokat vásárolt, melyeket felújítás után szociális bérlakásként tervez hasznosítani. Rinyabesenyőn és Sárándon hét-hét szociális bérlakás kialakítására került sor. Ruzsán egy nem használt önkormányzati épületben négy szobát alakítottak ki külön fürdőszobával, így négy család is átmeneti lakhatási megoldáshoz juthatott.

4. Klímaváltozás és lakhatás

A helyi lakhatási kihívásokat a következő évtizedekben a klímaváltozás hatásai súlyosbítani fogják. A pályázati űrlap tartalmazott egy kérdést, amely a klímaváltozásra való hosszú távú felkészülést, azon belül pedig a lakossági energiafelhasználás csökkentésének célját vizsgálta.

A klímaváltozás és lakhatás témájában adott válaszok terén az önkormányzatok sokszor csak a klímaváltozáshoz és nem a lakhatáshoz kötődő kezdeményezésekről írtak (pl. a zöldfelületek növelése vagy a vízmegtartás elősegítése), illetve a konkrétumok mellett vágyaik, terveiket fejtették ki. A pályázati űrlapokban szereplő válaszokat a három településtípuson átíelve elemezzük a kevés konkrétum miatt.

A hatékony cselekvés érdekében a klímaváltozás és lakhatás terén több önkormányzat (XIII. kerület, Békéscsaba, Hajdúnánás, Keszthely, Siklós) dolgozott ki intézkedési tervet, akciótervet, illetve klímastratégiát. Fenntartható energia és klíma akcióterveket az önkormányzatok legtöbbször nem a lakáspolitikai intézkedéseik részeként, hanem az európai uniós forrásokhoz való hozzáférés követelményei miatt készítettek el az elmúlt években.

Az önkormányzatok erőforráshiányos helyzetének megoldása a klímaváltozás és lakhatás kérdésében is erősen múlik a pályázati rendszereken, ezen belül az európai uniós forrásokon, a normatív központi költségvetési források hiánya miatt. Magyarországon a klímaváltozás és lakhatás terén az egyik legfontosabb finanszírozást a 2014-2020-as programozási időszakban a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP), a 2021-2027-es időszakban a KEHOP Plusz program nyújtja. Ha összevetjük az Önkormányzatok a lakhatásért pályázat résztvevőinek támogatási adatait az önkormányzatok országos átlagával, azt találjuk, hogy a Habitat-pályázaton résztvevő települések átlagosnál jóval kevésbé részesültek a KEHOP pályázati forrásokból. Míg az egy lakosra jutó kifizetett KEHOP-támogatás a 2014-2020-as programozási időszakban országos átlagban hat és félezer forint volt, a pályázaton résztvevő önkormányzatoknál ez csak négyszáz forint.²²

Az önkormányzatok emellett közvetlen brüsszeli forrásból tudták kiegészíteni a klímaváltozásra való felkészülés pénzügyi forrásait. Ilyenek a LIFE program, valamint a European City Facility (EUCF) kezdeményezéshez való csatlakozás önállóan vagy önkormányzatok konzorciális pályázatával. Az EUCF forrásból például a VIII. kerületben 312

²² Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR)

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/> Budapestre nem álltak rendelkezésre kerületre bontott adatok, így a pályázók átlagának kiszámításakor a két budapesti kerületi pályázót nem vettük figyelembe.

épület (önkormányzati intézmények, 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak és önkormányzati tulajdonnal érintett társasházak) energetikai felmérését végezték el, ami a jövőbeli beavatkozások tervezéséhez fontos kiindulópontot nyújthat.

A klímaváltozás és lakhatáshoz kötődő cselekvés terén a szemléletformáló tevékenységek voltak a leggyakoribbak. Tájékoztató eseményre, tanácsadásra került sor többek között Békéscsabán, Hajdúböszörményen, Füzesabonyban, Hajdúdorogon, Móron, Siklóson, Madarason, Nagybajomban, Szakmáron, Szódligeten és Sárádon. A XIII. kerület és a VIII. kerület kiemelkedően aktív volt ezen a téren.

A VIII. kerületben a Magyar Energiahatékonysági Intézettel együttműködésben RenoPont Energetikai Otthonfelújítási Központ működik, amely segítséget nyújt a lakásfelújítások koncepciójának, ütemezésének és finanszírozásának kialakításában, valamint a megfelelő szakemberek és épületfelújítási termékek kiválasztásában.

A XIII. kerületben a lakhatási támogatásban részesülők számára biztosított a személyes tanácsadás az energiafelhasználást csökkentő eszközök beszerzésére. Rászorultság esetén az önkormányzat támogatást is biztosít az eszközök beszerzésére. A XIII. kerület mellett más önkormányzatok is biztosítottak anyagi támogatást a lakosság számára.

Több kistelepülésen előfordult, hogy az önkormányzat a lakosság számára hozzáférhető, energetikai korszerűsítésekről szóló pályázati lehetőségekről tájékoztatta a helyi lakosságot és segítséget nyújtott a lakossági pályázatok elkészítéséhez (Kórós, Madaras, Ordas, Sáránd és Szinpetri).

Az energetikai beruházások között említették a települések a **(köz)világítás energiahatékony átalakítását**. Nagybajomban a közvilágítást LED-es égőkre cserélték. A lakossági programok közül több település említette a **lakossági LED-csereprogramot** (XIII. kerület, VIII. kerület, Békéscsaba, Szeged, Tatabánya, Alattyán), amelyet a klímaváltozásra való felkészülés lépéseként értelmezett. A lakossági LED-csereprogramban az önkormányzat a lakosság elérését biztosítja a piaci szereplő számára, hogy az teljesítse az energiahatékonysági kötelezettségeit.²³ A helyi politika számára a LED-csereprogram olyan, népszerűséget is növelő eszköz, amelyhez nem szükséges pénzügyi forrás.

Legnagyobb hatást a kibocsátáscsökkentés szempontjából az épületek energetikai felújítása tud nyújtani. Békéscsabán két szociális bérlakástömb teljes felújítása történt meg, az

²³ A program háttere, hogy Magyarországon 2021 óta kötelező az energiaszolgáltatóknak energiahatékonysági programokat indítani. A CYEB energiaszolgáltató cég azt a megoldást választotta, hogy önkormányzatokon keresztül juttatnak el LED-izzókat a lakoságnak.

épületben található bérlakásokat energiatakarékos háztartási berendezésekkel is felszerelték, illetve zajlik az ingatlanok nyílászárócseréje. Orosházán az önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek teljes energetikai felújítását tervezik, Szegeden és Ózdon az önkormányzati tulajdonú épületeken homlokzati nyílászárók cseréje történik. Ezekhez hasonló energetikai felújítások és korszerűsítések történnek Hajdúnánáson, Kalocsán és Püspökladányban is. Bár az energiaválság miatt kiemelten fontos lenne az épületek energetikai felújítása, a forráshiány miatt korlátozottak a lehetőségek az átgondolt, komplex, minden problémát orvosló beavatkozásokra, illetve sokszor a közvetlen életveszély-elhárítás szempontja felülírja az energetikai szempontokat.

A XIII. kerület beszámolója szerint a száz százalékban önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében **passzívház kritériumainak megfelelő korszerű bérlakásokat építenek**. Az önkormányzat megítélése szerint az általuk alkalmazott passzív vagy smart megoldások hatására egyre több kerületi magánberuházó kötelezi el magát a korszerű és környezetbarát energetikai megoldások mellett.

A magántulajdonban levő épületállomány (társasházak, lakószövetkezetek, családi házak) energiahatékony felújítását segítik a társasház-felújítási önkormányzati pályázatok. Békéscsaba önkormányzata például vissza nem térítendő támogatást nyújt a lakóközösségek számára lakóépületek energiahatékonyosságának növelését célzó beruházásokhoz. Bár a társasház-felújítási pályázatokról számos település beszámolt, arról nem rendelkezőnk információkkal, hogy a felújítások mekkora hányadában történt energiahatékonyági típusú felújítás.

Szegeden 2019 óta részben geotermikus energiaforrásra állította át távfűtési rendszerét, amely rendszer 28 ezer lakást szolgál ki. Más településeken (pl. Békéscsabán, Hajdúnánáson, Püspökladányon) napelemes rendszer önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokra való telepítése is megtörtént, ami szintén fontos beavatkozás **a megújuló energiaforrásokra való átállásban**.

A klímaválság és lakhatás kérdésében a létező struktúrákon túl új intézményekben is fontos gondolkodni. **Két pályázó dolgozik energiaközösség megvalósításán**. Keszthely önkormányzata az MVM Optimummal épít napelemparkot és üzemel be akkumulátort az energiaközösség számára. Alsómocsolád önkormányzata a Szolidáris Gazdaság Központ Transzformátor Közösségi Energia Központjának munkatársaival működik együtt.

5. Jövőbeli tervek

Az önkormányzatok a 2024-ben induló önkormányzati ciklusra tervezett lakáspolitikai projektekről is beszámoltak a pályázati anyagokban. A pályázatok tavaszi leadása és a tanulmány megjelenése között bonyolították le a 2024. évi önkormányzati választásokat. A pályázó önkormányzatok több mint ötödénél változás történt a polgármester személyében. A politikai vezetőváltás a korábbi (lakás)politikai tervek megváltozásával járhat. Így a terveket érdemes óvatossággal kezelni.

A pályázó önkormányzatok jelentős része a 2019 és 2024 közötti lakáspolitikai folytatását, kisléptékű bővítését tűzte ki célul. A lakhatási programok bővítésének elsődleges területei a szolgálati, fecske-, krízis- és bérlakások számának növelése, a lakások korszerűsítése és energiahatékony felújítása, napelemek telepítése. A tervezett bővítések kis arányban építenek önerőre, megvalósulásuk a pályázatok sikerességén múlik, így részben kiszámíthatatlan. A megvalósítást nehezíti az, hogy a magyar kormány Európai Bizottsággal való politikai vitája miatt az európai uniós források egy részéhez Magyarország nem fér hozzá, a programok hazai forrásból való szélesebb körű előfinanszírozását pedig a hazai költségvetés helyzete nem teszi lehetővé. Így az önkormányzatok fejlesztési tervei is részben későbbre halaszthatódnak.

Kisebb arányban, de nagyléptékű tervekről is beszámoltak önkormányzatok. Kóróson már zajlik egy naperómű engedélyeztetési folyamata, Jánoshida egy aktív és tudatos öregedést elősegítő lakóotthon tervez. Alsómocsoládon előkészítési szakaszban van a Községi Pénzügyi Alap, melynek célja, hogy az alap forrásait tagcsaládok kamatmentes kölcsönként energetikai felújításokra használhassák fel.

A lakhatással foglalkozó civil és szakmai szervezetek az Önkormányzati lakhatási minimum kiadványban foglalmazták meg azokat a javaslatokat, amelyeket egy szociálisan érzékeny helyi lakáspolitikai alapelemeinek tartanak. E javaslatokhoz hasonló beavatkozásokat valósított meg az *Önkormányzatok a lakhatásért* pályázaton induló 39 önkormányzat a 2019–2024-es ciklusban. Ezek a helyeken és az ország egészében is – a forrásszűke ellenére – ugyanakkor lehetőség és lakossági igény is van a 2019–2024-es ciklus lakáspolitikai eredményeinek továbbfejlesztésére.