



# ÖNKORMÁNYZATOK A LAKHATÁSÉRT

## Jó gyakorlatok gyűjteménye

### **Szerzők:**

Nagy Klára, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Czirfusz Márton, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

### **Szerkesztette:**

Turnai Anna, Habitat for Humanity Magyarország

### **Közreműködött:**

Feldmár Nóra, energiaszegénységi szakértő

A pályázatban résztvevő önkormányzatok

A pályázat zsűrije:

Kőszeghy Lea, HUN-REN Társadalomtudományi Kutatóközpont

Rácz Béla, Polgár Alapítvány, 1Magyarország Kezdeményezés

Ürge-Vorsatz Diána, Közép-európai Egyetem (CEU) professzor,

ENSZ Éghajlatváltozási Kormányközi Testület

### **Arculat, illusztrációk:**

Poór Dorottya

### **Grafikai tördelés:**

Rochlitz Vera

### **Impresszum:**

Felelős kiadó: Szegfalvi Zsolt ügyvezető igazgató

Habitat for Humanity Magyarország

(HFH International Hungary Nonprofit Kft.)

1027 Budapest, Margit krt. 26.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon és Facebook oldalunkon:

[www.habitat.hu](http://www.habitat.hu)

[www.facebook.com/habitathungary](https://www.facebook.com/habitathungary)

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2024

A Habitat for Humanity Magyarország 2024 tavaszán országos pályázatot hirdetett *Önkormányzatok a lakhatásért* címmel.<sup>1</sup> Olyan települési önkormányzatok jelentkezését várták három kategóriában, amelyek a 2019–2024-es önkormányzati ciklusban kiemelt figyelmet szántak a lakhatás kérdésének.

A pályázaton induló települési önkormányzatok számos olyan előre-mutató kezdeményezést mutattak be, amelyek a lakhatási válság helyi megjelenési formáira kínálnak válaszokat. Ezeknek a jó gyakorlatoknak a megismertetését szolgálja kiadványunk. **Célunk, hogy a településvezetők, az önkormányzati képviselők, a települési intézményrendszerben dolgozó szakemberek, valamint a lakhatással foglalkozó helyi civil szervezetek számára ötleteket adjunk a példákban szereplőkhöz hasonló lakhatási problémák kezelésére, új megoldások kipróbálására.** Meglátásunk szerint a 2024 őszén induló önkormányzati ciklus alkalmat kínál a helyi lakáspolitikák áttekintésére, a lakáspolitikai intézkedések újragondolására. Az itt bemutatott jó gyakorlatok bizonyítják, hogy a méltó és biztonságos lakhatás mellett elkötelezett önkormányzatok a szűkülő önkormányzati források és mozgástér mellett is sokat tehetnek a lakhatási problémák méréséklése érdekében.

<sup>1</sup> A pályázati felhívás a Habitat for Humanity Magyarország honlapján olvasható: <https://habitat.hu/hirek/2024/02/palyazat/>

## A pályázat háttéréről

Az Önkormányzatok a lakhatásért című pályázatra települési önkormányzatok jelentkezhetek. A pályázatokat a Habitat for Humanity Magyarország három, településméret alapján meghatározott kategóriában díjazta. A kategóriagyőztesek egy-egy mintaprogram megvalósítására kaptak pénzügyi forrást és szakmai segítséget.

A pályázatra 39 önkormányzat jelentkezett Budapestről és 15 vármegyéből:

- *nagy- és középvárosok, kerületek kategóriában* (20 ezer fő feletti városok és budapesti kerületek) 8 pályázó indult és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat lett a díjazott;
- *kisvárosok kategóriában* (5–20 ezer fős városok) 10 pályázat érkezett, Keszthely Város Önkormányzata lett a díjazott;
- *községek kategóriában* (5 ezer fő alatti települések) 21 önkormányzat pályázott és Jánoshida Község Önkormányzata lett a díjazott.

A pályázatokat a Habitat for Humanity Magyarország munkatársai mellett egy háromfős szakmai zsűri pontozta, akik szociális, intézményi, esélyegyenlőségi, valamint környezet- és klímavédelmi szempontból értékelték a pályázatokat. A pályázatok értékelése során

## 39 pályázat a fővárosból és 15 vármegyéből



A pályázó települési önkormányzatok vármegyénkénti eloszlása

a zsűri kiemelt figyelmet fordított a lakáspolitikában követett stratégiai szemléletre és a bemutatott lakáspolitikai beavatkozások innovativitására. 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 jó gyakorlatok gyűjteménye a pályázati adatlapok feldolgozása alapján készült, esetenként internetes forrásokból történő további információgyűjtéssel. A jó gyakorlatokat tematikusan csoportosítottuk, a hasonló megoldásokat összevonva szerepeltetjük. A tematikus csoportosítást a lakhatási szervezetek által 2024-ben összeállított *Önkormányzati lakhatási minimum*<sup>2</sup> beavatkozástípusai szerint végeztük el: az Önkormányzati lakhatási minimum hét témában foglalja össze, hogy a lakhatás ügye iránt elkötelezett önkormányzatok mit tehetnek a lakhatási egyenlőtlenségek csökkentése érdekében.

<sup>2</sup> Jelinek Cs., Pósfai Zs., Czirfusz M. (2023). Önkormányzati lakhatási minimum 2024. Budapest. Utcáról Lakásba! Egyesület. A javaslatcsomag a <https://lakhatasiminimum.hu/> oldalon érhető el.

## Lakáspolitikai alapelvek

*A lakhatási válság helyi szintű kezelésének alapja az, hogy a helyi lakáspolitikai egységes és átgondolt alapelvek szerint működjön. A lakáspolitikáknak elő kell segíteniük a lakhatási egyenlőtlenségek mérséklődését – többek között a lakáspolitikai beavatkozások átláthatóságával, a lakáspolitikai eszközrendszer hozzáférhetőségének megteremtésével, a stratégiai szemlélet átfogó érvényesülésével és a helyi lakáspolitikák szociális érzékenységének biztosításával. Ezen alapelvek közül az ügyfélbarát lakáspolitikai megvalósítását mutatjuk be a kiadványban.*

### Ügyfélbarát lakáspolitikai

**Az önkormányzatok ügyfélbarát lakáspolitikája biztosítja, hogy a helyi lakosok egyszerűen tájékozódjanak a lakásügyekkel kapcsolatban és hozzáférjenek a lakáspolitikai eszközökhöz.** Ugyanis hiába dolgoz ki egy önkormányzat kiváló eszközrendszert a lakhatási szegénység mérséklése érdekében, ha az nem éri el azt a célcsoportot, amelynek a lakhatási problémáira választ kíván adni.

A lakáspolitikai eszközökről való tájékozódás, a szociális támogatásokhoz és szolgáltatásokhoz való hozzáférés egyes sérülékeny társadalmi csoportok számára nehézségeket okoz. A helyi szabályozások az érintettek számára nehezen átláthatók lehetnek, a közérthető tájékoztató anyagok hiányozhatnak, a támogatásokhoz való hozzáféréshez bonyolult űrlapok kitöltésére lehet szükség, a hiva-

tali ügyintézésben nehéz lehet eligazodni. Ezek az akadályok akkor szüntethetők meg, ha a települési önkormányzatok ügyfélbaráttá alakítják át a lakáspolitikájukat.

**Az ügyfélbarát lakáspolitikai településmérettől független lakáspolitikai alapelv és jó gyakorlat.** Ugyanakkor a lakáspolitikai ügyfélbaráttá tétele különböző eszközrendszerrel történik egy kistelepülés és egy nagyváros esetében. A kiadványban Jánoshida (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, község, 2500 lakos) és Józsefváros (Budapest VIII. kerület, 68 ezer lakos) jó gyakorlatait mutatjuk be.

**Jánoshidán alapvetően 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 képviselőknek – lakásügyi témában is.

**Józsefváros a hivatal működésének ügyfélbarát újragondolását indította el a 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusban.** Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatások átalakítása során például

a hivatal a potenciális támogatottakkal közösen elvégezte a szolgáltatási környezet felmérését. Beazonosították az információszerzés és az ügyintézés azon hátráltató tényezőit, amelyek a pénzbeli támogatásokhoz való hozzáférést akadályozzák. A folyamatot többek között a könnyen érthető kommunikációért felelős hivatali munkatárs segítette. A felmérés eredményeire is építve kisokosokat készítettek a megújult szociális támogatási rendszerről, levélkampányt, plakátkampányt és molinókampányt hajtottak végre, valamint átláthatóbbá tették az önkormányzat hivatalos honlapját. Ezek az információátadási megoldások a nagyobb településeken azért célszerűek, mert valamennyi érintett lakos közvetlen személyes elérésére nincsen lehetőség.

Mivel a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában jelentős számú lakóingatlan található, köztük 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak, **az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakói sajátos célcsoportját adták a lakáspolitikai ügyfélbarát átalakításának.** Az önkormányzati bérházak lakói számára a lakhatással kapcsolatos általános kisokos készült, amelyet további kisokosok egészítettek ki a karbantartásokkal, a hulladékkezeléssel és a lakáscsere lehetőségeivel kapcsolatban. Mivel a kerületi önkormányzat a vagyongazdálkodási terv alapján egyes bérházakat lebont, másokat pedig felújít, szórólapokkal és postaládákba bedobott kisokosokkal, valamint lakossági fórumok megtartásával tájékoztatják a lakókat a bontásokról, az átköltözésekről és a felújítások menetéről.

**A lakáspolitikai ügyfélbarát tétele a hivatali ügyintézésben is átalakításokat tesz szükségessé, ahol az ügyfelek és a hivatal közötti bizalmat érdemes erősíteni.** Józsefvárosban a támogató hivatali hozzáállás – például a Lakhatási Csoportban és az Ügyfélszolgálati Irodán – segíti az ügyfeleket a hiánytalan és érvényes igénylések benyújtásában. Így az önkormányzati bérlakáspályázatra jelentkezőknél vagy a pénzbeli támogatásokat igénylőknél csökkenteni lehetett annak előfordulását, amikor a hivatali ügyintézés akadályozza a lakáspolitikai eszközökhöz való hozzáférést.

## Különösen sérülékeny célcsoportok lakhatása

*A helyi lakhatási problémák megoldása során a lakáspolitikai eszközrendszert az önkormányzatok bizonyos társadalmi csoportokra célozzák. A helyi lakáspolitikák akkor csökkentik a társadalmi egyenlőtlenségeket, ha különösen sérülékeny célcsoportokra összpontosítanak. A kiadvány e részében két olyan jó gyakorlatot mutatunk be, ahol a különösen rossz lakáskörülmények között élőket célozták az önkormányzatok. Harmadik jó gyakorlatként pedig a fiatalok településen tartását célzó megoldásokat ismertetjük.*

### Szegregált lakáshelyzetek felszámolása

**A szegregált lakáshelyzetek összetett problémakört jelentenek, melyek felszámolására komplex, az önkormányzatok által vezetett programokra van szükség.** A szegregált lakáshelyzetek megoldása nem önmagában lakhatási kérdés, de a lakhatási nehézségek megoldása része a szegregált élethelyzetek megszüntetésének. A szegregátumok az országban nagyon különböző megjelenési formájúak: egyes kistélepüléseken a község egésze szegregátumnak tekinthető, más hol a jobb lakhatási helyzetű városrészekbe ékelődve vagy azoktól térben elkülönülve található a szegregált településrészek. A lakásminőség, a közszolgáltatások elérhetősége, a szegregátumok társadalmi összetétele szintén nagyon különböző lehet, így a jó gyakorlatok csak korlátozottan ültethetők át más települési kontextusokra.

A szegregált lakáshelyzetek helyi megjelenési formáiról és helyi sajátosságairól a települések átfogó képpel rendelkeznek. A helyi szükségletekre egyedi, hosszú távú megoldásokat szükséges kidolgozni. Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázatok jó gyakorlatai ilyen egyedi megoldásokat is bemutattak.

**Rinyabesenyő önkormányzata a szegregált lakáshelyzetek megoldását a lakásépítés és -felújítás mellett a helyi szolgáltatások átalakításával ötvözte.** Rinyabesenyőn (Somogy vármegye, község, 200 lakos) a szegregált lakáshelyzetek felszámolásának lakásoldali lába az volt, hogy hét szociális bérlakást alakítottak ki, melyből három új építésű ingatlan, négy pedig felújított lakóépület. A felújítás során energiahatékonysági szempontokat is figyelembe vettek (pl. napelemes rendszer telepítése, hőszigetelés, nyílászárócsere). A lakásépítésen és -felújításon túl a komfort nélküli ingatlanokban élők számára mosókonyhát alakítottak ki (lásd részletesebben a következő alfejezetben). Abban az épületben, ahol a mosókonyha működik, gyermekjóléti és családsegítő szolgáltatást biztosítanak a rászorulóknak számára, valamint a falugondnoki szolgáltatás is elérhető itt.

A szegregált lakáskörülmények felszámolásakor arra szükséges törekedni, hogy az érintett lakosság a településen maradjon – azaz a beavatkozás révén a lakosság ne egy környező település szegregátumába szoruljon ki. A szegregált lakáshelyzetek felszámolása integrált lakókörnyezetbe, jobb lakáskörülmények közé való költözéssel is megvalósulhat: Móron (Fejér vármegye, kisváros, 13 ezer fő) a városfejlesztési programterv tartalmazza a szegregátumnak



minősülő területről a város belső területére, felújított önkormányzati bérlakásba költözést, mindezt folyamatos szociális munkával, képzésekkel és szemléletformálással kiegészítve. A komplex fejlesztések megvalósításának nélkülözhetetlen eleme a támogató, ügyfélbarát ellátórendszer, amelyet az önkormányzat intézménye vagy más civil szervezet (pl. több pályázó esetében a Magyar Máltai Szeretetszolgálat) biztosít. A szegregátumokon belül megvalósított komplex fejlesztési megközelítés része a helyi közszolgáltatások fejlesztése: Újszászon (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, kisváros, 6 ezer fő) például a szegregátum úthálózatát fejlesztették pályázati forrásokból.

**A szegregált élethelyzetek felszámolása az elmúlt évtizedekben leginkább hazai finanszírozású és európai uniós pályázati forrásokból valósult meg.** A 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusban az EFOP (Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program) / EFOP Plusz, valamint a TOP / TOP Plusz (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program) pályázati forrásai biztosítottak erre lehetőséget. Bár a pályázati kiírások szükségessé tették az integrált és komplex megközelítést, a pályázati kötöttségek sokszor akadályozzák is a valóban egyedi helyi megoldások megkeresését és megvalósítását. A pályázatok lezárulta után a szolgáltatások fenntartása nehézségeket okozhat az önkormányzatok számára. **Nagyobb településeken a pályázatok egymásra építésével lehet hosszabb távon mérsékelni a településrészek társadalmi leszakadását,** a lakhatási szegénység újratermelődését. Erre Kalocsa (Bács-Kiskun vármegye, kisváros, 15 ezer lakos) mutatott be példát, ahol a szegregátumokban élők

életkörülményeit több cikluson keresztül lehetett európai uniós pályázati forrásokból javítani.

## Szolgáltatások a komfort nélküli lakásokban élők számára

**A 2022-es népszámlálás adatai szerint a lakások 3,1%-a komfort nélküli és szükséglakás, a községekben ez az arány 6,6%.** Ezt a lakásminőségi hiányosságot önkormányzati szolgáltatásokkal is lehet enyhíteni. **Több, az Önkormányzatok a lakhatásért pályázaton induló településen létesítettek olyan épületet, ahol a lakosok tisztálkodási, mosási és főzési lehetőséghez jutnak.** Volt olyan település, amely a gyermekjóléti és családsegítő szolgáltatást is elérhetővé tette ebben az épületben (Rinyabesenyő, Somogy vármegye, község, 200 lakos).

A pályázatra jelentkezők közül négy község számolt be ilyen intézményről: Alsómocsolád (Baranya vármegye, község, 300 lakos), Jánoshida (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, község, 2500 lakos), Rinyabesenyő (Somogy vármegye, község, 200 lakos) és Sáránd (Hajdú-Bihar vármegye, község, 2300 lakos).

A „Praktikák háza”, „Csillagpont”, „Csillagház” néven működtetett épületek a lakásminőségi hiányosságokat egy központi helyszínen oldják meg, önkormányzati üzemeltetésben. A megoldás olyan szegregált lakáskörülmények esetén jelent segítséget, ahol a tisztálkodási, mosási, főzési helyszínek nem esnek nagyon messze a lakóépületektől, és ahol a lakások komfortosítása rövid távon nem



valószínűsíthető. Fontos kiegészítő feladat, ahogy azt Sáránd kiemelte, hogy a helyismerettel rendelkező szociális munkás, családsegítő, védőnő ösztönözze és segítse a lakosokat a szolgáltatások használatára. Az intenzívebb használatot támogathatja, ha a helyszínen elérhető szociális szolgáltatás vagy az épület közösségi találkozási helyszínként is működik.

A komfort nélküli lakásokban élők számára fürdési, mosási, főzési lehetőségeket biztosító szolgáltatásokkal kapcsolatban két nehézséget fontos kiemelni. Egyrészt ezeket az épületeket az utóbbi években elsősorban európai uniós pályázati forrásból létesítették, az üzemeltetésre viszont a központi költségvetés nem biztosít normatív finanszírozást. Másrészt az épületek nyitva tartása korlátozott lehet – például csak hétköznaponként délután –, ami az igénybevételt is csökkentheti.

## Fiatalok településen tartását célzó lakhatási támogatási formák

A csökkenő népességszám a kisvárosok és a községek településkategóriájában az ország sok térségében egyre súlyosabb problémát jelent. **Több önkormányzat saját költségvetési forrásból indított, a 35 év alattiakat és fiatal párokat célzó lakhatási programokkal kívánja lassítani a népességcsökkenést.** Ezzel a támogatási formával 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 lakhatást megfizetni. A pályázatok alapján ez a lakáspolitikai törekvés elsősorban a kisvárosokra volt jellemző.

### **A fiatalok településen tartását célzó lakhatási támogatások körében a fecskelakás (önkormányzati bérlakás fiatal célcsoport számára) és az egyszeri otthoneremtési pénzbeli támogatás jelent meg a pályázóknál.**

A fecskelakások több településen az Esély Otthon EFOP-pályázat keretében létesültek, amely pályázaton azon 3 és 20 ezer fő közötti lakosságszámú települések indulhattak, ahol a 18 és 35 év közöttiek száma csökken. A pályázatból létesített lakások bérlőitől bérleti díj nem, csak rezsiköltség szedhető, így a fiatalok számára kedvező fizetési feltételek mellett tudtak lakásokat biztosítani önkormányzatok.

Hajdúnánás (Hajdú-Bihar vármegye, kisváros, 16 ezer lakos) fecskelakásokat kínál fiatal pároknak pályázati úton; a lakások csak e fiatalok által lakott önkormányzati tulajdonú házakban találhatóak. A fecskelakásokat 2–5 éves határozott időtartamra bérelhetik a beköltöző párok, konstrukciótól függően kedvezményes bérleti díjjal vagy lakbérfizetés nélkül, lakás-előtakarékossági szerződés megkötését vállalva. Fecskelakásra azok pályázhatnak, ahol a pár egyik tagja még nem érte el a 32 éves életkort, Hajdúnánáson bejelentett lakóhellyel rendelkezik és a pár jövedelme a helyi rendeletben meghatározott összeget nem éri el.

Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat (116 ezer lakos) a 35 éven aluli, legalább öt éve kerületi lakcímmel rendelkező fiataloknak írt ki lakáspályázatot. A rendszeresen kiírt fecskesházi lakáspályázatban fiatal házaspárok vagy bejegyzett élettársi kapcsolatban élők juthatnak bérleti jogviszonyhoz, legfeljebb nyolc évig, előtakarékoság vállalásával.

Keszthelyen (Zala vármegye, kisváros, 18 ezer lakos) a letelepedni kívánó fiatalok pályázhattak két felújított önkormányzati lakásra, ahol két évig bérleti díjat nem, csak rezsiköltségeket kell fizetniük, illetve előtakarékosági szerződést kell kötniük. Füzesabonyban (Heves vármegye, kisváros, 7400 lakos) tizenöt önkormányzati lakást alakítottak ki 18–35 év közötti fiatalok részére, ahol pusztán rezsiköltséget kell fizetniük.

Egyösszegű pénzbeli támogatásként 200–500 ezer Ft otthonteremtési támogatást nyújt több, az Önkormányzatok a lakhatásért pályázaton indult település. Hajdúnánáson az önkormányzat egyszeri 500 ezer forintos összeggel támogatja az első lakásvásárlást és építkezést a fiatalok számára, emellett kedvezményes áron adnak el önkormányzati telkeket szintén e célcsoportnak. Egyösszegű, első lakást vásárló, fiatalokat célzó lakásvásárlási támogatás van Püspökladányban (Hajdú-Bihar vármegye, kisváros, 14 ezer lakos) és Újszászon (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, kisváros, 6 ezer fő) is – előbbi településen ez a pénzbeli támogatás 1991 óta létezik.

## A helyi lakás- és szociálpolitika összehangolása és megerősítése

*A lakhatási szegénység felszámolása érdekében a helyi lakáspolitikai és a helyi szociálpolitika cél- és eszközrendszerét szükséges összhangba hozni. A helyi pénzbeli juttatások – például a települési támogatás – lakhatási nehézségekkel küzdőkre célzása általánosan alkalmazott megoldás. A kiadványban egy kevésbé általánosan használt, de annál fontosabb jó gyakorlatot, az önkormányzati bérlakásban élők jogviszonyrendezését mutatjuk be.*

### Önkormányzati bérlakásban élők jogviszonyrendezése

Az önkormányzati bérlakásokban élők egy részének rendezetlen a lakáshasználati jogviszonya. Az önkormányzati bérlakásokban élők különböző okokból juthattak ebbe a helyzetbe – például a bérleti szerződés hátralékok miatti felmondása, a szerződő háztartás-tag válása vagy halálesete révén. Azért fontos, hogy legyenek jogviszonyrendezési lehetőségek, mert érvényes jogviszony nélkül 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 jogcím nélküli lakáshasználók.

**A jogviszonyrendezés mind a lakáshasználók, mind az önkormányzat számára átláthatóbb és kiszámíthatóbb helyzetet hoz létre. A jog-**

viszonyrendezés részletszabályait rendeletben – általában a lakás-rendeletben – rögzítik az önkormányzatok. Ebben meg lehet határozni a jogviszonyrendezés különböző aleteit (pl. bérlő halála, volt szolgálati lakásokban élők, jogcímrendezés a használt lakásban vagy másik lakásban), határidőit, jogosultsági feltételeit (pl. a jogcím nélküli lakáshasználó rendezi a tartozásokat, a lakáshasználónak nem lehet lakástulajdona), a megköthető bérleti jogviszony időtartamát és a lakbér típusát (szociális, költségelví vagy piaci lakbér).

A jogcímrendezés lehetőségét pályázati anyagában megemlítette Szeged önkormányzata (Csongrád-Csanád vármegye, nagyváros, 156 ezer lakos). A Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest VIII. kerület, 68 ezer lakos) **a rendezetlen jogviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan adósságkezelési akcióprogramot indított**, amely az önkormányzati lakásban élők számára 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 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 – ezt az első példánk mutatja be az önkormányzati bérlakásokra összpontosítva. Mivel a lakosság számára rövid távon anyagi nehézségeket jelenthet az energiaköltségek megfizetése, a megfizethetőséget pénzbeli és természetbeni juttatásokkal javíthatja az önkormányzat. Utóbbira a szociális tüzelőanyag-támogatást mutatjuk be példaként.*

### Önkormányzati bérlakások energetikai korszerűsítése

**Az önkormányzati lakásrendszer legnagyobb része – a teljes magyar lakásállományhoz hasonlóan – energetikailag korszerűtlen.** Az önkormányzati lakásállomány energetikai szempontokat is figyelembe vevő felújítása gyarapítja a közvagyonot. Mivel az önkormányzati bérlakásokban jelentős arányban élnek szociálisan rászoruló háztartások, ezért az energiaköltségek megfizethetősége az önkormányzati bérlők számára is fontos beavatkozás. Az energiahatékonysági felújítás a megfizethetőség mellett a lakhatás minőségét is jelentősen javítja; a megfelelően kifűtött ingatlan csökkenti az egészségügyi kockázatokat és növeli a komfortérzetet. Emellett pedig csökkentheti a levegőszennyezést, és hozzájárul a klímavédelemhez.

**Az önkormányzati lakások energiahatékonyságot javító felújítása több pályázó településen is megvalósult.** Orosházán (Békés vármegye, nagyváros, 27 ezer lakos) a TOP szociális városrehabilitációs pályázatának támogatásából bérlakások energiahatékonysági felújítása történt meg, a falak és a földem hőszigetelésével, valamint a nyílászárók cseréjével. Önkormányzati lakások energiahatékony felújításáról számolt be Szeged (Csongrád-Csanád vármegye, nagyváros, 156 ezer lakos), Ózd (Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye, nagyváros, 33 ezer lakos), Budapest XIII. kerület (116 ezer lakos) és Józsefváros (Budapest VIII. kerület, 68 ezer lakos) is. A bérlakások energetikai korszerűsítésének hatására a bérlők számára a rezsiköltségek csökkentek, ami mérsékelhette az energiaszegénységet.

Keszthelyen (Zala vármegye, kisváros, 18 ezer lakos) az önkormányzati bérlakások felújításánál szintén kiemelt szempont volt az energetikai korszerűsítés. Tizenhét lakás teljes korszerűsítése során a szilárd tüzelés helyett elektromos vagy gázfűtést alakítottak ki és korszerű, hőszigetelt fa vagy műanyag nyílászárókat építettek be. A felújításokat saját forrásból és EFOP pályázati forrásból valósították meg. Püspökladányban (Hajdú-Bihar vármegye, kisváros, 14 ezer lakos) TOP pályázati forrásból egy épület felújítása történt meg, melynek két lakásába két család költözhetett be. A felújítás magában foglalta a falak és a tető utólagos szigetelését, a nyílászárók cseréjét, a gépészet korszerűsítését. Emellett megújuló energiaforrásként napelemes rendszert telepítettek. Törökszentmiklóson (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, kisváros, 20 ezer lakos) az önkormányzat felmérte a bérlakásállomány állapotát, a használatlan

beavatkozást igénylő esetekben önkormányzati forrásból elkezdődött a nyílászárók cseréje.

Energiahatékonysági célt szolgál Tatabányán (Komárom-Esztergom vármegye, nagyváros, 65 ezer lakos) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlői számára indított nyílászárócseré-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.

## Szociális tüzelőanyag

A 2022. évi népszámlálás adatai alapján háromból egy lakott lakásban használnak fűtéshez tüzfát; a lakosság 15,5%-a (több mint 600 ezer háztartás) kizárólag fával fűt, további 16% fával és más fűtőanyaggal is vegyesen. Leginkább községekre, családi házakra és a legszegényebb jövedelmi csoportokra jellemző a szilárd tüzelőanyag használata.

**Az energiaszegénységet számos önkormányzat a rászorulóknak számára természetben nyújtott tüzelőanyaggal mérsékli, részben az állami programban biztosított pályázati finanszírozásból, részben saját forrásból.** Szociális tüzelőanyag-támogatásra a központi költségvetésből csak az 5000 fő alatti települések pályázhatnak. A belügyminisztériumi pályázatból elérhető forrás nem feltétlenül elegendő ahhoz, hogy az összes rászoruló háztartásnak elegendő mennyi-

ségű és megfelelő minőségű tüzelőanyagot tudjon vásárolni az önkormányzat. Így – amennyiben lehetőségük van rá –, a települések saját forrásból is kipótolják az állami finanszírozást. Az 5000 fő alatti községi körön túl is számos önkormányzat beszámolt arról az Önkormányzatok a lakhatásért pályázati anyagában, hogy saját költségvetési forrásból az államhoz hasonló támogatást nyújt. Pilisborosjenőn (Pest vármegye, község, 4500 lakos) pedig jótékonyági eseményeken gyűjtöttek pénzadományt, melyből szociális tűzifát is vásároltak a fűtési gondokkal küzdő helyiek számára.

**A szociális tüzelőanyag széles körben hozzáférhető eszköz lett a kis-településeken.** Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázat községi kategóriájában huszonegyből húszan nyertek forrást 2023-ban a belügyminisztériumi pályázaton, tizenegyen saját forrásból is kiegészítik az állami forrást. A belügyminisztériumi pályázaton nem induló község, Szakmár (Bács-Kiskun vármegye, 1200 lakos), saját forrásból fabrikettet vásárol és oszt szét a rászorulóknak, ezzel magasabb fűtőértékű tüzelőt biztosítva a lakosságnak, mint a belügyminisztériumi program segítségével beszerezhető, gyakran frissen vágott és így nedves fa. A kisvárosok közül tíz önkormányzatból hat, a nagyvárosokban és budapesti kerületekben nyolc önkormányzatból öt saját forrásból szintén bevezetett szociális tüzelőanyag-támogatást. A pályázati anyagok alapján az önkormányzatok a tüzelőanyag kiszállításában, a fa felhasználásában is segítséget nyújtanak, illetve korai vásárlással, betárolással törekszenek arra, hogy minél szárazabb tüzelőt biztosítsanak a rászoruló lakosságnak.

## Intézményi lakhatásból és hajléktalanságból kivezető utak

*Az önálló lakhatással nem rendelkezők olyan sérülékeny csoportok, amelyekre az önkormányzatoknak külön figyelmet szükséges fordítania. A kiadványban olyan jó gyakorlatokat mutatunk be, amelyek áthidalják az intézményi lakhatás, valamint a szociális bérlakások és a megfizethető magánbérlet közötti távolságot a lakásszegénységben élők számára.*

### Átmeneti megoldások a lakásszegénységben élőknek

**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 rászorulók egy része a hajléktalanság és az intézményes ellátás között vagy különböző intézménytípusok között vándorol, lakhatási helyzetének érdemi megoldása nélkül.

**Az itt bemutatott átmeneti megoldások az intézményi lakhatásban és a hajléktalanságban élők számára biztosítanak alternatív lakhatási lehetőséget.** Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázatára jelentkező önkormányzatok közül Békéscsaba (Békés vármegye, nagyváros, 57 ezer lakos), Szeged (Csongrád-Csanád vármegye, nagyváros, 156 ezer lakos) és Józsefváros (Budapest VIII. kerület, 68 ezer la-



kos) hozott létre átmeneti lakhatást biztosító intézményeket. Ezek az átmeneti lakhatási formák elsősorban a városokban pótolhatnak létező hiányhelyzeteket, ahol nagyobb számban vannak jelen intézményi lakhatásban élő és hajléktalansággal érintett emberek, illetve rendelkezésre áll önkormányzati tulajdonban levő ingatlan és kiterjedtebb szociális szolgáltatás, hogy az ügyfeleknek lakásokat és szociális munkát biztosítsanak a továbblépéshez.

**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, korábban döntően hajléktalanságban élő embernek ad lehetőséget biztos lakhatásra és önálló életvitelre. A Békéscsabai Családsegítő és Gyermejjóléti 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.

## A megfizethető bérlakásállomány bővítése

*A helyi közügyek között nevesíti az önkormányzati törvény a lakás- és helyiséggazdálkodást. A megfizethető bérlakásállomány bővítése az önkormányzatok egyik legtriviálisabb, de a beruházásigénye miatt sokszor nehezen kivitelezhető lakhatási beavatkozása. A kiadványban bemutatjuk, hogy az önkormányzatok hol és miként bővítették a bérlakásaik számát, valamint további két jó gyakorlatként ismertetjük a lízinglakások és a lakásügynökség rendszerét.*

### Az önkormányzati bérlakások számának növelése

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.

Az Önkormányzatok a lakhatásért pályázaton induló települések egy része **új lakások építésével és lakásvásárlással bővítette a lakásállományát. A lakhatásra alkalmatlan lakások felújításával a lakhatási célt szolgáló, már meglévő ingatlanok száma növelhető.** Az önkormányzati bérlakások számának növelése mindhárom településkategóriában előfordult.

A nagyváros kategóriában pályázó önkormányzatok közül a budapesti XIII. kerület (116 ezer lakos) emelte ki a szociális bérlakásállomány újépítéssel való bővítését, emellett a meglévő lakásállomány karbantartására és felújítására is jelentős forrásokat szántak. Ózdon (Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye, nagyváros, 33 ezer lakos) meglévő épületben alakítottak ki 16 új bérlakást. Szeged (Csongrád-Csanád vármegye, nagyváros, 156 ezer lakos) az önkormányzati lakásállomány nagyléptékű és ütemes felújítására, Tatabánya (Komárom-Esztergom vármegye, nagyváros, 65 ezer lakos) és Józsefváros (Budapest VIII. kerület, 68 ezer lakos) a lakhatatlan lakások helyreállítására összpontosított. A lakásállomány bővítésére és a lakások felújítására a legtöbb önkormányzat a rossz állapotú önkormányzati tulajdonú lakások bontásával vagy értékesítésével tudott többletforrásokat teremteni.

Kisváros kategóriában Keszthely (Zala vármegye, kisváros, 18 ezer lakos) foglalkozott lehangsúlyosabban a bérlakásállománnyal, a 2019–2024-es ciklus során a használaton kívüli lakások negyedét, huszonhárom önkormányzati bérlakást újítottak fel.

A községi önkormányzatok kisléptékű programokkal tudják segíteni a lakosokat. Jánoshidán (Jász-Nagykun-Szolnok vármegye, község, 2500 lakos) a szociális bérlakásállomány bővítése a helyben eladó házak megvételével történt. Jelenleg az önkormányzat szociális bérlakásállományába húsz lakóház tartozik, melyek bérleti díja 10 és 30 ezer Ft között van.

Ruzsán (Csongrád-Csanád vármegye, község, 2500 lakos) a volt Gondozási Központ épületéből négy szobát alakítottak ki, minden szobához külön fürdőszobát építtetett az önkormányzat. Az épület négy család részére nyújthat átmeneti lakhatási megoldást. Orda-son (Bács-Kiskun vármegye, község, 500 lakos) öt lakást vásárolt az önkormányzat, amelyekből négyet részlegesen vagy teljesen felújított. A szociális bérlakásokba egyedülálló szülők költöztek összesen tizenegy gyermekkel. A beavatkozással a gyermekek családból való kiemelését is sikerült megakadályozni.

## Lízinglakásrendszer

A lízinglakásrendszer azoknak a családoknak kínálhat megfizethető és kiszámítható lakhatást, amelyek önállóan nem tudnak lakástulajdonhoz jutni, az ezen célt szolgáló állami támogatásokhoz nem férnek hozzá, viszont az önkormányzat támogatni szeretné őket a tulajdonszerzésben.

A lízinglakásrendszer a következőképp épül fel: **az önkormányzat ingatlanokat vásárol, amelyeket szociálisan rászoruló családok kapnak használatba, hosszú távú lízingszerződéssel.** A lízingszerződés lejártával a családok válnak a lakás tulajdonosaivá. A lízinglakásrendszer keretében bár csak átmenetileg kerül az önkormányzat tulajdonába a megvásárolt lakás, ideális esetben mégis önfenntartó rendszer jöhet létre. Ekkor a lízingszerződés keretében a lakók által fizetett lízingdíj egy forgóalapba kerül, mely további lízinglakások kialakítását finan-



szírozza. Így az önkormányzat által biztosított pénzösszeg hosszú távon több családot segíthet önálló lakhatáshoz és lakástulajdonhoz.

A lízinglakásrendszer célcsoportjának pontos meghatározásával az önkormányzatok aktívan tehetnek a csökkenő népességszám ellen is. A községek csoportjában részben ezt szolgálja Kórós (Baranya vármegye, község, 200 lakos) lízinglakásprogramja, amelynek a már helyben élő és a településre a kezdeményezés miatt érkező emberek egyaránt célcsoportjai.

## Lakásügynökség

A lakásügynökség a dráguló magánbérlet-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.** Az önkormányzat által önállóan vagy civil szervezetekkel közösen alapított és működtetett lakásügynökség szélesíteni tudja az önkormányzati lakáspolitikai spektrumot a magánbérleti piac és az önkormányzati bérletlakások között. Lakásügynökség létrehozása olyan településen ésszerű (középvárosok és ennél nagyobb települések), ahol vannak üresen álló, magántulajdonban levő lakások, van számottevő kereslet megfizethető bérletlakásokra, valamint a lakásügynökség változatos összetételű és gazdaságosan üzemeltethető ingatlanportfóliót tud kialakítani.

Az Önkormányzatok a lakhatásért díjra pályázó önkormányzatok közül Józsefváros (Budapest VIII. kerület, 68 ezer lakos) hozott létre lakásügynökséget. A lakásügynökség annak a rendszeres jövedelemmel rendelkező középrétegnek kínál lakhatást, amely szociális bérletlakásra nem jogosult, a piaci bérleti díjakat viszont nem tudja megfizetni. Józsefvárosban 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.



This project is part of the [European Climate Initiative \(EUKI\)](#) of the German Federal Ministry for Economic Affairs and Climate Action (BMWK)



Az Európai Unió társfinanszírozásával. A kifejtett nézetek és vélemények azonban csak a szerző(k)é, és nem feltétlenül tükrözik az Európai Unió vagy az Európai Klíma-, Infrastruktúra- és Környezetvédelmi Végrehajtó Ügynökség (CINEA) véleményét. Ezekért sem az Európai Unió, sem a támogatást nyújtó hatóság nem tehető felelőssé.

## Kapcsolódó projektjeink:

[LIFE BIO-BALANCE](#)

[EUKI BioJust](#)

[Önkormányzatok a Lakhatásért](#)

[Önkormányzati Lakhatási Minimum](#)