

Otthont mindenkinek!

A propaganda elfödi a bajt

A szociális szempontok mellőzése a Fidesz-KDNP-kormány részéről különösen szembeűnő annak tükreűben, hogy Magyarországon az EU-s átlaghoz és a visegrádi országokhoz viszonyítva is kimagasló a lakhatási szegénység mértéke. 2017-ben a lakosság 15%-át érintette ez a probléma, ugyanez Lengyelországban 9%, Szlovákiában 5%, Csehországban pedig csak 2% volt. Magyarországon a legmagasabb a lakhatási egyenlőtlenség is: a legszegényebbek lakhatási kiadásai a teljes jövedelműeknek 2,2-2,5-ször akkora részét teszi ki, mint a jobb anyagi helyzetű csoportoknak.

2020-ban a rászorultság alapú lakhatási támogatások (41 milliárd forint) hétszeresét költötte a Fidesz-KDNP-kormány nem szociális lakhatási támogatásra (közel 300 milliárd forintot). A teljes lakáspolitikai költségvetés 40%-át fordították a CSOK-ra. A már létező egyenlőtlenséget növeli tovább, hogy a Fidesz-KDNP-kormány lakáspolitikája a középosztály, felső-középosztályhoz tartozó fiatalok ingatlanszerzését támogatja. A CSOK feltételei (fél vagy két év TB-jogviszonyt kell igazolni, a köztartozások kizáró okok) legnagyobb arányban a legszegényebbeket zárja ki a jogosultak köréből.

1) Az ingatlanpiaci, valamint bérleti áremelkedés legjobban éppen a legszegényebbeket sújtja, mivel a legalsó vagyoni ötödbe tartozók közül van a legkevesebb embernek saját lakása (mindössze egyharmaduknak). A lakhatási szegénység másik fokozottan veszélyeztetett csoportja az egyedülálló szűlők által eltartott háztartásoké. Ezen túl a fiatalokat, közülük is elsődlegesen azokat érinti a bérleti díjak emelkedése, akik nem kapnak a családjuktól jelentős anyagi támogatást. **A megfizethető bérlakások hiánya egyben a mobilitást akadályozó egyik legfontosabb tényező is.** Vagyis a bérleti ingatlanpiac kudarca, amellet, hogy szociális válságot okoz, átgyűrűzik a munkaerőpiacra is. Pedig egy átfogó állami bérlakásrendszernek adottak lennének az intézményi keretei: a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) jelenleg a legfőbb lakhatási segítséget nyújtó intézmény lehetne. Az állami vállalat azonban inkább lakásállományának tömeges privatizációjára készül, s emellet költségvetését is a tizedére csökkentették.

2) A gyerekvállalás feltételéhez kötött CSOK - amit megtartani javaslunk - nem kezeli az egyedülálló fiatalok lakhatási problémáját. 2017-ben és 2018-ban is 60% körűli volt azoknak a 18-34 év közötti

fiataloknak az aránya, akik a szüleikkel éltek. A férfiak között ez az arány mindkét évben 13 százalékponttal magasabb volt, mint a nőknél. Jelentősek a korosztályon belüli vagyoni egyenlőtlenségek, saját lakásra a fiatalok között általában csak azok tudnak szert tenni, akik jelentős szülői anyagi támogatásban részesülnek. Az egyetemistákat érintő lakhatási válság egyben a továbbtanulás egyik legfőbb gátja a szegény és alsó-középosztálybeli családok gyerekei számára. Még a Fidesz-KDNP kormány 2016-os Országos Felsőoktatási Kollégiumfejlesztési Stratégiája szerint is háromszor annyi kollégiumi férőhelyre lenne szükség, mint ami ma rendelkezésre áll.

3) Az unió 27 tagállama közül 2010-től 2020-ra a második legnagyobb lakásár-növekedés, 92%, Magyarországon volt. A visegrádi országok közül Magyarországon növekedtek legnagyobb mértékben a lakásbérleti díjak is. Az ingatlanok – elsődlegesen nagyvárosokban és Budapesten való – áremelkedése mögötti okok között van a kereslet növekedése, a családi otthonteremtési program széleskörű kiterjesztése. A keresletet közvetetten az is stimulálta, hogy relatíve magasak voltak a hozamok ezen az állam által támogatott piacon – kifejezetten az MNB által teremtett alacsony kamatkörnyezetben. Az ingatlanpiaci áremelkedést persze jelentős részben a külföldiek magyarországi lakásvásárlásai hajtották: 2017-ben több mint 7000 lakást vásároltak külföldiek, főleg Budapesten. Az Airbnb platformján keresztül megvalósuló lakáskiadás is vonzotta az ingatlanpiaci befektetéseket, kiemelt mértékben Budapest belvárosában, ezzel a fővárosi lakásbérleti árakat jelentősen megnövelve.

4) Több, mint 3000 kilakoltatást hajtottak minden évben, főként devizahitelek miatt. A kilakoltatások nagyrésze a fővárosban és nagyvárosokban történt. Habár a téli hónapokban kilakoltatási moratórium van érvényben jelenleg is, ennek betartása gyakran nem kikényszeríthető. Ilyen kilakoltatásokból adódóan számos esetben a gyámhivatalhoz kerültek a kilakoltatott családok gyermekei. A Város Mindenkié csoport által kezdeményezett és ellenzéki képviselők által benyújtott javaslatot, ami a gyerekes családok kilakoltatásának tilalmát célozta, 2018-ban leszavazták az Országgyűlésben a Fidesz és KDNP képviselői. A jelenlegi szabályozás tehát csak minimális védelmet nyújt a legszegényebbeknek, az adósságcsapdát családok szétszakításával és a fizetésektelen háztartások nincstelenné válásával bünteti.

5) 2018-ban elzárással is sújtható szabálysértésnek minősítették a „közterületeken élést”, miközben a hajléktalanok elszállásolása nem megoldott. Jelenleg közel 10-szer annyi hajléktalan van (30000 ember)

Magyarországon, mint ahány férőhely éjjeli menedékeken, és háromszor annyi, mint amennyi férőhely összesen van hajléktalanszállókon. A hajléktalanszállók túlszűfoltak, a hajléktalanok ruháinak és más értéktárgyainak a védelme nem biztosított, gyakoriak az erőszakos és vagyon elleni bűncselekmények. A szociális ellátórendszer kudarcát jelzi, hogy a hajléktalanoknak ötöde volt korábban állami gondozott, a 29 év alatti hajléktalanoknak pedig a fele.

6) Európai összehasonlításban Magyarországon szintén kiugróan magas a lakosságon belül azoknak az aránya, akiknek valamilyen közműdíjtartozásuk van (13,9%), a létminimum alatt élők közel harmadának volt ilyen jellegű elmaradása. 2018-ban közel 30 ezer háztartásban kapcsolták le a gáz-, fele ennyi háztartásban pedig a villanyszolgáltatást. 2018-ban 259, 2017-ben 278 ember halt meg kihűlés következtében Magyarországon, ezeknek az eseteknek közel 60 százaléka nem is az utcán, hanem a négy fal között történt. 10-ből 8 magyar lakás nem korszerű energiahatékonysági szempontból, és a Magyar Energhatékonsági Intézet számításai szerint a lakossági energiateljesítményt közel felére lehetne csökkenteni energiateljesítmény felújításokkal. A légszennyezés mértéke a magyar települések 80 százalékában közepes vagy súlyos.

A lakhatás alapvető jog!

A Magyar Szocialista Párt a lakáspolitikai elsődleges feladatának a lakhatási szegénység felszámolását tekinti, aminek eszköze egy széles körű, szociális szempontokat is figyelembe vevő otthonteremtési támogatás. A lakáspolitikának az eddigi gyakorlattól eltérően az állami forrásokat a felső két jövedelmi tized (további) lakás(ok)hoz juttatása helyett a többiek támogatására kell fordítania.

1) A Magyar Szocialista Párt a növekvő lakhatási szegénység problémájának megoldására olyan bérlakásrendszer kialakítását javasolja, amelynek alapját egyrészt az állami, másrészt az önkormányzati fenntartású lakóingatlan-állomány felújítása, másrészt a bérlakásépítés jelenti. A modellszámítások szerint évi 60 milliárd forint állami támogatás mellett évente akár 13-15 ezerrel is növelhető az önkormányzati bérlakás-állomány. A cél állami és önkormányzati programokkal összességében legalább 100 ezer új bérlakás építése 8-10 év alatt. Az így felújított vagy épített lakásokat ne lehessen eladni, sem magánzemélynek, sem magánvállalkozásnak, illetve a bérlő se adhassa tovább a bérleti jogot.

A bérlakásrendszer kiépítését azon eladósodott kistelepülések esetében kell központosított rendszerben megvalósítani, ahol egyszerre jelentkezik a pénzügyi, illetve az ingatlan-tőke és szakértelem hiánya. Egy ilyen központi, állami bérlakásrendszer fenntartója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. lenne, amely jelenleg is az állami tulajdonba vett lakásokat kezeli. A bérlakásrendszer másik pillére lehet a helyi problémákat ismerő, célzott lakhatási megoldásokat nyújtó önkormányzati bérlakásrendszer, amit állami segítséggel kell megmenteni és tovább bővíteni. A költségvetésben külön alapot kell elkülöníteni a jelentősen amortizálódott önkormányzati lakások korszerűsítésére, valamint további bérlakások vásárlására és építésére. A bérlakásrendszer fenntartásába be kell vonni a szociális lakhatási tapasztalattal rendelkező civil szférát és társadalmi vállalkozásokat. Minden nagyobb ingatlanberuházást kötelezni kell bérlakáshányad létrehozására.

Egy megfizethető, és rászorultsági alapon működő bérlakásprogram jelentheti a gerincét a legszegényebbek lakhatási biztonságának. A szociális bérlakások a nehéz helyzetben, többszörös hátrányban lévő családokat segíthetik a lakáshoz jutásban és annak megtartásában. Mellettük jogosultak lehetnek mások is (pályakezdők, fiatal, 40 év alatti párok, pedagógusok, egészségügyi és szociális területen dolgozók, gyermeket szülő, a településen tanuló, de az iskolától távol lakó diákok) akik által fizetendő bérleti díjak állami támogatása, valamint a hosszabb távú bérbeadás céljából magántulajdonban épülő lakások, illetve ezek bérbeadásának ösztönzése adókedvezményekkel hatékony megoldás lehet. A bérlők kijelölése transzparens ellenőrizhető, pályázati rendszerben történjen. (A program fő jellemzőit a Melléklet 1. mutatja be.)

2) A Magyar Szocialista Párt a CSOK feltételrendszerét úgy javasolja módosítani, hogy a valóban rászoruló családok is igényelhessék a támogatást.

- Demográfiai szempontból a családi támogatás súlypontját az első gyermek vállalására javasoljuk helyezni, mivel az igazi kérdés az első gyerek megszületésének ideje, ezen múlik, hogy lesz-e második és esetleg további gyermek.

- Az új CSOK-ra való jelentkezésnél a TB-jogviszonyt lehessen kiváltani regisztrált aktív munkakeresői igazolással.

- Ki kell terjeszteni az igénylés lehetőségét a bejegyzett élettársi kapcsolatban élő párokra is.

- A CSOK támogatási összegét progresszívan emelkedő módon a rászorultság mértékéhez kell kötni.

A szociális szempont érvényesítése vonatkozzon a 2021-ben életbe lépett lakásfelújítási programra is, amely a Fidesz-KDNP-kormány által javasolt formájában ismét azon rétegek lakásfelújítási igényeit elégíti ki, akik amúgy is több millió forintot tudnak erre a célra fordítani. Önerő nélküli lakásfelújítási programra van szükség, mivel milliók élnek olyan lakásokban, házakban, amelyek nem egészségesek, komfort nélküliek.

2) A Magyar Szocialista Párt azt javasolja, hogy a CSOK mellett jöjjön létre egy párhuzamos támogatási rendszer Pályakezdő Otthonteremtési Támogatás néven. A szociális alapokra helyezett CSOK-hoz hasonlóan működne, azzal a különbséggel, hogy a támogatás feltételei között nem szerepelne a gyerekvállalás. Az egyetemisták lakhatási problémájának megoldása érdekében a kollégiumi férőhelyek radikális bővítését is javasoljuk. Ehhez a felsőoktatási intézmények számára egyszeri, kötött felhasználású állami támogatást kell biztosítani. Ezen túl telekadó-, építményadó- és kommunális adómentességgel kell ösztönözni közösségi lakhatási formák, például diákszállások elterjedését. Ezek a lakhatási formák költséghatékony módon tudnak működni, a fizikai igények biztosításán túlmutatóan, a szociális életnek helyt adó közösségi tereket biztosítanak a lakóiknak.

3) A Magyar Szocialista Párt az alacsonyabb lakbérek érdekében lakáskiadási adókedvezmények és Lakhatási Szolidaritási Járulék bevezetését javasolja. Az egekbe szökött ingatlanárak leszorítását adópolitikai eszközökkel javasoljuk elősegíteni. Ilyen lehet a Lakhatási Szolidaritási Járulék bevezetése, vagyis az üresen álló lakásokra adó kivetése, ezzel ösztönözve a kihasználatlan ingatlanok visszavezetését az albérleti piacra. A járulékfizetési kötelezettség alól a lakásukat hosszútávon kiadó tulajdonosok mentességet kaphatnának, de az Airbnb-hez hasonló lakáshotelek nem. A kínálatösztönzést tovább kell erősíteni (szociális) bérbeadást ösztönző, irányított adókedvezményekkel. A telekadó és építményadó alóli mentességet akkor igényelhetnék a tulajdonosok, ha kiadnák a lakásukat. Kommunális adót sem kellene fizetnie a lakástulajdonosoknak, amennyiben rászoruló albérlőknek, esetleg a piaci ár alatt adnák ki a lakásukat.

4) A Magyar Szocialista Párt álláspontja szerint egy igazságos társadalomban nincs helye az elhelyezés nélküli kilakoltatásoknak és a hajléktalanságnak. Törvénnyel tiltanánk, hogy lakbér vagy közműtartozás

miatt az utcára tegyenek embereket, olyan szabályozást javaslunk, ami csak abban az esetben engedélyezi fizetési hátralékok következtében a kilakoltatást, ha alternatív szálláshely biztosított. Ha a kilakoltatott személy ingatlanát elárverezték, vagy állami bérlakásban él az érintett háztartás, a Nemzeti Eszközkezelőnek kell az alternatív szálláshelyről gondoskodnia a korábbi lakóhely 50 kilométeres körzetében. Önkormányzati bérlakás esetében ugyanazon a településen egy másik, de adott esetben alacsonyabb komfortszintű önkormányzati bérletet kell biztosítani a kilakoltatott háztartás tagjainak. Az érintettekkel személyesen egyeztetni kell a tartozásuk visszafizetésének átütemezéséről, valamint segítséget kell nyújtani az ehhez való stabil fedezet, például új munkahely megtalálásában. Bizonyos esetekben lehetővé kell tenni vagy kiegészíteni a magáncsőd alkalmazását. Ezekon túlmutatóan a szociálpolitikának aktív szerepet kell vállalni a lakhatási eladósodás megelőzésében. Ennek eszközei a legszegényebbek pénzügyi oktatása, munkaközvetítő és felnőttképzési programok működtetése.

5) A Magyar Szocialista Párt álláspontja, hogy biztosítani kell a hajléktalanok emberi méltóságát, meg kell teremteni a társadalomba való visszaintegrálódásuk feltételeit. Ennek első lépéseként javasoljuk a hajléktalanszállók, valamint éjjeli menedékhelyek tömeges létesítését országszerte. Ez az intézkedés azon túl, hogy méltányos átmeneti lakhatást biztosítana, sok hajléktalant menthetne meg évente a fagyhaláltól. Ezen túl más intézményi lakhatási formák (pszichiátriai otthonok, munkásszállók) kapacitását is bővíteni szükséges. A hajléktalan embereknek azonban elsősorban nem szállóra, hanem lakásra van szüksége. Egy átfogó szociálpolitikai program keretében el kell kezdeni a hajléktalanok állandó lakhatását biztosító feltételek kiépítését. A stabil életkörülmények megteremtésére épülő fizikai és pszichológiai rehabilitációs folyamat után segítséget kell nyújtani a korábban utcára került emberek munkaerőpiaci reintegrációjában is.

6) A Magyar Szocialista Párt törvénnyel javasolja megakadályozni, hogy a magyar háztartásokban a fűtési szezonban kikapcsolják az alapvető közműveket, elsősorban a gázszolgáltatást. Álláspontunk szerint egy igazságos társadalomban elengedhetetlen, hogy a létfenntartáshoz minimálisan szükséges alapvető közszolgáltatásokhoz mindenki megfizethető áron hozzáférhessen: senki ne fagyjon meg a saját fűtetlen otthonában azért, mert nem tudja kifizetni a gáz- vagy a villanydíjat, senki ne kerüljön emberhez méltatlan helyzetbe azért, mert nem tudja kifizetni a vízdíjat. **Minden víz-, villamosenergia-és gázszolgáltatásból kikapcsolt lakást kapcsoljanak ingyen vissza az elosztó vállalatok, és előre fizetős**

(kártyás) mérőt adjanak (szintén ingyen) energiafogyasztásuk mérésére. Ez lehetővé teszi azt is, hogy a lakás fűtésére, villamos energia ellátására kapott támogatást csak erre a célra használják fel. **A magánháztartások esetében sávos tarifarendszert javasolunk bevezetni a gáz, a villamos energia és vízszolgáltatásban, amelyben az átlagfogyasztásig a mainál számottevően alacsonyabb áron kapják a fogyasztók az energiát és a vizet.** Minimális mennyiségű ivóvízhez, áramhoz és földgázhoz jelképes áron jusson hozzá minden állampolgár a bejelentett lakcímén (havonta 1 köbméter ivóvizet jelképes áron, havi 15 köbméter földgázt és 30 kWh áramot a mai ár feléért kaphasson majd meg).

7) A Magyar Szocialista Párt széles körű energiahatékonysági, lakásfelújítási támogatási programot javasol indítani, amely egyszerre követ fenntarthatósági és szociális szempontokat. Ennek részeként támogatni javasoljuk az épületek szigetelésének korszerűsítését, a szénvel, fával és gyakran szeméttel fűtött kályhák lecserélését. Ezekkel az intézkedésekkel jelentősen csökkenteni lehetne a szegény háztartások rezsiköltségeit, valamint a súlyosan egészségkárosító, bel- és kültéri légszennyezést. A program ösztönözné a megújuló energiaforrások lakossági felhasználását – még a legszegényebb háztartások számára is. A szemléletformálás mellett a kezdeti költségek finanszírozásában az állam nyújtson támogatást.

Mellékletek

Melléklet 1: Javaslatok a bérlakás állomány növelésére

A javaslat szerint az állam támogatást ad a települési önkormányzatoknak, amely felhasználható meglévő önkormányzati lakásaik felújítására, korszerűsítésére, új bérlakások építésére, illetve ilyen célú lakás vásárlására is.

A támogatás elnyerésének feltételei

<i>Az önkormányzat által teljesítendő feltételek</i>
korszerű, összkomfortos lakások
méret: 30-110 nm
a lakást az önkormányzat nem adja el
a bérlőket jogosultsági alapon, nyílt pályázati rendszerben választja ki a legalább 5 fős bizottság
jogosultak: szociális lakásra jogosultak, valamint pályakezdők, fiatal (40 év) alatti párok, pedagógusok, egészségügyi és szociális területen dolgozók, gyermekes szülők, a településen tanuló, de az iskolától távol lakó diákok
vállalja a ház/lakás külső állagának megőrzését
ellenőrzi, hogy a bérlő a vállalt kötelezettségét betartja, ha nem, szankciókat érvényesít
a befolyó bérleti díjakat egy lakásalapba helyezi, mely csak a lakás céllal felvett hitelek törlesztésére, a meglévő lakások felújítására, új lakások megvételére és a legrászorultabbak lakhatási támogatására használható fel
más magyar állampolgárnak csak akkor adja bérbe a lakást, ha már valamennyi jogosult jogos igényét kielégítette, de tőlük már a piaci bérleti díjat kéri
<i>A bérlő által teljesítendő feltételek</i>
a jogosultságban bekövetkezett változásokat az önkormányzatnak bejelenti
vállalja a bérleti és a közüzemi díjak, az esetleges közös költség fizetését, a lakás állagának megőrzését
a lakást nem adhatja bérbe, más lakó csak az önkormányzat engedélyével költözhet be
a lakást csak az önkormányzat engedélyével „cserélheti el”

Szám példa a költségekre és az állami támogatás mértékére

	Új lakás építése és vásárlása	Használt lakás vásárlása és felújítása	Önkormányzati lakás felújítása
négyszetméterár: ezer Ft	500	400	250
támogatás/nm: ezer Ft	100	80	50
támogatás 50 nm lakás, ezer Ft	5 000	4 000	2 500
bérlő által fizetendő havi bérleti díj/nm Ft	1400	1000-1200	1000 -1200
bérlő által fizetendő bérleti díj 50 nm esetén ezer Ft/hó	70	50-60	50-60
önkormányzat költségének megtérülése a bérleti díjből (év)	24	22-27	14-17

Kalkuláció a jogosultság mértékére

bentlakók száma (fő)	1	2	3-5	6 fölött
jogosultság nm/fő	25-35	18-20	14-15	12-13

A bemutatott szám példa egy országos átlag alapján készült. Az állami támogatás maximális mértékét településtípusonként a tényleges költségeket is figyelembe véve a pályázati kiírásokban differenciálni szükséges: külön kezelve Budapestet, az egyetemi városokat, az egyéb megyei jogú városokat, az egyéb városokat és a kistelepüléseket. A támogatást időnként indexálni szükséges. A példa alapján 4 ezer 50 nm-es önkormányzati lakás felújítása, 3 ezer 50 nm-es használt lakás vétele és felújítása, továbbá 7 ezer új 50 nm-es lakás építése, illetve vétele, összesen 14 ezer önkormányzati bérlakás jöhet létre évi 57 milliárd Ft állami támogatás igénybevétele esetén.

Melléklet 2.: Javaslat a bérlakásban lakás ösztönzésére a bérlők állami támogatása révén

Az arra jogosult bérlők igényelhetik, hogy a piaci bérleti díj egy részét az állam vállalja át. A jogszabály meghatározza majd a jogosultak körét és azt, hogy családnagyságtól függően maximum milyen méretű lakás bérlése esetén jogosult támogatásra az igénylő. (Lásd az előző mellékletben írottakat). A pályázatokat célszerűen az adott települési önkormányzat bírálja el, és ellenőrzi az adatok valódiságát. A pályázónak ugyanazokat a feltételeket kell betartania, mint amiket a Melléklet 1. tartalmaz. A megítélt havi támogatást közvetlenül a lakás tulajdonosának utalja az állam, ez lehet önkormányzat, magántulajdonos, lakásszövetkezet, ingatlanalap, de a kettős támogatást el kell kerülni (ha az önkormányzat a létesítéshez kapott állami támogatást, akkor a bérlői támogatás állami forrásból nem jár). Ez a forma alkalmas a szociális lakhatás segítésére is.

Szám példa a bérleti díj támogatására

	Lakáspiaci bérleti díja	Állami támogatás	Bérlő által fizetendő
négyzetméter/hó Ft	2 000	600	1400
havi összeg 50 nm mellett Ft	100 000	30 000	70 000
évi összeg 50nm esetén Ft	1 200 000	360 000	840 000

10 ezer lakás bérleti díjának állami támogatása a példa szerint évi 3,6 milliárd forintba kerül a költségvetésnek.

A magánszféra hosszabb távú bérbeadási szándéka ösztönözhető adókedvezmények, illetve az építéshez kapcsolódó kedvezmények révén is.