

TANULMÁNY CÍME:

FECSCHEHÁZ PROGRAM

TANULMÁNY ALCÍME:

FELSŐFOKÚ VÉGZETTSÉGŰ FIATALOK FALVAKBAN TÖRTÉNŐ
LETELEPÍTÉSÉNEK EGY LEHETSÉGES MODELLJE A ZALA
TERMÁLVÖLGYE AKCIÓCSOPORT TERÜLETÉN

ZÁRÓTANULMÁNY

Készítette:

Zala Termálvölgye Egyesület
megbízásából a BFH Európa Kft. (www.bfheuropa.hu)



Szombathely-Zalaszentgrót, 2009. szeptember 16.

A Fecskeház modellprogram a Zala Termálvölgye Egyesület szellemi terméke.
Az egyesület ösztönözni kívánja a modellprogram terjedését, de fenntartja a jogot, hogy a
modellprogram felhasználása csak az egyesület előzetes jóváhagyásával lehetséges.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	3
2. HELYZETFELTÁRÁS	4
2.1. A TÉRSÉG ÖSSZEFOGLALÓ JELLEMZÉSE, LEHETŐSÉGEI.....	4
2.2. FIATALOK HELYZETE A TÉRSÉGBEN	6
2.2.1. <i>Oktatás, képzési lehetőségek.....</i>	<i>6</i>
2.2.2. <i>Munkavállalás lehetőségei.....</i>	<i>8</i>
2.2.3. <i>Egészségügyi, szociális intézményhálózat.....</i>	<i>13</i>
2.2.4. <i>Információhoz jutás lehetőségei.....</i>	<i>15</i>
2.2.5. <i>Szabadidő eltöltésének lehetőségei</i>	<i>19</i>
2.3. LAKÁSHELYZET, FIATALOK LAKÁSHOZ JUTÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI	22
2.3.1. <i>Statisztikai elemzés</i>	<i>22</i>
2.3.2. <i>Állami támogatási rendszer Magyarországon</i>	<i>27</i>
2.3.3. <i>A települési önkormányzatok rendelkezései első lakáshoz jutás helyi támogatásáról – országos példák</i>	<i>38</i>
2.3.4. <i>A Zala Termálvölgye Akciócsoport önkormányzatainak helyi lakástámogatási rendszere</i>	<i>44</i>
2.3.5. <i>Egyéb lakástámogatási, otthonteremtési megoldások bemutatása</i>	<i>50</i>
3. FECSKEHÁZAK KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDSZERTANA.....	57
3.1. FECSKEHÁZAK LÉTREHOZÁSA, ÉPÍTÉSE.....	57
3.2. FECSKEHÁZAK MŰKÖDTETÉSE.	59
3.3. FECSKEHÁZAK HÁLÓZATA	60
4. FECSKEHÁZ HASZNÁLATI SZERZŐDÉS MINTA	62

1. Bevezetés

A Zala Termálvölgye Egyesület Zalaszentgrót és Hévíz térségének 33 településén látja el tevékenységét. Az Egyesület az Új Magyarország Vidékfejlesztési Program III. és IV. tengelyéből származó kb. 1 milliárd forint fejlesztési forrás kipályáztatásában működik közre a 2008-2015-ös időszakban. Az egyesület által készített Helyi Vidékfejlesztési Stratégia kiemelten foglalkozik a fiatalok helyzetével.

A fejlesztési célok között szerepel olyan „fecskeházak” létrehozása, amely felsőfokú végzettségű fiatalok letelepedését segítheti elő. Erre az egyesület kb. 25 millió forint fejlesztési forrást különített el. A majdani fecskeházak kialakításához, működtetéséhez az egyesület egy tanulmányt dolgoztat ki, amelynek elkészítésére a BFH Európa Kft. kapott felkérést.

A tanulmány által érintett témák:

- Helyzetfeltárás – a fiatalok letelepedését segítő eddig megvalósult fejlesztések, programok az ország, a HACS területén, esettanulmányok, jó példák, jogszabályi környezet stb.
- A fecskeházak létrehozása – milyen otthont hozzunk létre, milyen szempontokra figyeljünk a létrehozáskor.
- A fecskeházak működtetése – hogyan kerül meghirdetésre, kik költözhetnek bele, milyen feltételekkel, meddig lakhatnak ott, kell-e havonta fix összeget megtakarítaniuk stb..
- Fecskeházak hálózata – a fecskeházak közötti együttműködés módszertanának kidolgozása; kapcsolat kialakítása az ifjúságfejlesztésben érintett szervezetekkel, intézményrendszerrel; egységes arculat kialakítása.

2. Helyzetfeltárás

2.1. A térség összefoglaló jellemzése, lehetőségei

A Zala Termálvölgye térség Hévíz és Zalaszentgrót térségének 33 településéből (összesen 31.739 lakos) áll. A térség a Nyugat-dunántúli régióban, Zala megye észak-keleti részén található. A térségen belül a legtöbb vállalkozás a kereskedelem, javítás szektorban tevékenykedik. A legnagyobb foglalkoztató a bányászat, feldolgozóipar, villamos energia-, gáz-, gőz-, vízellátás szektor, az 500 főnél többet foglalkoztató vállalkozások száma 0.

A térség legnagyobb ellentmondása a gazdagság és a szegénység egyidejű jelenléte. A viszonylagos gazdagság alapját Hévíz város és gyógytava köré épült európai hírű idegenforgalmi központ, a Balaton közelsége, a Kehidakustányi termálfürdő dinamikus fejlődése és a sármelléki nemzetközi repülőtér lehetőségei adják.

A szegénység a megye perifériájára szorult, és az idegenforgalmi körforgásból kimaradt aprófalvak életét jellemzi. A Zalaszentgróti kistérség 24 települése társadalmi, gazdasági szempontból elmaradott, ezen belül is 5 település a leghátrányosabb települések köréhez tartozik. A térség adottságai kedvezőtlenek: aprófalvas településszerkezet, kiemelkedően magas munkanélküliség (2007. január – 15,3%), rossz tömegközlekedés, az ipari termelés jelentős visszaesése, a főbb útvonalak és a vasút csak érintik a térséget.

Eltérő összetételű a településeken működő szolgáltatások köre, és mennyisége. Általánosan jellemző a közösségi terek, és szolgáltatások hiánya, ezen túl a közlekedési lehetőségek hiánya okozza a legnagyobb gondot.

Az akciócsoporton belül a két térség közötti fejlettségi különbség szembetűnő és együttműködésekkel alapuló komplex fejlesztések nélkül ez a differencia egyre növekszik.

A „Zala Termálvölgye” térség életében kiemelkedő szerepet tölt be az idegenforgalom. A hévízi tó mellett több termálfürdő (Kehidakustány, Zalaszentgrót) is van a térségben. A fejlett gyógy- és termálturizmusnak, valamint a FlyBalaton repülőtérnek köszönhetően egész évben jelentős turista tömeg tartózkodik a térségben.

Ugyanakkor jelen van a fejlődésben egy megtorpanás, a térség idegenforgalmi központjainak ahhoz, hogy növelni tudják vendégkörüket, új turisztikai termékekkel kell bővíteniük kínálatukat.

A térség kitűnő természeti adottságokkal rendelkezik (Hévízi tó – a világ legnagyobb biológiailag aktív, természetes termáltava, a Zala folyó völgye, Kovácsi hegy, Zalai dombság stb.), amelyek jelenleg még nincsenek megfelelően kihasználva. A térség egyedi épített-értékekkel rendelkezik (Kallósvi kerektemplom, Túrjei templom, Kehidai Deák kúria, Rezi vár stb.), de jelentős a megőrzött kulturális örökség is (kézműves tevékenység, hagyományörző együttesek stb.).

A helyi közösség területe hagyományosan mezőgazdasági vidék (szőlő, alma, méz stb.), magas a gyümölcsök beltartalmi értéke. A térségben több kézműves, népi kismesterségekkel foglalkozó szakember él. Ennek köszönhetően nagy potenciál van a helyi termékek előállításában, értékesítésében.

A Zala Termálvölgye legnagyobb problémáját a jelenlévő társadalmi, gazdasági egyenlőtlenségek, esélyegyenlőségi különbségek adják. A térségben egyidejűleg vannak jelen fejlett idegenforgalommal rendelkező települések, melyeknek versenyképességük megőrzéséhez megújulásra, a turisztikai kínálatuk bővítésére van szükségük. Másrészt a térség legnagyobb részét az aprófalvas szerkezetű, napi nehézséggel és a fennmaradásukért küzdő települések alkotják, amelyek adottságai kihasználatlanok. A térségre jellemző az együttműködések, szolgáltatások hiánya, a lehetőségek kihasználatlansága. A térségben az aprófalvas településszerkezetből adódóan viszonylag sok az olyan – zömében kislélekszámú – település, amelyben nem, vagy csak nagy nehézségek árán érhetőek el az alapvető közoktatási, egészségügyi és szociális szolgáltatások, illetve intézmények, s ez a tény tovább rontja a települések amúgy is gyenge népességmegtartó képességének erejét.

A térség legnagyobb lehetőségét a meglévő értékekre, természeti kincsekre alapozott fejlesztés-sorozat megvalósítása adja. A térségen végighúzó termálvölgy adottságai a meglévő vidékfejlesztési tapasztalattal és tudással kiegészülve lehetőséget teremtenek egy komplex, sikeres program létrehozására. Kulcsberuházások megvalósításával és a hatékony együttműködések feltételrendszerének kialakításával, az eddig idegenforgalmi szempontból háttérben lévő településeken is megteremtődhet a fejlődéshez ideális környezet, így a térség egésze egymást erősítve, egy fenntartható növekedési pályára állhat. Ehhez viszont elengedhetetlen a jól képzett fiatalok megtartása. A fiatalok megtartása érdekében a gyermekek napközbeni ellátásának fejlesztését is meg kell valósítani, hiszen a 2009. szeptemberében beindult túrjei integrált óvoda-bölcsődei csoporton kívül nem működik bölcsődei szolgáltatás a térségben. További kiemelt feladat a munkahelyteremtés, illetve az ingázók számára a közösségi közlekedés fejlesztése (az ingázás feltételeinek javítása érdekében) amely a fiatalok letelepedésének alapját teremti meg.

2.2. Fiatalok helyzete a térségben

2.2.1. Oktatás, képzési lehetőségek

Közismert, hogy egy település, vagy nagyobb területi egység népességszáma nagyban befolyásolja az intézményi ellátórendszer kiépítését, kiépítettségét, illetve fordítva is igaz, a kedvező infrastruktúrával rendelkező városok, népesebb községek vonzerőt jelentenek a leteleplőknek, vagy lakóhelyet változtatni szándékozókna. A mikrotérségek intézményi ellátottságának feltérképezése előtt vizsgáljuk meg e települések **demográfiai, népesedési** jellemzőit.

A 2009. január 1-jei előzetes adatok szerint a 33 települést magába foglaló település-együttes népességszáma 32 ezer fő volt, a megye népességének alig több mint egytizede. A nem olyan régen önállóodott Hévízi kistérségben közel 14 ezer, a Zalaszentgrótiiban alig több mint 18 ezer állandó lakost regisztráltak a statisztikák. Az előbbiben nagyobb lélekszámú, de kevesebb települést találunk, míg az utóbbiban a településeknek csaknem kétharmada 500 fő alatti aprófalú. A legtöbben a két mikrotérségi székhely-városban – Hévízen (4 968-an) és Zalaszentgróton (7 481-en) – laktak.

A település-együttes területén egy km²-re 69 állandó lakos jutott, a Hévízi mikrotérségben ennél jóval nagyobb, a Zalaszentgrótiiban kisebb volt a népsűrűség. 120 fő/km² feletti népsűrűségű települések csak a Balatonhoz közelebb eső térségben található (Hévíz, Cserszegtomaj), ahol a lélekszám aránya meghaladja a mikrotérség népességének a felét. Az északabbra fekvő kistérség 24 településéből egyik sem ilyen sűrűn lakott.

Az akcióprogramhoz tartozó településeken együttesen 2007-ben a születések és halálozások egyenlegeként 186-tal csökkent a lakosság szám. A Hévízi mikrotérséget a Zalaszentgrótiinál kisebb természetes fogyás jellemezte. A települések közül egyedül a déli mikrotérséghez tartozó Cserszegtomajon mutatható ki természetes szaporodás. A Hévízi kistérség 2007. évi pozitív belföldi vándorlási egyenlege ellensúlyozta a népmozgalmi folyamatokból adódó fogyást, a Zalaszentgróti település-együttesben képződött negatívum viszont felerősítette a – népességmegtartó-képesség szempontjából amúgy is nehéz helyzetben lévő – kistérség állandó lakosság számának csökkenését.

Nagyon kedvezőtlen az Akcióterület népességének korösszetétele, ami alapvetően a nagyvárosok hiányára, illetve a kis lélekszámú, idős népességgel rendelkező falvak előfordulására vezethető vissza. Jellemző az elöregedés (a 60 éves és idősebb népesség aránya 24,7%-ot tett ki), ezzel szemben a gyermekkorúak (0-14 évesek) a térség népességének csupán 13,2%-át adták. Ezen belül a bölcsődés korúak száma és aránya az utóbbi egy esztendőben enyhén emelkedett, az óvodás- és iskoláskorú gyermekeké kissé apadt.

Az öregedési index mértéke (az idős népesség a gyermeknépesség %-ában) a térség településein együttesen (140,0%) felülmúlta a megyére (128,9%) és az országra (107,4%) jellemzőt. Vélhetően az idősek elhelyezését szolgáló hévízi bentlakásos intézmény megléte miatt jóval az átlag felett alakult a mutató értéke a délebbre fekvő mikrotérségben (145,3%).

2007-ben a vizsgált települések mintegy felében volt megoldott az óvodáskorúak napközbeni ellátása. A 18 **óvoda** (Hévízen és Zalaszentgróton két-két intézmény) 1 027 férőhellyel működött. A két mikrotérség ellátottsága között lényeges eltérés tapasztalható, amely a hozzájuk tartozó települések nagyságából, illetve népességének korösszetételéből adódik. A Hévízi térség településeinek kétharmadában van helyben óvoda, míg a Zalaszentgrótiiban csak négytizedében. A kedvezőtlen demográfiai folyamatok (alacsony születésszám és gyermekvállalási kedv) következtében az intézmények kihasználtsága – a települések közötti jelentős szóródást mutatva – 2007-ben alig érte el a 81%-ot. A 33 település közül csupán kettőben (Kehidakustány és Zalaszentgrót) múlta felül a férőhely-kihasználtság a 100%-ot.

Általános iskola kettő kivételével ugyanazokon a településen működött, mint ahol óvoda is létezett. A Hévízi kistérséghez tartozó Nemesbükön csak óvoda, a másik mikrotérségi településen, Zalaszentlászlón csak általános iskola működött. A nemesbüki általános iskolás korú fiatalok legközelebb, a településtől 5 km-re található székhely-városban, Hévízen folytathatják általános iskolai tanulmányaikat.

Minden iskola biztosít napközis ellátást, kollégiumi elhelyezésre az északi mikrotérség három településén (Sümegegsehiben, Zalacsányban és Zalaszentgróton) van lehetőség. A legutolsó rendelkezésre álló adataink szerint a Hévízi kistérség minden általános iskolájában van alsó és felső tagozat. A Zalaszentgróti kistérség települései közül Batykon, Óhídon és Pakodon csak 1-4. évfolyamon, Mihályfán csak felső tagozaton folyik az oktatás.

A Zalaszentgróti kistérség egy-két települését leszámítva az óvodák számítógéppel felszereltek. Minden általános iskolában biztosított a számítástechnikai ismeretek elsajátítása és a világhálóra való csatlakozás lehetősége.

Középiskolai oktatás csak a térség két városában folyik. Hévízen gimnáziumi és szakközépiskolai, Zalaszentgróton ezeken kívül még szakiskolai és speciális szakiskolai képzésben részesülhetnek a diákok. A más településen lakó tanulók számára rendelkezésre állnak kollégiumi férőhelyek is.

2.2.2. Munkavállalás lehetőségei

A Zala Termárvölgye Akciócsoportot alkotó két mikrotérségben nem egyformák a munkavállalás feltételei, mivel különbözőek a gazdasági adottságok és lehetőségek. A térség középső és északi részén az 1990-es évek előtt a foglalkoztatásban a mezőgazdasági nagyüzemek és azok melléküzemágai töltötték be fontos szerepet. A szövetkezetek feldarabolódása, illetőleg megszűnése nyomán állásukat veszített alkalmazottak a munkahelyteremtő beruházások elmaradása miatt jobbra a térségen kívüli foglalkoztatási központokban (Jánosházán, Keszthelyen, Zalaegerszegen) tudtak újból, többnyire betanított munkásként elhelyezkedni. Mindezek következtében a munkavállalók csaknem fele sokszor jelentős távolságra kényszerül naponta ingázni megélhetése érdekében. A térség egyedülálló természeti értékeinek (Hévízi-tó, gyógy- és termálvizek) korábban magasabb színvonalú és széles körű kihasználása érdekében az 1990-es évek második felében látványos fejlesztések indultak el néhány településen. A beruházásoknak köszönhetően a Hévízi mikrotérségben érzékelhetően javult a foglalkoztatási helyzet. Az új munkahelyek többsége a szálláshely-szolgáltatásban, a vendéglátásban, valamint a turizmushoz kapcsolódó gazdasági és egészségügyi szolgáltatások területén jött létre.

A Balatontól és a turisztikai vonzáscentrumoktól távolabbi, kevésbé fejlett vagy elmaradott települések gazdasági felzárkózását, ezzel együtt a helyi megélhetési lehetőségek javítását a jó mezőgazdasági adottságok alapozhatják meg. Különösen gyümölcskertészeti kultúrák és szőlő termesztésére alkalmas a vidék. A magas feldolgozottságú helyi agrártermékek előállítását biztosíthatja az egyre bővülő turistaforgalom növekvő igényeinek kiszolgálását. Ezen kívül a nagyfokú erdősültség az erdőgazdasági és fafeldolgozási tevékenységek további bővítését szolgálhatja. A térség északi részét érintő vasúti beruházás (Zalaegerszeg-Boba közötti szakasz pályarekonstrukciója és villamosítása), délen az elérhető távolságban megvalósult autópálya-fejlesztés (M7-es), a Sármelléki repülőtér rekonstrukciója, továbbá az itt található ipari parkok (Türje, Sármellék) által kínált befektetési lehetőségek kiaknázásával szintén növelhető a gazdasági aktivitás. Ugyanakkor a vállalkozásalapítási feltételek könnyítése és a befektetési környezet vonzóvá tétele érdekében mindenképp javítani szükséges a térség elmaradott közlekedési helyzetén, az aprófalvak közötti kapcsolatokon, fel kell tárnai és népszerűsíteni a még kiaknázatlan turisztikai adottságokat és mérsékelni az idegenforgalomban lévő szezonaritást.

A munkavállalás szempontjából első megközelítésben a település-együttesben 2008 végén nyilvántartott 5 632 **gazdasági szervezet** jöhet szóba. A gazdálkodási egységek száma a települések mérete és gazdasági lehetőségei függvényében 5 (Zalaköveskút) és 1 662 (Hévíz) között szóródott. Az Akciócsoport déli részének gazdasági potenciálja jóval erőteljesebbnek mutatkozott, mint a középső és északi területé. A mindössze 9 helységet magába foglaló Hévízi mikrotérségben jegyezték be ugyanis a szervezetek több mint a felét. A gazdasági egységek 1,6%-át képviselő (szám szerint 91) költségvetési szerv több mint egyharmada Hévízen és Zalaszentgróton tevékenykedett. Minden településen működött legalább egy részben vagy teljes egészében államháztartásból finanszírozott szervezet. A lehatárolás területén megalapított 249 alapítvány, egyesület 43,0%-át szintén a városokban hívták életre, ugyanakkor hat, Zalaszentgróti mikrotérségbe sorolt községben (Almásháza, Kallósd, Kisvásárhely, Nagygörbő, Sénye, Szalapa) egyáltalán nem létezett nonprofit kezdeményezés.

A térség gazdasági fejlődésének elsősorban a szervezetek 94,0%-át képviselő vállalkozások a letéteményesei. A szervezetekhez hasonlóan 54,0%-ukat a Hévízi, fennmaradó hányadukat pedig a Zalaszentgróti mikrotérségben tartották nyilván. Előfordulásuk a települések méretével, lélekszámával szoros összefüggést mutatott. Minden második profitérdekeltségű szervezet a városokba tette székhelyét, rajtuk kívül 150-nél több vállalkozással a legalább másfélezer lakosú falvakban (Alsópáhok, Cserszegtomaj, Kehidakustány, Sármellék, Túrje) találkozhatunk. Számuk nem érte el a tízet négy aprófaluban (Dötk, Ligetfalva, Kisvásárhely, Zalaköveskút), ahol túlnyomó többségük alacsony erőforrás-állománnyal rendelkező egyéni vállalkozás volt.

Regisztrált gazdasági szervezetek, vállalkozások 2008. december 31.

Megnevezés	Regisztrált gazdasági szervezet	Megoszlása, %	Regisztrált vállalkozás	Ebből: egyéni vállalkozások aránya, %	Ezer lakosra jutó vállalkozás ^{a)}
Hévízi mikrotérség	2 999	53,2	2 858	74,9	207
Ebből: Hévíz	1 662	30,3	1 601	72,9	322
Zalaszentgróti mikrotérség	2 633	46,8	2 434	81,4	134
Ebből: Zalaszentgrót	1 157	20,5	1 088	79,5	145
Zala Termálvölgye Akciócsoport összesen	5 632	100,0	5 292	77,9	165

a) Állandó népességgel számolva.

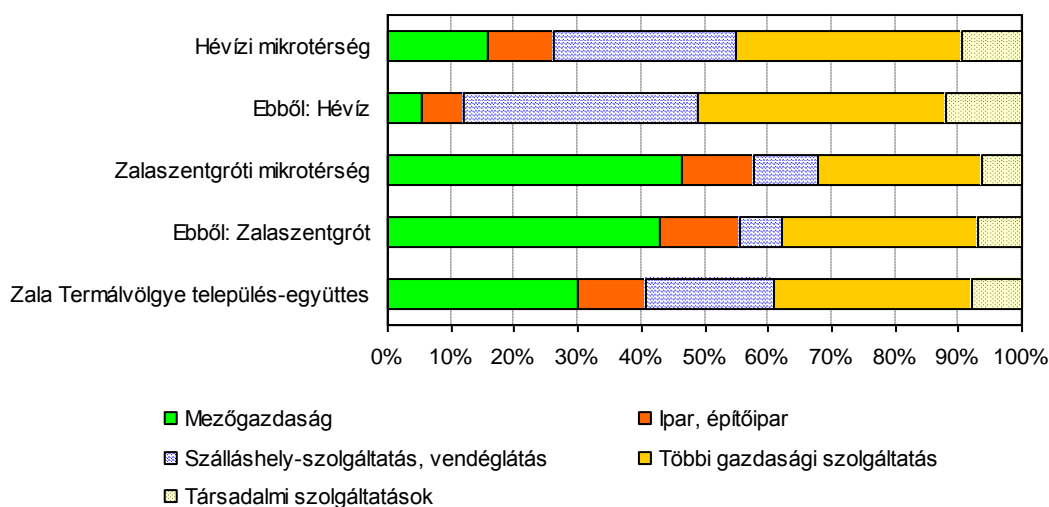
A Zala Termálvölgye Akciócsoport területén 2008 végén a vállalkozási aktivitás (ezer állandó lakosra 165 jutott) összességében meghaladta a Zala megyei átlagot, viszont a térségen belül jelentős különbségekre világított rá. A lehatárolás déli, fejlettebb övezetében a mutató nagysága a Zalaszentgrótinak a másfélszeresét tette ki. Kimagasló volt a vállalkozói kedv Hévízen, ahol minden harmadik tartósan ott előre jutott egy nyereségérdekeltségű szervezet. Elmondható, hogy általában a jelentősebb turisztikai vonzerővel bíró falvakban (Alsópáhok, Felsőpáhok, Kehidakustány) múlta felül az átlagos szintet a helybeliek kezdeményezőkézsége. A fontosabb közlekedési útvonalaktól és városoktól távolabbi helységek közül két zsáktelepülés, Kallósd és Sénye mutatója emelkedett ki.

A térségben a vállalkozások több mint háromnegyedét egyéni formában tartották nyilván, amely meghaladta a megyei szintet. Az átlagosnál gyakoribb jelenlétük közvetve azt érzékelteti, hogy a rendelkezésre álló és befektethető tőke nagysága összességében kicsi, az erőforrások az önellátást, vagy még inkább a jövedelem-kiegészítést biztosítják. Erre utal, hogy akcióterületi szinten az egyéniek közel kétharmada kiegészítő tevékenység gyanánt vagy valamilyen ellátás folyósítása mellett vállalkozott. Döbröcén, Kallósdon és Zalaköveskúton csak egyéni vállalkozás létezett. Összességében megállapítható, hogy magasabb arányban képviseltették magukat a magánkezdeményezések a vállalkozások között a Zalaszentgróti mikrotérségben, mint a Hévíziben. Az akcióterület déli részén valamivel sűrűbben találkozhatunk hivatásszerűen vállalkozó magánszemélyekkel, bár a települések elhelyezkedése nem befolyásolta érdemben a főállású vállalkozások előfordulását.

A település-együttesben regisztrált 1 168 társas formájú cég hattizedét a Hévízi mikrotérségben jegyezték be. Ehhez hasonló arányban koncentráltak a városokban, azaz Hévízen és Zalaszentgróton. A társas cégek között a kft-k voltak a legnépszerűbbek, közel 45%-uk működött ebben a formában, és nagyjából hasonló arányban fordultak elő mindkét mikrotérségben. Bt-vel valamivel ritkábban találkozhatunk, és inkább az akcióterület déli részében volt markánsabb a jelenlétük. A részvénytársaságok közül a helyzetfeltárás elkészítésének időpontjában öt működött a térségben, közülük négy szolgáltató jellegű tevékenykedett a városokban, egy mezőgazdasági főprofilú pedig Zalabéren. Szövetkezet 16 létezett a térségben, 7 Zalaszentgróton, 3-3 Hévízen illetőleg Zalabéren, további egy-egy pedig Cserszegtomajon, Reziben és Sármelléken. Közülük két-két agrárprofilú szövetkezet az akcióterület északi, mezőgazdasági termelés szempontjából kedvezőbb adottságú területén fekvő Zalabéren és Zalaszentgróton gazdálkodott.

A Leader közösség területén bejegyzett vállalkozások tevékenységi szerkezete nem mutatott számottevő eltérést a Zala megyeitől. Minden második nyereségérdekeltségű szervezet gazdasági szolgáltatások nyújtására specializálódott, amelyek az átlagosnál gyakrabban fordultak elő a turisztikai vonzasközpontokban (Alsópáhok, Cserszegtomaj, Hévíz, Kehidakustány). Minden ötödik vállalkozás a szálláshely-szolgáltatásban tevékenykedett, de a település-együttes déli részén ennél jóval gyakrabban fordultak elő. Almásháza mellett a fent említett településeken emelkedett ki a szálláshely-szolgáltatással, vendéglátással foglalkozók jelenléte. Az őstermelők kötelező adószám-kiváltási kötelezettsége miatt a mezőgazdasági feladatokra szakosodott vállalkozások a teljes állomány közel háromtizedét képviselték, az agrárium súlya a település-együttes gazdasági életében azonban ennél jóval szerényebbre tehető. A gazdasági ágba tartozó szervezeteknek ugyanis mindössze 3,4%-át alapították társas formában, amelyből arra következtethetünk, hogy e tevékenység elsősorban a helyi lakosság önellátását vagy jövedelmének kiegészítését biztosítja. Az ipari és építőipari feladatokra szakosodott vállalkozások szervezeti struktúrában betöltött súlya és ezzel együtt gazdasági szerepe – minden tizedik vállalkozás sorolódott a szekunder ágakba – meglehetősen csekély.

A regisztrált vállalkozások összetétele főtevékenység szerint, 2008 végén



Az Akciócsoport területén 2008 végén a regisztrált vállalkozások alkalmazotti létszámát tekintve túlnyomó többségük (98,5%-uk) mikro-méretű vállalkozás volt. Az itt bejegyzett 10–49 munkavállalót foglalkoztató 80 kisvállalkozás fele Hévízen és Zalaszentgróton tevékenykedett. A városi önkormányzatok hivatalai, az itt található oktatási intézmények és a közszolgáltatásokat végző szervezetek mellett nagyszámú munkahelyet csupán egy bő tucat cég rendelkezett a település-együttesben. Utóbbiak meglehetősen koncentráltan helyezkedtek el, munkaerő-piaci vonzerejük pedig nem tekinthető jelentősnek. Legalább 250 főt foglalkoztató vállalkozás egyáltalán nem működött a térségben, a közepes méretűek, azaz 50 és 249 fő közöttiekből is csupán 14 létezett. Utóbbiakból tíz a Zalaszentgróti mikrotérségbe, közülük is nyolc a térség központjába tette a székhelyét. A Hévízi övezetben tevékenykedő négy vállalkozásból hármat a városban tartottak nyilván. A közepes méretű vállalkozások tevékenységi struktúrája változatos képet mutatott. Zalaszentgróton inkább termelő, feldolgozóipari és kereskedelmi profilúak tevékenykedtek, Hévízen pedig turizmusra és pénzügyi szolgáltatásokra specializálódtak működtek. A gyógy- és termálvízzel rendelkező falvakban (Alsópáhok, Kehidakustány) a fürdőt, illetőleg a szálláshelyet üzemeltető gazdasági egység volt a legnagyobb foglalkoztató, Óhídon pedig egy faipari vállalkozás.

A gazdasági lehetőségek és a piaci környezet kihasználását, valamint az üzletvitel folyamatosságát vizsgáló vállalkozás-demográfiai felvételek szerint a település-együttesben az új vállalkozások életképessége meglehetősen visszafogottnak tekinthető. Amíg Zala megyében a 2000-ben alapított vállalkozások 40,7%-a tevékenykedett még 2007-ben is, addig a település-együttesben mindössze 36,1%-a működött a megalakulás utáni hetedik esztendőben. Az új vállalkozások életessége azonban nem egyforma képet mutatott. A több szempontból is kedvezőbb helyzetben lévő Hévízi mikrotérségben a hosszú távon is működőképes profitorientált szervezetek előfordulása megközelítette a megyei szintet, míg a Zalaszentgrótiiban átlagosan minden száz ezredfordulón alapított vállalkozásból csupán harminc funkcionált 2007-ben is. Az adatok azt mutatják, hogy a városokban minden szempontból jobbak a vállalkozások hosszabb távú kilátásai, mint néhány községet (Nemesbük, Sármellék, Zalacsány) leszámítva a falvakban. Ezen kívül elmondható az is, hogy meglehetősen magas szinten állandósult a vállalkozások fluktuációja. A rendelkezésre álló adatok szerint az akcióterületen 2000 és 2006 között ugyanis minden száz újonnan alapított vállalkozásra 95 újonnan megszűnt jutott.

Szakértői becslések alapján a Zala Termálvölgye Akciócsoport területén a Zala megyei átlagnál összességében kedvezőtlenebb **foglalkoztatási helyzet** markáns területi egyenlőtlenségeket takar. Az Állami Foglalkoztatási Hivatal vizsgálatai szerint 2008-ban a Leader közösség területén a 15 és 74 év közötti népesség 58,1%-a tartozott a gazdaságilag aktívak, azaz a foglalkoztatottak és munkanélküliek csoportjába. Az aktivitási arány a Hévízi mikrotérségben nem érte el a 49%-ot, ami azzal magyarázható, hogy a városban magas az időskorúak és valamilyen ellátásban részesülő inaktívak aránya. Ezzel szemben a lehatárolás középső és északi részén a mutató nagysága tíz százalékponttal meghaladta a déli terület átlagát. A foglalkoztatási arány a Zalaszentgróti mikrotérségben szintén magasabb volt, mint a Hévíziben a különböző korstruktúrából adódóan, de az aktivitási mutatónál jóval kisebb mértékű eltérést mutatott, mivel a déli területen kedvezőbbek az elhelyezkedés lehetőségei. Ezt érzékeltetik az állástalanokkal kapcsolatos információk is, hiszen az akcióterületi szinten kimutatott 9,1%-os munkanélküliségi ráta a Hévízi mikrotérség 7,0%-os, és a Zalaszentgróti 10,3%-os szint eredőjeként alakult ki.

A gazdasági élet legtöbb területére 2008 utolsó negyedében begyűrűzött válság következtében a település-együttesben is számolni kellett az elhelyezkedési lehetőségek kedvezőtlenebbé válásával és a munkanélküliség növekedésével. A nyilvántartott álláskeresők állományára vonatkozó, az Állami Foglalkoztatási Hivataltól származó legutolsó adatok szerint, 2009 áprilisban 2 065 személy szerepelt a munkaügyi kirendeltségek nyilvántartásában, amely munkaképes korú lakosság pontosan egytizedét tette ki. A munkanélküliségi ráta nagysága a megyei átlaghoz hasonlóan alakult, ugyanakkor az akcióterületen belül térségenként és településenként is jelentős különbségeket mutatott. A munkához jutás szempontjából minden szempontból hátrányosabb helyzetben lévő Zalaszentgróti mikrotérségben a munkanélküliség szintje (12,3%) csaknem kétszer akkora volt, mint a Hévíziben (6,8%). Ráadásul a település-együttes középső és északi részén Kehidakustány, Tilaj és Zalaszentlászló kivételével minden településen kétszámjegyű értéket ért el a ráta nagysága, sőt Döbröcén és Kisgörcbön minden ötödik munkaképes korú nem tudott elhelyezkedni. Ezzel szemben a lehatárolás déli részén Rezi, Szentgyörgyvár és Zalaköveskút kivételével a munkanélküliségi ráta egyszámjegyű maradt. A legkedvezőbb foglalkoztatási helyzet a Hévíz, Alsópáhok, Felsőpáhok, Cserszegtomaj által határolt turisztikai övezetben jelentkezett.

Az elhelyezkedés nehézségeit mutatja, hogy a munkaerő-piacról kiszorultak 23,6%-a már legalább egy esztendeje nem talált állást. Ez a megyeinél kedvezőtlenebb újbóli munkához jutási esélyről árulkodott. A Hévízi mikrotérségben az átlagosnál valamivel alacsonyabb volt a tartósan állás nélkül lévők előfordulása, mint a lehatárolás középső és északi részén. A rendelkezésre álló 2008 végi adatok szerint a munkát keresők összetétele néhány fontosabb ismérv tekintetében az akcióterületen belül térségenként meglehetősen különbözött a település-együttes heterogén demográfiai jellemzői és eltérő gazdasági potenciálja miatt. A Hévízi mikrotérségben az álláskeresők között gyakrabban fordultak elő nők, magasabb (közép- és felsőfokú) iskolai végzettségűek és munkahelyük elvesztése előtt szellemi munkakörben dolgozók, mint a Zalaszentgrótiiban. Ugyanakkor nem mutatkozott lényeges különbség a két területi egység között a munkanélküliek korösszetételében és a pályakezdők arányában.

A nyilvántartott állástalanok főbb jellemzői 2008 végén

Megnevezés	Nyilvántartott álláskereső	Ezen belül a			
		nők	közép- és felsőfokú végzettségűek	korábban szellemi foglalkozásúak	pályakezdők
		aránya, %			
Hévízi mikrotérség	510	47,1	72,7	20,4	4,9
Ebből: Hévíz	107	45,8	92,5	35,5	5,6
Zalaszentgróti mikrotérség	1 185	38,0	60,9	12,5	4,1
Ebből: Zalaszentgrót	484	36,6	62,4	15,7	4,8
Zala Termálvölgye Akciócsoport összesen	1 695	40,7	64,5	14,9	4,4

A munkanélküli-ellátásra való jogosultságukat kimerítők rendszeres szociális segílyt kaphatnak, amelynek folyósítását a települési önkormányzat szükség szerint munkavégzéshez kötheti. A település-együttesben 2007 második felében átlagosan 540 fő részesült szociális segílyben, közülük 153 főnek, azaz a jogosultsággal rendelkezők mintegy háromtizedének tudtak a települések munkát biztosítani. Ez az arány mikrotérségenként lényegesen nem, helységenként viszont a foglalkoztatási lehetőségek függvényében számottevően különbözött. Ebben az időszakban Dötk, Hévíz és Zalaköveskút kivételével mindenütt dolgozott a segílyezették egy része. A legtöbben Sármelléken és Zalaszentgróton vettek részt az önkormányzat által felkínált feladatok teljesítésében. A foglalkoztatottak közel négyötöde közcélú munkát végzett, azaz olyan önkormányzati feladatot teljesített, ahol a foglalkoztatás időtartama elérte az egy hónapot.

2.2.3. Egészségügyi, szociális intézményhálózat

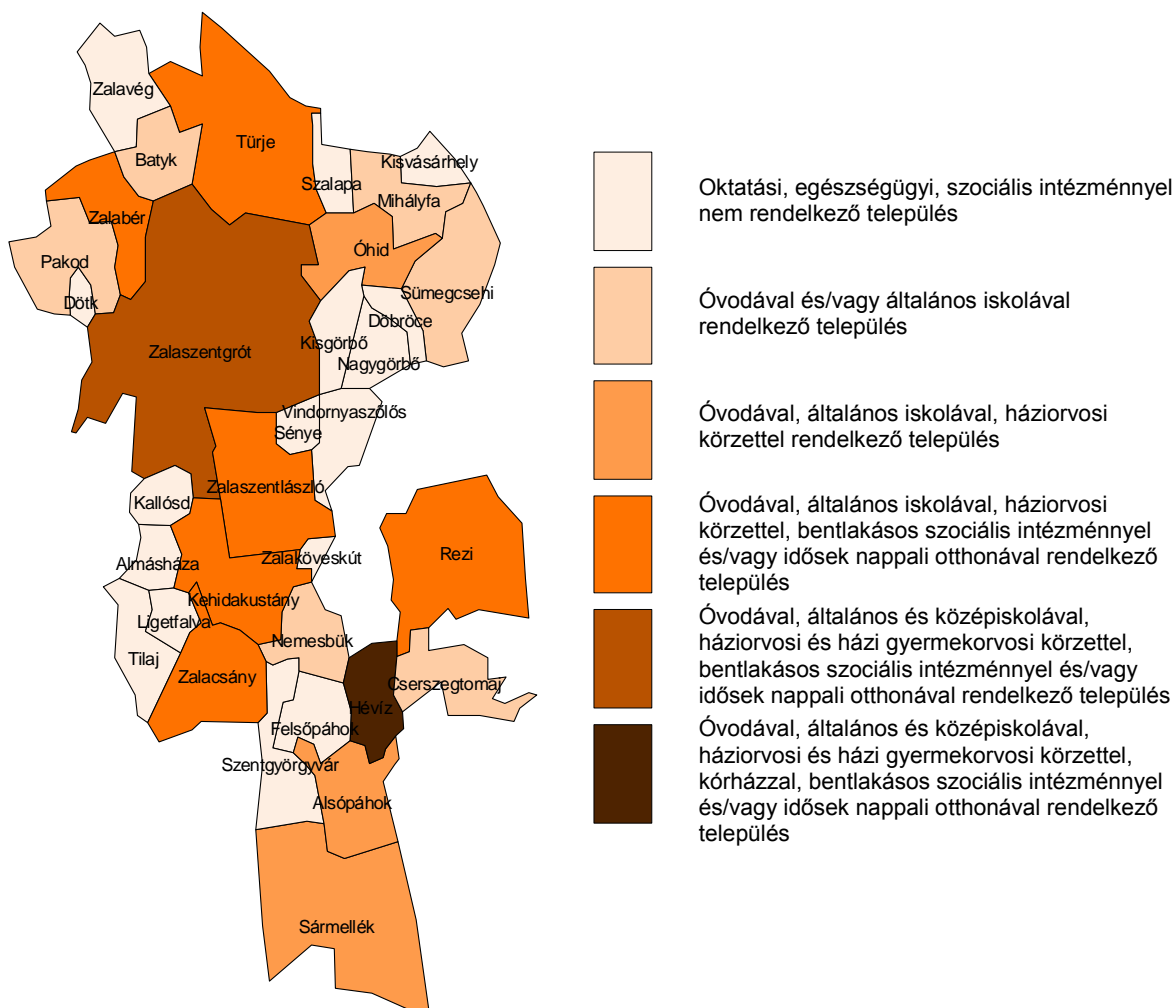
2007 december 31-ei állapot szerint a települések egyharmadában helyben megtalálható az **egészségügyi alapellátás**, a városokban a háziorvosi körzeteken kívül, vagy azzal összevontan gyermek háziorvosi szolgálatot is fenntartanak. A Zalaszentgróti mikrotérségben élők közel egynegyed – praxishiány, közlekedési nehézségek miatt – utazással, vagy a heti körutak alkalmával jut egészségügyi ellátáshoz.

A térség egyetlen kórháza, a hévízi gyógykórház közel három és félszáz ágygal működik. Speciális helyzetéből adódóan az egész országból fogadja a mozgásszervi, ezen belül elsősorban reumatológiai megbetegedések orvosi rehabilitációjára, illetve aktív reumatológiai szakellátására beutaltakat.

A 2009. szeptemberében beindult türjei integrált óvoda-bölcsődei csoporton kívül nem működik bölcsődei szolgáltatás a térségben. A bölcsődéskorú (0-3 éves) népességszám alapján a két városban a környező, elérhető távolságban levő településekre kiterjedő vonzáskörzettel valószínűsíthetően jó kihasználtsággal működnének ezek az intézmények, ismerve a közelmúltban bejelentett – gyermekvállalást és -ellátást – érintő tervezett intézkedéseket is. Előzetes népességadataink szerint a bölcsődéskorú állandó népesség (0-3 évesek) aránya mindkét mikrotérségben ez év elején meghaladta a három százalékot.

A megváltozott társadalmi körülmények (idősek arányának és a születéskor várható élettartamnak a növekedése, a többgenerációs családmodell „elavulttá” válása, egyéb, családon belüli egzisztenciális problémák) hatására fokozódik a **szociális ellátások** szerepe. Tartós és átmeneti elhelyezést biztosító bentlakásos intézményi ellátás Hévízen, Zalaszentgróton és még további négy településen vehető igénybe. Az intézmények szükségességét mi sem bizonyítja jobban, mint hogy a férőhelyek kihasználtsága 2007-ben megközelítette a 100%-ot. Hét településen működött az idős emberek napközbeni ellátására szakosodott intézmény, a férőhelyeket itt is szinte teljesen betöltötték. Az intézményi ellátáson túl a térség településeinek többségében az önkormányzatok szociális étkeztetés és/vagy házi segítségnyújtás keretében támogatják az idős embereket. A települések egyegyed részében azonban még ez az ellátási forma sem érhető el.

A térség településeinek közoktatási, egészségügyi és szociális intézményekkel való ellátottsága, 2007



A térségben az aprófalvas településszerkezetből adódóan viszonylag sok az olyan – zömében kislélekszámú – település, amelyben nem, vagy csak nagy nehézségek árán érhetőek el az alapvető közoktatási, egészségügyi és szociális szolgáltatások, illetve intézmények, s ez a tény tovább rontja a települések amúgy is gyenge népességmegtartó képességének erejét.

2.2.4. Információhoz jutás lehetőségei

A térség **közlekedési helyzetét** döntően meghatározza a megyére jellemző aprófalvas településszerkezet. Az úthálózat sűrűsége ebből adódóan az országoshoz viszonyítva is kimagasló. A megyében eddig épült autópálya szakasz azonban a 33 település egyikét sem érinti. A települések között számos "zsáktelepülés" is található, a főútvonal hiánya pedig nehezíti a térségi kapcsolatok erősödését. A sugaras vasúti vonal-hálózat fővonalai ugyancsak elkerülik a térséget. Vasúton a Boba–Zalaegerszeg vonalon érhető el Túrje, Zalabér–Batyk, és Pakod település. A térség egyik városa Zalaszentgrót az ország közúti hálózatában perifériális szerepet játszik. Kisebb mellékutak kötik össze Sümeggel és Zalacsánnyal, ahonnan elsősorban Keszthely felé lehet tovább utazni. A Zalacsány felől érkező út Zalabérnél torkollik a Sümeg és Zalaegerszeg között futó fontosabb mellékútba, amelyen a település összeköttetésben áll a megyeszékhellyel. Zalaszentgrótot vasúton rövid szárnyvonal köti össze a Bajánsenye–Zalaegerszeg–Ukk–Boba fővonalon fekvő Zalabér–Batyk vasútállomással, azonban ezen a szárnyvonalon 2007. március 4. óta szünetel a személyszállítás.

Zala megye más városaihoz viszonyítva autóbusz ellátottsága kevésbé fejlett, ám így is jóval az országos átlag felett van. Viszonylag kevés elővárosi járat mellett elsősorban Zalaegerszeg, Keszthely és Sümeg felé járnak helyközi buszok, ám távolabbi településekkel is (mint Budapest, Győr, Szombathely vagy Tapolca) van összeköttetése. A településmagtól távol fekvő, csatolt településrészekre helyközi járatok járnak a városban működő buszállomásról és a kistérség valamennyi települése naponta több induló járattal is elérhető.

A térség másik városának Hévíznek a közlekedési helyzete is közel hasonló. Vasútvonal nem érinti, az odautazáshoz keszthelyi átszállással autóbuszt kell igénybe venni. A városból a megyeszékhely a 76-os másodrendű főúton közelíthető meg a leggyorsabban. A térség települései közötti utasforgalmat Zalaszentgróthoz hasonlóan többnyire helyközi járatokkal bonyolítják, de idegenforgalmi jelentősége miatt számos távolsági járat is áthalad területén, mint a Budapest-Zalaegerszeg, a Tatabánya–Székesfehérvár–Zalaegerszeg, a Győr–Zalaegerszeg közöttiek vagy a Veszprémből Zalaegerszegre indulók.

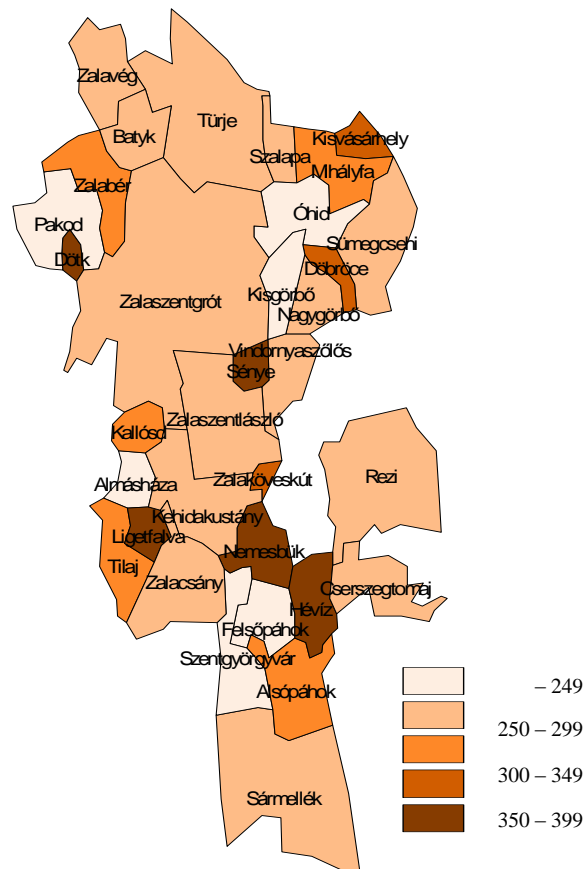
A szárazföldi közlekedés mellett a légi közlekedés is szerephez jut a térségben. Sármellék külterületén, a Balaton Nyugati végétől kb. 10 km-re található a Dunántúl legfontosabb és egyben legforgalmasabb nemzetközi repülőtere a Fly Balaton, ahová évente jelentős számú charter járat érkezik. A légitikötő 2008-ban 110 ezres utasforgalmat bonyolított le, mely leginkább a Hévízi és a Zalakarosi gyógyfürdőt, valamint a Balatont felkeresni szándékozókat jelentette. 2009-ben a Lufthansa és a Hamburg International társaság indított menetrendszerű járatokat, a Bulgarian Air és a Transavia charter járatokat, illetve charter járatok időszakosan érkeznek még Oroszországból is.

Az országosan kiépített kerékpárútvonalak hálózatából a megyét négy érinti. Ebből a Keszthelyről kiinduló két út közül az egyik magában foglalja a Hévíz–Alsópáhok–Sármellék szakaszt, a másik pedig Hévízt érintve folytatódik.

A **kommunikációs összeköttetésben** fontos szerepet játszó vezetékes **telefonhálózat** mára már nagymértékben veszített a jelentőségéből. A korábbi évekhez viszonyítva egyre inkább a mobilkészülékek veszik át szerepét annak ellenére, hogy fokozatosan terjed a kábeltelevíziós-hálózaton nyújtott telefonálás lehetősége is. 2007-ben a vezetékes vonalak száma az egy évvel korábbihoz képest a 33 települést tekintve összességében 1,9%-kal mérséklődött, a Zalaszentgróti kistérségben ennél számottevőbb csökkenés mutatkozott, míg Hévíz körzetében ez a folyamat jóval lassabb mérséklődést mutatott.

A vezetékes állomások száma ma még meghaladja a 10 100-at, csökkenésükkel párhuzamosan viszont egyre nagyobb arányt képviselnek a fővonalakon belül a korszerűbb digitális ISDN vonalak. Egy év alatt számuk 84-gyel, 1 640-re bővült. Digitális telefon-szolgáltatást a 33 település közül mindössze 3 helyen, Dötkön, Kisvásárhelyen és Ligetfalván nem létesítettek. Ugyanakkor az Akcióterület átlagánál (16,2%) jóval nagyobb az ISDN vonalak aránya Hévízen (29,3%) és Kehidakustányban (22,0%). Térségi összehasonlításban a Hévízi terület mutatója (20,5%) közel duplája a Zalaszentgrótnak (12,1%) és magasabb a Zala megyei átlagnál is. A mobiltelefonok térhódításával egyre inkább tűnnek el a nyilvános távbeszélő állomások is.

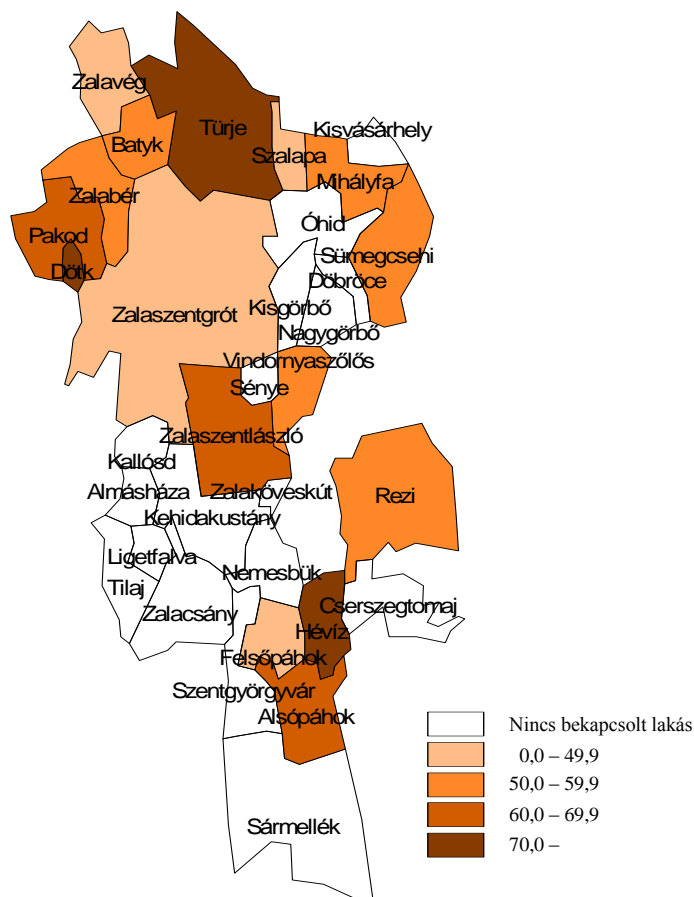
Ezer lakosra jutó távbeszélő fővonalak száma



Bár a 33 település mindegyikén van legalább egy ilyen készülék, számuk az ezredforduló óta 77-tel, azaz 42%-kal fogyott. 2007-ben az országban ezer lakosra 327 vezetékes fővonal jutott, ennél a Hévízi térség mutatója jóval magasabb (388), a Zalaszentgrót körzetében ugyanakkor mindössze 283. Az Akciócsoport területén a legmagasabb ezer lakosra vetített mutatóval Sénye (630), Hévíz (598), Ligetfalva (446) és Nemesbük (438) rendelkezik, ugyanakkor Szentgyörgyváron (216), Pakodon (228), Almásházán (230) marad el leginkább a 33 település átlagától (327). Az egyéni és az üzleti analóg fővonalak a távbeszélő fővonalak 74, illetve 9%-át tették ki, ezen belül a Hévízi térségben a közületi, a Zalaszentgrótnak a lakásfővonalak aránya magasabb a 33 település átlagánál.

Korunk egyik leggyorsabban fejlődő technikai eszköze a **számítógép**. A nyugat-dunántúli régió, amelyhez a 33 település is tartozik, 2007-ben nem tartozott az asztali, illetve hordozható számítógéppel legrosszabban ellátott térségek közé. Száz háztartásban az országos 45, illetve 5-tel szemben 42 személyi számítógép és átlagban 4 laptop volt található. A szórakozás és egyben információszerzés széles tömegek számára elérhető legismertebb eszköze a televízió. Ma a parabola antennával fogható, illetve kábelen érkező adások vétele nyújtja a legkorszerűbb, legkényelmesebb és legjobb minőségben élvezhető műsorokat. A régióban 2007-ben parabolaantennával vagy kábeltévé csatlakozási ponttal a háztartások 12%-a rendelkezett. A Zala megye 33 települését magába foglaló Zalaszentgróti és Hévízi térségben összesen 6 236 lakást csatlakoztattak a kábelhálózatra, ami a megyében bekapcsolt lakások állományának 8,2%-át tette ki. A lakásállomány megoszlását figyelembe véve ez a megyeinél szerényebb ellátottságot jelent.

A kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások aránya, %



A kommunikáció területén az egyik legdinamikusabb fejlődést a térségben is a **kábeltelevíziózás** jelentette, annak ellenére is, hogy a hálózat a települések nagyobb részében még nem épült ki. Az ezredfordulót követően a kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások száma az említett két térségben együttvéve több mint háromtizedével nőtt. A Zalaszentgróti és Hévízi körzetében fekvő községek több mint fele még csak parabolaantennával foghatja a műholdas adást. A kábeltelevíziós-hálózatba bekapcsolt lakások aránya viszont utóbbi térségben jóval magasabb (46,1%), mint Zalaszentgróti (38,8%) körzetében. A kábeltelevíziós ellátottság a 33 település közül Dötkön, Hévízen, Túrjén és Zalaszentlászlón a legjobb, 69-82% közötti, míg a városi rangot kapott Zalaszentgróton mindössze 43%.

A rendelkezésre álló adatok szerint a térségben kábeltelevíziós szolgáltatással 4 társaság (FiberNet Kommunikációs Zrt. a 2 városban, a HIR-SAT 2000 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft., az Infrastat Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., valamint a SATEL Híradástechnikai és Kereskedelmi Kft.) mellett 3 magánvállalkozás is foglalkozik. A FiberNet Kommunikációs Zrt. és a HIR-SAT 2000 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. egyúttal internet szolgáltatást is nyújt. A világhálón megjelenő hatalmas rendezett információhalmaz egyre inkább megköveteli a számítógépek mindennapi internetre való csatlakozási lehetőségét. Mindez a gyors információhoz jutás mellett ma már sok esetben a telefonálást, a televíziózást és a levelezést is pótolhatja. Az internet előfizetők száma a kábeltelevízió előfizetőkénél is dinamikusabban bővült. Bár csak megyei szintű adatok állnak rendelkezésünkre, a tendencia a gyorsan fejlődő internetes technológiáknak (telefonvonalon, kábelben, vezeték nélküli hálózat segítségével történő hozzáférés) köszönhetően a kisebb településeken is hasonló. 2004-2007 között Zala megyében 14 242-ről 42 171-re bővült az internet előfizetések száma. Az internet-hozzáférés módját tekintve csupán a három év alatt teljes átrendeződés következett be. Szinte teljesen elvesztette jelentőségét az úgynevezett betárcsázós rendszer, jelenleg meghatározóvá vált az xDSL-, illetve a kábeltelevízió-hálózaton indított hozzáférés, de a legdinamikusabb fejlődést a vezeték nélküli technológia elterjedése eredményezte. Zala megyében ma az xDSL, illetve a vezeték nélküli hálózat segítségével történő internetezés az országosnál kedveltebb, a betárcsázós és a kábeltelevíziós társaságoknál történő előfizetések aránya ezzel szemben kisebb.

A lakossági **adminisztratív ügyintézését végző közintézmények** közül kiemelt fontossággal bírnak a postahivatalok. A térség valamennyi településén megszervezték a postaszolgáltatást. Az önálló postahivatalok, fiókposták száma együttesen 14. Hiányuk miatt vagy megszüntetésük után szerepüket, néhány helyen postai kirendeltségek vették át, de feladataikat többnyire mobil postai szolgálattal váltották fel. 2007-ben előbbieket csupán a Zalaszentgróti kistérségben működnek, de a mobil postaszolgálat megszervezése is túlnyomó részben az ottani településeken történt meg. A tudományos kutatásokhoz a megye két levéltára nyújt segítséget, a térséghez közelebbi Keszthelyen, míg a másik a megyeszékhelyen található.

A mindennapi hivatalos ügyekben a települési önkormányzatokhoz lehet fordulni, míg a jegyzők feladatkörébe utalt ügyek intézésére többnyire körjegyzőségek szerveződtek. Az aprófalvas településszerkezetből adódóan a Hévízi és Zalaszentgróti kistérségekben összesen 12 körjegyzőség alakult, önálló jegyzőséggel a két városon kívül még négy község, Alsópáhok, Cserszegtomaj, Felsőpáhok és Rezi rendelkezik.

A gyakori ügyek intézésére Hévízen és Zalaszentgróton az egyéni vállalkozói igazolvány kivételével minden ügýtípusban országos jogkörrel bíró okmányirodák, illetve építésügyi hatóságok működnek. Zalaszentgróton emellett földhivatali és munkaügyi kirendeltség is található, míg Hévízről és térségéből ezekben az ügyekben a keszthelyi hivatalokat kell felkeresni. A körjegyzőségek társult településeinek lakosságát hivatali ügyeik intézésében a központból időszakosan kihelyezett ügyfélfogadással segítik.

A vállalkozások tevékenységükkel kapcsolatos kérdésekben a megfelelő kamarákhoz fordulhatnak (Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, Személy- és Vagyonvédelmi Kamara, Zala Megyei Mérnöki Kamara területi irodája, valamint a Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara), amelyek a megyeszékhelyen találhatók. Ugyancsak ottani Cégbíróságon intézhetik cégbejegyzéseiket és jelenthetik be a vállalkozásaiban történt változásokat. Zalaegerszegen működik még a KSH Győri Igazgatóságának Zalaegerszegi Képviselőlete.

2.2.5. Szabadidő eltöltésének lehetőségei

A szabadidő-eltöltés lehetőségeinek feltárásánál érdemes megvizsgálni az Akciócsoport területére vonatkozóan a kulturális intézményi kínálatot, a kiskereskedelem és vendéglátás üzlethálózatát mint ellátó intézményrendszert, valamint a térség idegenforgalmi kínálatát és keresletét.

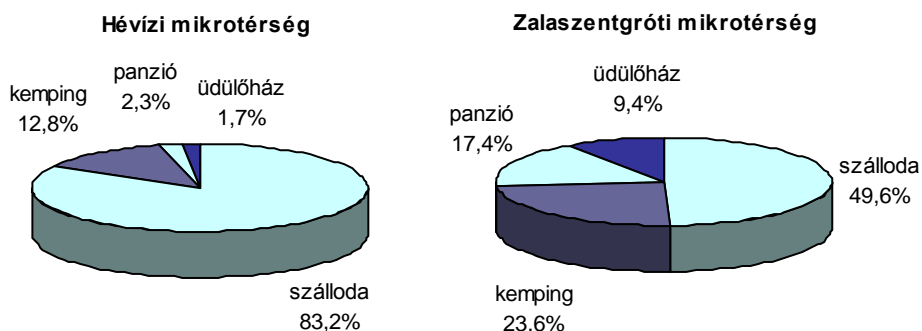
A vizsgált kistérségek **turisztikai adottságai** kedvezőek. Részben földrajzi fekvésük (Balaton közelsége), részben pedig gyógy- és termálturisztikai lehetőségeik miatt élénk idegenforgalom jellemző. Az ide látogatók a Zala megyébe érkezők felét, az általuk eltöltött idő pedig a vendégéjszakák 57%-át tette ki. 2008-ban a két mikrotérség kereskedelmi szálláshelyein 257 ezer vendég 1 122 ezer éjszakára szállt meg. A forgalom döntően (95%) a Hévízi övezetben, azon belül is Hévízen realizálódott. A gyógyfürdők kínálata elsősorban Hévízen és a Zalaszentgróti kistérségen belül Kehidakustányban és Zalaszentgróton meghatározó, míg a magyar tenger a Hévízi kistérség, azon belül is Alsópáhok és Cserszegtomaj települések arculatát határozza meg. Utóbbi mikrotérségben további két településen, a Zalaszentgrótiiban pedig a városon és Kehidakustányon túl 3 településen üzemelt vendégfogadó.

Kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalmi adatai, 2008

Terület	Külföldi	Belföldi	Összes	Külföldi	Belföldi	Összes
	vendég			vendégéjszaka		
Hévízi mikrotérség	90 711	144 318	235 029	596 103	471 980	1 068 083
Alsópáhok	3 053	32 467	35 520	24 971	110 235	135 206
Cserszegtomaj	1 475	4 621	6 096	7 605	15 019	22 624
Hévíz	86 125	107 216	193 341	563 084	346 656	909 740
Nemesbük	58	14	72	443	70	513
Zalaszentgróti mikrotérség	1 832	20 289	22 121	6 888	47 519	54 407
Kehidakustány	1 161	15 653	16 814	4 827	38 434	43 261
Ligetfalva	36	6	42	187	46	233
Zalacsány	129	3 843	3 972	253	6 887	7 140
Zalaszentgrót	372	515	887	1 158	1 293	2 451
Zalaszentlászló	134	272	406	463	859	1 322
Zala Termálvölgye Akciócsoport összesen	92 543	164 607	257 150	602 991	519 499	1 122 490

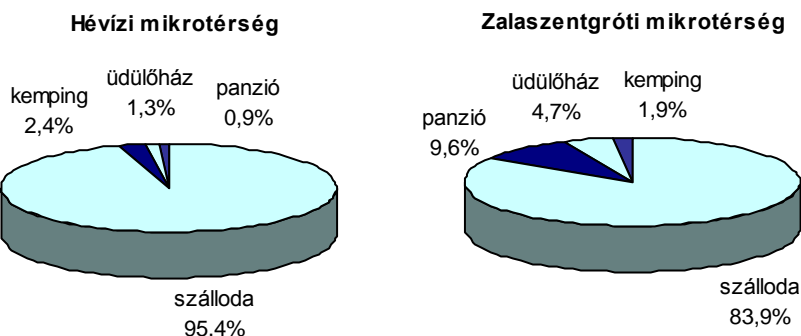
Az elmúlt évben az akcióterületre látogatókat 52 kereskedelmi szálláshely fogadta 3 080 szobával, közel 8 és félezer férőhellyel. A férőhely-kapacitás 89%-a a Hévízi, 11%-a pedig a Zalaszentgróti kistérségben állt a turisták rendelkezésére. Szállástípusok szerint összességében a fogadóképesség 80%-a a szállodákban, 14%-a a kempingekben, 4%-a a panziókban, s 3%-a az üdülőházakban található. A két mikrotérség szálláskínálata különböző: a Hévíziben a hotelek dominálnak, míg a Zalaszentgrótiiban a többi szállástípus is jelentősebb szerephez jut.

A férőhelyek megoszlása szállástípusok szerint, 2008



A vendégfogadók forgalma alapján azonban mindkét térségre egyértelműen elmondható a szállodák meghatározó jellege, hiszen az éjszakák 95%-át realizálták. A forgalom további 2%-a kempingekben, s másfél-másfél százaléka üdülőházakban és panziókban bonyolódott. Szembetűnő azonban a Zalaszentgróti övezet panzióinak, de üdülőházainak átlagosnál nagyobb látogatottsága is.

A vendégéjszakák számának megoszlása szállástípusok szerint, 2008



A településeket külön-külön vizsgálva elmondható, hogy a gyógyulni és kikapcsolódni vágyók a világhírű Hévízi Gyógyfürdő mellett a kehidakustányi fürdőkomplexumban és a Zalaszentgróti Termálfürdőben élvezhetik az ásványi anyagokban gazdag vizek jótékony hatásait. Hévízen, mint az ország egyik legjelentősebb idegenforgalmi gyógycentrumában a magas szolgáltatások nyújtására specializálódott hotelek (szám szerint 13 három-, 6 négy- és 1 ötcsillagos) fogadják a vendégeket. Kehidakustányban egy négy-, Zalaszentgróton pedig egy háromcsillagos szálloda üzemel. Előbbi típusból további egy-egy található Cserszegtomajon és Alsópáhokon, utóbbiból pedig kettő Zalacsányban, ahol két kastély fogadja a látogatókat. A szállodákat működtető településeken jellemzően panziók is üzemelnek, kiegészítve a magasabb igények kielégítését megcélzó szálláskínálatot. Emellett Zalaszentlászlón található két panziót, mely kedvező földrajzi fekvéséből, falusi turizmusából eredően kedvelt úticél.

Az akcióterületen megszálló vendégek 64%-a belföldről érkezett. Az eltöltött éjszakák összetételében azonban a külföldi vendégkör bizonyult meghatározónak, 54%-át tette ki. Míg a Zalaszentgróti kistérségben a belföldi turizmus dominál (a látogatók 92%-át, az éjszakák 87%-át adta), a Hévízi mikrotérségben a magasabb (61%) hazai vendégarány ellenére a külföldiek által eltöltött éjszakák hányada (56%) jelentősebb.

A turisták átlagosan 4,4 éjszakára foglaltak szállást, melyen belül a külföldről érkezők a belföldiekénél (3,2 éjszaka) kétszer hosszabb időre (6,5 éjszaka) maradtak. A Hévízi mikrotérségben a turisták ennél is hosszabb időt (átlagosan 4,5, belföldiek 3,3, külföldiek 6,6 éjszakát) töltöttek el, míg a Zalaszentgrótiiban jóval rövidebbet (sorrendben: 2,5, 2,3, illetve 3,8 éjszakát).

Az akcióterület, illetve a két mikrotérség idegenforgalmáról megállapítható, hogy alapvetően Hévíz, s a Zalaszentgróti kistérségen belül Kehidakustány turizmusa formálja mind volumenében, mind összetételében. Mindezt jól jelzi a szállásférőhelyek lakónépességre vetített mutatója is. Átlagosan 270 férőhelyet számláltak ezer lakosonként, ezen belül a Hévízi mikrotérségben 576-ot, a Zalaszentgrótiiban mindössze 53-at. Hévízen kimagasló a viszonyszám értéke (1 254), Alsópáhokon és Cserszegtomajon megközelítette az 500-at, Nemesbükön csupán 80-at tett ki. A másik térségen belül Kehidakustányban 552 férőhely jutott ezer lakosra, míg Zalacsányon 175, Zalaszentlászlón 79, Zalaszentgróton pedig (városi rangjából és ezzel együtt magasabb népességszámából adódóan) pusztán 8.

Hévíz és Kehidakustány idegenforgalmi vonzereje a magánszállásadás mutatóiban is tükröződik. 2007-ben a vizsgált 33 településen 1 118 szállásadó 6 150 férőhellyel várta vendégeit. 86, illetve 82%-uk a Hévízi mikrotérségben, döntően Hévízen üzemelt. A másik kistérségen belül a kereskedelmi szálláshelyekhez hasonlóan Kehidakustány szerepköre emelhető ki, a kapacitás 69%-ával rendelkezett. Itt volt a legmagasabb a férőhelyek ezer lakosra vetített értéke is: Hévízen 992-t, Kehidán 643-at tett ki. Összességében azonban elmondható, hogy 9 település (Batyk, Dötk, Kisgörbő, Ligetfalva, Nagygörbő, Óhid, Szalapa, Zalavég és Zalaköveskút) kivételével mindenütt találkozhattunk magánszállásadóval. A vendéglátók 2007-ben több mint 21 ezer vendéget, 93 ezer éjszakára fogadtak. A forgalom a Hévízi és a Szentgróti mikrotérség között 73–27%-ban oszlott meg. Míg – az éjszakák száma alapján – előbbi térségben a külföldi vendégkör volt meghatározó (70%), utóbbiban a belföldi (90%) dominált.

A napi életvitellel vagy akár a turizmussal is szorosan összefüggő ellátó funkciót betöltő **kereskedelmi üzletek**, vásárlási lehetőségek fontos szerepet töltenek be a szabadidő eltöltésében. Ugyan elsősorban a nagyobb városokban letelepedő hazai és nemzetközi üzletláncok, bevásárlóközpontok megjelenésével értékelődött fel a vásárlás, mint szabadidős tevékenység, az akcióterület zömére jellemző kisebb településeken a jól működő kiskereskedelmi üzlethálózat kiemelt feltétele lehet a letelepedni vágyó fiataloknak.

2008 végén 643 kiskereskedelmi üzlet működött a két mikrotérségben, 63%-uk a Hévíziben, 37%-uk pedig a Zalaszentgrótiiban. Döntő részük a nagyobb lakónépességgel rendelkező városokban, Hévízen és Zalaszentgróton található. Az ezer lakosra jutó számuk szintén itt kimagasló: Hévíz kiváló ellátottságára utal, hogy 77 üzletet számláltak ezer lakosonként, ezzel szemben Zalaszentgróton csak 20-at. A mutató értéke az akcióterületen átlagosan 21-et tett ki (Hévízi mikrotérségben magasabb (31), Zalaszentgrótiiban alacsonyabb (13) a nagy számú kisebb község szerényebb lehetőségei miatt). A kiskereskedelmi egységek mintegy felét egyéni vállalkozások üzemeltették, mely a mikrotérségek között számottevően nem különbözött.

A boltok jelentős részét az élelmiszer (19%) és a ruházati (22%) jellegűek adták. A Hévízi mikrotérségben előbbiek alacsonyabb (13%), utóbbiak magasabb (27%) részarányúak, míg a Zalaszentgróti kistérségben éppen ellenkezőleg alakult az üzletek hányada (élelmiszer 30%, ruházati 12%). A ruházati szaküzletek Hévízen a legelterjedtebbek (32%), amit a város élénk turizmusa indokol. Az üzlettípusok közül nagyobb arányt képviseltek még az egyéb iparcikk szaküzletek.

Az akcióterületen 354 **vendéglátóhely** működött, 234 a Hévízi, 120 pedig a Zalaszentgróti mikrotérségben. A vendéglátó egységek a kiskereskedelmi elárúsító helyeknél szorosabb összefüggést mutatnak az idegenforgalommal: alapvetően a városokban, Hévízen (175) és Zalaszentgróton (53) koncentráálódtak, de nagy számban tevékenykedtek Kehidakustányban (27), Zalaszentlászlón (9), Zalacsányban (8), valamint Alsópáhokon (11) és Cserszegtomajon (25). Ezer lakosra átlagosan 11 vendéglátóhely jutott, a Hévízi térségben ennél több, 18 (Hévízen 40), a Zalaszentgróti övezetben pedig 7 (Kehidakustányban 23).

A vendéglátó üzletek 41%-a egyéni vállalkozás keretében működött. A Zalaszentgróti kistérségben a magánkezdeményezések gyakoribbak (53%-os, ezen belül Zalaszentgróton 62%-os hányadot képviseltek), a Hévízi mikrotérségben kevésbé elterjedtek (35%). A vendéglátóhelyek háromnegyede étterem, cukrászda, egyötöde bár, borozó, s 5%-a munkahelyi étkeztetőhely. Az éttermek, cukrászdák aránya kiemelkedően magas Kehidakustányban és Zalacsányban (85 és 88%), de szintén átlag feletti Hévízen, Alsópáhokon, Zalaszentlászlón, valamint Cserszegtomajon.

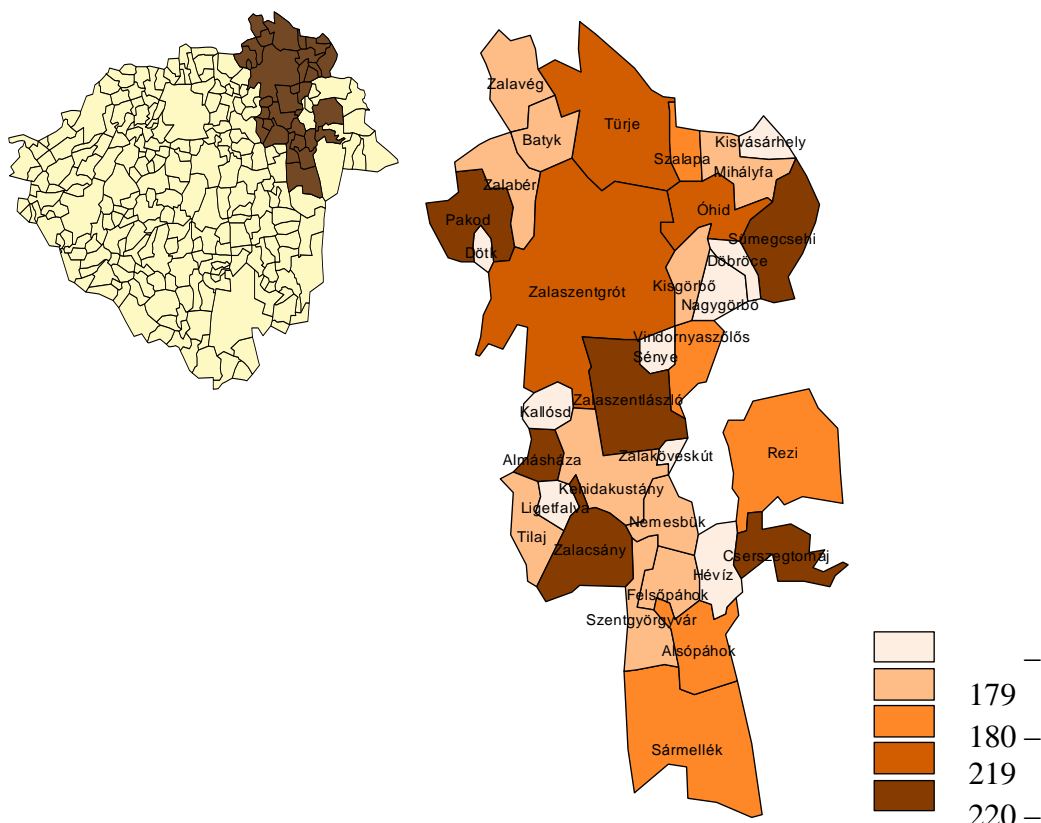
A települések intézményi struktúrájának részeként a **kulturális kínálat** vizsgálata is elengedhetetlen a szabadidő eltöltésének lehetőségei bemutatása céljából. A lakosság kulturális igényeit 2007-ben 8 könyvtár, 2 mozi, 2 muzeális és 34 közművelődési intézmény elégítette ki. A könyvtárak, filmszínházak és múzeumok a két mikrotérség között fele-fele arányban oszlottak meg, s jellemzően a városokban, illetve a nagyobb lélekszámú településeken álltak rendelkezésre. A zalaszentgróti mozi nagyobb kapacitással, 344, a hévízi pedig 104 férőhellyel üzemelt. Utóbbi városban 16 múzeumi kiállítást rendeztek, előbbiben pedig mindössze egyet. Közművelődési intézmény Dötk és Vindornyaszőlős kivételével valamennyi településen megtalálható. Mindemellett 35 alkotó művelődési közösség működött, 23 a Zalaszentgróti, 12 pedig a Hévízi mikrotérségben.

2.3. Lakáshelyzet, fiatalok lakáshoz jutásának lehetőségei

2.3.1. Statisztikai elemzés

2008. december 31-én a Zala Termálvölgye Akcióterületet felölelő 33 település lakásállománya meghaladta a 15 ezret, melyen közel fele-fele arányban osztozott a Hévízi és a Zalaszentgróti mikrotérség. A lakásállomány előbbi területen a megyei átlagnál is dinamikusabban, 12,2%-kal bővült 2001 óta, a több aprófalut is magában foglaló Zalaszentgrótiiban ennél mérsékeltebb, 6,6%-os növekedés regisztrálható. Az akciócsoport területén így 2008. végén a Zalai lakásállomány egynegyedede található. A területen élők korszerkezetéből adódóan száz lakásra a megyei átlagnál 24-gyel kevesebb, 210 lakó jutott, ami az elmúlt években jelentős számban épült új lakások és a demográfiai folyamatok hatására is folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. Az akcióterületen a Zalaszentgróti mikrotérség lakásai a „zsúfoltabbak”, itt száz lakásban átlagosan 236-an élnek, míg a Hévízi térségben ennél 26-tal kevesebben. Település szinten megfigyelve jelentős a szóródás, száz lakásra Pakodon jut a legtöbb lakó (279), míg a legkevesebb az idegenforgalmilag kiemelt jelentőségű Hévízen (128), összességében pedig a települések kétharmadán kisebb a **laksűrűség** a megyei átlagnál.

A száz lakásra jutó lakosok száma a Zala Termárvölgye Akcióterület településein



A térségben a lakások jellemzően magántulajdonban vannak, a 2001. évi népszámlálás idején a lakásállomány 97,1%-ának magánszemély, és mindössze 2,9%-ának volt önkormányzat vagy egyéb szervezet a tulajdonosa. A **lakásállomány** építési év szerinti **struktúrája** kedvezőbb, a komfortosság szerinti összetétele pedig kismértékben kedvezőtlenebb a megyeinél, az akcióterületen belül azonban jelentősek a különbségek. A két mikrotérség közül a Hévízi helyzete az előnyösebb, itt a jobb közműves ellátottság következtében az összkomfortos és komfortos lakások együttes hányada közel kilenctizedes volt, míg a Zalaszentgrótiiban alig haladta meg a héttizedet. A korszerkezet tekintetében is az előbbi terület előnye figyelhető meg. A Zala Termárvölgye Akcióterületen összességében a népszámláláskori lakásállomány háromtizede épült 1980. után, a Hévízi mikrotérségben ez az arány 45,2%-ot, a Zalaszentgrótiiban ezzel szemben mindössze 16,3%-ot tett ki. A Hévízi térség átlagosnál jóval fiatalabb lakásállománya összefüggést mutat a megvalósult fürdőfejlesztésekkel, a város lakásainak mintegy négyötöde ugyanis 1970. évet követően készült. Előnyösebb helyzete az ezredfordulót követő nagyobb számú építkezések eredményeként is megmaradt.

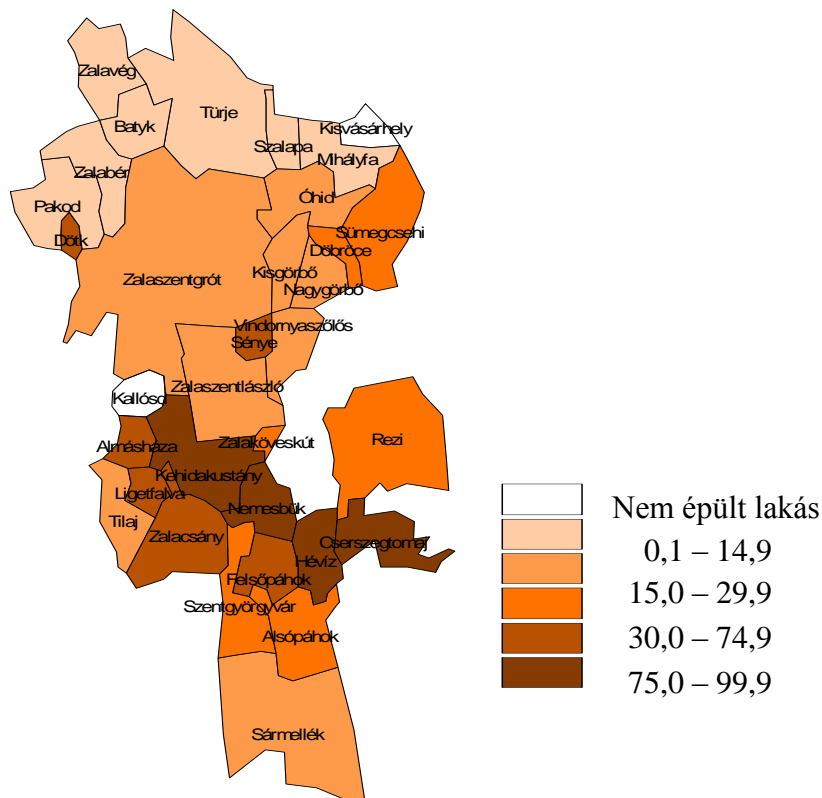
Az Akcióterület a két város kivételével falusias lakásszerkezettel rendelkezik, jellemzően családi házas övezet. Az elmúlt közel egy évtized lakásépítései ezen a képen nem változtattak, megőrizték a terület falusias jellegét. A Magyarországon tapasztalható 2000. évet követő lakásépítési boom a térségben is érezhető volt. A Balaton közelsége, valamint a termárvízkincsre épülő fejlesztések és az ezzel bővülő gazdasági lehetőségek is növelték az építési kedvet, elsősorban az Akcióterület déli részén. 2000-2008 között évi átlagban 245 új lakás épült a 33 település együttesében, ezen belül 69 a Zalaszentgróti mikrotérségben, 176 pedig a Hévíziben. A lakásépítések felfutását jól jelzi, hogy míg a terület a megye lakónépességének egytizedét adja, az ezredforduló óta épített lakások hányada ugyanebben a viszonylatban meghaladta az egyötödöt.

A Zala Termálvölgye Akciócsoport kiemelt lakásépítési mutatói

Megnevezés	Hévízi mikrotérség	Zalaszentgróti mikrotérség	Zala Termálvölgye Akciócsoport összesen
Lakásállomány, 2008 december 31-én	7 339	7 718	15 057
100 lakásra jutó lakos	182	236	210
Épített lakások száma, 2008	266	59	325
10 000 lakosra jutó épített lakások száma			
2000-2008 (évi átlag)	140,9	37,2	78,9
2007	88,8	58,4	70,9
2008	206,6	32,6	105
A 2000-2008 között épített lakások száma a 2008. december 31-ei lakásállomány %-ában	21,5	8	14,6

Az épített lakások népességre vetített számát településenként vizsgálva jelentős a szóródás az Akcióterületen. Az elmúlt közel egy évtized építkezéseinek átlaga alapján rangsorolva a településeket, kiemelkedik Hévíz, Cserszegtomaj és Kehidakustány, ahol évi átlagban 100, 43, illetve 29 új lakás kapott használatbavételi engedélyt, azaz a térségben megvalósult új lakások héttizede e három település valamelyikén készült el. Itt a tízezer lakosra jutó új lakások évi átlaga meghaladta a százat, illetve a kétszázat is, mely országos szinten is kiemelkedőnek számít. A három település kiemelkedő népszerűségét a térkép is jelzi.

A tízezer lakosra jutó épített lakások száma 2000-2008 évi átlag



Az **épített lakások jellemzőit** tekintve a Zala Termálvölgye Akciócsoport sajátos jellemzőkkel bír, mely település szinten vizsgálva a legszembetűnőbb. Az ezredfordulót követő időszakban az országban általánosságban is felfutott a gazdasági szervezetek által, jellemzően értékesítésre szánt lakások kivitelezése. E folyamat az Akciócsoport területén is megfigyelhető, azonban az idegenforgalmilag legfrekvenciáltabb helyekre és a városokra koncentrálódik. Összességében az elmúlt kilenc évben épült lakások legnagyobb hányadát, közel hattizedét magánszemélyek építették, a gazdasági szervezetek részesedése pedig valamelyest meghaladta a négytizedet. Az állam és a helyi önkormányzatok lakásépítetói tevékenysége ma már elenyésző, a térségben mindössze négy lakás építését kiviteleztek közel egy évtized alatt. A gazdasági szervezetek jelenléte négy településen számottevő, a Zalaszentgróti mikrotérségben található Kehidakustányon és Zalaszentgróton a lakások közel felét, illetve közel egyharmadát finanszírozták, a Hévízi mikrotérségben pedig Sármelléken az új lakások háromtizedét, Hévízen pedig közel négyötödét kiviteleztek. Az építetők személye az építési célt is befolyásolja, így a lakások legtöbbször még mindig saját használatra készül, az értékesítésre szántak aránya azonban az elmúlt években kiemelkedő mértéket ért el, az Akcióterületen a lakások közel fele ugyanis eladásra épült 2000 és 2008 között – elhelyezkedésük az említett négy településre, ezen belül is Hévízre koncentrálódik.

Az ezredforduló óta eltelt időszakban a lakosság számos **üdülőt** építtetett a térségben, mely a megyei egyötödét képviselte. Az üdülőépítésben a Hévízi mikrotérség dominál, az idegenforgalmi szereppel párhuzamosan. 2000-2008 között a Zala Termálvölgye Akciócsoport területén összesen 101 üdülő épült, ebből 84 a Hévízi mikrotérségben – ezen belül is 77 Hévíz városában – kapott használatbavételi engedélyt.

Egy adott térség **közművi hálózatának** kiépítettsége nemcsak gazdasági lehetőségeit befolyásolja, hanem a lakosság élet- és lakáskörülményeire is alapvető hatással van. A térségben az 1990-es évek második felében jelentős volumenű fejlesztések valósultak meg, melyek hatására lényegesen javult az ellátottság, elsősorban a községekben eredményezve látványos fejlődést. Ennek ellenére az Akciócsoport területe – a hátrányos helyzetű Zalaszentgróti kistérség miatt is – nem tartozik az ország legjobb helyzetű térségei közé.

A villamosenergia- és a vezetékes ivóvíz-szolgáltatás az Akciócsoport mindegyik településén megoldott, és a lakások szinte kivétel nélkül rákötöttek a vízvezeték hálózatra. A vízellátáshoz viszonyítva a szennyvízcsatorna-ellátottság némi lemaradást mutat, és a területen belül is számottevők a különbségek. A környezetkímélő szennyvízkezelést lehetővé tevő szolgáltatás 16 településen kiépített, közülük hét a Hévízi mikrotérségben, 9 pedig a Zalaszentgróti mikrotérségben található. Az egy km közüzemi vízvezeték hálózatra jutó szennyvíz-csatorna hossza szintén jelentős eltéréseket mutat a két térség között, a Hévíziben a mutató nagysága 713 m, amely 92 m-rel hosszabb az Akciócsoportra jellemzőnél, míg a Zalaszentgróti mikrotérségben értéke mindössze 566 m-t tett ki, amely kisebb a megyei átlagnál is. 2007-ben a 33 település alkotta területen a lakások közel kétharmadát bekapcsolták a szennyvízcsatorna-hálózatba, ezen belül a Hévízi mikrotérségben a lakások háromnegyedében elérhető a szolgáltatás, a Zalaszentgróti mikrotérségben pedig a lakosság valamivel több mint fele kötött rá a hálózatra. Település szinten Hévízen, Zalacsányon és Zalaszentlászlón kiemelkedő a lakásbekötések hányada, ezen kívül Alsópáhokon, Pakodon és Zalabéren megközelítette vagy meghaladta a háromnegyedet. Környezetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, hogy az Akciócsoport területén elvezetett szennyvíz teljes egészében a legmagasabb fokozattal tisztításra kerül.

A Zala Termálvölgye Akciócsoport kiemelt közműellátottsági mutatói, 2007

Megnevezés	Hévízi mikrotérség	Zalaszentgróti mikrotérség	Zala Termálvölgye Akciócsoport összesen
Közüzemi vízhálózatba bekapcsolt lakások aránya, %	97,7	97,8	97,8
Szennyvízcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya, %	75,9	54,6	64,8
1 km ivóvízvezeték-hálózatra jutó szennyvízcsatorna-hálózat, m	713	566	621
Háztartási gázfogyasztók száma a lakásállomány %-ában	76,8	59,2	67,6
Rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya, %	90	78,6	84

A lakosság életkörülményeit nagymértékben befolyásoló földgázprogram hatására a vezetékes gázszolgáltatás az ezredfordulóra az Akciócsoport minden településén elérhetővé vált, és a lakásbekötések száma is évről-évre emelkedik. 2007-ben a lakásállomány több mint kétharmadát rákötötték a gázcsőhálózatra, ezen belül a Hévízi mikrotérségben hányaduk 77%-ot, a Zalaszentgrótiban 59%-ot tett ki. Települések szerint vizsgálva a bekötések aránya a két városban (Hévíz és Zalaszentgrót), valamint Alsópáhokon, Cserszegtomajon, Dötkön, Sényén és Türrjén magasabb az átlagosnál.

A hulladékszállítás területén a térség helyzete valamelyest kedvezőtlenebb a megyére jellemzőnél. A lakásállomány 84%-ából rendszeresen szervezeten elszállítják a hulladékot, a Hévízi mikrotérségben ez az arány kilencztedes, a Zalaszentgrótiban a több aprófalú következtében kevesebb mint nyolcztedes. Napjainkban mind nagyobb figyelem irányul környezetünk megóvására, így a térségben élők életkörülményeit hosszú távon kedvezően befolyásolhatja az elmúlt évben megvalósult Zalabéri Hulladékkezelő Központ és a szelektív hulladékgyűjtés kiterjesztése.

Az új lakások tekintetében az ellátottsági mutatók jóval kedvezőbbek, kisebb elmaradás a gázbekötések tekintetében tapasztalható. A 2007-ben használatba vett lakásokat teljes körben bekötötték az ivóvízvezeték-hálózatba, a szennyvízcsatorna-bekötések, valamint a gázbekötések hányada 97, illetve 90%-os az Akcióterület egészében. A két mikrotérség közül itt is a Hévízi kedvezőbb helyzete figyelhető meg, ahol szinte minden új lakásban elérhető a négy alapközműves szolgáltatás, biztosítva a beköltöző lakók kényelmét.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás a térségben nem jellemző, egyedül Zalaszentgrót város tart fenn lakásbérleményeket, összesen 57-et. Ez a saját forrással nem vagy szűkösen rendelkezők számára kis kínálatot jelent a térségben, kedvezőtlenül befolyásolva a munkaerő mobilitását.

2.3.2. Állami támogatási rendszer Magyarországon

Történeti áttekintés a magyar lakástámogatási rendszerről

Az Állami Számvevőszék elvégezte a lakástámogatási rendszer hatékonyságának ellenőrzését, amely a 2000-2007. években érvényes támogatási rendszerre irányult. A vizsgálat a következő eredményt adta.

Az 1990-es években a lakások építése és forgalmazása területén piaci körülmények alakultak ki. A lakásfinanszírozás döntően készpénz alapú volt, a hitelek részaránya az új építések finanszírozásában a 90-es évek végére 10% alá süllyedt. A lakástámogatási rendszerben 2000. után fordulat következett be azzal, hogy a Kormány új lakás építéséhez és vásárlásához, valamint a használt lakás vásárlásához kamatkedvezményt biztosított, majd 2001-ben a kialakított támogatási rendszert bővítették. A lakásfinanszírozás rendszerének szabályozását a 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet tartalmazza.

A támogatások igénybevétele alapján megkülönböztethetők a lakosság, a lakásszövetkezetek, a társasházak, a vízgazdálkodási társulatok és az önkormányzatok részére hitelintézeteken keresztül nyújtott kamattámogatások és a jogosultsági feltételek alapján normatív módon kifizetett, valamint a települési önkormányzatok részére pályázati úton igényelhető támogatások.

2000-2007. között a kormányprogramok, a Nemzeti Fejlesztési Terv és a konvergenciaprogram általános lakástámogatási célkitűzéseket tartalmaztak. Teljes körű, a lakástámogatási rendszer számszerűsített céljait tartalmazó nemzeti lakáspolitikai program nem készült. A kormányzat 2003. tavaszán meghirdette a Nemzeti lakásprogramot (NLP), amely öt pilléren állt: ingatlan és építési szabályozás, építési és befektetési ösztönzés, lakhatás és szociális támogatás, kultúra, képzés, kommunikáció, kormányzati zászlóshajó projektek.

2001. február és 2008. június között a lakáscélú támogatásokat szabályozó kormányrendelet 25 alkalommal módosult, ami nem segítette a lakástámogatási rendszer kiszámíthatóságát, kezelhetőségét az igénybe vevők és a támogatások közvetítését végző hitelintézetek körében. 2000. és 2008. évek között a költségvetés lakáscélú kiadása összesen 1469 Mrd Ft volt. A lakáscélú támogatásokra fordított költségvetési kiadások a 2000. évi 50 Mrd Ft-ról 2008-ra 186 Mrd Ft-ra növekedtek.

A 2000-től bevezetett lakástámogatási rendszer célja új lakások építésével és a használt lakások felújításával a lakhatás minőségének javítása, valamint a bérlakás állomány növelése volt. A támogatási rendszer rövidtávú (2000-2003.) céljai teljesültek, a meghozott intézkedések 2004-ig a lakásépítések számának emelkedését eredményezték. Az államilag támogatott lakáscélú hitelek száma és összege 2003-ig emelkedett, majd 2008-ra az összes engedélyezett hitelállományon belül a számuk 10%-ra, értékük 8,6%-ra csökkent.

A lakáscélú állami támogatásokról szóló Kormányrendelet módosításával, azaz a 2005-ben elindított Fészekrakó programmal a Kormány a könnyebb lakáshoz jutás reménysugarát csillantotta meg a fiatalok számára. A támogatási rendszer öt fő változást hozott a lakásvásárlók számára: emelkedő lakásépítési kedvezmény, fiatalok otthonteremtési támogatása, állami kezességvállalás a Fészekrakó program keretében, állami kezességvállalás a közalkalmazottak, ügyészek, bírák, igazságügyi alkalmazottak részére, és az ÁFA visszatérítés megszüntetése.

2000. és 2003. között a lakástámogatási kiadások egyre növekvő terhet jelentettek a költségvetés számára, ezért 2003-ban szigorításokat vezettek be (szűkítették az igénybevevői kört és csökkentették a kamattámogatás mértékét), ami a lakásépítések és vásárlások számának mérséklődéséhez vezetett. A lakáshitelezésben 2004-től a devizahitelek előretörése volt jellemző, amiben szerepet játszott, hogy 2003-ban megváltozott a lakáshitelekhez nyújtott kamattámogatás alapja és mértéke, aminek következtében megnőtt a támogatott hiteleknél az ügyfél által fizetendő kamat. A devizahitel-állományra növekvő hatást gyakorolt az is, hogy 2005-től az állam készfizető kezességet vállalt a 35 év alatti házastársak, élettársak és gyermeket nevelő egyedülálló személyek devizában felvett lakáskölcsöne esetében a hitel fedezetéül szolgáló lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó részére. Az alacsonyabb költségű, de nagyobb kockázatú devizahitelekkel szemben a 2004-től változatlan kondíciójú kamat-támogatási rendszer nem volt versenyképes és nem nyújtott érdemben támogatási lehetőséget a lakást szerzők többségének részére.

A lakásépítési kedvezmény összege 2000. és 2007. között három alkalommal, az inflációt meghaladóan emelkedett, az új lakást vásárlók és építők döntését azonban érdemben nem ez befolyásolta, hanem jövedelmi helyzetük, a kedvező devizahitel lehetőségek és a lakáskínálati piac összetett hatásrendszere, de a meglévő gyermekek után a lakásépítési kedvezményt igénybe vették.

A pályázati típusú lakástámogatási rendszernél a kilenc pályázati lehetőségből négyet 2003. óta (bér lakás állomány növelése, közművesített telkek kialakítása, a lakhatást szolgáló egyházi ingatlanok felújítása, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése és teljes felújítása), egyet (városrehabilitáció) pedig 2004. óta nem hirdettek meg, pedig arra a jogszabály folyamatosan lehetőséget biztosít. A lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása program folyamatosan élt, 2007. év kivételével minden évben volt pályázati kiírás.

Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal 2003-ban alakult meg. A Hivatal a Kormány irányítása és a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter felügyelete alatt álló országos hatáskörű államigazgatási szerv. A Hivatal készíti elő a lakás- és építésügy átfogó stratégiai fejlesztési javaslatait, elősegíti a lakáshoz jutást, a lakásépítést és lakásfenntartást, valamint az építészeti és épített környezeti kultúra fejlődését, fejlesztését. Az OLÉH végzi a lakás- és építésügyet érintő jogszabályalkotás előkészítésével és annak gyakorlati alkalmazásával kapcsolatos feladatokat. A Hivatal ellátja a lakástámogatásra fordított költségvetési források, lakásügyi céllelőirányzatok, valamint az építésügy fejezeti kezelésű céllelőirányzat szakmai előkészítésével és működtetésével kapcsolatos feladatokat.

A lakástámogatási rendszer következőkben bemutatott elemei 2009. július 1. után is léteznek továbbra is léteznek, jogszabályban rögzítettek, de a válságkezelés lépéseként a kormány felfüggesztette ezek folyósítását, hogy ezzel is kímélje az államkassza kiadásait. Feltételezhető, hogy újra megnyitják a forrásokat, ha olyan helyzetbe kerül a költségvetés.

A lakáscélú állami támogatások típusai

A 12/2001. (I. 31.) Kormányrendeletben foglalt feltételek alapján állami támogatás vehető igénybe:

- lakás építésére, vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére,
- a lakóépületek közös használatú részeinek felújítására,
- valamint a társulati úton megvalósuló közcélú víziközmű beruházásokra.

A rendelet alapján nyújtható támogatások a következők:

Lakásépítési, vásárlási kedvezmény

Akadálymentesítési támogatás

A súlyosan mozgássérült személy részére műszakilag akadálymentes lakás kialakításának többletköltségeire vissza nem térítendő állami támogatás vehető igénybe.

Fiatalok otthonteremtési támogatása

Jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása

Az állam a magánszemélyek részére nyújtott lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevél kamattámogatásával támogatást nyújt. A támogatást a kibocsátó jelzálog-hitelintézet azok után a jelzáloglevelek után jogosult igénybe venni, amelyekkel finanszírozott jelzáloghitel-ügylet a jogszabályban rögzített valamennyi feltételnek együttesen megfelel. Ezt a támogatási formát a mindennapi szóhasználatban államilag támogatott hitelnek vagy állami lakáshitelnek is szokták nevezni. A támogatás közvetve jut el az állampolgárokhoz, mivel az állam a hitelintézeteknek folyósítja azt. Ez teszi lehetővé, hogy az adósok a lakáshiteleik után alacsonyabb kamatot fizessenek.

Kiegészítő kamattámogatás

Kiegészítő kamattámogatást vehet igénybe a 30 millió forintot meg nem haladó összegű - a telekár nélkül számított - az áfa összegét is tartalmazó építési költségek vagy vételár esetén a meghatározott feltételek mellett új lakás építésére vagy értékesítés céljára felépített új lakás megvásárlására a házaspár, ha legalább egyikük támogatott személy, vagy a gyermeket nevelő támogatott személy.

Kamattámogatás lakóház-felújításra és víziközmű létesítésére

A felújítási alapképzés bekezdésben előírt mértékű teljesítése és hitelintézetnél elhelyezése esetén a lakásszövetkezeti, és a társasház lakóépületek közös tulajdonú részeinek korszerűsítéséhez, felújításához, hitelintézettől felvett kölcsönök törlesztésének megfizetéséhez az állam támogatást nyújt. A támogatás mértéke a törlesztés első 5 évében a kamat 70%-a, a második 5 évében a kamat 35%-a.

Kamattámogatás települési önkormányzatok részére

Ha a települési önkormányzatnak a tulajdonában álló lakásai és egyéb helyiségei bérbeadásából, értékesítéséből és más hasznosításából származó bevételei nem haladják meg a tulajdonában álló lakások és helyiségek céljára szolgáló ingatlanok fenntartására és felújítására fordított kiadásait, akkor a települési önkormányzat tulajdonában álló lakás felújításához és az azzal együtt végzett korszerűsítéshez igénybe vett hitelintézeti kölcsön - a költségek legfeljebb 50%-áig terjedő - összege meghatározott kamatainak 70%-át a központi költségvetés az adós önkormányzat helyett átvállalja.

Települési önkormányzatok által nyújtható támogatás

Az önkormányzatok kamatmentes kölcsönt, illetőleg részben vagy egészben vissza nem térítendő támogatást nyújthatnak a rászoruló családok részére:

- lakótelek, új vagy használt lakás megszerzéséhez,
- lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, fenntartásához,
- lakáscélú kölcsön törlesztőrészleteinek, lakás lakbérének megfizetéséhez, vagy más, a lakással kapcsolatos költségeik viseléséhez.

A települési önkormányzatok támogatása

- az önkormányzati bérlakásállomány növelése,
- az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása,
- közművesített építési telkek kialakítása,
- a városrehabilitáció keretében lakóépülettömbök korszerűsítése, felújítása,
- egycsatornás gyűjtő kémények (termofor kémények) felújítása,
- nyugdíjasházak és idősek otthona létesítése,
- lakbértámogatás,
- egyházak támogatása nyugdíjasházak és idősek otthona létesítése és a lakhatást szolgáló egyházi ingatlanok korszerűsítése, felújítása,
- megyei önkormányzatok támogatása idősek otthona létesítése érdekében.

Lakáscélú közvetlen állami támogatások

Az Állam a 2005-ben meghirdetett **Fészekrakó program** keretében a jogszabályban meghatározott esetekben készfizető kezességet vállal a lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához igényelt hitelintézeti kölcsönök kapcsán. Az igényelők lakással és államilag támogatott lakáshitellel nem rendelkező 35 év alatti házastársak, élettársak vagy gyermeküket egyedül nevelők lehetnek, akik a vásárolt ingatlanban kizárólagos, közös tulajdont szereznek. A hitelből finanszírozott új ingatlan telek nélküli vételára, ill. építési költsége Budapesten és megyei jogú városokban maximum 15 millió forint, vidéken maximum 12 millió forint lehet, használt lakás esetén a teljes vételár nem haladhatja meg a 12, ill. 8 millió forintot.

A kezességvállalással biztosított hiteleknel a megszokottnál kevesebb saját erő is elég, a törvényben rögzített minimum 10% az egyes bankok értékbecslői által megállapított piacképességétől függően körülbelül 20%-ig emelkedhet. Saját erőnek számít a lakásépítési kedvezmény, az önkormányzati támogatás és a munkáltatói hitel is.

A **lakásépítési, vásárlási kedvezmény** (szocpol, félszocpol), valamint a **fiatalok otthonteremtési támogatása** a közvetlen támogatások közé tartoznak.

Közvetlen támogatások alatt a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletben meghatározott feltételekhez kötött, vissza nem térítendő állami támogatásokat értjük. A támogatásra való jogosultság személyi feltételeinek meglétét az állandó lakóhely szerinti jegyző igazolja. Nem támogatott személyi külföldi vagy hontalan esetben a támogatás igénybevételéhez a Gazdasági Minisztérium engedélye szükséges, azonban ha a házastársak egyike támogatott személy a közvetlen támogatás külön engedély nélkül is igénybe vehető.

A közvetlen támogatások a rendeletben foglalt lakás építése/vásárlása esetén illetik meg az építetetőt/vásárlót. Ugyanazon gyermek után egy közvetlen támogatás - a lakásépítési kedvezmény vagy a fiatalok otthonteremtési támogatása - vehető igénybe.

Egységes feltétel, hogy:

- e támogatások csak egy alkalommal lehet igénybe venni,
- hitel nélkül, önállóan is igényelhetőek,
- a saját erő meglétét és felhasználását fokozattan kell ellenőrizni, valamint
- csak méltányolható lakásigény mértékének megfelelő lakás építéséhez/vásárlásához (korlátozott esetben bővítéshez és lakáscsere is) lehet igénybe venni.

A támogatásokat csak akkor lehet igénybe venni, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együtt költöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga vagy bérleti jogviszonya nincs, vagy arról írásban lemondott. Ezzel egy tekintet alá esik a gazdasági társaságba vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, illetve az építési és használatbavételi engedélyben meghatározott céltól eltérően használt lakás is.

Ez alól csak azok az estek képeznek kivételt,

- amikor olyan lakás legfeljebb 50%-os tulajdoni hányada van az együtt költözők tulajdonában, amit tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szereztek, vagy
- a lakás lebontását a települési önkormányzat elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- 1988. december 31-e előtt haszonélvezettel terheltlen került a tulajdonukba és a haszonélvező bent lakik, vagy
- a lakás több mint két éve öröklés vagy ajándékozás jogcímén, haszonélvezettel terheltlen került a tulajdonukba és a haszonélvező a lakásában lakik.

A közvetlen támogatások nyújtásának további feltétele, hogy az igénylő a rendelkezésére álló anyagi eszközöket az építési költség (vételár) kiegyenlítésére használja fel. Rendelkezésre álló anyagi eszközként kell számításba venni a támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötését megelőző 5 éven belül értékesített lakásának eladási árát is, csökkentve az azt terhelő és visszafizetett önkormányzati és munkáltatói támogatás, valamint a kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével.

A támogatásra való jogosultság és annak mértékének megállapítását

- vásárlás esetén a lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötése után 120 napon belül,
- építés/bővítés esetén használatbavételi engedély kiadása előtt kell kérni.

A támogatások jogszerű felhasználásának biztosítására az építkezés időtartalmára és a használatbavételi engedély megszerzésétől, illetve az adásvételi szerződés megkötésétől számított 10 évre a Magyar Állam javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a hitellel érintett ingatlanra. A bejegyzést a támogatást folyósító hitelintézet kérelmezi.

Ha a tulajdonos 10 éven belül az érintett lakást lebontja, elidegeníti, lakásigényének kielégítésétől eltérő célra hasznosítja, a támogatásokat vissza kell fizetni, kivéve, ha az elidegenítésből származó bevételt lakáscélra használja fel (pl. újabb lakást vesz vagy épít). Ez esetben a lakás fekvése szerinti jegyző engedélyével a visszafizetési kötelezettség 1-3 évre felfüggeszhető. A fiatalok otthonteremtési támogatására a tilalom időtartalma 5 év.

Lakásépítési (-vásárlási) kedvezmény

A lakásépítési (-vásárlási) kedvezmény, más néven a szociálpolitikai támogatás (szocpol), az eltartott, közös háztartásban élő gyermekek és egyéb eltartott családtagok után járó vissza nem térítendő állami juttatás.

Eltartottnak minősülnek:

- a gyermek, ha
 - 16 évet még nem töltötte be,
 - a 16 évét betöltötte, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25 évét még nem érte el,
 - a 16 évét már betöltötte, de testi vagy szellemi fogyatékoság miatt munkaképességét min. 67%-ban elvesztette (ez az állapot legalább egy év alatt tart vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg,
- a kereső tevékenységet nem folytató házastárs (élettárs), ha
 - munkaképességét min. 67%-ban elvesztette, vagy
 - a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy
 - a háztartásban legalább két olyan gyermeket gondoz, aki után - koruk miatt - családi pótlék jár, vagy egy állandó ápolásra szoruló fogyatékos gyermeket gondoz, vagy
 - az építető (vásárló) vagy háztartása a saját szülőjét, testvérét, nagyszülőjét gondozza, aki munkaképességét min. 67%-ban elvesztette.
- az építető vagy házastársa (élettársa) szülője, testvére, nagyszülője, ha
 - munkaképességét min. 67%-ban elvesztette, vagy
 - a nyugdíjkorhatárt elérte.

Nem minősül eltartottnak a GYES-en, GYED-en lévő házastárs (élettárs).

Az eltartottakat akkor lehet figyelembe venni, ha

- az építetővel (vásárlóval) legalább egy éve közös háztartásban élnek, és havi rendszeres keresetük, jövedelmük nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, illetve házastárs, szülők, nagyszülők esetén kettejük együttes, jövedelme nem haladja meg a minimum nyugdíj kétszeresét,
- az építetővel (vásárlóval) az új lakásba együtt költöznek.

Kedvezmény az építetőt az általa eltartottak után akkor is megilleti, ha az eltartott(ak) maguk is építetők, de a tulajdoni hányaduk együttesen az 50%-ot nem haladja meg.

A lakásépítési kedvezmény igénybe vehető:

Teljes szocpol mértékéig:

- új lakás felépítése (kivéve a családi vagy ikerház emeletráépítésnek nem minősülő tetőtér beépítését),
- az értékesítés céljára újonnan épített lakás megvásárlása esetén.

Az építőnek illetve az eladónak számlaképesnek kell lennie.

Félszocpol mértékéig:

- minimum 50%-ban az építető tulajdonában lévő lakás bővítése esetén (ha a lakás az épület alapterületének növelésével, legalább egy lakószobával bővül) bármely építető esetében, kettő vagy több gyermeket eltartók esetén a tetőtér beépítés is,
- három vagy több gyermeket eltartók vagy együtt költöző eltartott gyermekeik a 2001. augusztus 1-én már tulajdonában lévő lakás értékesítése, és helyette nagyobb hasznos alapterületű és legalább egy lakószobával több szobaszámú, továbbá legalább komfortos lakás vásárlása esetén, ha az értékesített lakás az eltartóknak és együtt költöző eltartott gyermekeiknek legalább 50% arányú tulajdonában állt és az értékesített lakás teljes vételárát a vásárlásra fordítják (a megvásárolt ingatlanban az eltartók és együtt költöző eltartott gyermekeik tulajdonhányada nem lehet kevesebb, mint az értékesített lakásban volt).

Lakásbővítéshez és használt lakás vásárlásához igénybe vehető az egyszeri, vissza nem térítendő támogatás, a félszocpol. A félszocpol feltételei és jogosulti köre megegyezik a szocpolra jogosultakéval, azzal a különbséggel, hogy a félszocpolt az egyéb eltartott családtagok után nem jár.

A lakásépítési kedvezmény összege az alábbiak szerint alakul:

	Teljes szocpol		Fél szocpol	
		Összesen		Összesen
Az 1. gyermek után	900.000,- Ft	900.000,- Ft	450.000,- Ft	450.000,- Ft
A 2. gyermek után	+ 1.500.000,- Ft	2.400.000,- Ft	+ 750.000,- Ft	1.200.000,- Ft
A 3. gyermek után	+ 1.400.000,- Ft	3.800.000,- Ft	+ 700.000,- Ft	1.900.000,- Ft
A 4. gyermek után	+ 800.000,- Ft	4.600.000,- Ft	+ 400.000,- Ft	2.300.000,- Ft
Minden további gyermek után	+ 200.000,- Ft		+ 100.000,- Ft	
Más eltartott családtag után	+ 30.000,- Ft		-	

A kedvezmény összege az építési költség, eladási ár, saját beruházású lakásépítés esetén számlákkal igazolt tényleges pénzkidadások maximum 65%-a lehet. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (pl. garázs stb.) jutó költségek nem vehető figyelembe.

Új lakás vásárlásakor/építéskor, amennyiben kedvezményre jogosító feltételek fennállnak, a gyermektelen fiatal házaspár egy, illetőleg két születendő gyermek, az egygyermekes fiatal házaspár további egy születendő gyermek vállalása esetén kérheti a kedvezmény kölcsönként történő megelőlegezését (lakásépítési kedvezményt megelőlegező kölcsön). A rendelet alkalmazásában fiatal házaspár, ha kölcsön-/adásvételi/ szerződés megkötése időpontjában a házastársak egyike sem töltötte be 40 életévét.

A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő (egyben megelőlegezés időtartalma) egy gyermek vállalása esetén 4 év, kettő gyermek vállalásakor 8 év, mely időtartam alatt, de legfeljebb az erre vonatkozó határidő lejártáig, az igénylő házaspárt fizetési kötelezettség nem terheli. A vállalt gyermekek megszületésére vonatkozó határidő lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésétől, építés esetén a használatba vételi engedély kiadásától kell számítani. Amennyiben az igénylő házaspár gyermekvállalását nem, vagy csak részben teljesíti, úgy a megelőlegező kölcsön meg nem született gyermekekre eső részét, valamint a türelmi idő alatt az Állam által megfizetett díjakat köteles, a kiegészítő kamattámogatású kölcsönnél írt feltételekkel (kamat, futamidő) visszafizetni.

A kedvezmény utóbb született gyermekek esetén is igénybe vehető. A házaspár a támogatás összegét az új lakás építésére vagy újonnan épített lakás megvásárlása felvett kölcsön törlesztésére fordíthatja. Amennyiben a kedvezményt az utóbb született gyermek után a fent meghatározott határidő belül igényli, a kedvezmény az építési költség/vételár megfizetésére is felhasználható.

Fiatalok otthonteremtési támogatása

A Fészekrakó Program egyik eleme a fiatalok otthonteremtési támogatása használt lakás megvásárlásához, mely a szocpolhoz hasonlóan egyszeri támogatás, melyet nem kell visszafizetni.

Az igénybe vett támogatást csak a még fennálló kölcsön - elsődlegesen az államilag támogatott lakáscélú jelzáloghitelek - tőketörlesztésére lehet fordítani.

Fiatalok otthonteremtési támogatására jogosultak a gyermeke(ke)t nevelő, 35 év alatti házastársak, élettársak vagy egyedülálló személyek a használt lakás vásárlásához szükséges önerő növelése érdekében, amennyiben az ingatlan vételára nem haladja meg Budapesten és megyei jogú városokban a 12 millió forintot, vidéken a 8 millió forintot. Az igénylő tulajdonában nem lehet lakóingatlan.

A szocpol személyi feltételeire vonatkozó rendelkezéseket a fiatalok otthonteremtési támogatása esetében is alkalmazni kell. A támogatás igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet vagy a kölcsönt nyújtó biztosítóintézet ellenőrzi, míg a személyi feltételek meglétét az igénylő lakóhelye szerinti települési önkormányzat jegyzője igazolja a folyósító hitelintézetnek.

A támogatás iránti kérelmet bármelyik - ilyenfel foglalkozó - hitelintézetnél be lehet nyújtani a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül (amennyiben a határidőn belül nem igénylik a támogatást, a későbbiekben már ugyanerre a lakásra vonatkozóan nem kérelmezhető). Mindazokat a dokumentumokat, igazolásokat csatolni kell, amelyek a személyi feltételek fennállását bizonyítják, és a szocpol iránti kérelemhez is be kellene nyújtani. A támogatás folyósítása előtt be kell mutatni a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződést vagy a tulajdonjog bejegyzését igazoló tulajdoni lap másolatot.

A fiatalok otthonteremtési támogatása igénybevételének feltétele továbbá a támogatott személynek a vonatkozó támogatási szerződésbe foglalt kötelezettségvállalása, hogy a támogatás folyósítását követő egy éven belül bemutatja a hitelintézet számára:

- az illetékhivatal által hozott, a támogatással vásárolt ingatlan visszterhes vagyonszerzési illetékelőlege kiszabásáról szóló határozatát és
- a lakcímet igazoló hatósági igazolványát, amely igazolja, hogy a támogatással vásárolt ingatlan a lakóhelye.

Eltérést jelent a félszocpolhoz képest, hogy a támogatás összege nem haladhatja meg az adásvételi szerződés szerinti vételár 80%-át.

A fiatalok otthonteremtési támogatásának összege megegyezik a félszocpol összegével:

		Összesen
Az 1. gyermek után	450.000,- Ft	450.000,- Ft
A 2. gyermek után	+ 750.000,- Ft	1.200.000,- Ft
A 3. gyermek után	+ 700.000,- Ft	1.900.000,- Ft
A 4. gyermek után	+ 400.000,- Ft	2.300.000,- Ft
Minden további gyermek után	+ 100.000,- Ft	

A támogatás a később született gyermek, gyermekek után is kérelmezhető - az adásvételi szerződés keltének időpontjában érvényes összegben - abban az esetben, ha az igénylőknek kölcsönszerződésük van. Az igénybe vett támogatást csak a még fennálló kölcsön tőketörlesztésére lehet fordítani.

Változások a lakáscélú állami támogatások területén

A fentiekben ismertetett állami lakástámogatási típusok, valamint a lakáscélú közvetlen állami támogatások jogszabályban meghatározottak, de ideiglenesen felfüggesztésre kerültek. Ennek oka, hogy a gazdasági válság a magyarországi lakástámogatási rendszerben is érezteti hatását. **A válságkezelő kormány egyéves cselekvési tervében szerepel az újonnan igényelhető lakástámogatások felfüggesztése 2009. július 1-től. A válságra való tekintettel a lakásépítési kedvezményt, a fiatalok otthonderemtési támogatását és az állami kamattámogatásos lakáshiteleket a továbbiakban nem lehet igénybe venni. Az intézkedés célja elsősorban a lakástámogatási kiadások csökkentése.**

Ezzel párhuzamosan meg kell kezdeni egy új lakás- és bérlakás-támogatási rendszer kialakítását, a mainál szigorúbb rászorultsági kritériumok mellett. Az ún. szocpolt és kedvezményes lakáshiteleket eddig igénybe vevőket nem érintik a támogatási formákra vonatkozó jövőbeni szigorítások.

A válságkezelő kormány legfrissebb közzététele szerint 2009. októberétől egy új, igazságosabb és célzottabb lakástámogatási rendszert vezetnek be. Az új, célzott kamattámogatása kizárólag a 35 éven aluli fiatalok első lakáshoz jutását segíti, és lényegesen kisebb kiadást jelent majd a költségvetés számára, mint a megszűnő szocpol és félszocpol, valamint az eddigi kamattámogatás. A tervek szerint azok a fiatalok vehetik majd igénybe az ősztől nyújtott állami támogatást, akik a kölcsönkérelem időpontjában nem töltötték még be a 35. életévüket.

Lényeges különbség a jelenlegi kedvezményekhez képest, hogy kizárólag olyanoknak nyújtják majd, akiknek nincs saját lakásuk. A támogatott lakásba, illetve házba a fiataloknak életvitelszerűen be is kell költözniük, nem adhatják ki például bérletbe. Az új lakásingatlan vételára nem haladhatja meg a 30 millió forintot (a tervezett vagyonadó által figyelembe vett ingatlanérték alsó határát.) A lakás építése, illetve vásárlása esetén a hitel összege nem lehet majd magasabb 15 millió forintnál, korszerűsítés esetén pedig az ötmillió forintnál. Ha a fiatalok birtokában korábban – öt éven belül – már volt lakás, akkor az értékesítéskor kapott vételárat az új szerzeménybe be kell forgatniuk. Egy esztendeig a támogatott kölcsönnel épített, vásárolt vagy korszerűsített lakás nem lesz értékesíthető.

Némi engedménynek tűnik, hogy minimálisan csak 50 százalékot elérő tulajdoni hányadot kell a támogatott személyeknek megszerezniük. A kamattámogatás mértéke feltételezhetően az állampapírhozám 30 százaléka, lakáskorszerűsítés esetén pedig 20 százaléka. A kormány úgy számítja, hogy a költségvetésnek 2011-ig évente 2,5-3 milliárd forintot kell az új kamattámogatási rendszerre a központi költségvetésből fordítania.

Az Európai Bizottság jóváhagyó határozata után 2009. július 28-án léptek hatályba a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezesség szabályai. A válság miatt bajba jutott lakáshitelesek megsegítéséről szóló jogszabályt még március elején fogadta el a parlament.

A jogszabály lényege, hogy aki munkanélkülivé vált, vagy más okból átmeneti fizetési nehézségei támadtak, állami kezességvállalás mellett áthidaló kölcsönt vehet fel bankjától, ami legfeljebb két évig fedezi a jelzálogalapú hitel, illetve lakáslízing törlesztőrészletének egy részét. Mindez független attól, hogy forint vagy devizalapú tartozásról van-e szó. Az áthidaló kölcsönt attól a banktól kell igényelni, amelyik a lakáscélú hitelt nyújtotta.

A garanciavállalás mértéke azoknál, akiknek 2008 szeptember 30-a után veszítették el munkájukat, 80 százalék. Ők a jövő év június 30-ig igényelhet lakáshitelükre áthidaló kölcsönt. Azok is élhetnek az állami segítséggel, akik ugyan nem váltak munkanélküliekké, de átmenetileg fizetési nehézséggel küzdenek: az ő esetükben a hitel 70 százalékára vállal garanciát az állam. A kedvezményes időszakban a munkanélkülieknek havonta legalább 10 ezer forint, a többieknek háztartásuk havi nettó jövedelme 30 százalékaival azonos összegű törlesztést kell vállalniuk. Az áthidaló hitel kétéves futamidejének lejártá után a visszafizetésre a munkanélkülieknek tíz évük, az egyéb körülmények miatt nehéz helyzetbe kerülteknek öt évük van. Ha a lakáskölcsönből hátralévő futamidő ennél kevesebb, akkor ehhez igazodik az áthidaló hitel futamideje is.

Az áthidaló kölcsönért folyamodó ügyfeleknél a bank csak a jogszabályi feltételeknek való megfelelést vizsgálja, ha olyan kéri a segítséget, aki elvesztette a munkáját. Azoknál azonban, akik „csupán” fizetőképességük csökkenése miatt folyamodnak az áthidaló kölcsönért, de munkájuk még megvan, a jövedelmük nagyságát, illetve ehhez viszonyítottan a törlesztőrészlet arányát is szükséges figyelembe venni. Ebben az esetben az adós hitelképességét is vizsgálja a bank, ugyanis a jogszabály a pénzügyi intézet hatáskörébe utalja az áthidaló kölcsön folyósításának mérlegelését.

Forrás:

www.magyarorszag.hu

<http://www.oleh.hu/>

<http://www.cegexpo.hu/index.php?page=71>

<http://fiestalakohaz.com/kiieg/feszek.pdf>

<http://ingatlanok.hu/hirek/20070927/fiatalok-otthonteremtes-tamogatasa?rp=hasznos>

<http://www.hitelszerviz.hu/szocpol>

VÁLSÁGKEZELÉS ÉS BIZALOMERŐSÍTÉS, A válságkezelő kormány egyéves cselekvési terve, 2009. április 20.

<http://www.nepszava.hu/default.asp?cCenter=OnlineCikk.asp&ArticleID=1203303>

http://www.hetivalasz.hu/cikk/0907/athidalo_kolcson

2.3.3. A települési önkormányzatok rendelkezései első lakáshoz jutás helyi támogatásáról – országos példák

A Kormány a gazdasági lehetőségekkel összhangban a házások, a többgyermekes fiatal családok és más arra rászorultak lakásigénye kielégítése érdekében lakásfinanszírozási rendszert alkotott meg, melyet a lakáscélú támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet tartalmaz.

A rendeletben szabályozták a települési önkormányzatok által nyújtható támogatásokat. Ennek értelmében az önkormányzatok kamatmentes kölcsönt, illetve részben vagy egészben vissza nem térítendő támogatást nyújthatnak a rászoruló családok részére:

- lakótelek, új vagy használt lakás megszerzéséhez,
- lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, fenntartásához,
- lakáscélú kölcsön törlesztőrészeleteinek, lakás lakbérének megfizetéséhez, vagy más, a lakással kapcsolatos költségeik viseléséhez.

Az önkormányzat rendeletben állapítja meg a meghatározott célokra nyújtható helyi támogatás odaítélésének feltételeit - az építés, a szervezés és a megszerzés módjától függetlenül, kizárólag a rászorultságra tekintettel -. Amennyiben a helyi támogatásban részesülő személy lakásépítési kedvezményt, illetve fiatalok otthonteremtési támogatását vagy hitelintézeti kölcsönt vesz igénybe, akkor a helyi támogatás összegét a folyósító hitelintézet - jelzálog-hitelintézet kivételével - által nyújtják.

A magyarországi települési önkormányzatok gazdasági lehetőségükhöz mérten élnek az első lakáshoz jutás támogatásának intézményével. A települések közigazgatási besorolásuktól függetlenül rendelkeznek a helyi lakástámogatás juttatásáról, illetve fecskéházak építtetéséről, így a községek, városok, megyei jogú városok között is találunk példákat, ahol kialakították a helyi lakástámogatási rendszert, ezzel törekednek a lakosság helyben tartásához.

A fővárosban, Budapesten fecskéházak sora épül kerületi önkormányzati beruházásként. A **XIII. kerület**ben 2002-ben a Hajdú utcában adták át az első, 26 lakásos fecskéházat, amely beváltotta a hozzá fűzött reményeket, hiszen az eltelt évek alatt a lakók 92%-a a határidő lejárta előtt megoldotta lakásproblémáját és visszaadta a lakást az önkormányzat számára. A megüresedéssel lehetőség nyílt arra, hogy az önkormányzat további fiatalok részére nyújthasson segítséget. Az eredményes kezdeményezés arra sarkalta az angeyalföldi önkormányzatot, hogy a Béke utcában is hasonló beruházásba fogjon. Itt a 34 lakásos fecskéház mellett gyermekorvosi rendelőt is kialakítottak. A lakások bérleti jogára a 35. életévüket be nem töltött, XIII. kerületi házaspárok, illetve élettársak nyújthatták be pályázatukat. A bérlők öt évre szóló megállapodást írnak alá az önkormányzattal, melyben a bérleti díj rendszeres fizetése mellett előtakarékossági kötelezettséget is vállalnak. Az önkormányzat a fecskéházból való kiröppenést is támogatja, amennyiben a költözők a kerületen belül vásárolnak új lakást.

Egy másik fővárosi példa a **IV. kerületi** önkormányzat lakástámogatási politikája, melynek keretében Újpest vezetése 700.000,- Ft egyösszegű, vissza nem térítendő támogatást nyújt a 40 év alatti fiatal házaspár első lakáshoz jutásakor, amennyiben a pár egyik tagja legalább egy éve folyamatosan bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik a kerületben és nincs lakástulajdonuk. Az építendő, vagy vásárolandó lakás hasznos alapterülete legfeljebb 80 m² lehet, továbbá az építési költsége (vétélára) nem haladhatja meg

- három vagy több gyermekes házaspár esetében a 20.000.000,- Ft-ot,
- kétgyermekes házaspár esetében a 18.000.000,- Ft-ot,
- egyéb esetekben a 16.000.000,- Ft-ot.

A támogatás kizárólag lakásépítésre és lakásvásárlásra használható fel. A lakás a házastársak közös tulajdonába kerül. A kérelmezők a rendelkezésükre álló pénzeszközöket, és az igénybe vehető szociálpolitikai támogatásokat az építés költségeinek, illetve a vételárnak a kiegyenlítésére használják fel. A lakás részletre történő vásárlása esetén - ide nem értve a pénzügyi kölcsönt - a támogatás csak akkor nyújtható, ha a részletekben törlesztendő vételár-rész nem haladja meg a vételár 50 %-át. A támogatás felhasználását a folyósítástól számított 90 napon belül lakásépítés esetén számlák, lakásvásárlás esetén a Földhivatal által iktatott adásvételi szerződés bemutatásával, vagy a tulajdonjognak a kérelmezők javára történő bejegyzését tanúsító tulajdoni lappal kell igazolni.

A fiatalok és a családok életében rendkívüli nehézséget és küzdelmet jelent az első otthon megteremtése, illetve a lakások cseréje. A gyakorta módosuló lakás- és kapcsolódó rendeletek változása miatt a fiatalok nagyon nehezen ismerik ki magukat és ezért sok esetben nem tudják igénybe venni a számukra biztosított lehetőségeket sem. Ezt felismerve, **Székesfehérváron** a Székesfehérvári Nagycsaládosok Egyesülete együttműködési szerződést kötött Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatával "Az első lakáshoz jutók információs és tanácsadó irodája" 2001. április 1-től való működtetésére. Az iroda gyakorlati segítséget ad a lakáshoz jutással kapcsolatos információk értelmezéséhez, a lehetőségekről és a legfontosabb tennivalókról. Tájékoztatást ad az önkormányzati szociális bérlakásokról, segítik a hivatalos kérelmek benyújtását. Információt nyújt a pénzügyi lehetőségekről, előtakarékosági módokról, állami és önkormányzati támogatásokról.

2005-ben készültek el a **Győrben** a Kálvária utcai Inszol-lakások. Az INSZOL Győri Önkormányzati Ingatlankezelő és Szolgáltató Részvénytársaság az önkormányzat tulajdonában lévő - mintegy 1 Mrd Ft alaptőkével rendelkező -, gazdasági szervezet az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás bérlemények, továbbá társasházak és szövetkezeti lakások teljes körű kezelését látja el elsősorban. Régi, romos épület helyén saját beruházásban bérlakásokat építtetett a társaság. Az egyemeletes, tetőteres házban összesen huszonnégy lakás van. A földszinten hat lakás úgy készült, hogy a mozgáskorlátozottak is akadálymentesen tudjanak közlekedni.

A szolgáltató saját beruházásának sajátossága, hogy a bérbeadás nem az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok szerinti, vagyis aki itt bérlő akar lenni, nem kell lakáshivatali regisztrációval rendelkeznie. Nem szociális bérlakásokról van szó, így a bérleti díjak is magasabbak lesznek, mint az önkormányzati lakásoknál. Viszont nem is egészen szabadpiaci árat kell fizetni. A bérlőnek ezen felül fizetnie kell a rezsit is.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2006-ban rendelkezett az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról. Ezzel a zalai megyeszékhely célja a város népességmegtartó erejének fokozása, valamint a lakónépesség számának növelése, illetve a szociálisan rászoruló személyek és családok első önálló lakástulajdonhoz jutásának segítése. Az első lakáshoz jutók támogatása vissza nem térítendő támogatás és kamatmentes kölcsön formájában nyújtható. A támogatás mértéke a felvett pénzügyi kölcsön 50 %-a, de nem haladhatja meg új vagy használt lakás vásárlása esetén 900.000.- Ft-ot, lakásépítés vagy bővítés esetén az 1.200.000.- Ft-ot. A kölcsön formában nyújtott támogatást a jogosultnak kamatmentesen, havi részletekben tíz év alatt kell visszafizetni. A kölcsön visszafizetése alól felmentés nem adható. Ha az adósnak a szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül gyermeke születik, mentesül – gyermekenként – 200.000.- Ft kölcsönösszeg visszafizetése alól.

Tolna megye két városában, **Szekszárdon** és **Dombóváron** kedvező bérleti díjú garzonlakások épültek fiatal párok részére, ezzel lehetőséget biztosítva számukra, hogy öt év alatt előtakarékosággal saját otthonhoz jussanak. Dombóváron tizenöt, a megyeszékhelyen harmincnégy garzon épült. Ezekbe az ingatlanokba 35 év alatti házaspárok vagy élettársak költözhetnek. További feltétel a későbbi lakásvásárláshoz szükséges előtakarékoság, miután ezekben az otthonokban meghatározott ideig élhetnek a beköltözők. Központi előírás, hogy a megtakarított pénz éves szinten a garzonlakás bekerülési összegének legalább öt százaléka legyen. Csak olyan fiatalok költözhetnek fecskéházba, akik munkaviszonnyal rendelkeznek, vagy valamely felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói. Ha keresőtevékenységük kilencven napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszonyuk végleg megszűnik, hat hónapon belül el kell hagyniuk az ingatlant. Amennyiben mégsem sikerül az otthonok mindegyikét ily módon benépesíteni, akkor az önkormányzatnak lehetősége nyílik a költségeknek megfelelő lakbérért másoknak is kiadni azokat. A fecskéházi beruházás teljes költsége Szekszárdon több mint háromszázmillió forint volt, melyhez az állam ötvenszázalékos támogatást nyújtott. Dombóváron ez az összeg száztizenötmillió forint volt, ott nyolcvanszázalékos támogatást nyertek el.

2004-ben a Heves megyei **Egerben** 69 lakásból álló fecskéházat adtak át. Az önkormányzat beruházásában készült bérlakások közül 29 garzon bérleti jogával az egri Eszterházy Károly Főiskola rendelkezik, amellyel elsősorban fiatal oktatók letelepedését szeretnék elősegíteni. 40 lakással az önkormányzat rendelkezik, melyet elsősorban fiatal pályakezdekők számára hirdetett meg. Előnyben részesítették azokat a fiatalokat, akik munkaviszonnyal rendelkeznek, nincs ingatlanuk, és vállalják a havi előtakarékoságot, illetve a négyzetméterenként megállapított havi lakbér megfizetését. A lakók öt évig élhetnek a fecskéházban. A bérlakásprogram utolsó, negyedik ütemében olyan lakásokat adtak át, melyekre intézmények, cégek, vállalkozások pályázhatnak szakképzett munkavállalók megtartása érdekében.

A Tolna megyei **Tamásiban** is átadott már fecskéházat a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter. Ezzel a tízezres lélekszámú településen állami támogatással húsz fiatal család kapott lehetőséget az önálló életvitelre. A Kormány bérlakás programja részeként kiírt pályázat révén az önkormányzat tulajdonában lévő, eredetileg bölcsődeként használt épületet alakították át kétszintesre, amelyben húsz garzonlakás kapott helyet. Az állam 93.500.000,- Ft összegű vissza nem térítendő támogatással, a beruházás értékének csaknem 70%-ával járult hozzá az egyenként 40 m²-nél nem nagyobb alapterületű lakások kialakításához. A fecskéházakban olyan fiatal párok kerülhetnek elhelyezésre, akik 35 év alattiak, kereső tevékenységet folytatnak, illetve felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.

Előírás továbbá az is, hogy az ilyen bérelhető garzonokhoz azok juthatnak hozzá, akik valamilyen lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek, ez alól a nappali tagozatos egyetemisták és főiskolások kivételek.

A Csongrád megyei Mórahalom képviselőtestülete már 1996-ban rendelkezett a lakásépítés, vásárlás helyi önkormányzati támogatásáról. A város a Mórahalmon élő, vagy ott letelepedni kívánó, arra szociálisan rászoruló, pályakezdő fiatal házaspárok, nagycsaládosok, a városi értelmiségiek lakásproblémájának megoldásához - költségvetési lehetőségeitől függően - kamatmentes kölcsönt és vissza nem térítendő támogatást nyújt, indokolt esetben akár együttesen is. A támogatással az önkormányzat az első lakáshoz jutást kívánja segíteni.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Csengeren még a Széchenyi-terv keretén belül 180 millió Ft-os beruházás során 13 fecskéház épült fel önkormányzati telken. A város a pályázat révén 75%-os állami támogatást kapott, a többit önkormányzati saját erő volt. A közel 40 m²-es alapterületű lakásokban (egy-másfél szobás) egy-egy család lelt otthonra. Fiatal házaspárok vették igénybe ezt a lehetőséget. Az igénylők kérvényeiről a szociális bizottság illetve az önkormányzat döntött. Öt évig lakhatnak itt a családok, akiknek lakáskasszákat kellett nyitniuk. Így a takarékoskodás révén önerőből, vagy állami támogatással építhetik meg új otthonukat. A lakbér mértékét az önkormányzat határozta meg négyzetméterre vonatkoztatva.

A kistelepülések legnagyobb problémája a munkanélküliség és elöregedés előidézte lakosság-csökkenés, majd elnéptelenedés. Ennek megállításáért tett lépéseket a Baranya megyei **Babarc**, azzal, hogy a fiatal otthonteremtők számára egy hatlakásos társasház által biztosítja a lakhatást a faluban. A községi önkormányzat lakosságmegetartó programja keretében ingyen építési telkeket kínál a letelepedni vágyóknak.

A Fejér megyei **Bakonycsernye** község önkormányzata vonzó életkezdési lehetőségként hirdeti 24 lakásos garzonházát, amely olyan párok jelentkezését várja, akik közül legalább az egyik fél még 35 év alatti és lakhatásuk átmenetileg nem megoldott. Az újjépítésű fecskéház egyszobás apartmanlakásait öt évre vehetik igénybe a pályázók. A bérlők a közös költségek és a közüzemi díjak megtérítése felett pénzügyi lakáscélú előtakarékoskosságot fizetnek, amely később az otthonteremtéshez szükséges induló tőkét biztosítja számukra. Albérleti díjat nem kell fizetniük a lakóknak. A bérleti jogviszony lejárta után a pároknak lehetőségük nyílik a fecskéház szomszédságában található önkormányzati telkek kedvezményes megvásárlására és saját családi házuk felépítésére, vagy egyéb lakóingatlan vásárlására. Amennyiben nem sikerül a pályázatnak megfelelő személyekkel feltölteni az ingatlan, úgy lehetőség nyílik a fennmaradó lakások bérebevételére, akár egyedülálló, idősebb házaspárok/élettársak részére is, más feltételekkel, bérleti díj megfizetése mellett. A pályázat elbírálásánál a már meglévő gyermekkel rendelkező pályázók előnyt nem élveznek, mivel nem szociális jellegű lakásigény kielégítése a cél, hanem a végleges lakáshoz jutáshoz kíván az önkormányzat segítséget nyújtani azáltal, hogy a fiataloknak ne kelljen piaci alapon lakást bérelniük.

A Győr-Moson-Sopron megyei, dél-rábaközi kisközség, **Dénesfa** önkormányzata népszármegtartó programja keretén belül „fölsleges” pénzét ingatlanba fekteti. Néhány családi házat megvásárolt az önkormányzat a faluban és volt rá példa, hogy ajándékozással is hozzájutott egy ingatlanhoz. Ez utóbbit egy német házaspár ajánlotta fel a községi önkormányzatnak azzal a feltétellel, hogy másik falubeli ingatlanjuk környezetét tartsák rendben. A romos épületet lebontják és a terület egy részén építési telket alakít ki az önkormányzat. A házakba fiatal, elsősorban helyi családokat költöztetnek, akikkel hosszú távú bérleti szerződést kötnek.

Ennek lejártával a házak a családok tulajdonába kerülnek. Céljuk az akcióval, hogy a fiatalokat helyben tartsák, a falu lélekszámcsökkenését mérsékeljék. A fiatalok az önkormányzat segítségével kamatmentes részletre tudnak önálló otthonhoz jutni és még önerő sem kell hozzá.

Az elnéptelenedési folyamat megfékezésére kidolgozott program része az is, hogy megvásárolják azokat a házakat, amelyek lakói elköltöztek, majd hosszú távra bérbe adják olyan családoknak, amelyek legalább három gyermeket nevelnek. Elsőbbséget élveznek a faluban lakó személyek, akik albérletben vagy szülőknél, azaz nem saját otthonukban élnek. A bérleti díj tulajdonképpen maga a vételár, melyet így 20-30 év alatt fizetnek vissza kamatmentesen az önkormányzatnak, s ezt követően tulajdonukba kerül a lakás. A program másik pillére a házhelyek átadása, mellyel szintén otthonteremtésre akarják ösztönözni a fiatalokat. Az első 1 forintos, 1400 négyzetméteres telket egy Pest megyei négygyermekes családnak adták el, akik kötelezettségként vállalták, hogy négy éven belül beépítik azt.

A Békés megyei **Szabadkígyóson** példaértékű az az önkormányzati törekvés, mellyel a fiatalok helyben maradását ösztönzik. A községben 2000-ben adták át a 14 lakásos fecskeháza, ahol fiatal házaspárok első otthonukat teremthették meg. A lakók maximum öt évig tartózkodhatnak a lakásokban, és csak a rezsit kellett fizetniük. A családoknak viszont vállalniuk kellett az előtakarékosságot. A fecskeházból kirepülők közül többen éltek az egyforintos telek megvásárlásának lehetőségével. A falu szélén, de még belterületi részen, szántóföldet vontak ki a művelés alól és felparcelláztuk. A porták közel 1000 m²-esek, melyek egy részét közművesítették. A közművek (villany, gáz, víz, szennyvízcsatorna) a parcellák szélén húzódnak, melyek kiépítése 3-400 ezer forintos kiadást jelentett az önkormányzatnak telkenként. A jelképes összegért olyan helybéli fiatal, 35 év alatti házaspárok vagy élettársak juthatnak a telekhez, akik vállalják a feltételeket. A képviselő-testület döntése értelmében egy éven belül építési engedélyt kell szerezni, négy éven belül pedig állnia kell a háznak. Ez a garancia arra, hogy az egy forintért vett telek a kitűzött célt szolgálják, az otthonteremtést, nem pedig a haszonszerzést.

A Nógrád megyei **Vanyarc** község Képviselő-testülete első ízben 1999-ben alkotta meg rendeletét, mely az első lakáshoz jutás helyi támogatásáról szólt, ezt módosította 2003-ban, majd 2008-ban. Az önkormányzat célja, hogy az önerőből építkező, illetve lakást vásárló fiatal házaspárok, élettársak, gyermeküket egyedül nevelő szülők első lakáshoz jutását támogassa, vissza nem térítendő támogatás formájában. A támogatás mértéke 100.000.- Ft-ig terjedhet. Feltétel, hogy a kérvényező egyike se töltsen be 35. életévét a támogatás igénylésének és felhasználásának időpontjában. Amennyiben a támogatásban részesülők az ingatlant cserelakás nélkül 5 éven belül elidegenítik, vagy a támogatáshoz a képviselő-testület megtévesztésével jutottak, vagy az építkezés meghiúsul, a támogatást készpénzben egyösszegben azonnal kötelesek visszafizetni.

Forrás:

http://www.onkorkep.hu/11_05/szocialis.htm

<http://www.budapest13.hu/wps/portal/archiv?docid=RBOI-6NMHDL>

<http://www.lakasportal.hu/blog/2006/12/15/ujabb-fecskehaz-a-xiii-keruletben/>

http://www.fn.hu/ingatlan/20061215/jabb_fecskehazat_adtak_at/

http://www.ujpest.hu/hivatal_ugy/169

http://www.bakonycsernye.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=159&Itemid=31

<http://www.nol.hu/archivum/archiv-330866>

<http://tranzitonline.eu/2/hirek/hirek/2005-03-09/bekoltoztek-a-fecskehaz-lakoi-tamasiban>

<http://www.babarc.hu/autonomynews.php?nwid=80>

<http://babarc.dunantulinaplo.hu/index.php3?apps=cikkek&d=2006-10-10&r=2159&c=549197>

http://www.kisalfold.hu/rabakozi_hirek/denesfan_maradasra_osztonzik_a_fiatalokat/2029934/

http://www.ingatlanmagazin.com/2355/1_forintert_adjak_a_telkeket_Denesfan

<http://www.bmhirlap.hu/index.php?apps=cikk&d=2004-11-22&r=1&c=360579>

<http://www.nol.hu/archivum/archiv-324939>

<http://gyor.ingatlan.hu/index.php?mn=hu,kat,cikk@show&cikkid=138&kezdokategoria=0>

<http://inszol.hu/bemutatkozas/>

<http://archive.szon.hu/szabolcs/szabolcs-78496.shtm>

http://civil.szekesfehervar.hu/index.php?pg=page_20597

<http://www.vanyarc.hu/rendeletek%20elemei/Lakashoz%20jutas%20tamogatasa%202008..doc>

http://www.zalaegerszeg.hu/zeg-portal/document/9/3/6/4/doc_url/elsolak.rtf

<http://www.morahalom.hu/download.ashx?type=file&id=3764>

2.3.4. A Zala Termálvölgye Akciócsoport önkormányzatainak helyi lakástámogatási rendszere

A Zala Termálvölgye Akciócsoportot három kistérség önkormányzatai, civil szervezetei és vállalkozásai hozták létre 2007. októberében. A 106 tagú akciócsoport területileg 33 települést és közel 32 ezer lakost fed le.

Az akciócsoport tagtelepülései:

- a hévízi kistérségből: Alsópáhok, Cserszegtomaj, Felsőpáhok, Hévíz városa, Nemesbük, Rezi, Sármellék, Zalaköveskút,
- a zalaszentgróti kistérségből: Almásháza, Batyk, Döbröce, Dötk, Kallósd, Kehidakustány, Kiszöb, Kisvásárhely, Ligetfalva, Mihályfa, Nagygörbő, Óhíd, Pakod, Sénye, Sümegcsehi, Szalapa, Tilaj, Túrje, Vindornyaszőlős, Zalabér, Zalacsány, Zalaszentgrót városa, Zalaszentlászló, Zalavég,
- a keszthelyi kistérségből: Szentgyörgyvár.

Az Akciócsoport tagjai 2008. júniusában létrehozták a Zala Termálvölgye Egyesületet, amely a 2008-tól 2015-ig tartó LEADER program lebonyolításáért felel.

A LEADER program keretében a Zala Termálvölgye Egyesület az előzetes igényfelmérés alapján pályázatot kíván kiírni „fecskeházak” létrehozására. A fecskeházak olyan, pályázatból felújított házak, lakások lesznek, amelyek fiatalok falvakban való letelepedését szolgálják. A fecskeházak kialakításának feltételrendszerét, a házak működtetésének modelljét az Egyesület az érintett önkormányzatokkal, szervezetekkel együtt, szakértők bevonásával dolgozza ki.

A fecskeházak kivitelezésének tárgyában végzett igényfelmérés eredményét a lentebbi táblázat foglalja össze:

Megvalósító szervezet	A jelenlegi épület	A fecskeház kivitelezése	Beruházás várható összköltsége
Almásháza Község Önkormányzata	kultúrház, raktár	2 szoba (10 m ² és 18m ²) konyha, fürdőszoba, folyosó	6,5 millió Ft
Dötk Község Önkormányzata	felújított kultúrház	tetőtér beépítés: 80m ² hasznos alapterületű, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, lépcsőház-nappali	8 millió Ft
Rezi Község Önkormányzata	lakhatatlan állapotú lakóház/orvosi rendelő	teljes felújítás	1,5 millió Ft
Sármellék Község Önkormányzata	elhanyagolt szolgálati lakás	felújítási munkák	61 millió Ft

Türje Község Önkormányzata	volt gyógyszerári szolgálati lakás, önkormányzat szolgálati lakása, volt Fülöp ház, orvosi rendelőhöz tartozó szolgálati lakás	felújítási munkák	13 millió Ft
Vindornyaszőlős Önkormányzata és helyi civil szervezet	orvosi lakás	felújítási munkák 70 m ² , két szoba	6 millió Ft
Zalabér Község Önkormányzata	2 db szolgálati lakás célú épületrész	felújítási munkák	7,5 millió Ft
Zalaszentlászló Község Önkormányzata	emeleti 2+2 fél szobás szolgálati lakás leromlott állapotban és a földszinten védőnői helyiség	1) Az emeleti szolgálati lakás átalakítása 2 kisebb lakássá, külső, belső felújítás 2) A védőnői helyiségből lakás kialakítása	Összesen 8 millió Ft

A Zala Termárvölgye Akciócsoport egyes önkormányzatai már korábban rendelkeztek az első lakáshoz jutás helyi támogatásáról, a fiatalok otthonteremtésének segítségével.

Önkormányzat	Rendelet
Döbröce	14/2007. (XII. 7.) sz. rend. a felnőtt korúakra vonatkozó szociális gondoskodás helyi szabályairól
Dötk	15/2004. (VI. 22.) sz. rend. a lakásépítés, lakásvásárlás és építési telekvásárlás helyi támogatásáról
Hévíz	2/2005. (I. 26.) sz. rend. a lakáscélú helyi támogatásokról
Hévíz	8/2009. (IV. 1.) sz. rend. a közalkalmazottak lakáscélú támogatásokról
Mihályfa	2/1992. (VI. 15.) sz. rend. az első lakáshoz jutás önkormányzati támogatásáról
Pakod	14/2004. (VI. 24.) sz. rend. a lakásépítés, lakásvásárlás és építési telekvásárlás helyi támogatásáról
Rezi	18/2005. (X.01.) rendelettel módosított 24/2004. (IX.30.) rendelete a lakáscélú helyi támogatásokról
Sümegecsehi	5/1997.(VII.16.) sz. rend. az első lakáshoz jutó családok lakásépítésének, lakásvásárlásának, valamint lakóházuk felújításának, bővítésének támogatására

Tilaj	9/2000. (XI.06.) sz. rend. a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról
Türje	15/2008. (VII. 23.) sz. rend. a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról
Zalabér	8/2001. (III. 29.) sz. rend. A lakásépítési, -vásárlási és - felújítási támogatásról
Zalacsány	9/2000. (XI.06.) sz. rend. a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról
Zalaszentgrót	12/1994. /V. 31./ sz. rend. A lakáshoz jutók helyi támogatásáról
Zalaszentlászló Község Önkormányzata	6/1999. /IvV.23. sz. rend. A lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról

A helyi rendelkezésekben célként fogalmazódik meg:

- a községek lakosságának megtartása,
- a lakónépesség számának növelése,
- lakáshoz jutás megkönnyítése,
- helyi lakosok önálló lakhatásának biztosítása,
- a szociális körülmények figyelembevételével a saját erő kiegészítése a lakosok részére.

A támogatás célterületei, a lakáshoz jutás módjai a következők lehetnek a vizsgált önkormányzatok körében:

- új családi ház építése,
- új, használt, vagy értékesítés céljára épített lakás vásárlása,
- több nemzedék együttélését biztosító lakásbővítés, korszerűsítés,
- építési telek vásárlása,
- tetőtér beépítésére,
- családi ház felújítás, korszerűsítés,
- tetőcsere,
- nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő alakítása,
- a lakás legalább egy lakószobával történő bővítése,
- komfort nélküli, vagy félkomfortos lakás esetén komfort-fokozat növelése.

A lenti táblázat összeveti a Zala Termálvölgye Akciócsoport azon önkormányzatainak helyi lakástámogatásra vonatkozó rendelkezéseit, amelyek szabályozták helyi szinten ezt a fajta, fiatalok otthonteremtését szolgáló támogatást.

Önkormányzat	Támogatottak köre	Támogatás módja	Támogatás összege	Törlesztő részlet
Dötk	állandó lakosként letelepedő családok	egyszeri, visszatérítendő, kamatmentes kölcsön	80.000,- Ft – 150.000,- Ft	2.000,- Ft/hó
Hévíz	Első lakáshoz jutó házastársak, család	kamatmentes kölcsön	< 800.000,- Ft – 1.000.000,- Ft	havi törlesztés
Mihályfa	40 év alatti mihályfai állandó lakos	kamatmentes kölcsön		
Pakod	állandó lakosként letelepedő családok	egyszeri, visszatérítendő, kamatmentes kölcsön	80.000,- Ft – 150.000,- Ft	2.000,- Ft/hó
Rezi	rászoruló családok, a nagykorú támogatott személy, letelepedési vagy tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi állampolgárok	kamatmentes kölcsön vagy vissza nem térítendő támogatás	100.000,- Ft – 500.000,- Ft	max. 15.000,- Ft/ hó 5 évig
Sümegecsehi	rászoruló, helyi családok	kamatmentes kölcsön vagy vissza nem térítendő támogatás	50.000,- Ft – 100.000,- Ft	havi törlesztés 1-2 évig
Tilaj	rászoruló, helyi családok	kamatmentes kölcsön	max. 200.000,- Ft	max. 60 hónap
Türje	helyi lakos, akinek nincs tulajdonába lakóház ingatlan	egyszeri kamatmentes kölcsön	200.000,- Ft – 400.000,- Ft	havi törlesztés 10 évig
Zalabér	Helyi vagy letelepedni kívánó család	egyszeri, visszatérítendő, kamatmentes kölcsön	30.000,- Ft – 200.000,- Ft	

Zalacsány	rászoruló, helyi családok	kamatmentes kölcsön vagy vissza nem térítendő támogatás	200.000,- Ft vagy 50.000,- Ft	max. 60 hónap
Zalaszentgrót	helyben állandó lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkező	kamatmentes kölcsön	max. 500.000 Ft	havi törlesztés 10 évig
Zalaszentlászló	1) 18-35 év közötti magyar állampolgárok 2) 3)	1) Építési telek kedvezményes vétele 2) Vissza térítendő kamatmentes kölcsön 3) vissza nem térítendő támogatás	1) 1 Ft/m ² 2) 50 000 Ft 3) 100 000 Ft	2) 5 év alatt, havi egyenlő részletekben

Az Akciócsoport által lefedett többi önkormányzat esetében nem született rendelet a lakástámogatással kapcsolatban. Vannak esetek azonban, amikor az önkormányzat valamilyen jogcím alatt közvetett módon támogatja a fiatalokat.

Alsópáhok önkormányzata csak fiatalok letelepedését szolgáló támogatással nem bír, de minden új lakás építéshez 100.000,- Ft összeggel járul hozzá.

Döbröce önkormányzata egy rendeleten belül ismerteti a felnőtt korúakra vonatkozó szociális gondoskodás helyi szabályait. A szabályozás azoknak a fiataloknak kíván segítséget nyújtani, akik életkoruk, egészségi állapotuk, jövedelmi és vagyoni helyzetük folytán problémáik megoldására önerőből nem képesek. A rendelet 15-18. §-ai a lakásfenntartási támogatásról ír, melyet rászorultsági alapon állapítja meg a képviselő-testület. A lakásfenntartási kiadások között a rezsiköltségek vehetők figyelembe.

A lakásfenntartási támogatás legfeljebb egy évre adható meg, azonban a feltételek fennállása esetén ismételten megállapítható. A támogatás pénzbeli és természetbeni ellátásként is nyújtható. Természetbeni ellátás formái: közüzemi díj szolgáltató részére történő átutalása, lakáscélú törlesztő részlet pénzügyi részére történő megfizetése, tüzelőanyag vagy annak beszerzésére fordítható utalvány biztosítása.

Óhid Körjegyzőségben a körjegyzőséghez tartozó településeken önkormányzati rendelettel nincs szabályozva a fiatalok lakásszerzése és letelepedése. Pénzbeli támogatást nem nyújtanak az önkormányzatok a letelepedő fiatalok részére. **Kisgörcbőn** lehetőség van ingyen lakótelekhez jutni, **Óhidon** 200.000,- Ft-ért értékesítik a telkeket, de miután a ház felépül, akkor az önkormányzat visszafizet 100.000,- Ft-ot.

Kisvásárhely község önkormányzatának nincs támogatási lehetősége, így rendelete sem a fiatalok lakásszerzési támogatásához.

Mihályfa Község Önkormányzat Képviselőtestülete évente pályázatot ír ki az önkormányzat pénzalapjából lakásépítés, illetve vásárolt lakás felújítása céljára igénybe vehető pénzeszköz elnyerésére.

Sármellék önkormányzata nem rendelkezik a lakásépítés helyi támogatásáról és költségvetésében sincs előirányzat erre a szakfeladatra. A polgármestertől kapott információk szerint a lakással rendelkező, szociálisan rászorulóknak részére évente 2.280.000 forintot biztosít az önkormányzat a lakásfenntartás támogatására. Elsősorban fiatal családokat segítenek az önkormányzati szociális bérlakások alacsony lakbérért történő kiadásával. Az önkormányzat alkalmanként pénzügyi eszközökkel segíti a rászoruló családok lakásfelújítását. 2009. első félévében két fiatal család lakásfelújítását vissza nem térítendő támogatásban részesítette. 2008-ban egy önkormányzati családi házat értékesített a vezetőség kedvezményes áron (2.680.000 Ft) szintén fiatal rászoruló család részére. A fecskéház programban pályázati támogatásból kívánják felújítani egy önkormányzati tulajdonú családi házat sármelléki fiatal értelmiségi házaspár letelepedésének szorgalmazására.

Vindornaszőlősön az önkormányzat a szociális és gyermekvédelmi rendelet alapján a fiatal házasoknak gyermekszületéskor 30.000 Ft támogatást biztosít, a felsőoktatásban tanulókat a Bursa Hungarica ösztöndíj keretében támogatja. Jelenleg más támogatást nem tud nyújtani a fiataloknak.

2.3.5. Egyéb lakástámogatási, otthonteremtési megoldások bemutatása

Lakás-előtakarékosság

A lakás-előtakarékosság egy olyan lakásfinanszírozási lehetőség, amely megtakarítási forma és hitellehetőség is egyben. Magyarországon az egyetlen mindenki számára elérhető, államilag támogatott lakáscélú megtakarítási forma, hiszen korra, nemre, családi állapotra és jövedelmi viszonyra való tekintet nélkül bárki számára elérhető. Ez egy zárt rendszerben működő, fix kamatozású, rendkívül rugalmas és ügyfélbarát konstrukció.

A lakás-előtakarékosság intézményéről jogszabályok is rendelkeznek. A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt annak érdekében alkotta meg az Országgyűlés, hogy ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő előtakarékoskosságot, elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését, megteremtse a lakás-előtakarékosság zárt és elkülönült rendszerben, biztonságos keretek között, állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit.

A lakás-előtakarékossági szerződés olyan betét- és hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy a szerződéskötéskor egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben történő befizetésekkel meghatározott összeget a lakástakarékpénztárnál betétként leköt. A lakástakarékpénztár arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett hitelképessége esetén az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű lakáscélú kölcsönt nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett kérésére. A szerződés meghatározott összegre szól.

Szerződéses összeg (Ft): ez a tervezett betét, állami támogatás, kamatok és a felvehető hitel összege. Erre az összegre kötetik a szerződés, s a kiutaláskor (megtakarítási időszak után 3 hónappal) ezt az összeget kapja meg a kedvezményezett, ha a hitelrész is igénybe veszi.

Lakáskölcsönt csak kiutalt szerződésre és akkor nyújthat a lakástakarékpénztár, ha a megtakarítási idő elérte a módozat szerinti minimális megtakarítási időt, de legalább a 4 évet és a szerződéses összeg lakáscélú felhasználásra kerül. A lakás-takarékpénztár a szerződéses összeget akkor utalja ki, amikor a lakás-előtakarékoskodó teljesítette az általa meghatározott lakáscélú felhasználás igazolására vonatkozó kötelezettségét és hitelfelvétel esetén a lakáskölcsön kifizetési feltételeit.

Lakáscélú felhasználásnak minősül:

a) a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet neveznek meg, a kedvezményezett

1. javára történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, valamint nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlása,

2. tulajdonában vagy az 1. pontnak megfelelő jogcímen használatában lévő lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,

3. a tulajdonában vagy az 1. pontnak megfelelő jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy már beépített terület lakhatóságát javító, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat által megvalósított beruházás keretében történő kialakítása (kiépítése, szerelése) és felújítása: szilárd burkolatú út, kerítés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, Internet-elérés);

b) a lakásszövetkezet tulajdonában vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése;

c) a társasházi lakások lakástulajdonosainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése;

d) az a)-c) pontban meghatározott célok finanszírozására pénzügyi intézménytől, vagy biztosítóiintézetektől felvett kölcsön, valamint a hitelintézet által folyósított és igazolt célra felhasznált munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott kölcsön kiváltása.

A lakástakarékpénztár a szerződéses összeget és annak részeként a lakáskölcsönt a kiutalási összegből folyósítja. A kiutalási összeg a következő részekből áll: a lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezettek tőketörlesztései.

A lakástakarékpénztár legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű áthidaló kölcsönt nyújthat. Az áthidaló kölcsön olyan kölcsön, amelyet a lakás-takarékpénztár kizárólag lakás-előtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek nyújthat lakáscélú felhasználásra, amennyiben a lakás-előtakarékoskodó a szerződéses összegnek legalább 25%-át már megtakarította, és a megtakarítási ideje elérte a két évet.

A lakás-előtakarékoskodót az általa meghatározott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg legfeljebb az első nyolc megtakarítási év során, amelyet kérelme alapján a központi költségvetés évente nyújt.

A maximális állami támogatást havi 20 ezer forint megtakarítással használható ki minden futamidő esetében.

A havonta 20 ezer forintnál több megtakarítás vagy a maximális szerződéses összegnél nagyobb összeg felvétele esetén, javasolt, hogy a többi családtag részére történjen a szerződéskötés. Így meg lehet többszörözni az állami támogatást!

2007. január 1. után kezdődő megtakarítási évek esetében módosultak az állami támogatás Magyar Államkincstártól történő lehívásának feltételei. A változás lényege az, hogy a megtakarítás rendszeressége hatást gyakorol az igényelhető állami támogatás mértékére is, amelynek következményeként azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatveszteség is érheti.

Az állami támogatás éves mértéke a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben a lakástakarékpénztárnál az adott szerződés alapján betétként elhelyezett összeg harminc százaléka, legfeljebb azonban megtakarítási évenként hetvenkétezer forint. Ha a lakás-előtakarékoskodó nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezi el a betétjét, akkor az adott megtakarítási év harmadik és negyedik negyedében betétként elhelyezett összegre járó állami támogatás nem haladhatja meg az állami támogatás 25-25%-át.

A lakás-előtakarékossági betétben elhelyezett megtakarításokra 2006. szeptember 1-je után sem vonatkozik a kamatadó, így bármely futamidőt is választjuk, mentesülünk a 20%-os kamatadó megfizetése alól.

Az Országgyűlés által 2009. június 22-én elfogadott 2009. évi LVI. törvény 2009. július 1-jével módosította a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt. A módosítás értelmében a 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékossági szerződéseknél megszűnik a 8 éves futamidejű konstrukció szabad felhasználásának lehetősége. Az ezen időpont előtt megkötött, a 8 éves megtakarítási időt elérő szerződéseket ez a változás nem érinti, azaz azok lejáratkor szabadon felhasználhatóak.

A változás hatása, hogy - bár megszűnik a szabad felhasználás lehetősége - megerősödik a lakás-takarékpénztáron keresztül nyújtott lakáscélú támogatási forma, hiszen miközben gyakorlatilag minden egyéb, lakáscéllal kapcsolatos állami támogatás megszüntetésre került, a lakás-takarékpénztári tevékenységet érintően más változás nem történt, vagyis az eredeti célnak - a lakáscélú előtakarékoságnak - megfelelő konstrukciók változatlan formában megmaradnak, természetesen a 8 éves futamidejű változatokat is ideértve.

A törvény mellett Kormányrendeletek szabályozzák a lakás-előtakarékossággal kapcsolatos kérdéseket: 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról, 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről.

A lakás-előtakarékosság előnyei

A lakás-előtakarékosság az öngondoskodás elvén alapul, s számos előnyt biztosít a rendszeresen takarékoskodó ügyfelek számára.

- A megtakarításokat az állam 30% vissza nem térítendő állami támogatással egészíti ki, ami évente, személyenként akár a 72 000 Ft-ot is elérheti.
- Az igénybe vehető állami támogatás családon belül megtöbbszörözhető, hiszen nem csak saját részre, hanem házastárs, gyermek, unoka, szülő, testvér részére is lehet betétszámlát nyitni.
- magas hozamú befektetést kínál, ami biztonságos is egyben: 4 év 4 hónapos futamidővel akár 10,56%-os, 8 éves megtakarítás esetén pedig akár évi 6,03%-os hozam is elérhető.
- Évi fix 3,9%-os kamattal lakáskölcsönt (THM 5,12-5,22%) vehetnek fel az ügyfelek a megtakarítási időszak lejártával, és a kamat mértéke a szerződés megkötését követően nem változtatható.
- A megtakarítási időszak leteltével rendelkezésre álló összeg szinte valamennyi lakáscélra felhasználható.
- Az állami támogatástól és a kedvezményes hiteltől függetlenül a gyermekek után járó szociálpolitikai kedvezményt továbbra is igénybe lehet venni.
- A lakás-előtakarékosság biztonságos megtakarítási forma, a lakáskasszák az Országos Betétbiztosítási Alap tagjai.
- Hitelek széles választékával együtt lehet igénybe venni, a megtakarítási időszak lejártával kedvező lakáskölcsönt vehet fel az ügyfél, vagy a megtakarítási időszak felét követően áthidaló kölcsönt igényelhet.

Magyarországon jelenleg két lakástakarék-pénztár működik a Fundamenta-lakáskassza és az OTP lakástakarék-pénztár, melyek különböző konstrukciókat kínálnak a lakás-előtakarékosságra magánszemélyek, társasházak, lakásszövetkezetek és Önkormányzatok részére.

LAKMUSZ Program

Az Országos Foglalkoztatási Közalapítvány 2004. és 2006. között, 3 cikluson keresztül támogatta az állami gondoskodás rendszerében élő vagy onnan kikerült fiatalok munkaerő-piaci és társadalmi beilleszkedését segítő kísérleti projektek végrehajtását. A projektek támogatásával olyan modell kialakulásának elősegítése volt az OFA célja, amely használaton kívül álló épületek felújításán, átalakításán keresztül oldja meg a fiatal felnőttek fejlesztését, képzését és munkába helyezését úgy, hogy a fiatal felnőttek az épületekben elkészült lakásokban lakhatnak. Mindhárom ciklusban a pécsi székhelyű MIOK a hátrányos helyzetű emberekért Alapítvány projektjét támogatta az OFA. 2007. és 2008. években is meghirdetésre került a program.

Az elnyerhető támogatás formája: vissza nem térítendő támogatás. Az OFA a projektek megvalósításához csak résztámogatással járul hozzá, amelyet a pályázó más források (saját forrás, a munkaügyi központok támogatásai, a fiatal felnőttek számára megállapított otthonteremtési támogatás, a megyei területfejlesztési tanács rendelkezésére álló pénzeszközökből kapott támogatások, az önkormányzatok rendelkezésére álló lakásalapból kapott támogatás, a szociális bérlakás-építési programból nyert támogatás, esetleg az ingatlan tulajdonosának pénzbeli hozzájárulása stb.) bevonásával egészít ki. A projektek végrehajtására fordított összegnek felső korlátja nincs. Az OFA-tól igényelhető támogatás összegére vonatkozóan a projektben résztvevő fiatal felnőttek száma volt: min. 10 fő, max. 15 fő.

A projektek teljes időtartam: max. 22 hónap. Ebből 2 hónap fordítható a projekt indításának előkészítésére és 6 hónap a szakmunkásvizsga letétele után elhelyezkedett fiatal felnőttek - kötelező - nyomonkövetésére, utógondozására. A fennmaradó max. 14 hónap alatt kell a fiatal felnőttek lakásépítéssel, épület-felújítással és -átalakítással összekapcsolt (foglalkoztatásukba integrált) fejlesztését, képzését végrehajtani.

Baranya megyében a megyeszékhelyen kívül Komlón is kivitelezésre került egy fecskeház, amely olyan fiataloknak nyújt "fészekrakási" lehetőséget, akik állami gondoskodásban nőttek fel, de a családi otthonokban - életkoruk miatt - már nem maradhatnak tovább. Az ő lakáshoz juttatásukat szolgálta az Országos Foglalkoztatási Közalapítvány által finanszírozott program, melyhez az önkormányzat is biztosított anyagiakat, illetve maguk az érintett fiatalok is hozzájárulnak a megvalósításhoz, mert a kivitelezés során munkát is végeznek. Így a fiúk kőműves, burkoló, festő, a lányok pedig szociális munkás végzettséget kaphatnak a program jóvoltából.

Egy régi iskola tornateremként használt épületében kapott helyet a 15 garzonlakás. Az ingatlan továbbra is önkormányzati tulajdonban maradt, az építésben részt vevő 15 fiatal azonban a lakásokat hosszú távú bérleti szerződéssel használhatja - önálló életük elkezdéséhez ez megfelelő alapot adhat. Ráadásul a leendő lakók az elvégzett munkájuk értékét "lelakhatják", vagyis egy ideig biztosan nem kell még az amúgy alacsony lakbért és rezsit sem fizetniük.

Bérlakás-építési program

A bérlakás fogalmát a magyar lakosság a rendszerváltás előtti évtizedek hagyományai és az elmúlt évtizedek nem sok sikert hozó próbálkozásai után is alapvetően a szociális alapon biztosított lakásmegoldással azonosítja. A Társaság a Lakásépítésért Egyesület által kidolgozott koncepcióban vázolt rendszer azonban ennél jóval többet jelent. Az Egyesület azt hangsúlyozza, hogy az építőipari ingadozásokat egy új, piaci és állami eszközökkel szabályozott bérlakás építő, bérlakás kezelő szektor tudná leginkább kiegyensúlyozni.

Az Egyesület szerint a költségvetési tervezéskor a lakásügyi előirányzat növelésére van szükség. A támogatott lakáscélok között kiemelten kell támogatni a lakásépítéseket. A lakásépítések ugyanis számos kedvező hatással járnak: munkahelyteremtés, gazdaságélénkítés, a költségvetési kiadásokhoz közeli költségvetési adó és járulék bevételek. A használt lakásokkal kapcsolatos támogatások ezekkel a kedvező hatásokkal nem járnak.

A támogatásoknál a jelenlegi rendszert (pl.: lakásépítés, új lakás vétel forint alapú kamattámogatása) élővé kell tenni, ezen felül támogatni kell a bérlakások építését, ki kell alakítani a bérlakásépítés rendszerét.

A Magyarországon még ismeretlen bérlakás-építési modell bevezetését célzó, külföldi és belföldi szakértők bevonásával végzett munka már évek óta folyik az Egyesületnél. A koncepció véglegesítését, törvény-módosítási javaslat előkészítése követte, illetve számos szakértői anyag készült. A korszerű bérlakás-építési program jelentősen hozzájárulhatna a gazdaság növekedéséhez. Maga az építés és a fenntartás jelentős számú embernek adna munkát, ezen felül javítaná a munka-erőáramlást.

2008-ban az Egyesület létrehozta a koncepcióban szereplő bérlakás-építés, mint gazdasági modell értékelését megkönnyítő kalkulátort. A bérlakás-építési kalkulátor segítségével meghatározható a koncepcióban szereplő bérlakás-építési forma finanszírozása (az adott projekt támogatási szükséglete, bekerülési költsége) és értékelhetővé vélik a benne rejlő üzleti lehetőség. A kalkulátorba mintaként beírt paraméterekkel számolva 10.000 bérlakás fenntartásához szükséges állami támogatás éves szinten 7 milliárd Ft nagyságrendet tesz ki. A megalkotott számítási segédletet szabadon paraméterezhető, így mindenki a saját maga által megadott építési költséggel, bérleti díjjal, hitelkamattal, hitelfutamidővel, lakásnagysággal, telek beépíthetőséggel, telekárral számolva értékelheti az adott bérlakás-projektet.

Ez a lakásmegoldás a fiatalok helyzetén jelentősen javíthatna, segítene a szakképzett munkaerő megtartásában illetve odacsábításában. Ha a városokban felmerülő lakásproblémák nem oldódnak meg, úgy megindul az elvándorlás és az elöregedés lesz a jellemző, illetve csökken a lakosság.

Privát kezdeményezés bérlakásépítésre

A Holcim magyarországi leánycége két cementgyárat (Hejőcsaba, Lábatlan), két kavicsbányát és 25 betonüzemet működtet. A svájci székhelyű holding a föld hetven országában van jelen, főleg cementgyártással foglalkozik. Elsődleges célkitűzésük, biztosítani a társadalom jövőjének alapjait. Ezt a filozófiát követi az Holcim Hungária Otthon Alapítvány is, amely a bérlakásépítést évente százmillió forinttal támogatja pályázati rendszerén keresztül.

Az Alapítvány működése során vissza nem térítendő pénzügyi támogatásban részesít olyan önkormányzati projekteket, melyek hátrányos helyzetben lévő, rászoruló családok részére vállalják bérlakások kialakítását. Támogatja az önkormányzatok szociális jellegű bérlakásainak építését, fecskeházak létrehozását, illetve laktanyák bérházakká történő átalakítását. Az alapvető cél, hogy a leginkább rászorulóknak, a nagycsaládosoknak juthassanak megfelelő, de olcsó bérleti díjú lakáshoz. Pályázhatnak egyrészt települési önkormányzatok, önkormányzati bérlakás állományuk növelésére legfeljebb 50 millió Ft értékben, de maximum a bekerülési összeg 50 %-áig. A pályázatra olyan önkormányzati szervezetek (pl. közhasznú társaságok) jelentkezését is várják, amelyek jelenleg nem lakás céljára szolgáló épületeket (pl.: laktanya, munkásszálló) bérlakássá alakítanak át. Az Alapítvány a megalapítása óta eltelt 4 évben 31 önkormányzatot támogatott 400 millió forinttal, s ennek révén közel 130 új otthont vehettek birtokba rászoruló új tulajdonosaik.

Forrás:

<http://www.fundamenta.hu/hu/lakas-elotakarekossag/>

http://www.fundamenta.hu/hu/lakas-elotakarekossag/ertelmezo_szotar/

http://www.ofa.hu/index.php?WG_NODE=WebPalyazatok&WG_OID=PALf9de502938b5ea2ff

http://www.ofa.hu/index.php?WG_NODE=WebPalyazatok&WG_OID=PALf7e99e9fd9900987a

<http://www.magyarhirlap.hu/cikk.php?cikk=88981>

<http://www.epulettar.hu/cikk/34646.aspx>

http://www.holcim.hu/HU/HU/id/60662/mod/7_6/page/editorial.html

http://www.komloiujsg.hu/subsite/archivum/_07_0823.pdf

3. Fecskeházak kialakításának módszertana

3.1. Fecskeházak létrehozása, építése.

Előzmények, célok

A piaci lakásmodell kialakulása miatt feszültségek keletkeztek a magyarországi lakáspiacon. A magas infláció miatt a lakáshoz jutás pénzügyi feltételei romlottak, a lakáshitelezés leépült, a lakásépítés visszaesett, a lakásállomány tovább romlott, a lakáskiadásoknak a háztartások jövedelméhez mért aránya növekedett, a díj- és lakbérhátralékok felhalmozódtak, és a lemaradó-leszakadó rétegek szociális lakásproblémái súlyosbodtak. Az önkormányzati lakások privatizációja után nagymértékben lecsökkent a bérlakások aránya, így a diákok, illetve a fiatal házaspárok lakáshoz jutási esélyei tovább romlottak. A nyugat-európai országokban a bérlakások aránya 30-40%, míg nálunk csupán 6% körüli. A fiatalok önerőből nagyon nehezen tudják lakásproblémájukat megoldani. Az önkormányzati lakásgazdálkodás a térségben nem jellemző, egyedül Zalaszentgrót város tart fenn lakásbérleményeket, összesen 57-et. Ez a saját forrással nem vagy szűkösen rendelkezők számára kis kínálatot jelent a térségben, kedvezőtlenül befolyásolva a munkaerő mobilitását.

A térségben a felsőfokú végzettségű fiatalok száma csökken leginkább, hiszen kevés a végzettségüknek megfelelő munkahely – ha pedig sikerül elhelyezkedniük, pályakezdőként a családalapítás, a saját lakás megfizethetetlen költséget jelent számukra. Az önkormányzatok nehéz anyagi helyzete miatt nem -, vagy csak minimális összeggel tudják a fiatalok letelepedését támogatni.

A térség számára a fejlődés záloga a fiatalok elvándorlásának megállítása, a tanulás, munkához jutás és letelepedés támogatása. A rendszerváltás az önkormányzati önállósodás mellett nem hozta meg a gazdasági felemelkedést a vidéken élők számára. A demográfiai, egészségügyi, szociális és foglalkoztatási mutatók tükrében is elmaradás tapasztalható a városokkal történő összehasonlításokor. A hátrányosabb helyzet következménye és bizonyos tekintetben oka a vidéki népesség csökkenése. A csökkenés oka egy részről az előregedés más részről az elvándorlás. Európai nagyságrendben is fellelhetők az öregedési trendek a lakosság körében. Magyarországon is érzékelhető egyéb hátrányokkal tetézve ez a tendencia a gazdasági nehézségekkel színesítve. Az elvándorlás pedig az egyébként is hátrányos helyzetben lévő területeket súlyosabban érinti. A fiatalok körében ez a vándorlás könnyebben megtörténik, de leginkább tetten érhető a felsőfokú végzettségűek körében. A gazdasági és a szociális elmaradottság egyes térségekben ezeket a folyamatokat nagyon felgyorsította és így kézzel fogható a falvak kiürülése, a megmaradók átlag életkorának ugrásszerű emelkedése, a reménytelenség eluralkodása.

A Fecskeház program célja a kistérség kvalifikált népességének megtartása érdekében olyan átgondolt, a fiatalokat kísérő és segítő modellprogram kidolgozása, amely a jó képességű, elsősorban felsőfokú képzettséggel rendelkező fiatalok letelepedését segíti a térségben. A program további célként tűzi ki az elvándorlásból adódó népességcsökkenés lassítását, megállítást, a helyi önszerveződések számának és a helyi társadalmak aktivitásának növekedését, a fiatalok tudására, kezdeményezőképességére alapozva innovációs góccok kialakulását, a helyi gazdasági lehetőségeinek realizálását, a kiürült, humán erőforrás hiányos településre az értelmiség visszaköltözését, valamint a térség népességmegtartó képességének növelését.

A letelepedés ösztönzése mellett meg kell valósítani a tanulás és munkához jutás segítségét is a Zalai Hazatérők Egyesületének koordinálásában, a Zalaszentgróti Foglalkoztatási Paktum, a munkaügyi kirendeltség, munkaadók és a helyi közösségek partnerségében.

A térségi lakóhelyválasztás ösztönzésével, megtarthatóvá válnának a falvak fennmaradásában kulcsfontossággal bíró felsőfokú végzettséggel rendelkező fiatalok. Emiatt a HACS a HVS-ben forrást különített el ún. „fecskeházak” létrehozására. A fecskeház fogalma: A fecskeházak olyan lakóingatlanok (lakóház, lakás), amelyek elsősorban felsőfokú végzettségű fiatalok letelepedésének elősegítését szolgálják. A beköltözés időpontjában maximum 40 éves fiatalok a fecskeházban legfeljebb 5 évig lakhatnak. Az itt eltöltött évek alatt a fiataloknak nem kell bérleti díjat fizetniük, viszont minimum havi 20 ezer forint kötelező lakáselőtakarékosságot és a rezsiköltség megfizetését kell vállalniuk. A beköltöző fiataloknak aktívan közre kell működniük a település és térség közösségfejlesztési programjaiban.

Kötelező feltételek a programban résztvevő pályázók számára

- A fecskeház létrehozása, üzemeltetése, állagmegóvás biztosítása a projektzárástól számított 5 éven keresztül.
- Az 5 éves fenntartási időszakban legalább 80%-os kihasználtság biztosítása.
- A modellprogram terjesztése a térség településein, a fecskeház program iránt érdeklődők fogadása, a fecskeház működésének bemutatása a helyszínen, illetve szakmai rendezvényeken.

Támogatható tevékenységek

Eszközbeszerzés (50%), Építés, felújítás (100%), Ingatlanhoz kapcsolódó kisléptékű infrastruktúra-fejlesztések (12%), Vhr (23/2007 FVM rendelet) 31. § alapján elszámolható egyéb kiadások.

Pénzügyi feltételek

Rendelkezésre álló támogatás: a) 74 800 EUR (nem LHH településeken), b) 18 914 EUR (LHH településeken).

Min. és max. támogatás: a) 4 000 EUR-30 000 EUR, b) 4 000 EUR-30 000 EUR.

Támogatás intenzitás: 100%.

A pályázati bírálat során előnyt jelentő szempontok

- Minél alacsonyabb 1 fecskeházra jutó felújítási költség.
- Energiatakarékos, alacsonyabb rezsiköltséget eredményező műszaki megoldások, üzemeltetési módok alkalmazása (pl. szigetelés, nyílászáró csere, kazán csere stb.).
- A fecskeháznak helyet adó település rendelkezik ifjúsági koncepcióval.
- A fecskeháznak helyet adó település önkormányzata nyújt valamilyen kedvezményt a letelepedni szándékozó fiatalok számára.
- A projekt bemutató dokumentum kidolgozottságának minősége.
- A pályázó megismerte a Zala Termálvölgye Egyesület által készített fecskeház modell programot.

3.2. Fecskeházak működtetése.

Célcsoport

Elsősorban felsőfokú végzettségűeket céloz a program, de indokolt esetben középfokúak is bevonhatóak. Korhatár max. 40 év. Egyedülállóak is pályázhatnak, nemcsak házaspárok. Kizáró feltétel, ha a beköltöző és a vele egy háztartásban élő házaspárja/élettársa sem rendelkezik rendszeres munka jövedelemmel, vagy munkahely ígérvénnyel.

A fecskeházakba való beköltözés folyamata

A Fecskeház pályázat sikere esetén a fecskeház férőhelyeket kötelező nyílt pályázati eljárásban meghirdetni az érdeklődők számára az adott településen alkalmazott hirdetési módokhoz illeszkedve. A kiválasztásnál az alábbi előnyt jelentő szempontokat kötelezően kell alkalmazni: helyben lakókat, továbbá a térségben munkahellyel/munkahely ígérvénnyel rendelkezőket előnyben kell részesíteni. Szabadon választható szempontok: azon településeken megvalósuló fejlesztések, ahol az önkormányzat rendelkezik ifjúsági koncepcióval, a kiválasztásnál szintén előnyben javasolt részesíteni közfeladatot, közszolgáltatást végző jelentkezőket, és azokat a fiatalokat, akik eddig is aktívan részt vettek a közösségi életben, és ezt a továbbiakban is vállalják, illetve akik az elhelyezést 5 évnél rövidebb időre kérik. A fecskeházak birtokba vételének az átadástól számított 15 napon belül kell megtörténnie.

A fecskeház lakók kötelezettségei

- Havi kötelező lakás-előtakarékosság (a jelenlegi jogszabályok alapján 20 000 Ft/hó, amely lehetővé teszi a maximális állami támogatás igénybevételét), amely célja, hogy elősegítse az önálló lakás vásárlását. A lakás-előtakarékosság az öngondoskodás elvén alapul, s számos előnyt biztosít a rendszeresen takarékoskodók számára:

- A megtakarításokat az állam 30% vissza nem térítendő állami támogatással egészíti ki, ami évente, személyenként akár a 72 000 Ft-ot is elérheti.
- Az igénybe vehető állami támogatás családon belül többszörözhető, hiszen nem csak saját részre, hanem házastárs, gyermek, unoka, szülő, testvér részére is lehet betétszámlát nyitni.
- magas hozamú befektetést kínál, ami biztonságos is egyben: 4 év 4 hónapos futamidővel akár 10,56%-os, 8 éves megtakarítás esetén pedig akár évi 6,03%-os hozam is elérhető.
- Évi fix 3,9%-os kamattal lakáskölcsönt (THM 5,12-5,22%) vehetnek fel az ügyfelek a megtakarítási időszak lejártával, és a kamat mértéke a szerződés megkötését követően nem változtatható.
- A megtakarítási időszak leteltével rendelkezésre álló összeg szinte valamennyi lakáscélra felhasználható.
- Az állami támogatástól és a kedvezményes hiteltől függetlenül a gyermekek után járó szociálpolitikai kedvezményt továbbra is igénybe lehet venni.
- A lakás-előtakarékosság biztonságos megtakarítási forma, a lakáskasszák az Országos Betétbiztosítási Alap tagjai.
- Hitelek széles választékával együtt lehet igénybe venni, a megtakarítási időszak lejártával kedvező lakáskölcsönt vehet fel az ügyfél, vagy a megtakarítási időszak felét követően áthidaló kölcsönt igényelhet.

- A rendelkezésre bocsátott lakóingatlan állagának megőrzése, a szerződéses időszak (max. 5 év, de ideális esetben 2-3 év) lejáratá után a hibák kijavítása, átvételkori állapotba hozása.
- A fecskeház működési/rezsi költségeinek kiegyenlítése.
- A fecskeház hálózatban való aktív részvétel.
- Közösségi célú munka végzése a településen/térségben.
- A fecskeház program népszerűsítése, a tapasztalatok megosztása.
- A szerződéses időszak előtti kiköltözés esetén (amely az akciócsoport területéről való elköltözéssel is jár) a fecskeház lakónak 100 Ft/m²/hó bérleti díjat kell fizetnie visszamenőleg.

Várható eredmények

A fejlesztés eredményeképpen, a kialakításra kerülő legalább 5 db „fecskeház” 80%-os kihasználtságára (5 év átlagában) és legalább 5 fiatal beköltözésére számítunk a projektek zárását követő egy éven belül.

3.3. Fecskeházak hálózata

A hálózat közvetlen célja további fecskeházak létrehozása, a meglévő tapasztalatok összegyűjtése, rendezvények szervezése, a program továbbfejlesztése, mindezekhez pénzügyi források keresése.

Közvetett cél a térségi foglalkoztatási lehetőségek bővítése, ezáltal is elősegíteni a fiatalok letelepedését, mivel a munkahely az elsődleges szempont a lakóhelyválasztásnál. Ennek érdekében a hálózat együttműködik a Keszthely-Hévízi és a Zalaszentgróti Foglalkoztatási Paktum menedzsmentszervezetével.

A hálózat a Zalai Hazatérők Egyesülete koordinálásával működik. Mivel a beköltözők várhatóan eltérő háttérű emberek lesznek, emiatt nem várható el, hogy közös szervezetet működtessenek.

Közösségfejlesztési módszerekkel (képzésfejlesztés) segíteni kell a fecskeház lakók beilleszkedését és a közösségi munkát elvárásaként kell megfogalmazni a fecskeház használati megállapodásban (ennek részletei a fecskeházba beköltöző lakókkal és a pályázókkal közösen kerülnek kidolgozásra a Zalai Hazatérők Egyesülete közreműködésével). A fecskeházba való beköltözéskor ünnepséget javasolt szervezni a település lakóinak meghívásával, ezzel is segítve a beilleszkedést.

A megállapodás tervezett felépítése:

- Megállapodást kötő felek adatai.
- Időbeli hatály.
- A megállapodást kötő felek jogai és kötelezettségei, esetleges szankciók.
- A közösségi munka tartalmának részletezése (célja, ráfordított idő, elvárt eredménye).
- Záró rendelkezések.
- Aláírások.

A hálózat főbb tervezett tevékenységei:

- Információszolgáltatás (a fecskeház program népszerűsítése érdekében pl. nyílt napok, bemutatók szervezése, kiadványok készítése, egyesületi honlapon információk megjelenítése)
- Forrásszervezés (az elérhető pályázati források felkutatása, megszerzése, egyéb források feltérképezése, kombinálása a program folytatása, újabb fecskeházak létrehozása érdekében)
- Tapasztalatcsere (a térségi fecskeház fenntartók és lakók között, illetve országos és nemzetközi kapcsolatok építése, pl. évenkénti fecskeház találkozó szervezése)
- Tanácsadás (fiatalok számára lakáshoz, munkához jutási lehetőségek bemutatása, helyi önkormányzatokkal közösen a fecskeházakból való kiköltözés előkészítése, lakáshoz jutási konstrukciók kidolgozása: pl. ingyen/kedvezményes telek, bérlakás, lakásvásárlási támogatás, visszatérítendő támogatás stb.)
- Fecskeház lakók nyilvántartása és várólista működtetése (nyilvántartják a bentlakók és az igénylők főbb adatait, igényeit, munkahelyeik paramétereit).
- Fecskeház arculat kialakítása (logó, információs tábla).

4. Fecskeház használati szerződés minta

Amely létrejött egyrészről: Szervezet neve:.....címe,.....adószáma:....., hivatalos képviselője: (továbbiakban: használatba adó)

Másrészről: Név....., lakcím:....., születési hely, időpont:....., Név....., lakcím:....., születési hely, időpont:.....(továbbiakban: használatba vevő) között az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya

A szerződés tárgya a(település neve),.....sz. alatti „Fecskeház” használata, amelye használatba vevő pályázati úton kapott lehetőséget. A pályázati döntés időpontja:....., határozat száma:.....

2. A szerződés időtartama

A megállapodás határozott időre: 2010.....tól.-20..... ig szól.

3. A használatba adó kötelezettségei

3.1. A „Fecskeházat” beköltözésre, rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban a használatba vevő számára átadni a szerződéskötést követően legfeljebb 30 napon belül.

3.2. Köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

3.3. Köteles a „Fecskeházra” ingatlan biztosítást kötni, és viselni ennek költségét.

3.4. Használatba adó használatba vevő helyi társadalmi beilleszkedését aktívan segíti.

4. A használatba vevő kötelezettségei

4.1. Köteles az 1. pontban szereplő „Fecskeház” birtokba vételére az átadást követő 15 napon belül.

4.2. A szerződés mellékletét képező közösségi programban („Fecskeház” hálózatban való tevékenység és a közösségi munka részletezése) való részvétel. A programot a pályázó, a Zalai Hazatérők Egyesülete és a használatba vevő közösen dolgozza ki és írja alá.

4.3. Használatba vevő havi kötelező lakás-előtakarékosságot vállal (a jelenlegi jogszabályok alapján 20 000 Ft/hó összegű, amely lehetővé teszi a maximális állami támogatás igénybevételét), amely célja, hogy elősegítse az önálló lakás vásárlását. Az erre vonatkozó hitelintézeti szerződést a szerződés aláírását követő 30 napon belül megkötöti, és bemutatja. A havi befizetésekről szóló bizonylat másolatát minden hónapban megküldi használatba adó számára.

4.4. A „Fecskeház” rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a mellékelt leltár szerint kerül átadásra. A használatba adó köteles a rendelkezésre bocsátott fecskeházat rendeltetésszerűen használni, állagát megőrizni (ezzel kapcsolatban túrni a használatba adó fél évente esedékes ellenőrzését), illetve a szerződés megszűntése esetén eredeti állapotban és felszereltséggel visszaadni.

4.5. A „Fecskeházba” – meglévő, vagy a szerződéskötést követően születendő gyermekük kivételével – más személyt nem fogadhatnak be, a használatot részben, vagy egészben másnak nem engedhetik át.

4.6. A „Fecskeház” működési/rezsi költségeinek határidőre történő kiegyenlítése.

4.7. A szerződéses időszak előtti kiköltözés esetén (abban az esetben, ha a kiköltözés az akciócsoport területéről való elköltözéssel is jár) a „Fecskeház” lakónak 100 Ft/m²/hó bérleti díjat kell fizetnie visszamenőleg.

5. A szerződés megszűnése

A szerződés megszűnik, ha a 2. pontban megállapított határidő lejár. Határidő előtt is megszűnik a szerződés:

5.1. Ha használatba vevők bármilyen módon beköltözhető állapotú, végleges használatbavételi engedéllyel rendelkező, saját tulajdonú lakáshoz jutottak (kivéve a 4.7. szerinti esetet).

5.2. Amennyiben a 4. pontban szereplő bármelyik kötelezettséget használatba vevő kétszeri írásbeli felszólításra sem teljesíti, vagy ellehetetleníti a kötelezettségek teljesítésének ellenőrzését.

A használatba vevő köteles a használatba adónak írásban bejelenteni, ha a szerződés határidő előtti megszűnésének valamelyik oka bekövetkezik. Használatba vevő köteles a személyi, családi, vagyoni viszonyaiban bekövetkezett, a „Fecskeház” használatát befolyásoló változást használatba adónak 15 napon belül bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén is felmondható a szerződés.

A szerződés megszűnését követő 15 napon belül használatba vevő köteles a „Fecskeház”-at eredeti, leltár szerinti állapotban használatba adó számára átadni.

6. A vitás kérdések rendezése

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti szerződésben felmerülő vitás kérdéseiket elsődlegesen kölcsönös kompromisszumon alapuló, békés egyeztetés útján rendezik. Az egyeztetésre a vita felmerülését követően 3 napon belül szert tesznek, majd ennek eredménytelenségét követő 5 munkanapon belül ezt ismételten megteszik. Végső esetben jogvitájuk eldöntése esetén alávetik magukat a Keszthelyi Városi Bíróság kizárólagos illetékességének.

7. A hatályba léptető és értelmező rendelkezések

A fenti szerződés csak egységes egészként értelmezhető, annak egyes részeinek az egésztől elvonatkoztatott értelmezése nem joghatályos. A fenti szerződés mondatait, szavait, az abban használt jogi technikus-terminusokat a magyar nyelv általános szabályai, értelmezési rendszere, a Ptk. értelmezése, valamint a kialakult jogi gyakorlat szerint kell értelmezni. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVIII. tv. ide vonatkozó részei érvényesek.

Jelen szerződés 4 eredeti példányban, példányonként 3 számozott oldallal készült, annak módosítása ugyanennyi példányszámban történhet meg.

A felek a fenti szerződést elolvasták, annak tartalmát közösen értelmezték, azt, mint akaratukkal mindennel egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- Közösségi részvételről szóló program.
- Leltár.

....., 2010.....

.....

Használatba adó

.....

Használatba vevő

.....

Használatba vevő