

IGAZSÁGOS LAKÁSPOLITIKÁT!

1. A LAKHATÁSHOZ VALÓ JOG

A lakhatáshoz való jog elismerése, és az állam ez irányú kötelezettségvállalásainak erősítése érdekében Magyarország elfogadja a Módosított Európai Szociális Karta lakhatáshoz való jogról szóló 31. cikkelyét. Emellett szükség van a szociális jogok érvényesülését vizsgáló indikátorrendszer kialakítására, valamint a kötelezettségek végrehajtását ellenőrző nemzetközi eljárások lehetővé tételére. Ezért Magyarország elfogadja a Módosított Európai Szociális Karta kollektív panaszokról szóló Kiegészítő Jegyzőkönyvét, ami lehetővé teszi, hogy civil szervezetek, szakszervezetek kezdeményezésére a Szociális Jogok Európai Bizottsága döntsön az állami kötelezettségekkel kapcsolatos mulasztásokról.

A lakhatáshoz való jognak szerepelnie kell Magyarország alkotmányában is – számos európai állam alkotmányához hasonlóan. Nyilvánvalóvá kell tenni, hogy az államnak a jelenleginél nagyobb felelősséget kell vállalnia állampolgárai lakhatásával kapcsolatban. A kodifikáció során a minimálisan elfogadható lakhatáshoz való alanyi jogosultságot megalapozó megfogalmazásra van szükség – szemben a szociális jogok megszorító, államcélokként való értelmezésével, ami a lakhatáshoz való jog tekintetében a jelenlegi Alaptörvény szövegezését és a korábbi Alkotmányt értelmező alkotmánybírói esetjogot egyaránt jellemzi.

A lakhatáshoz való jog alkotmányos védelme mellett szükség van a kikényszeríthető lakhatáshoz való jog jogszabályba foglalására – elsősorban az Egyesület Királyság és ezen belül Skócia példája alapján. A szabályozásnak alanyi jogosultságot kell biztosítania egy meghatározott minimális lakhatásra (vagy azt biztosító lakhatási támogatásra), első lépésben a legsérülékenyebb csoportok (idősek, betegek, mozgáskorlátozottak és fogyatékkal élők, várandós nők, gyermekes szülők, volt állami gondozottak, családon belüli erőszak áldozatai), idővel pedig mindenki számára.

2. LAKÁSTÁMOGATÁSOK IGAZSÁGOS ELOSZTÁSA

A lakásvagyon, annak öröklése, valamint a lakástulajdonhoz vagy annak megszerzéséhez kapcsolódó állami támogatások igazságtalan és pazarló rendszere jelenleg a jövedelmi és vagyoni egyenlőtlenségek újratemlődésének az egyik kulcsterülete. A kormányzati lakáspolitikai feladata ezzel szemben, hogy a lakhatáshoz való hozzáférés egyenlőtlenségeit – és ezáltal általában a társadalmi egyenlőtlenségeket – csökkentse.

A lakástámogatások rendszerét ezért elsősorban a következő három – egymással összefüggő – módon kell átstrukturálni. Egyrészt, a források sokkal nagyobb részét kell a lakhatás megfizethetőségének a – szektor-semleges – támogatására fordítani, szemben a tulajdonszerzés egyoldalú támogatásával. Másrészt, a lakástámogatásoknak a jelenleginél sokkal nagyobb mértékben kell hozzájárulniuk a társadalmi egyenlőtlenségek csökkentéséhez. Harmadrészt, előnyben kell részesíteni azokat a támogatási konstrukciókat – elsősorban a köztulajdonú vagy szabályozott-támogatott bérlakás-szektor bővítéséhez nyújtott támogatásokat – amelyek hosszútávon segítik a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférést.

3. KÖZÖSSÉGI BÉRLAKÁS-SZEKTOR BŐVÍTÉSE ÉS REFORMJA

A jelenlegi önkormányzati bérlakás-állomány túl kicsi, alulszabályozott, és alulfinanszírozott. A megfizethető bérlakásokhoz való hozzáférés előmozdítása érdekében a jelenlegi, 111 ezer önkormányzati tulajdonú lakásból álló állomány helyett legfeljebb két kormányzati ciklus alatt létre kell hozni egy legalább 300 ezer lakásból álló közösségi lakásszektor.

Ez az önkormányzati lakásállomány bővítésén kívül történhet non-profit lakástársaságok vagy lakásügynökségek tulajdonában lévő, továbbá az előbbieket által kezelt magántulajdonú lakásokkal is: a lakások elosztási elveiről, a lakbér és az ahhoz kapcsolódó lakbér-támogatás mértékéről azonban központi szabályozásnak kell rendelkeznie. Már rövidtávon is szükség van ugyanakkor az újonnan vásárolt vagy épített köztulajdonú bérlakások számának a radikális növelésére (különösen a barna-, ill. rozsdáövezetekben), valamint célzott támogatásokra a már meglévő állomány karbantartására, felújítására, korszerűsítésére, továbbá az önkormányzati tulajdonú lakóházak energiahatékonyság növelésére. Ez a jelenleg (felújítási szükségletek miatt) üresen álló, jelentős önkormányzati bérlakás-állomány hasznosítását is lehetővé tenné.

„Nulladik lépésként” le kell állítani a jelenleg az önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány privatizációját. Budapesten meg kell vizsgálni az önkormányzati lakásállomány egységes fővárosi rendszerbe integrálásának lehetőségét, a kerületi önkormányzatok széttartó lakásgazdálkodásának és azok igazságtalan következményeinek kiküszöbölésére.

Hosszú távon a lakhatás árujellegének jelentős csökkentése, és egy olyan kiterjedt közösségi lakásszektor kialakítása a cél, amely szélesen célzott jogosultsági kritériumokkal, és a lakások megfelelő minőségével biztosítja, hogy a szektor egy része akár az átlagos jövedelműek számára is vonzó alternatíva legyen, és amely így nem szegregál. Az irányadó példa Bécs közösségi bérlakás-szektora.

4. BIZTONSÁGOS MAGÁNBÉRLETI SZEKTOR

A lakástörvény felülvizsgálata során újra kell szabályozni a bérleti jogviszonyt annak érdekében, hogy az egyaránt több biztonságot nyújtson a bérlőknek és a bérbeadóknak. Az új lakástörvénynek, valamint a lakásokhoz és azok hasznosításához kapcsolódó jövedelem- és vagyonadóknak arra kell ösztönöznie a lakástulajdonosokat, hogy ne turisztikai céllal, hanem bérlakásként; bérlakásként pedig ne rövidtávú és bizonytalan szerződésekkel, hanem hosszútávú vagy határozatlan idejű szerződésekkel hasznosítsák a lakásukat vagy lakásaikat. Az üresen álló magántulajdonú lakások bérleti szektorba való bevonását célzott kedvezményekkel és támogatásokkal kell elősegíteni.

A magánbérleményekről és bérleti szerződésekről – és ezen keresztül a lakbérekről – egységes nyilvántartást kell vezetni. A lakbér-emelések maximális mértékét és gyakoriságát a lakástörvényben kell szabályozni, és a szabályozásnak biztosítania kell, hogy a lakbérek ne szakad hassanak el általában az árak és a jövedelmek változásától.

A családsegítő szolgálatokon keresztül jogsegélyt és mediációs szolgáltatást kell biztosítani a lakásügyi jogviták hatékony kezelése érdekében.

5. ORSZÁGOS, EGYSÉGES LAKÁSFENNTARTÁSI TÁMOGATÁS

Az energiaszegénység és a hátralekosság megelőzése érdekében egy országosan egységes szabályok szerint hozzáférhető, ugyanakkor a lakhatás költségeiben jelentkező területi különbségekre érzékeny lakásfenntartási támogatás bevezetésére van szükség – egy olyan konstrukcióban, amely a 2015-ben megszüntetett támogatásnál jelentősen magasabb összegű támogatást nyújt az arra rászoruló háztartások számára.

Egy országosan egységes szabályok szerint hozzáférhető, emelt összegű lakásfenntartási támogatás bevezetéséhez hasznos alapot szolgálhat a zuglói önkormányzat által 2015 márciusával bevezetett új támogatási forma. A pénzbeli ellátások új zuglói rendszerét megalapozó szakmai koncepciónak megfelelően a korábbi normatív lakásfenntartási támogatás olyan helyi változata került bevezetésre, amelyben a támogatás mértéke a háztartás jövedelmétől függ egy differenciált *rés-képlet* szerint. A támogatás logikája, hogy minden háztartástól elvárja, hogy jövedelme egy meghatározott (a háztartás teherbíró képessége szerint differenciált) részét a lakásfenntartási költségei fedezésére költse, és amennyiben a háztartás számára elismert lakásköltségek ezt meghaladják, a különbséget a támogatás fedezi. A támogatás összege a háztartás méretétől függő elismert lakásnagysággal arányos elismert lakásfenntartási költség, valamint a háztartás jövedelmének meghatározott (a háztartás jövedelmétől függő) hányadának különbözete.

Szemben a zuglói konstrukcióval, az elismert lakásfenntartási költségnek tekintetbe kell vennie a fűtési módból és – különösen – a lakáshasználat jogcíméből fakadó különbségeket: vagyis, kiemelt támogatást kell biztosítani a magánbérleti szektor alacsony- és közepes-jövedelmű lakói számára.

Egy hatékony, politikai szempontból pedig megvalósítható lakásfenntartási támogatás megalkotása ugyanakkor elválaszthatatlan a jóléti támogatások, illetve általában az elosztási-újraelosztási rendszer felülvizsgálatától, különös tekintettel egy progresszív (a legalacsonyabb keresetűek esetében: 0 százalékos, illetve negatív-jövedelemadóként funkcionáló) jövedelemadó-rendszerre, a családi pótlék radikális emelésére, egy jövedelem-arányos munkanélküli ellátás legalább 9 hónapig tartó biztosítására, valamint egy a megélhetés minimumát biztosító állampolgári alapnyugdíj bevezetésére.

6. VÉDENDŐ FOGYASZTÓK, KÖZMŰ-SZOLGÁLTATÁSOKHOZ VALÓ JOG

Bővíteni kell a védendő fogyasztói státuszra való jogosultságot, valamint a védendő fogyasztók számára elérhető kedvezmények körét. Ennek keretei között szigorítani kell a közmű-szolgáltatásból való kikapcsolás lehetőségét, és mindenki számára biztosítani kell az alapvető civilizációs feltételek kielégítéséhez szükséges energiafogyasztás lehetőségét.

7. ADÓSSÁGKEZELÉS, KILAKOLTATÁSOK MEGELŐZÉSE

Forrásokat kell biztosítani – a néhány évvel ezelőtt beszüntetett Nemzeti Eszközkezelő programhoz hasonlóan – az eladósodott családok lakhatásának a megőrzésére, az elárverezett ingatlanok köztulajdonú bérlakássá alakítására. A programban a máskülönben kilakoltatással, illetve lakásvesztéssel és hajléktalanná válással fenyegetett családok a korábbi otthonukban maradhatnak bérlőkként. A forrásokat részben az önkormányzatok számára kell biztosítani – amelyeknek bizonyos feltételek mellett most is elővásárlási joguk a területükön elárverezett lakóingatlanokra, források hiányában azonban ezzel a lehetőséggel nem tudnak élni.

A közműdíj- és lakbér-tartozások kezelésére újra kell indítani, és az ország összes településén elérhetővé kell tenni az adósságkezelési szolgáltatást és az ahhoz kapcsolódó adósságcsökkentési támogatást. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a letiltások következtében a létminimum alatti jövedelemi szegénységbe kényszerülnek.

8. LAKÁSÁLLOMÁNY MÉLYFELÚJÍTÁSA, MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOKKAL VALÓ ELLÁTÁSA

A lakásállomány energetikai mélyfelújítása és megújuló energia lakossági alkalmazása a globális klímakatasztrófa elkerülésének az egyik legfontosabb területe – különösen Magyarországon, ahol a lakásállomány energiahatékonysága nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedően rossz. Radikális mértékben bővíteni, és az alacsonyabb jövedelmű, kevésbé vagyonos háztartások számára is hozzáférhetővé kell tenni az energiahatékonyság javítását szolgáló felújításokat szolgáló támogatásokat és támogatott hitelkonstrukciókat.

A pénzügyi ösztönzők mellett a háztartásokat műszaki és pénzügyi tanácsadással is segíteni kell a támogatások kiterjedt és igazságos felhasználásának biztosítása érdekében. Ennek érdekében létre kell hozni a magántulajdonú családi házak és társasházak teljes energetikai rekonstrukcióját támogató egyablakos ügyfélszolgálatok területileg szervezett hálózatát, amelyek ingyenes szolgáltatásokkal segítik a pályázati lehetőségek igénybevételét.

Az üvegház-hatású gázok kibocsátásának a csökkentése mellett a háztartások fűtéséhez kapcsolódó károsanyag-kibocsátást is vissza kell szorítani: ennek érdekében minden háztartás számára lehetővé kell tenni a leginkább szennyező, szilárd tüzelőanyagra támaszkodó fűtési módról való áttérést. Mivel ez az alacsonyabb jövedelmű háztartások körében jellemző, ehhez jelentős összegű, vissza nem térítendő, a fűtési rendszerek kiépítésére és korszerűsítésére igénybe vehető egyszeri támogatási lehetőség biztosítására van szükség.

9. LAKHATÁSI MINIMUM PROGRAM

A társadalompolitikai válaszáért kiáltó lakhatási problémák nem csak a lakhatás drágaságát, hanem a rossz lakáskörülményeket is magukba foglalják. A visegrádi országokkal összehasonlítva Magyarországon a népesség kiemelkedően nagy része él olyan lakásban, aminek beázik a mennyezete, nedvedednek a falai, vagy rosszak, korhadtak a nyílászárói. 100 magyar gyerekből 5 olyan lakásban él, amiben nincsen WC.

A lakástámogatási rendszer átalakításával és területileg célzott programokkal egy kormányzati cikluson belül el kell érni, hogy minden magyar lakosnak legyen saját fürdőszobája. A kormányzat által biztosítandó források egyaránt felhasználhatók meglévő lakások korszerűsítésére, valamint – a szegregált, telepszerű körülmények között élő családok számára, a szegénység területi koncentrációjának a csökkentése és vegyes társadalmi összetételű lakókörnyezetek kialakítása céljából – új lakóegységek kialakítására.

10. HAJLÉKTALANSÁG FELSZÁMOLÁSA

Az „éjjeli menedékhely”, a „hajléktalanok átmeneti szállása” és a „családok átmeneti otthona” nem valódi otthon: a cél nem a hajléktalan emberek gyakran zsúfolt intézményekben való összezsúfolása, hanem az, hogy mindenkinek legyen emberhez méltó lakhatása. Mindazoknak, akik képesek az önálló lakhatásra, a közösségnek ebben kell segítenie őket. A hajléktalanság felszámolása elválaszthatatlan a hajléktalanellátó intézményeken és utcai szociális munkán túlmutató közpolitikai intézkedésektől és a fent összefoglalt átfogó lakáspolitikai intézkedésektől.

A hosszú ideje hajléktalan, és ezen kívül egyéb – pl. addiktológiai, pszichiátriai – problémákban érintett emberek egy része számára olyan támogatott lakhatás és „elsőként lakhatás” típusú szolgáltatásokat kell biztosítani, ami a megfizethető lakhatáson kívül a szükségleteiknek megfelelő – akár intenzív – szolgáltatásokat is biztosít. Az önálló lakhatást azonban esetükben sem az egyéb problémák megoldását követő utolsó lépésként, hanem minden egyéb probléma megoldásának az előfeltételeként kell elgondolni és biztosítani. A közterületen élő, fedél nélküli embereknek szóló „elsőként lakhatás” programok mellett garantálni kell, hogy minden olyan hajléktalan ember hozzáférjen a lakhatását biztosító lakbér-támogatáshoz, akinek rendszeres munkajövedelme van, illetve öregségi nyugdíjban vagy rokkantsági ellátásban részesül.

A hajléktalanná válás megelőzése érdekében felül kell vizsgálni a végrehajtási törvényt, biztosítani kell a minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalmát, és biztosítani kell, hogy a családsegítő és gyermekjóléti szolgálatok munkatársai rendelkezzenek a lakhatási válsághelyzetek kezeléséhez szükséges eszközökkel, készségekkel és ismeretekkel.