

**Bényei Zoltán**  
**Javaslat a lakásfenntartást segítő támogatások átalakítására**  
**I. rész**

A lakásfenntartást segítő támogatások átalakításának szükségességére – amelyet sürgetővé tesz a lakhatási költségek drasztikus növekedése és a hátralékok elszabadulása – több szakértői anyag mutatott rá az elmúlt években. A kétrészes tanulmány ezekhez kapcsolódóan a jelenlegi támogatási rendszer történeti kialakulását, főbb jellemzőit ismerteti, majd bemutat egy lehetséges új modellt. A szociális ellátásokkal foglalkozó szakembereknek szánt írás közreadását a támogatási rendszer napirenden levő átalakítása teszi időszerűvé. Ennek folyamatát, valamint a részleteinek kidolgozásához szükséges szakmai konszenzus létrejöttét hivatottak támogatni a tanulmány megállapításai.

„A piactudáságra történő áttérés, a világpiaci árakhoz való alkalmazkodás elmúlt másfél [két] évtizede alatt a lakosság alacsonyabb jövedelmű, jelentős hányadában tömegessé vált a lakásmegtartás biztonságának elvesztése, az eladósodás, ezzel a bizonytalanabb jogviszonyok közé sodródás, s az ilyen helyzetek egy részében a jogcím nélkülivé válás, vagy éppen a lakhatás teljes elvesztése. [...] Ugyanakkor az Európai Unió többi tagállamának példája azt mutatja, hogy ennek az „átmeneti” korszaknak még távolról sem vagyunk a végén, elsősorban éppen a lakhatás közvetlen kiadásai (lakbér, lakáshitel-törlesztés) területén még további tehernövekedés prognosztizálható. Ezért is különösen fontos, hogy a lakásfenntartás támogatási rendszerének átalakítása minél előbb megtörténjen. [...] Ezzel párhuzamosan az ehhez kapcsolódó szociális támogatások, pénzübeli transzferek növekedésével is kalkulálni kell. Csak ezeknek az eszközöknek a megerősítésével tudták más országok is elkerülni a lakásvesztés tömegessé válását.” (Győri–Maróthy 2007)

Magyarországon mind a lakáshoz jutás, mind a lakásfenntartás területén a legfőbb probléma a fizetőképesség hiánya. Egy, a költségekhez és a háztartások teherviselő képességéhez hézagmentesebben illeszkedő, emelt összeggel számoló, preventív jellegű lakásfenntartási támogatási konstrukció jobban hozzájárul a lakhatás biztonságának megőrzéséhez, mivel hatékonyabban enyhíti a lakhatási költségek terheit, és csökkenti a hátralék kialakulásának valószínűségét a rászoruló családok körében, emellett erősebben biztosítja a támogatáshoz való egyenlő esélyű hozzáférést, mint a jelenleg egymás mellett működő támogatási rendszerek.

A lakásfenntartási támogatás mai formájában a rászoruló háztartásoknak csak egy részét éri el, és alacsony összege miatt kevésbé járul hozzá a lakhatással kapcsolatos kiadásokhoz. A gázártámogatás a legrászorultabb, alsó jövedelmi decilisekbe tartozó háztartások nagy hányadán nem segíthet, mert azok jellemzően nem vezetékös gázzal fűtenek. Az adósságcökkentési támogatás nem éri el a kisebb településeken élöket, mivel a támogatás biztosítása csak a 40 ezer főnél nagyobb lakosságszámú településeken kötelező. A lakásfenntartási támogatási rendszer hiányosságai miatt az adósságcökkentési támogatás hatékonysága alacsony: a jogosultak egy része eleve igénybe sem tudja venni a támogatást, mert nem képes az önrész fizetésére, illetve nem felel meg az eltérő szabályozások követelményeinek, akik viszont igénybe tudják venni, újra és újra hátralékba kerülve egyfajta „bújtatott lakásfenntartási támogatásként” használják ezt a támogatási formát.

A lakbértámogatás szinte évről évre és önkormányzatonként változó konstrukciójú rendszere a települések egy részén nem elérhető, nem biztosít kiszámítható ellátást a jogosultak számára, a támogatásra fordított összeg pedig országos szinten jelentéktelen mértékűre zsugorodott. (A költségvetési törvény 2010-ben 24 millió Ft-ot irányzott elő erre a támogatási célra.)

A mai, mind szervezeti, mind a jogszabályok szintjén szétaprózott rendszer párhuzamos lakhatási támogatási elemeinek integrálása mentén növelhető a programok célzottsága, a központi szabályozás megerősítése révén jobban garantálható az ellátásokhoz való hozzáférés, a párhuzamos ellátások (normatív lakásfenntartási támogatás, helyi lakásfenntartási támogatás, adósságcsoökkentési támogatás, lakbértámogatás, gázár- és távhőtámogatás) egységesítése pedig a jogosultság vizsgálata és az adminisztráció tekintetében csökkenti a szervezeti és igazgatási költségeket.

Középtávon nem kerülhető meg a különböző lakhatáshoz kapcsolódó és az egyéb jövedelempótló, jövedelemkiegészítő pénzbeli támogatások összehangolásának kérdése sem. Ez utóbbi támogatások esetében (ilyen például a rendszeres gyermekvédelmi támogatás, az aktív korúak rendszeres szociális segélye, az időskorúak járadéka, de ide tartozhat akár a munkába állási támogatás is) legalább az egyes ellátások áttekinthető, logikus egymásra épülését, ennek megfelelő újraszabályozását el kell érni, és meg kell vizsgálni a jövedelempótló, jövedelemkiegészítő ellátások és a lakhatást támogató ellátások összekapcsolásának lehetséges módozatait. A lakhatás biztonságának megőrzéséhez leginkább az ilyen módon átalakított rendszer, és annak a magáncsőd intézményével, valamint speciális lakáshitel-törlesztési támogatási konstrukciókkal való kiegészítése együttesen járulhatna hozzá (Győri–Maróthy 2007).

### **A lakásfenntartási támogatás mai modelljének előzményei**

Az önkormányzati lakásfenntartási támogatást a szociális törvénnyel 1993-ban vezették be, mivel a szolgáltatási („közüzemi”) díjak jelentős mértékű emelkedése miatt a lakhatás megtartása egyre nagyobb társadalmi csoportok számára jelentett problémát.

A szociális törvény keretjelleggel szabályozta a jogosultsági feltételeket, a támogatás részleteit az önkormányzatoknak kellett rendeletben megszabniuk (pl. az elismert lakásnagyságot, minőséget, a jövedelem és a lakásfenntartási költség határát). A törvény meghatározta, hogy azok a háztartások jogosultak a támogatásra, amelyek az összjövedelmük legalább 35%-át fordítják lakásfenntartásra, és egy főre jutó jövedelmük nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresét. 1997-től bevezették a fűtési támogatást, melynél a jogosultsági kritérium a fűtési költség és háztartási jövedelem arányának legalább 20%-a.

A keretszabályozás rögzítette, hogy mely lakással kapcsolatos költségeket kell a kiadásoknál kötelezően számba venni, és melyek azok, amelyeket az önkormányzat mérlegelhet. (A lakásfenntartási kiadások körében figyelembe kell venni a lakbért vagy albérleti díjat, a lakás célú pénzügyi kölcsön törlesztőrészletét, a fűtés díját, illetve költségeit, a csatornahasználati díjat, a személyszállítás költségeit, valamint az önkormányzat rendeletében meghatározott mértékig a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás költségeit. Az önkormányzat rendeletében lakás-karbantartási költségek figyelembevételét is előírhatja.)<sup>1</sup>

Az önkormányzatok a lakásfenntartási támogatással kapcsolatos kiadásaikat a szociális normatívából fedezték, a támogatás összegét, annak differenciáltságát pedig szintén saját hatáskörben határozták meg. A törvény csupán 1997-től írta elő, hogy a támogatás összege nem lehet alacsonyabb havi 1000 Ft-nál.<sup>2</sup>

A bevezetést követő években a támogatást igénybe vevők száma gyorsan nőtt, majd 1997-et követően visszaesett. 1997-ben 296 ezer háztartás élt a támogatás lehetőségével, az erre fordított összeg országosan 3,7 milliárd Ft-ot tett ki. Ezt követően megkezdődött a

lakásfenntartási támogatás határozott visszaszorulása. A támogatáshoz jutó háztartások száma 296 ezerről 183 ezerre apadt (2001), ami öt év alatt 40%-os csökkenésnek felel meg. A lakásfenntartási támogatás bevezetési fokozatos elterjedése, majd igen korai visszaszorulása úgy következett be, hogy közben a támogatásra vonatkozó központi szabályozás lényegében nem változott. A megtorpanás egyik oka az volt, hogy 1997-et követően a munkanélküliek jövedelempótló támogatása nyert teret minden más támogatási eszköz rovására, kiszorítva a lakásfenntartási támogatást is (Győri 2003).

1993–1997 között a fogyasztói árindex több mint kétszeresére, majd 1997–2001 között ismét másfélszeresére emelkedett, a háztartási energia ára összességében a 90-es évek során a korábbinak mintegy 14-szeresére nőtt, vagyis a 90-es évek utolsó harmada óta úgy csökkent a lakásfenntartási támogatásban részesülők száma és a támogatásra fordított összeg nagysága, hogy közben a lakosság egyre nagyobb hányada szorult volna rá. Ehhez képest az önkormányzatok lakásfenntartási támogatásra fordított kiadásai összességében stagnáltak, miközben a támogatásban részesülők száma a felére esett vissza, az egy támogatottra jutó nominális összeg ennek megfelelően emelkedett (Győri–Maróthy 2007).

### ***A 2004-es reform: a normatív támogatás bevezetése***

A lakásfenntartási támogatás szabályozásában 2004-ben történtek jelentős változások, amikor átalakították a támogatás rendszerét. A módosított szabályozás a támogatás három típusát határozta meg: a normatív, az adósságkezeléshez járó és a helyi lakásfenntartási támogatást. A normatív támogatás bevezetése azt jelentette, hogy mindenki részesülhet a támogatásban, aki megfelel a törvény által meghatározott jogosultsági kritériumnak, ezt a központi költségvetés és az önkormányzat 90%-10%-os arányban finanszírozza. Normatív támogatásra jogosultak továbbá azok is, akik a központi adósságkezelési szolgáltatásban vesznek részt. A helyi lakásfenntartási támogatást az önkormányzatok nyújthatják, egyrészt kiegészítésként a normatív támogatáshoz, másrészt pedig az általuk meghatározott jogosultsági kör részére önállóan is, és a támogatást továbbra is a helyi költségvetésből finanszírozzák. Mindhárom típusú LFT-re vonatkozik, hogy összege nem lehet alacsonyabb havi 2 500 Ft-nál.

A normatív lakásfenntartási támogatás azoknak jár, akik jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150%-át, és a lakáskiadásokra jövedelmük több mint 25%-át költik. (A módosítás ezt a hányadot 20%-ra mérsékelte.) A támogatást hátralékosok is kaphatják. Módosították az elismert lakásfenntartási költségeket is, ezt az egy négyzetméterre jutó összeggel határozták meg (2004-ben 400 Ft/nm.), és mértékét évente a költségvetési törvényben rögzítik. (Ez az összeg 2005–2008-ban 425 Ft/nm volt, 2009–2010-ben pedig 450 Ft/nm.)

Az elismert lakásnagyságot a szociális törvény rögzíti, amely:

- egy személy esetén 35 nm;
- két személy esetén 45 nm;
- három személy esetén 55 nm;
- négy személy esetén 65 nm, és minden további személy esetén újabb 5-5 nm.

Az ezeknél kisebb lakásokban lakók esetében a lakás tényleges alapterülete vehető figyelembe.

A támogatás egy hónapra eső összege a lakásfenntartás elismert havi költségének 30%-a, ha a jogosult háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50%-át. Az ennél magasabb jövedelmű háztartások támogatását egy képlet szerint differenciálták, a jövedelem függvényében.

A normatív lakásfenntartási támogatás bevezetésének célja az volt, hogy a legalacsonyabb jövedelmű rétegek számára központi szabályozás útján garantálja a támogatás elérését a sok esetben kirekesztő helyi szabályozásokkal szemben. A helyi önkormányzati célok érvényesítésére, a speciális helyzetek figyelembevételére, a helyi jövedelmi, demográfiai és lakás-összetételbeli sajátosságok miatt, szabályozott keretek között, a kiegészítő jellegű helyi lakásfenntartási támogatás nyújtásának lehetősége ad módot.

A változtatás másfelől azért jelentős, mert a meghatározott jövedelemszint alatt élő családok nem a tényleges lakásfenntartási kiadásaik, hanem a lakásfenntartás törvényben megállapított, elismert költsége alapján váltak jogosulttá az ellátásra. Ennek eredményeként azok a legnehezebb körülmények között élők is megkaphatták a támogatást, akik nem tudnak megfelelő lakásfenntartási költséget igazolni (pl. mert nem fűtenek). A családnagyságtól függően meghatározásra került egy elismert lakásnagyság, ez, és az elismert fajlagos költség alapján számítható ki a lakásfenntartás elismert költsége. Amennyiben az így kalkulált költség meghaladja a háztartás jövedelmének 20%-át, akkor a támogatást meg kell állapítani az önkormányzatnak. A normatív lakásfenntartási támogatás rendszere – ellentétben a korábbi szabályozással – kiszámíthatóvá tette az ellátáshoz való hozzájutást és a támogatás mértékét, ezen túl biztosította az egyenlő esélyű hozzáférést, hiszen ettől fogva valamennyi településen azonos szabályok szerint kellett biztosítani a normatív támogatást.

A reformot követően 2005-re (a 2003. évihez képest) megkétszereződött a támogatásban részesülők száma, és megnégyszereződött az erre fordított kiadás. A támogatás ezáltal a háztartások közel 8%-át érte el, ugyanakkor még így is csak a rászorulóknak szűkebb köre jutott hozzá, különösen annak fényében, hogy a háztartások mintegy 13%-ának (kb. 500 ezer háztartás) volt lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatos hátraléka egy 2003-as felmérésen alapuló becslés<sup>3</sup> szerint.

#### 1. táblázat

A lakásfenntartási támogatás igénybevételének főbb mutatói (1993–2008)

Lakásfenntartási támogatás, év	A támogatásban részesített személyek száma			A támogatási esetek száma		
	pénzbeli	természetbeni	együtt	pénzbeli	természetbeni	együtt
1993	35 362	19 075	..	49 753	23 552	73 305
1994	56 492	25 944	..	370 557	166 895	537 452
1995	182 121	53 642	234 727	757 914	280 070	1 037 984
1996	175 479	61 721	236 559	661 575	332 847	994 422
1997	206 403	95 078	296 280	600 147	416 221	1 016 368
1998	167 238	102 754	268 721	612 599	578 595	1 191 194
1999	134 232	82 863	211 876	577 970	470 498	1 048 468
2000	126 254	72 210	197 032	533 827	427 229	961 056
2001	113 949	70 465	183 220	526 841	430 338	957 179
2002	109 411	67 193	175 055	462 631	380 681	843 312
2003	88 120	61 072	148 232	384 332	369 148	753 480
2004	123 430	75 976	196 619	632 507	556 386	1 188 893
2005	211 715	94 052	302 893	1 448 021	694 617	2 142 638
2006	258 160	94 633	349 088	2 118 811	823 645	2 942 456
2007	253 719	93 320	343 193	2 226 777	821 442	3 048 219
2008	230 479	97 081	325 899	2 042 544	856 216	2 898 760

Forrás: KSH, Szociális Statisztikai Évkönyvek

A 2004–2008 közötti időszakot vizsgálva megállapítható, hogy a normatív, központi szabályozás alapján garantált támogatás érte el leginkább a rászorulókat, az ilyen módon támogatásban részesítettek száma több mint kétszeresére, a támogatási esetek száma pedig több mint háromszorosára növekedett. Az önkormányzatok által kiegészítő jelleggel, vagy méltányosságból nyújtott lakásfenntartási támogatási forma a kezdeti nekibuzdulás után visszaszorult, kb. 70 ezer háztartás kapott ilyen támogatást 2008-ban, a támogatási esetek számának mérsékelt növekedése mellett.

Korábbi vizsgálatában Győri Péter a támogatás elterjedtségét és összegét illetően is jelentős különbséget talált a települések között. A 10 000 lakosnál kisebb településeken a háztartások 31–37 ezreléke jutott hozzá a támogatáshoz, és az alacsony hozzájutási arány igen alacsony támogatási összeggel párosult. A 10 000–100 000 lakosú települési csoportban volt a legmagasabb a hozzájutási arány, a háztartások 61–77 ezreléke részesült a támogatásban, és a két-háromszor nagyobb összegek jutottak egy-egy támogatott háztartáshoz. Az egyes településtípusokon belül is közel ötszörös eltérés mutatkozott, amit semmiképpen nem magyaráz az egyes települések közötti gazdasági különbség, vagy akár a lakásfenntartás problémájának eltérő súlya. Mindez azt mutatta, hogy a „települési lejtő” mellett a pillanatnyi helyi viszonyok határozták meg, hogy – a lakóhelytől függően – kinek mekkora esélye van arra, hogy támogatásban részesüljön lakása fenntartásához, de azt is, hogy milyen értékben fog támogatást kapni (Győri 2003).

## 2. táblázat

### A lakásfenntartási támogatás népességnagyság szerinti főbb igénybevételi mutatói (2004–2008)

Lakásfenntartási támogatásban részesített személyek száma népességnagyság szerint		2004	2005	2006	2007	2008
0–1 999 fős (2385 település) 1 685 260 fő (lakosságárány: 16,81%)	Pénzbeli	26 390	62 562	76 591	74 396	74 488
	Természetbeni	2 531	6 630	6 342	6 518	3 460
<i>A településtípuson élők aránya a támogatottak között:</i>		14,70%	22,60%	23,50%	23,58%	23,80%
2 000–9 999 fős (623 település) 2 393 030 fő (lakosságárány: 23,85%)	Pénzbeli	38 978	73 501	91 267	91 266	83 482
	Természetbeni	5 580	8 731	7 599	7 568	9 010
<i>A településtípuson élők aránya a támogatottak között:</i>		22,66%	27,00%	28,00%	28,80%	28,25%
10 000–39 999 fős (122 település) 2 268 630 fő (lakosságárány: 22,61%)	Pénzbeli	32 578	43 272	52 658	50 657	43 563
	Természetbeni	23 461	29 540	28 622	27 277	28 288
<i>A településtípuson élők aránya a támogatottak között:</i>		28,50%	24,00%	23,00%	22,71%	22,00%
40 000 és több fős (21 település) 1 971 850 fő (lakosságárány: 19,66%)	Pénzbeli	9 310	12 899	17 318	16 479	14 561
	Természetbeni	33 816	37 883	39 502	38 451	42 442
<i>A településtípuson élők aránya a támogatottak között:</i>		21,93%	16,40%	16,20%	16,00%	17,35%
<b>Budapest</b> 1 712 210 fő (lakosságárány: 17,07%)	Pénzbeli	16 174	19 481	20 326	19 389	14 210
	Természetbeni	10 588	11 268	12 568	11 192	13 881
<i>A településen élők aránya a támogatottak között:</i>		13,61%	10,00%	9,30%	8,91%	8,60%
<b>Támogatott személyek száma összesen (100%)</b>		<b>196 619</b>	<b>302 893</b>	<b>349 088</b>	<b>343 193</b>	<b>325 899</b>
Pénzbeli támogatás aránya az adott évben:		62,77%	69,90%	73,95%	73,90%	70,70%
Természetbeni támogatás aránya az adott évben:		37,23%	30,10%	26,05%	26,10%	29,30%

Forrás: KSH, TEIR

A normatív lakásfenntartási támogatás bevezetésének köszönhetően az ellátás a területi esetlegességektől függetlenül „terül szét”, és leginkább a háztartások jellemzőitől (jövedelem, lakásnagyság), illetve az elismert lakásköltségtől függően kerül a rászorulókhöz. Az igénybevétel aránya 2008-ra a 10 000 fő alatti lakosságszámú településeken a legnagyobb, a 10 000–40 000 fő közötti településeken a lakosság arányának megfelelő, a 40 000 fő fölötti településeken csökkenő mértékű, Budapesten pedig jelentősen, a lakosságárány felére csökkent a támogatást igénybe vevők aránya.

A támogatás összegét vizsgálva az is látható (a részletes táblázatokat terjedelmi okokból nem közöljük), hogy a különböző településtípusok között mind az egy főre jutó átlagos összeg, mind a támogatási esetek számát tekintve kiegyensúlyozódtak a támogatás jellemzői 2008-ra, és az országos statisztikai átlag körül szóródnak, de az évi egy támogatottra jutó átlagos összeg a 10 000 fő alatti településeken magasabb.

## 3. táblázat

### A lakásfenntartási támogatásra felhasznált összeg (2003–2008)

Lakásfenntartási támogatás, év	A támogatásban részesített személyek	A támogatási	Az egy támogatottra	Az ezer lakásra jutó	Felhasznált összeg, ezer	Egy főre jutó átlagos összeg
--------------------------------	--------------------------------------	--------------	---------------------	----------------------	--------------------------	------------------------------

	száma	tízezer lakosra jutó aránya	esetek száma	jutó esetek száma	támogatottak száma	Ft	Ft	előző év = 100,0
2003	148 232	146,3	753 480	5,1	35,9	3 538 595	23 872	111
2004	196 619	194,7	1 188 893	6,0	47,6	5 767 570	29 334	123
2005	302 893	300,6	2 142 638	7,1	72,0	12 062 534	39 824	136
2006	349 088	346,6	2 942 456	8,4	82,4	16 668 368	47 748	120
2007	343 193	341,3	3 048 219	8,9	81,0	17 809 754	51 894	109
2008	325 899	324,7	2 898 760	8,9	76,3	16 554 132	50 795	98

Annak ellenére, hogy a normatív LFT bevezetését követően a kiadások 2003 és 2008 között 3,5 milliárdról 16,5 milliárd forintra növekedtek, a támogatás nem teszi lehetővé, hogy egy társadalmilag elfogadható szintű lakás fenntartásának költségeihez az alacsony jövedelmű csoportok számottevő hozzájárulást kapjanak, hiszen a támogatás összege a lakáskiadásoknak csak igen kis hányadát fedezi. 2008-ban az egy támogatottra (háztartásra) jutó éves támogatási összeg (beleértve a méltányosságból és a kiegészítő jelleggel adott támogatásokat is) alig haladta meg az 50 000 Ft-ot, ami egy lakásra átlagosan kb. havi 4200 Ft-os támogatást jelent a legalsó jövedelmi csoportokba tartozó háztartásokban. Az átlagos havi lakáskiadások ezt az összeget többszörösen meghaladják a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokban is.

### A támogatás átalakításához szükséges főbb módosítások

Az elemzések a lakásfenntartási támogatás jelenlegi rendszerének két főbb hiányosságára mutatnak rá. Egyrészt arra, hogy az alacsony jövedelemhatár miatt az öregségi nyugdíjminimum másfélszeresével rendelkező csoportok – mivel körükben magasabb a jövedelem 25%-át meghaladó lakáskiadással rendelkezők aránya – rosszabb helyzetbe kerülnek, mint a támogatottak a támogatás megszerzése után. Másrészt arra, hogy a normatív lakásfenntartási támogatás nem veszi figyelembe a fajlagos költségeknek a lakáshasználat jellegétől függő különbségeit. A tényleges lakásköltség a lakás jellemzőitől függően lényegesen különbözhet.

„A fajlagos lakhatási költségek (»rezsik«) három tényező alapján térnek jelentősen el egymástól: (a) az alapterület nagysága, (b) lakástípus és (c) a fűtés módja. A 40 nm alatti lakások esetében az egy négyzetméterre jutó költség több mint kétszerese a 70 nm feletti lakásokénak. A másik tényező, amely alapvetően a településtípusok közötti különbséget is magyarázza, a lakástípus, és ezen belül a többlakásos (10-nél kevesebb lakás és 10 vagy annál több lakás) versus családi és sorház, valamint a fűtés módja. A távfűtéses lakások fajlagos rezsije közel kétszerese (506 Ft/nm/hó) a hagyományos családi és sorház (255 Ft/nm/hó) rezsijének [2006-ban]” – állapítják meg a Városkutatás Kft. munkatársai (Hegedüs–Somogyi–Teller 2008).

A lakásfenntartási támogatás jelenlegi szisztémáját vizsgálva a támogatás elveit, számítási módszerét, mértékét és hatékonyságát illetően hat főbb problémát különíthetünk el:

1.) Az *elismert lakásnagyság* szociális törvényben rögzített mértékén változtatni szükséges, és a szabályozás megfogalmazását is pontosítani kell, mert az a jelenlegi formájában lehetőséget ad a háztartások egy részének a támogatásból való mechanikus kizárására. A törvényben rögzített mértéknél nagyobb lakásokban élő háztartások sok esetben nem kaphatnak normatív támogatást a nem egységes jogértelmezés miatt. (Ennek számosságára nem lehet következtetni az adatokból, de a gyakorlatban dolgozók sok olyan elutasító határozattal találkozhatnak, amelynek indoka a szabályozásban levő mértéket meghaladó lakásnagyság. Ezzel is összefüggésben van az a jelenség, hogy a helyi támogatási rendeletek a törvényben szabályozottnál általában nagyobb lakás-alapterületet ismernek el.)

Másfelől az elismert lakásnagyság felső határát is szabályozni szükséges a fenntartható, racionális lakáshasználat előmozdítása érdekében. Az „extrém” nagyságú lakásokban lakó, rászoruló (kényszer-) tulajdonosok, illetve bérlők támogatását a helyi (kiegészítő) szabályozások alapján lehetne biztosítani.

A különböző jövedelmi decilisekbe tartozó háztartások lakáshasználatáról vélhetően már csak a 2011. évi népszámlálás fog pontosabb adatokkal szolgálni. A korábbi népszámlálás óta nagyarányú változások zajlottak le, mind a háztartások jövedelmi helyzete, mind összetétele, mind lakáshasználata szempontjából. A 2001-es népszámlálás az 1 szobás lakásoknál 20, a kétszobásoknál 34, a háromszobásoknál 48, a négyszobásoknál 64, az ötszobásoknál 79, a hat és több szobás lakásoknál pedig 103 nm-es átlagos szoba-alapterületet rögzített. A KSH népszámlálási adatai szerint már 2001-ben is 1 fő volt az egy szobára jutó személyek száma országos átlagban, mára ez az átlag 0,9 fő/lakószoba körül alakul.

A HKF<sup>4</sup> 2007-es adatai alapján az alsó két jövedelemdecilisben, ahol az egy főre eső nettó havi jövedelem még nem éri el, vagy éppen eléri az öregségi nyugdíjminimum akkori összegének (27 130 Ft) másfélszeresét, a háztartások átlagos taglétszáma 3,99–3,47 főig terjed, a lakások átlagos alapterülete pedig 73,6–78,9 nm-ig. (Ld. Függelék. *A háztartások fogyasztásának színvonala és szerkezete, 2007.* c. táblázat.) A támogatás a 2007. évben az említett jövedelmi csoportba eső kb. 533 ezer háztartás 64 %-át érte el csupán.

A HKF 2006. évi adatai alapján<sup>5</sup> az átlagos lakásnagyság mind az összes háztartás, mind a jövedelmük alapján támogatható háztartások körében lényegesen nagyobb, mint amit a törvényben rögzített elismert lakásnagyság jelenleg támogathatónak ítél. A rendelkezés, jelenlegi formájában, túl sokakat zárhat ki a támogatásból az alsó jövedelmi csoportokba tartozó, statisztikailag megfogható, átlagos lakásjellemzőkkel rendelkező háztartások közül.

#### 4. táblázat

##### *A lakások átlagos alapterület szerinti megoszlása szobaszám és háztartásnagyság szerint*

Szobaszám	Összes háztartás		Alsó 4 decilis			Elismert lakásnagyság, nm
	Átlag nm.	Elemzés*	Háztartástípus	Átlag nm.	Elemzés*	
1 szobás	40,4	316 117	1 fős	54,12	142 180	35
1,5–2,0 szobás	65,58	1 835 300	2 fős	63,44	222 964	45
2,5–3,0 szobás	92,21	1 188 005	3 fős	76,28	300 424	55
3,5–4,0 szobás	119,6	244 604	4 fős	82,66	371 573	65
5,0 szobás	147,39	61 789	5 fős	87,08	151 157	70
6,0 szobás	178,84	15 633	6 vagy több	87,48	76 790	75
Összesen	77,52	3 661 448	Összesen	75,37	1 265 088	

\* súlyozott elemszám

Forrás: KSH, HKF 2006 alapján saját csoportosítás

A támogatás a rászorulóknak nagyobb csoportját érné el, és egyben lehetővé tenné csak a méltányolható lakásköltségek egy részének átvállalását is, ha a központi szabályozás úgy módosulna (az 1993. évi III. törvényben, a továbbiakban Szt.), hogy az elismert lakásnagyság elsősorban a lakás szobaszámára, ezen belül pedig a méltányolható lakásnagyságra vonatkozna, az alábbiak szerint:

[Szt.] 38. § (4) A normatív lakásfenntartási támogatás esetében az elismert lakásnagyság *egyszemélyes háztartások esetén 1-2 lakószoba, több fős háztartások esetén háztartástonként egy lakószoba, a támogatás kiszámításakor azonban*

- a) ha a háztartásban egy személy lakik, 35 nm,
- b) ha a háztartásban két személy lakik, 45 nm,
- c) ha a háztartásban három személy lakik, 60 nm,
- d) ha a háztartásban négy személy lakik, 70 nm,

e) ha négy személynél több lakik a háztartásban, a d) pontban megjelölt lakásnagyság és minden további személy után 10-10 nm, *vehető legfeljebb figyelembe, a fenti alapterületnél kisebb lakások esetén pedig a jogosult által lakott lakás nagysága.*

A támogatási rendszer ilyen értelmű átalakítása mellett a lakott lakás szobaszáma miatt az alacsony jövedelmük okán rászorult háztartásoknak csak kb. 9 %-a szorulna ki az ellátásból a túlzott lakásnagyság miatt, (ha pl. 1-2 fő 2,5-3 szobás, vagy 3 fő 4 szobás, ... stb. lakásban él), így az háztartások 34,5%-a (1265 ezer háztartás) kérhetne, és, a következő pontokban kifejtett módszer alapján ezek egy része, kb. 678 ezer háztartás (a háztartások 18,5%-a) *kaphatna is normatív lakásfenntartási támogatást*, amennyiben a jövedelme kimutatható, valamilyen lakhatási jogcímmel, bejelentett lakcímmel rendelkezik az adott településen, a jövedelme és a lakott lakás nagysága szerinti összefüggés alapján, 57 000 Ft-os egy főre eső jövedelemhatáron belül. Ez az arány a tisztázatlan jogviszonyok, egyéb bürokratikus okok, adott esetben a jövedelemvélelmézések miatt csökkenhet, a háztartások számának növekedése és a háztartások összetételének változásai miatt kis mértékben nőhet. (Idő közben a háztartások száma 3,6 milliőről 4 millióra nőtt, kevesebben tartoznak az alsó jövedelmi decilisekbe, e csoportok egy főre eső jövedelme azonban csökkent 2006-hoz képest.)<sup>6</sup>

Becslésünk szerint a 18,5%-os támogatási arány környezetében összességében kb. 2-5 %-os eltolódás várható, amely alacsony kockázati szintet jelent, ugyanakkor az átalakítás következtében kétszer annyi háztartás kaphatna (és jóval jelentősebb) segítséget lakhatással kapcsolatos kiadásainak elviselhető szinten tartásához, mint a jelenlegi szisztéma szerint.

2.) A lakásfenntartás egy négyzetméterre jutó *elismert fajlagos költségének* (amely évről évre a mindenkori költségvetési törvényben kerül meghatározásra) kiszámítási módjára vonatkozó kitélt sem a költségvetési, sem a szociális törvény, sem azok indoklása nem tartalmaz. A 2009-2010. évre megállapított 450 Ft-os egy négyzetméterre jutó elismert költség azonban nagyságrendjében megegyezik a 2008. évi HKF adatok alapján képzett átlagos lakásfenntartási költségnek az átlagos lakásnagyság egy nm-ére jutó összegével.

2008-ban a HKF alapján:

Lakásfenntartásra, háztartási energiára fordított egy főre jutó éves kiadás 167 389 Ft<sup>7</sup>

Háztartások átlagos taglétszáma: 2,6 fő<sup>8</sup>

Lakások átlagos alapterülete: 78 nm<sup>9</sup>

$167\,389 \cdot 2,6 : 78 = 5\,580$  Ft/nm/év, amely egy nm-re vetítve 465 Ft-os költséget jelent havonta.

Amennyiben az átlagos kiadásokból a mintában igen kis súllyal szereplő lakásbérlettel kapcsolatos költségeket levonjuk, négyzetméterenként havi 446 Ft-ot kapunk eredményül.

Ez a teljes lakásállományra vetített, átlagos lakásfenntartási kiadások alapján kalkulált összeg a lakáshasználattal kapcsolatos tényleges költségek közül a lakáshasználat jogcímével (tulajdon, önkormányzati vagy magánszemélytől bérelt lakás, albérlet) összefüggésben levő kiadáskülönbségek valódi nagyságát nem képes megmutatni.

A lakás fűtési módjából adódó kiadáskülönbségeket – a jelenlegi törvényi szabályozás összetevői miatt – kompenzálja az elismerhető lakásnagyság mértéke, amely a magasabb rezsijű, távfűtéses lakások esetén többnyire a teljes alapterületre vonatkozóan lehetővé teszi a támogatás igénybevételét (mivel a távfűtéses lakásoknak kisebb az alapterülete), így az egy háztartásra jutó energiaköltség a többi fűtési módhoz képest – ebből a szempontból – kiegyensúlyozódik. Ez nem jelenti azt, hogy ne lehetne különböző szorzót alkalmazni az eltérő fűtési módú lakások esetén, azonban ezzel itt nem kalkuláltunk.



Mindemellett, az energia-, és a lakásfenntartáshoz kapcsolódó egyéb költségek nagyarányú növekedésének<sup>10</sup> ellensúlyozása érdekében *mára indokolt a 450 Ft-os egy négyzetméterre jutó elismert fajlagos költség legalább 500 Ft-ra emelése*, és a továbbiakban az összeg évenkénti indexálása.

2004 és 2009 között a jövedelemkiáramlás lefékeződött,<sup>11</sup> a szociális transfereket is tartalmazó egy főre jutó reáljövedelem pedig 2007-től folyamatosan csökken, a lakásfenntartás költségei azonban ebben az időszakban átlagosan 63,5%-kal nőttek. Ebből következően a lakásfenntartási költségekhez kapcsolódó hátralékok erőteljesen növekedtek a lakosság körében. (Az erre vonatkozó adatokat az adósságcsökkentési támogatást elemző részben ismertetjük.)

#### 5. táblázat

*A lakásfenntartás költségeit meghatározó egyes termékek és szolgáltatások éves fogyasztói átlagárának változása, 2003–2009*

Egyes termékek és szolgáltatások éves fogyasztói átlagára (Ft)								
Megnevezés	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Növekedés 2004–2009 (%)
Brikett, 100kg	3 140	3 350	3 480	3 750	4 090	4 440	5 070	151,34%
Egys. fűrészelt tűzifa, 100kg	1 390	1 610	1 670	1 930	2 240	2 310	2 460	152,80%
Villamos energia, általános, 10 kWhg	270	318	338	343	383	420	449	141,19%
Villamos energia, vezérelt, 10 kWhg	133	161	176	186	226	250	266	165,22%
Vezetékes gáz, 10 m <sup>3</sup>	410	457	491	548	757	931	1 070	234,14%
Propán-bután gáz háztartási, pal.	2 850	3 040	3 330	3 720	3 980	4 350	3 760	123,68%
Önkorm.összkomfortos lakás, m <sup>2</sup>	147	169	185	195	218	256	284	168,05%
Társasház közös költsége, 50 m <sup>2</sup>	7 850	9 000	9 610	10 310	10 770	11 390	12 200	135,56%
Szemétszállítás, kuka	785	881	973	1 060	1 240	1 440	1 690	191,83%
Vízdíj, m <sup>3</sup>	172	190	209	223	252	273	300	157,89%
Csatornadíj, m <sup>3</sup>	146	174	195	212	247	278	307	176,44%
<b>Energiaköltség normatívája</b>	-	<b>400</b>	<b>425</b>	<b>425</b>	<b>425</b>	<b>425</b>	<b>450</b>	<b>112,50%</b>
Reáljövedelem – reálbérindex (2003–) Előző év=100,0								
Egy keresőre jutó nettó nominál- átlagkereset	114,3	105,6	110,1	107,6	103	107	101,8	149,40%
Egy keresőre jutó reálkereset	109,2	98,9	106,3	103,6	95,4	100,8	97,7	111,90%
Egy főre jutó reáljövedelem	104,7	103,2	103,7	101,9	95,5	98,1	..	..

Forrás: a KSH adatai alapján saját csoportosítás

A 2008-as HKF adatok alapján<sup>12</sup> a háztartások 2,8%-a önkormányzattól, 3,2%-a pedig magánszemélytől bérelt bérlakásban él (összesen 6 %). A legalacsonyabb jövedelmű (alsó jövedelemdecilisekbe tartozó) háztartások az átlagnál jellemzően nagyobb arányban élnek bérlakásokban.

#### 6. táblázat

*A bérlakáshasználat aránya az alsó 5 jövedelemdecilisben*

Jövedelemdecilisek	1.	2.	3.	4.	5.
Önkormányzati bérlakás bérlői	5,4	3,8	2,2	2	3
Magánszemélyektől bérelt lakás bérlői	7,1	5,4	3,4	2,9	4
<b>Összesen</b>	<b>12,5</b>	<b>9,2</b>	<b>5,6</b>	<b>4,9</b>	<b>7</b>

Forrás: KSH, HKF 2008 alapján saját csoportosítás

A lakásfenntartás költségeit erőteljesebben határozzák meg a lakáshasználat jogcíméből adódó különbségek, mint amelyek a lakástípusból és a fűtési módból következnek, hiszen az önkormányzati lakások egy négyzetméterre vetített bérleti díja megközelíti, a

magánszemélyektől bérelt lakások bérleti díja pedig jelentősen meghaladja az energiaköltségek alapján kalkulált, a lakásfenntartási támogatás igénybevételekor jelenleg elismerhető fajlagos fenntartási költséget.

Fűtenie, világítania, vizet használnia mindenkinek kell, a bérlakásokban élők lakhatási költségei azonban jelentős összegű bérleti díjat is tartalmaznak, a lakástulajdonban élők lakásfenntartási költségein felül. *Az önkormányzati szociális bérlakásokban lakók egy négyzetméterre jutó lakásbérleti díjai átlagosan 250 Ft körül alakultak komfortos lakás esetén már 2008-ban is a KSH felvételei alapján, magánszemélyektől pedig nem nagyon lehet 1000 Ft/nm alatt lakást bérelni a nagyobb városokban.* A magántulajdonú bérlakások tényleges díjaira vonatkozó statisztikai adatgyűjtések nincsenek, a kínálati árakról viszonylag nagy hirdetési minta alapján (kb. 21 000 kiadó ingatlan) vezet statisztikát az ingatlan.com hirdetési portál.<sup>13</sup>

Az igénybevevők egyenlő esélyű hozzáféréseinek biztosítása, valamint a lakásmobilitás megkönnyítése érdekében is *indokolt* a lakásfenntartás egy négyzetméterre jutó elismert fajlagos költségének meghatározásakor *a lakásbérlet költségeihez való hozzájárulás beépítése a törvénybe, az elismerhető lakáshasználattal kapcsolatos fenntartási kiadások körébe, külön normatívaként, legfeljebb a tényleges költségek erejéig:*

[Szt.] 38. § (3) A normatív lakásfenntartási támogatás esetében a lakásfenntartás elismert havi költsége az elismert lakásnagyság és az egy négyzetméterre jutó elismert költség szorzata. *Az egy négyzetméterre jutó elismert költség a havi elismert energiaköltség és az elismert lakásbérleti költség összege. Az egy négyzetméterre jutó elismert havi energiaköltség 2011. évben 500 Ft. Az elismert lakásbérleti költség a szociális helyzet alapján önkormányzattól, vagy szociális szervezettől bérelt lakás, lakrész esetén havi 200 Ft/nm, magántulajdonú bérlakás esetén havi 500 Ft/nm. Ennél alacsonyabb bérleti díjak esetén legfeljebb a tényleges egy négyzetméterre eső bérleti díj összege vehető figyelembe. A 2011. évet követően az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség összegét az éves központi költségvetésről szóló törvény – az árak várható emelkedésére figyelemmel – határozza meg.*

A szociális helyzetük alapján önkormányzattól szociális bérlakást igénybe vevő bérlői csoportok lakásbérleti díjának egy nm-re vetített, havi átlagos költségei kimutathatóak a KSH éves adatgyűjtéseiből. A szociális szervezetektől bérelt lakások, lakrészek (pl. szobabérlők háza, szociális szállás) bérleti díjai is nyilvánosak és kalkulálhatóak. A hátralékok kialakulásának megelőzése, a bérlakások fenntartásának biztosítása, valamint a bérlők fizetési képességének megerősítése érdekében, külön normatívaként, az így kimutatott egy nm-re jutó havi átlagos önkormányzati lakbér közel teljes összegét indokolt beépíteni a támogatási rendszerbe. A komfort nélküli és szükséglakások, a félkomfortos lakások, és helyenként akár a komfortos lakások lakbére is alacsonyabb lehet az átlagos normatív összegnél, ezekben az esetekben az adott lakásra eső támogatás kiszámításakor legfeljebb a tényleges egy négyzetméterre eső bérleti díj összege vehető alapul.

A magántulajdonú bérlakások bérleti díjaihoz való hozzájárulás fontos eszköz a mobilitás elősegítése és a bérlők helyzetének megerősítése érdekében, azonban a lakásbérlet teljes átlagos költségének csak egy részét indokolt normatív alapon támogatni, hogy a támogatás a jövedelmi helyzetnek megfelelő, fenntartható lakhatási forma választására vonatkozó megalapozott döntésre, a lakhatási költségek minimalizálására, energiatakarékosságra ösztönözzön.

A magántulajdonú bérlakás bérleti díjának támogatásakor szabályozni szükséges, hogy a támogatás bejelentett lakó- vagy tartózkodási hely esetén, a tényleges tartózkodási hely

szerint illetékes önkormányzattól, és csak írásba foglalt bérleti szerződés alapján vehető igénybe. A támogatás igénylését indokolt akkor is elérhetővé tenni, ha az együttműködők valamelyikének más településen beköltözhető ingatlana vagy önkormányzati bérlakása van, ebben az esetben azonban csak akkor megalapozott a támogatás biztosítása, ha a tulajdonos vagy bérlő nyilatkozik, hogy a támogatás igénybevétele esetén a más településen levő bérleti jogviszonyáról lemond, ingatlan esetén pedig vállalja az ingatlan értékesítését vagy annak bérbeadását. (Ez utóbbit a jelenlegi szabályozás szerint adómentesen lehet megtenni, amennyiben a bérbeadás a helyi önkormányzaton keresztül történik.) A nyilatkozatban vállalt határidőket úgy érdemes meghatározni, hogy az lehetővé tegye az egzisztencia kialakítását, de az eredeti lakóhelyre való visszatérést is (bérleti jogviszonyról való lemondás, ill. bérbeadás esetén pl. egy év, értékesítés esetén pl. két év). A támogatások elszivárgásának csökkentése érdekében ki kell kötni továbbá, hogy a bérbeadó és a bérlő nem lehetnek egymással rokoni vagy élettársi kapcsolatban.

E lépések mentén egy méltányos, a mobilitást segítő, ugyanakkor a visszatérést is lehetővé tevő, a bérlakás-használatot ösztönző támogatási rendszer alakítható ki, amely nem utolsósorban hozzájárulhat e szektor kifehéredéséhez is.

3.) A támogatás mértékének jelenlegi számítási elvei túlnyomórészt ad hoc jellegű elemekből épülnek fel, a *számítási mód* pedig csak részben teljesíti a szakmai javaslatokban és a törvény indoklásában megfogalmazott törekvéseket, ezért ennek módosítása szükséges.

„A javaslat az elismert lakásfenntartási költségektől (vagyis a háztartás tagjainak számától, az elismert lakóterülettől) és a háztartás összjövedelmétől, ezek arányától, pontosabban ezek – egy főre jutó jövedelem függvényében – változó arányától függően határozza meg a támogatás összegét. A támogatás összegének ilyen fokozatos (»csúsztatott«) csökkenés-növekedése csökkenti a jövedelemeltitkolásra ösztönző hatást, nem mechanikusan szab jövedelemhatárt, hanem bizonyos jövedelemhatárhoz közelítve automatikusan, fokozatosan »elfogy« a támogatás nyújtható összege (eléri a minimum nyújtható 1000 Ft-ot).

Ennél is fontosabb, hogy a javasolt megoldás eredményeként a támogatásra jogosultak elsősorban a legalacsonyabb jövedelmű háztartások lesznek, illetve a támogatás összege is fokozatosan növekszik a jövedelem csökkenése függvényében, melyek együttes következményeként a teljes támogatásra fordítható források elsősorban a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokhoz juthatnak el. Ez garancia a támogatás magas fokú célzottságának a fenntartására” – írja Győri Péter 2003-as, a reformot megelőző szakmai javaslataiban. (A támogatási elvek kialakításával kapcsolatban megfogalmazott szakmai célok a törvény indoklásába is beépültek.)<sup>14</sup>

A szociális törvény 38. § (6)-(7) bekezdései határozzák meg a normatív lakásfenntartási támogatás egy hónapra jutó összegét az alábbiak szerint:

„(6) A normatív lakásfenntartási támogatás egy hónapra jutó összege

a) a lakásfenntartás elismert havi költségének 30%-a, ha a jogosult háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50%-át,

b) az a) pont szerinti mértéket meghaladó egy főre jutó havi jövedelem esetén a lakásfenntartás elismert havi költségének és a támogatás mértékének (a továbbiakban: TM) szorzata, de nem kevesebb, mint 2500 forint. A támogatás összegét 100 forintra kerekítve kell meghatározni.

(7) A (6) bekezdés b) pontja szerinti TM kiszámítása a következő módon történik:

$$TM = 0,3 \cdot \frac{J - 0,5 \text{ NYM}}{\text{NYM}} \times 0,15,$$

ahol a J a jogosult háztartásában egy főre jutó havi jövedelmet, az NYM pedig az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét jelöli. A TM-et századra kerekítve kell meghatározni.”

A támogatás mértékének kiszámítására alkalmazott képlet olyan (oda nem illőnek tekinthető) elemeket tartalmaz, mint pl. a nyugdíjminimum fele, illetve összege, amely a jövedelemhatár meghatározására szolgáló fő szabályozó, értelmetlen azt a képletben is alkalmazni. Egy jól kialakított rés-képlet önmagában is biztosítani képes a fenti képlettől várt támogatási elveket.

A rés-képletre épülő modell minden háztartástól elvárja, hogy a jövedelem meghatározott százalékát lakhatásra költse, és amennyiben a tényleges lakásköltségek ennél nagyobbak, a különbséget a támogatási program fedezi. A modell abból a feltevésből indul ki, hogy a rászorultság nem ugrásszerűen, hanem fokozatosan változik, és ezért mind a támogatás nagysága, mind a jogosultság tekintetében fokozatos átmenetet biztosít.

„A rés-képlet felé való elmozdulás növeli a lakásfenntartási támogatás lakáspolitikai szerepét, hiszen [a jelenleginél] sokkal erősebben ösztönöz a lakásállományon belüli rétegződés racionalizálódására és a lakással kapcsolatos kiadások (közszolgáltatások, energia, stb.) kontrolljára.” (Hegedüs–Somogyi–Teller, 2008)

Közösségi és igazgatási szempontból is fontos, hogy a támogatás alapkiszámítási módja egyszerű, és az érintettek számára átlátható legyen. Az alábbi támogatási alapképlet teljesíti ezeket az elvárásokat, ugyanakkor arra is alkalmas, hogy a képletbe a későbbiekben, szükség szerint egyéb paraméterek is beépíthetők legyenek.

A javasolt támogatási képlet:

$$T = (ELN * ELK * FE) - HJ * 0,2$$

ahol

T a támogatás összege;

ELN az elismert lakásnagyság négyzetméterben;

ELK az (egy négyzetméterre jutó) elismert lakásköltség

FE a fogyasztási egység egy főre eső mértéke (a háztartás fogyasztási szerkezetét kifejező arányszám (ld. 1993. év III. tv. 4. § (1) n) pont);

HJ a háztartás összes jövedelme.

Mivel a különböző méretű háztartások megélhetéséhez szükséges költségek a háztartás méretével nem azonos arányban növekszenek, a pótlólagos háztartástagokat egy bizonyos, egynél kisebb együtthatóval korrigált fogyasztási súly segítségével vesszük tekintetbe a nemzetközi statisztikai összehasonlítások. Ez a számítási metódus a KSH létminimum számításai mellett (más súlyokkal) a szociális törvénybe is bekerült (pl. az aktív korúak ellátásának kiszámításánál).

A lakásfenntartási támogatás összegének kiszámításakor az ekvivalens jövedelemmel való számítás helyett egyszerűbb és célszerűbb lenne a háztartás tényleges összjövedelmével számolni a bevételi oldalon, a fogyasztási egység arányszámával pedig, a háztartás elismert lakáskiadásainak meghatározásakor.

Az alábbiakban néhány jellemző családtípus támogatásának kalkulációja látható, a fenti számítási mód és elismert lakásköltség alapulvételével, mindhárom lakáshasználati módra vonatkozóan, amennyiben a jelenlegi, 28.500 Ft-os nyugdíjminimum kétszeresének megfelelő egy főre jutó jövedelem a támogatás beengedési jövedelemhatára.

**7. táblázat**

*A támogatás havi összege az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, csak energiátámogatás (500 Ft/nm) esetén*

A háztartás összes jövedelme	HJ * 0,2	1 fő, 35 nm (ELN * ELK * FE) = 17 500	2 fő, 45 nm (ELN * ELK * FE) = 21 375	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm (ELN * ELK * FE) = 27 000	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm (ELN * ELK * FE) = 30 625	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm (ELN * ELK * FE) = 33 600
20 000	4 000	13 500	17 375	23 000	26 625	29 600
40 000	8 000	9 500	13 375	19 000	22 625	25 600
<b>57 000</b>	11 400	6 100	9 975	15 600	19 225	22 200
80 000	16 000	0	5 375	11 000	14 625	17 600
100 000	20 000		1 375	7 000	10 625	13 600
<b>114 000</b>	22 800		0	4 200	7 825	10 800
130 000	26 000			1 000	4 625	7 600
140 000	28 000			0	2 625	5 600
150 000	30 000				625	3 600
160 000	32 000				0	1 600
<b>171 000</b>	34 200					0

Forrás: saját számítás

A táblázatban világosszürke színnel az öregségi nyugdíjminimum többszöröseinek sorait jelöltük, amelyek a különböző taglétszámú háztartások jövedelemhatárait mutatják. Sötétszürke színnel azok a cellák vannak megjelölve, ahol a támogatás igénybevételét megghiúsíthatja a szociális törvényben található jövedelemvéelmezés lehetősége (mivel az adott jövedelmi szinten a kalkulált lakásköltségek meghaladják a háztartás jövedelmének felét).<sup>15</sup> Kérdés, hogy ebben a mezőben a jövedelemhez társított lakáshasználat racionális-e, de valószínűsíthető, hogy amennyiben a szabályozásban a jövedelem véelmezésének lehetősége benne marad, ilyen nagyságú támogatások csak elenyésző számban, extrém élethelyzetekben kerülhetnek megállapításra.

**8. táblázat**

*A támogatás havi összege az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, önkormányzati bérlakás (700 Ft/nm) esetén*

A háztartás összes jövedelme	HJ * 0,2	1 fő, 35 nm (ELN * ELK * FE) = 24 500	2 fő, 45 nm (ELN * ELK * FE) = 29 925	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm (ELN * ELK * FE) = 37 800	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm (ELN * ELK * FE) = 42 875	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm (ELN * ELK * FE) = 47 040
20 000	4 000	20 500	25 925	33 800	38 875	43 040
42 750	8 550	15 950	21 375	29 250	34 325	38 490
<b>57 000</b>	11 400	13 100	18 525	26 400	31 475	35 640
80 000	16 000	0	13 925	21 800	26 875	31 040
100 000	20 000		9 925	17 800	22 875	27 040
<b>114 000</b>	22 800		7 125	15 000	20 075	24 240
130 000	26 000		0	11 800	16 875	21 040
140 000	28 000			9 800	14 875	19 040
150 000	30 000			7 800	12 875	17 040
160 000	32 000			5 800	10 875	15 040
<b>171 000</b>	34 200			3 600	8 675	12 840
180 000	36 000			(1 800)	6 875	11 040
190 000	38 000			0	4 875	9 040
199 500	39 900			0	2 975	7 140
210 000	42 000				875	5 040
220 000	44 000				0	3 040
<b>228 000</b>	45 600				0	1 440

Forrás: saját számítás

Az önkormányzati bérlakásban lakó, szociális bérleti díjat fizető háztartásokra eső támogatási összegek az önkormányzati lakások kiegészítő normatívája miatt egységesen magasabbak. A koncepció az önkormányzati bérlakások „kiegészítő normatívája” esetén sem támogatja a teljes (a KSH 2008. évi lakbéradatai alapján kb. 226,- Ft/nm-es) átlagos költséget, ennél alacsonyabb bérleti díj esetén pedig legfeljebb a tényleges egy négyzetméterre eső költség vehető figyelembe.

#### 9. táblázat

*A támogatás havi összege az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, magántulajdonú bérlakás (1000 Ft/nm) esetén*

A háztartás összes jövedelme	HJ * 0,2	1 fő, 35 nm (ELN * ELK * FE) = 35 000	2 fő, 45 nm (ELN * ELK * FE) = 42 750	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm (ELN * ELK * FE) = 54 000	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm (ELN * ELK * FE) = 61 250	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm (ELN * ELK * FE) = 67 200
20 000	4 000	31 000	38 750	50 000	57 250	63 200
40 000	8 000	27 000	34 750	46 000	53 250	59 200
<b>57 000</b>	11 400	23 600	31 350	42 600	49 850	55 800
80 000	16 000	0	26 750	38 000	45 250	51 200
100 000	20 000		22 750	34 000	41 250	47 200
<b>114 000</b>	22 800		19 950	31 200	38 450	44 400
130 000	26 000		0	28 000	35 250	41 200
140 000	28 000			26 000	33 250	39 200
150 000	30 000			24 000	31 250	37 200
160 000	32 000			22 000	29 250	35 200
<b>171 000</b>	34 200			19 800	27 050	33 000
180 000	36 000			(18 000)	25 250	31 200
190 000	38 000			0	23 250	29 200
199 500	39 900				21 350	27 300
210 000	42 000				19 250	25 200
220 000	44 000				17 250	23 200
<b>228 000</b>	45 600				15 650	21 600
240 000	48 000				(13 250)	19 200
250 000	50 000				0	17 200
260 000	52 000				0	15 200
270 000	54 000					13 200
280 000	56 000					11 200
<b>285 000</b>	57 000					10 200

Forrás: saját számítás

A magántulajdonú bérlakások bérlőinek támogatását nehezítheti, hogy a tulajdonosok egy része elzárkózik a bérleti szerződés írásba foglalásától, és a bérlők lakcímbejelentése szintén nem elfogadott ebben a szűrkezőnőben. E szokásjog fennmaradásához nem kíván hozzájárulni a program, célja a bérlők megerősítése, emellett azonban hosszú távon másodlagos eredménye lehet a magánbérleti szektor kifehéredéséhez való hozzájárulás is. A fentiek miatt azonban, amennyiben a lakbérbevételek adózási szabályai változatlanok maradnak, a magántulajdonú lakások bérlői rövidtávon, várhatóan statisztikai arányukat alul múltán tudják csak a támogatást igénybe venni.

A modell alapján kialakított támogatási konstrukció központi szabályozás esetén biztosítja a támogatásra jogosultak számára az egyenlő esélyű hozzáférést, a jövedelmi helyzet és a különböző lakáshasználati módok méltányos figyelembe vételét, a támogatás jövedelmi csoportok közötti igazságos megoszlását és a méltányolható lakásköltségekhez való jelentősebb mértékű hozzájárulást.

A különböző összetételű és jövedelmi helyzetű háztartások támogatásának alakulásáról szóló alábbi (10.) táblázat jól illusztrálja a fenti támogatási elvek hatását a támogatás igénybevétele után a háztartásoknál maradó jövedelmekre:

**10. táblázat**

*A támogatás alakulása az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, csak energiátámogatás (500 Ft/nm) esetén a különböző jövedelmű és összetételű háztartásokban*

Háztartástípus	1 fő, 35 nm	2 fő, 45 nm	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>28 500</b>	<b>57 000</b>	<b>85 500</b>	<b>114 000</b>	<b>142 500</b>
Elismert lakásköltség	-17 500	-21 375	-24 750	-28 437	-29 400
Támogatás összege	1800	9 975	9 900	7 825	5 100
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	22 800	22 800	23 550	23 347	23 640
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>35 000</b>	<b>70 000</b>	<b>105 000</b>	<b>140 000</b>	<b>175 000</b>
Elismert lakásköltség	-17 500	-21 375	-24 750	-28 437	-29 400
Támogatás összege	10 500	7 375	6 000	7 825	0
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	28 000	28 000	28 750	29 847	29 120
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>40 000</b>	<b>80 000</b>	<b>120 000</b>	<b>160 000</b>	<b>200 000</b>
Elismert lakásköltség	-17 500	-21 375	-24 750	-28 437	-29 400
Támogatás összege	9 500	5 375	3 000	0	0
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	32 000	32 000	32 750	32 890	34 120
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>45 000</b>	<b>90 000</b>	<b>135 000</b>	<b>180 000</b>	<b>225 000</b>
Elismert lakásköltség	-17 500	-21 375	-24 750	-28 437	-29 400
Támogatás összege	8500	3375	0	0	0
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	36 000	36 000	36 750	37 890	39 120
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>57 000</b>	<b>114 000</b>	<b>171 000</b>	<b>228 000</b>	<b>285 000</b>
Elismert lakásköltség	-17 500	-21 375	-24 750	-28 437	-29 400
Támogatás összege	6100	0	0	0	0
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	45 600	46 312	48 750	49 890	51 120

Forrás: saját számítás

**11. táblázat**

*A támogatás alakulása az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, önkormányzati bérlakás (700,- Ft/nm) esetén a különböző jövedelmű és összetételű háztartásokban*

Háztartástípus	1 fő, 35 nm	2 fő, 45 nm	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>28 500</b>	<b>57 000</b>	<b>85 500</b>	<b>114 000</b>	<b>142 500</b>
Elismert lakásköltség	-24 500	-29 925	-37 800	-42 875	-47 040
Támogatás összege	18 800	18 525	20 700	20 075	18 540
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>35 000</b>	<b>70 000</b>	<b>105 000</b>	<b>140 000</b>	<b>175 000</b>
Elismert lakásköltség	-24 500	-29 925	-37 800	-42 875	-47 040
Támogatás összege	17 500	15 925	16 800	14 875	12 040
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>40 000</b>	<b>80 000</b>	<b>120 000</b>	<b>160 000</b>	<b>200 000</b>
Elismert lakásköltség	-24 500	-29 925	-37 800	-42 875	-47 040
Támogatás összege	16 500	13 925	13 800	10 875	7 040

Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>45 000</b>	<b>90 000</b>	<b>135 000</b>	<b>180 000</b>	<b>225 000</b>
Elismert lakásköltség	-24 500	-29 925	-37 800	-42 875	-47 040
Támogatás összege	15 500	11 925	10 800	6 875	2 040
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>57 000</b>	<b>114 000</b>	<b>171 000</b>	<b>228 000</b>	<b>285 000</b>
Elismert lakásköltség	-24 500	-29 925	-37 800	-42 875	-47 040
Támogatás összege	13 100	7 125	3 600	0	0
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	45 600	45 600	45 600	46 281,25	47 592

Forrás: saját számítás

## 12. táblázat

*A támogatás alakulása az elismert maximális lakásnagyság és a fogyasztási egység alapján, magántulajdonú bérlakás (1000 Ft/nm) esetén a különböző jövedelmű és összetételű háztartásokban*

Háztartástípus	1 fő, 35 nm	2 fő, 45 nm	2 felnőtt, 1 kiskorú, 60 nm	2 felnőtt, 2 kiskorú, 70 nm	2 felnőtt, 3 kiskorú, 80 nm
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>35 000</b>	<b>70 000</b>	<b>105 000</b>	<b>140 000</b>	<b>175 000</b>
Elismert lakásköltség	-35 000	-42 750	-54 000	-61 250	-67 200
Támogatás összege	28 000	28 750	33 000	33 250	32 200
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>40 000</b>	<b>80 000</b>	<b>120 000</b>	<b>160 000</b>	<b>200 000</b>
Elismert lakásköltség	-35 000	-42 750	-54 000	-61 250	-67 200
Támogatás összege	27 000	26 750	30 000	29 250	27 200
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>45 000</b>	<b>90 000</b>	<b>135 000</b>	<b>180 000</b>	<b>225 000</b>
Elismert lakásköltség	-35 000	-42 750	-54 000	-61 250	-67 200
Támogatás összege	26 000	24 750	27 000	25 250	22 200
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
<b>A háztartás jövedelme</b>	<b>57 000</b>	<b>114 000</b>	<b>171 000</b>	<b>228 000</b>	<b>285 000</b>
Elismert lakásköltség	-35 000	-42 750	-54 000	-61 250	-67 200
Támogatás összege	23 600	19 950	19 800	15 650	10 200
Egy főre jutó jövedelem a támogatás után	45 600	45 600	45 600	45 600	45 600

Forrás: saját számítás

A táblázatokból jól látszik, hogy a fenti támogatási elvek érvényesülése esetén a különböző jövedelmi helyzetű, különböző összetételű, és egymástól eltérő lakáshasználati jogcímű háztartások között a támogatással a háztartásoknál maradó, létfenntartásra fordítható jövedelem erőteljes kiegyenlítődése érhető el az azonos egy főre jutó jövedelmű csoportoknál, feltételezve, hogy jól közelíthető a háztartás valós jövedelme.

A magasabb belépő jövedelmű háztartásoknál a csökkenő mértékű támogatás ellenére is magasabb összegű létfenntartásra fordítható jövedelem marad, mint az alacsonyabb jövedelmű háztartásoknál, mégpedig közel a beérkező jövedelem különbségének arányában.



4.) A támogatási rendszer átalakításának az is célja, hogy a lakásfenntartási gondokkal küzdő legrászorultabb rétegek *nagyobb arányban juthassanak* lakhatásuk biztonságának megőrzését segítő támogatáshoz.

Az alsó 4 jövedelemdecilisbe tartozó háztartásoknál az átlagos egy főre eső jövedelem az öregségi nyugdíjminimum kétszerese alatt van. Legnagyobb arányban e csoport tagjai számára jelent problémát a lakhatás folyamatos költségeinek megfizetése, az éves átlagos lakhatási kiadások esetükben érik el, vagy haladják meg az éves nettó jövedelem 20 %-át (ld. Függelék), amely ezen a jövedelemszinten megfizethetőségi problémát jelent. Megfizethetőségi probléma akkor áll elő, ha a lakhatás folyamatos költségeinek megfizetésére a háztartások csak annak árán képesek, hogy más alapvető szükségleteikről mondanak le, ellenkező esetben a lakhatásuk biztonságát veszélyeztető hátralékok alakulnak ki. A nemzetközi gyakorlat szerint megfizethetőségi problémát a háztartási jövedelem 30%-a feletti lakhatási kiadás jelent. A Városkutatás Kft. munkatársai szerint a magyar háztartások több mint 20%-a fizet ennél többet lakhatási költségekre (Hegedüs–Eszenyi–Somogyi–Teller 2009).

Ez a tény indokolja, az előző pontban tárgyalt változtatások pedig feltételezik *a jogosultsági jövedelemhatár felemelését, az öregségi nyugdíjminimum kétszeresének megfelelő (57 000) mértékű egy főre jutó jövedelemre.*

A beengedési jövedelemhatár ezt meghaladó emelése egy későbbi lépésben lehet indokolt, amelyhez szükség lehet a beérkező támogatási igények pontosabb megismerésére.

Ugyanakkor a támogatások alakulását modellező táblázatokból az is látható, hogy – e paraméterek mentén – az elismerhető lakásköltségeken alapuló támogatási összegek az 57 000 Ft-os egy főre jutó jövedelemhatárhoz közeledve csökkennek le olyan mértékűre (1000 Ft, és főleg a legnagyobb kör által igénybe vehető energiatámogatásnál), amely alatt már nem nyújtható támogatás.

*A lakásfenntartást segítő támogatások céljára rendelt források értékének megőrzése, a források koncentrációja és a támogatás magas fokú célzottsága segítheti a leghatékonyabban a lakhatás biztonságának megőrzését a legrosszabb jövedelmi helyzetű családoknál. A nagy területre szétszórt támogatás elaprózódva a támogatási rendszer jelenlegi működésének hiányosságait termelné újra.*

5.) Feltétlenül lépéseket kell tenni annak érdekében, hogy egy, a költségekhez és a háztartások teherviselő képességéhez jobban illeszkedő, emelt összegű, preventív lakásfenntartási támogatási konstrukció működtetése során a támogatás ténylegesen a lakhatási költségeket csökkentse a legrászorultabb lakossági csoportok számára. A lakhatási költségek terheinek csökkentése, a hátralékok kialakulásának megelőzése és a támogatás leghatékonyabb cél szerinti felhasználása akkor garantálható a leginkább, ha *a támogatás természetbeni formában*, egyenesen a bérbeadók, a társasházak, illetve a vezetékes gáz, áram, víz- és csatornahasználat, szemétszállítás, távhőszolgáltatás, központi fűtés díjaként, a szolgáltató közműcégek számlájára kerül átutalásra, a jogosult nevére. Így a támogatás az igénylők számára *költségcsökkentő tényezőként*, egyéni fogyasztói (vevőkód szerinti) alszámlájukon való jóváírásként *válik felhasználhatóvá.*

A lakásfenntartási támogatás természetbeni formában való felhasználására lehetőséget ad a szociális törvény 47. §. (1) bekezdésének *b)* pontja. A fentiek érdekében ennek a pontnak a módosítása, a (3) bekezdés kiegészítése, valamint a különböző lakásfenntartással kapcsolatos

költségek prioritásának szabályozása miatt e szakasz egy új (7) ponttal való kiegészítése válik szükségessé, az alábbiak szerint:

[Szt] 47. § (1) Egyes szociális rászorultságtól függő pénzbeli ellátások egészben vagy részben természetbeni szociális ellátás formájában is nyújthatók. Természetbeni szociális ellátásként nyújtható

a) a rendszeres szociális segély, a (2) bekezdésben meghatározott mértékben és feltételek fennállása esetén,

b) a lakásfenntartási támogatás *teljes összege, a (7) bekezdésben meghatározottak szerint,*

c) az átmeneti segély,

d) a temetési segély.

(2) (...)

(3) Természetbeni ellátás különösen az élelmiszer, a tankönyv, a tüzelő segély, *a lakbér illetve lakáshasználati díj, a társasházi közös költség, a közüzemi díjak, illetve a gyermekintézmények térítési díjának kifizetése, valamint a családi szükségletek kielégítését szolgáló, gazdálkodást segítő támogatás.*

(4) (...)

(5) (...)

(6) (...)

(7) *A 38-39. § szerinti lakásfenntartási támogatást a lakhatás biztonságának megőrzése érdekében, a szolgáltató felé történő utalással, első sorban arra a lakáshasználattal összefüggésben felmerülő díjra kell fordítani, amelynek hátraléka leginkább veszélyeztetné a jogosult lakhatási feltételeit.*

a) *önkormányzattól, szociális szervezettől a szociális helyzet alapján bérelt lakások, lakrészek bérlői esetében elsősorban a lakbérbeszedésre jogosult szervhez, a lakbérbeszedésre jogosult szerv által kiszámlázott lakbér és különszolgáltatások díja összegéig, a fennmaradó támogatást a jogosult nyilatkozata szerint egyéb közműszolgáltatók részére,*

b) *magántulajdonban levő, a tulajdonostól bérelt lakás, lakrész bérlői esetében elsősorban a lakás tulajdonosának a bérleti szerződésben, vagy nyilatkozatban megadott bankszámlaszámára, a bérleti díj és különszolgáltatások díja összegéig, a fennmaradó támogatást a jogosult nyilatkozata szerint egyéb közműszolgáltatók részére,*

c) *magántulajdonban levő társasházi lakások tulajdonosai, hasznélvezői esetében a társasház részére a közös költség összegéig, a fennmaradó támogatást a jogosult nyilatkozata szerint egyéb közműszolgáltatók részére,*

d) *magántulajdonban levő lakások tulajdonosai, hasznélvezői esetében a támogatást a jogosult nyilatkozata szerinti közműszolgáltatók részére, a fennmaradó támogatást tüzelőutalvány formájában,*

e) *azokban az esetekben, ahol az a)-d) pontokban meghatározott utalási kötelezettség teljesítésén túl a támogatásból maradvány keletkezik, -az ügyfél jogos érdekének figyelembe vételével- az önkormányzat a fennmaradó rész, illetve a teljes támogatási összeg postai úton való utalásáról rendelkezhet.*

6.) Végül, a lakásvesztések tömegessé válásának elkerülése érdekében *a jövedelempótló, jövedelemkiegészítő pénzbeli támogatásokat azok alacsony, az alapvető szükségleteket is csak alig fedező mértékük miatt össze kell kapcsolni a lakásfenntartási támogatással.* Különösen indokolt ez a rendszeres pénzellátásban részesülő, idős koruk, egészségi állapotuk miatt munkaképtelen személyek és családjaik, illetve az alacsony jövedelmű, gyermekes családok esetén.

### 13. táblázat

#### Egyes szociális ellátások igénybevételének főbb adatai

Ellátás	Ellátásban részesülők száma	Az ellátás havi átlagos összege	Jövedelemhatár	Felülvizsgálat
Időskorúak járadéka	6 305	26 677	ÖNYM 80%-a	2 évente
Rendszeres szociális segély	71 816	26 817	FE * ÖNYM * 0,9	2 évente
Ápolási díj	55 200	27 439	ÖNYM 100, 130, ill. 80%-a	2 évente
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény	553 664	Étkeztetés + évente 2 * 5000 Ft	ÖNYM 140, ill. 130%-a	évente
<b>Összesen</b>	<b>686 985</b>			

Forrás: KSH, Szociális Statisztikai Évkönyv 2009., ill. saját kiegészítések

A modell alapján a fenti kör számára, lakhatásuk biztonsága érdekében, az alapellátás megállapításakor vagy felülvizsgálatakor *egy igazgatási eljáráson belül meg kell vizsgálni a lakásfenntartási támogatásra való jogosultságot, és a feltételek fennállása esetén határozatot kell hozni a lakásfenntartási támogatásról is. Ez az eljárási mód nem csak garantálja a támogatás elérését a legalacsonyabb jövedelmű családok számára, de egyszerűsíti az ügyintézkést, csökkenti a kérelmek, ügyiratok számát is.*

A fent javasolt modell várható eredményeit, illetve költségeit a HKF 2006-os felvételei alapján vettük számba, a jelenlegi rendszer 2009. évi adataival<sup>16</sup> összehasonlítva (14. táblázat).

### 14. táblázat

#### A támogatások jelenlegi és javasolt modellje

Modellek	A támogatott háztartások száma	A támogatott háztartások aránya	Egy támogatottra jutó átlagos évi összeg	Összes támogatás éves összege (Mrd Ft)
A támogatás jelenlegi formája (a 2009. évi adatok alapján)	338 894	8,50%	52 253	17 708,23
Személyenként 1 lakószoba, és a jelenleg elismert lakásnégyzetméter estén, ha $[T = (ELN * ELK * FE) - HJ * 0,25]$	281 539	7,70%	90 599	25 507,17
A program által javasolt lakásnagyság estén, ha $[T = (ELN * ELK * FE) - HJ * 0,25]$	284 643	7,77%	105 064	29 905,77
Személyenként 1 lakószoba, és a jelenleg elismert lakásnégyzetméter estén, ha $[T = (ELN * ELK * FE) - HJ * 0,2]$	514 195	14,04%	87 557	45 021,44
<b>A program által javasolt lakásnagyság estén, ha <math>[T = (ELN * ELK * FE) - HJ * 0,2]</math></b>	<b>678 073</b>	<b>18,52%</b>	<b>81 973</b>	<b>55 583,68</b>

Forrás: saját számítás (az összesített nagyságrendekre vonatkozó részletszámításokat terjedelmi okokból nem közöljük)

*A táblázatból látható, hogy a javasolt modell alapján kialakított támogatási konstrukció a legrászorultabb háztartások nagyobb részét képes elérni, és lakásköltségeikhez jelentősebb mértékű hozzájárulást nyújt, mint a jelenlegi szabályok szerinti ellátás. A táblázatban szereplő nagyságrendű kiadások arra az „ideális” állapotra vonatkoznak, amikor a jogosultak többsége igényli, és minden érintett az elismerhető lakásnagyság maximumára igénybe is tudja venni a támogatást, így a túltervezés miatt bizonyosan vannak tartalékok a rendszerben.*

A konstrukciók közötti összehasonlítást saját számítások alapján, néhány sajátos jövedelmi és lakáshelyzetben levő lakossági csoport támogatásának alakulása mentén is bemutatjuk:

**15. táblázat**

**A támogatások jelenlegi és javasolt modellje sajátos jövedelmi és lakáshelyzetű csoportoknál**

Háztartástípus	A háztartás jövedelme	Egy főre jutó jövedelem	Havi normatív LFT a jelenlegi szabályok szerint	Havi normatív LFT a jelenlegi módosítás értelmében <sup>17</sup>	Havi LFT a javasolt modell szerint
Egyedülálló, 30 nm-es lakás, RSZS	28 500	28 500	3000	3 000	9 300
Egyedülálló, 2 szobás ház, időskorúak járadéka	28 500	28 500	3500	3 500	11 800
Egyedülálló, 30 nm-es lakás, nyugdíj	57 000	57 000	0	2 500	3 600
Egyedülálló, 2 szobás ház, nyugdíj	68000	68000	0	2 500	0
1 szülő, 2 gyerek, 54 nm-es lakás, (gyes + családi pótlék)	56 675	18 892	6 800	6 600	13 000
1 szülő, 2 gyerek, 60 nm-es lakás, (minimálbér + családi pótlék + tartásdíj)	121 679	40 560	4 000	3 600	2 700
2 szülő, 3 gyerek, 71 nm-es lakás, (minimálbér + gyermeknevelési támogatás + családi pótlék)	137 154	27 431	7 300	6 400	2 400
2 szülő, 3 gyerek, 80 nm-es önkormányzati lakás (2 bér + családi pótlék)	214 000	42 800	0	3 400	5 000
2 szülő, 3 gyerek, 120 nm-es ház (2 bér + családi pótlék)	288 000	57 600	0	0	0

Forrás: saját számítás

A táblázatból látható, hogy a javasolt modell rugalmasabban alkalmazható, a támogatás a valóságos lakáshelyzet és a jövedelmi helyzet együttes alakulását követi, míg a jelenlegi rendszer egy elképzelt háztartásnagysághoz való minimális lakásnagyság párosítása mentén rugalmatlan, és a jövedelemhatár felemelése önmagában sem a támogatás mértéke, sem célzottsága szempontjából nem hoz jó irányú változásokat. Nagyobb körre kiterjedő, a valóságos lakhatási költségek terhehez erőteljesebben hozzájáruló támogatás az elismert lakásnagyság, az elismert lakásköltség és a beengedési jövedelemhatár arányos, de együttes mozgásával érhető el.

A javasolt konstrukció *forrásai* a jelenlegi lakásfenntartást segítő támogatásokra (a lakásfenntartási támogatásra, a gázár- és távhőtámogatásra, és részben az adósságcסקkenntési támogatásra) fordított összegek (16. táblázat).

**16. táblázat**

**A lakásfenntartást segítő támogatásokra fordított összegek**

	2007		2008		2009	
	Támogatásban részesített személyek száma	Összes támogatás, millió Ft	Támogatásban részesített személyek száma	Összes támogatás, millió Ft	Támogatásban részesített személyek száma	Összes támogatás, millió Ft
Lakásfenntartási támogatás	343 193	17 809,75	325 899	16 554,13	338 894	17 708,23
Gázár-támogatás	2 096 723	110 223,50	2 191 560	75 632,80	2 023 488	63 700,00
Adósságcסקkenntési támogatás	8 649	757,14	10 440	911,37	13 603	1 159,84
<b>Összesen</b>	--	<b>128 790,40</b>	--	<b>93 098,31</b>	--	<b>82 568,07</b>

Forrás: KSH, MÁK

A tanulmány második részét, az adósságkezelési szolgáltatás átalakítására, illetve a lakossági hátralékok adósságkonszolidációjára vonatkozó javaslatokat a következő lapszámban közöljük.

## Függelék

### A háztartások fogyasztásának színvonala és szerkezete, 2007<sup>18</sup>

<b>Jövedelemdecilisek</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Háztartások száma	248 300	285 350	305 860	332 320
Személyek száma	990 866	990 983	990 560	992 594
Háztartások átlagos taglétszáma	3,99	3,47	3,24	2,99
<b>A lakások megoszlása a szobák száma szerint, %</b>				
Egyhelyiséges, félszobás	1,6	1	1,9	0,4
Egyszobás	16,7	12,7	8	10,3
Másfél szobás	19,4	20,2	18,8	16,3
Kétszobás	28,8	26,5	27,1	27,8
Két- és félszobás	15,4	16,1	17,4	19,1
Három és annál több szobás	18,2	23,5	26,9	26,1
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Lakások átlagos alapterülete (nm)	73,6	78,9	81,5	80,3
<b>A lakások megoszlása a fűtés módja szerint, %</b>				
Nincs fűtés	0	0,1	0	0,5
Távfűtés	8,8	8,8	11,4	12,2
Épület egyedi kazánfűtése	1,2	2,4	2,7	3
Lakás egyedi kazánfűtése	22,3	33,6	37,2	35,9
Egyedi helyiségfűtés gázzal	23,3	27,4	30,4	31,6
Egyedi helyiségfűtés villannyal	0,6	0,2	0,7	0,9
Egyedi helyiségfűtés: hagyományos (szén, fa, olaj)	43,9	27,3	17,7	16,1
<b>Összesen</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b>Az egy főre jutó éves lakásfenntartási kiadások részletezése COICOP-csoportosítás szerint, 2007</b>				
<b>Lakásbérleti díj</b>	<b>7 525</b>	<b>5 507</b>	<b>4 981</b>	<b>5 297</b>
Lakáskarbantartáshoz anyagok	5 032	6 659	7 841	7 107
Lakás-karbantartási és -javítási szolgáltatások	2 276	3 731	3 505	5 251
<b>Lakáskarbantartás, -javítás összesen</b>	<b>7 309</b>	<b>10 391</b>	<b>11 346</b>	<b>12 358</b>
Vízellátás	6 366	7 859	9 194	9 100
Szemétszállítás	2 158	2 831	3 060	3 373
Szennyvízelvezetés	4 132	5 532	7 013	7 429
Máshova nem sorolt lakásszolgáltatások	3 256	4 750	6 050	6 923
<b>Vízellátás és egyéb szolgáltatások összesen</b>	<b>15 913</b>	<b>20 971</b>	<b>25 317</b>	<b>26 825</b>
Elektromos energia	24 549	30 333	31 755	34 287
Gáz, vezetékes	11 923	18 572	22 994	26 452
Palackos, gáz	4 616	4 072	3 407	3 124
Folyékony tüzelőanyagok	0	0	2	0
Szilárd tüzelőanyagok	10 807	9 725	9 591	9 592
Központi fűtés, távhő	3 014	4 518	5 879	7 359
<b>Elektromos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok összesen</b>	<b>54 909</b>	<b>67 219</b>	<b>73 628</b>	<b>80 814</b>
<b>Lakásfenntartás, háztartási energia, összesen</b>	<b>85 655</b>	<b>104 088</b>	<b>115 272</b>	<b>125 295</b>
Egy háztartásra jutó éves lakásfenntartási kiadások	341 763	361 185	373 481	374 632

Egy háztartásra jutó havi lakásfenntartási kiadások	28 480	30 099	31 123	31 219
<b>Egy főre jutó nettó éves jövedelem</b>	<b>324 395</b>	<b>491 511</b>	<b>592 186</b>	<b>677 104</b>
Egy főre jutó nettó havi jövedelem	27 033	40 960	49 350	56 425
<b>Lakásfenntartási költségek, az éves nettó jövedelem %-ában</b>	<b>26,40%</b>	<b>21,18%</b>	<b>19,47%</b>	<b>18,50%</b>

## Irodalom

Czike Klára – Vass Péter (1998): *Gyorsjelentés a díjhátralék(osok)ról*. Budapest, Szociális Szakmai Szövetség.

Győri Péter (2003): *Javaslat a lakhatás biztonságát erősítő egyes szabályozási lépések tematikájára, programjára*. Budapest.

Győri Péter (2006): *Jelentés a magyarországi hajléktalanügyi politika alakulásáról*. FEANTSA Országjelentés, 2006.

Győri Péter – Maróthy Márta (2007): *Merre tovább? Egy nemzeti hajléktalanügyi stratégia lehetséges keretei*. Budapest.

Győri Péter (2009): *Hálózat Alapítvány 2009. február. Tájékoztató anyag, kézirat*.

Győri Péter (2009): *A lakhatás biztonságát megerősítő, szükséges válságkezelő lépések*. Kézirat.

Habitat for Humanity Magyarország (2010): *Lakhatási szegénység és lakáspolitikai – diagnózis és ajánlások*. [http://www.habitat.hu/files/0602\\_lak%C3%A1spolitikai%C3%A1ll%C3%A1sfoglal%C3%A1s\\_Habitat\\_final.pdf](http://www.habitat.hu/files/0602_lak%C3%A1spolitikai%C3%A1ll%C3%A1sfoglal%C3%A1s_Habitat_final.pdf)

Hegedüs J. – Somogyi E. (2007): *A hazai lakástámogatási rendszer leírása és elemzése*. H. n.

Hegedüs J. – Somogyi E. (2007): *Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikai kialakítására*. Városkutatás Kft., 2007. október.

Hegedüs J. – Somogyi E. – Teller N. (2008): *Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikai kialakítására*. Városkutatás Kft., 2008. április.

Hegedüs J. – Eszenyi O. – Somogyi E. – Teller N.: *Lakhatási szükségletek Magyarországon*. Városkutatás Kft., 2009. május.

Hegedüs J.: *Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – az elmúlt 20 év lakáspolitikai tanulságai*. Előadás, Budapest, 2009.

Herpai Balázs (2008): *Adósságkezelési szolgáltatás – a központi szabályozás tapasztalatai*. In *Az adósságkezelési szolgáltatás 5 éve c. évkönyv*. Szeged, 2008.

Herpai Balázs (2010): *A lakossági díjhátralékok alakulása egy felmérés tükrében*. *Esély*, 2010. 6. sz.

*Keresőképtelenség a táppénz tükrében*. OEP, Elemzési, Orvosszakértői és Szakmai Ellenőrzési Főosztály, Budapest, 2010. április.

Kőnig Éva (2006): Adósságkezelés: sikerek és kudarcok. *Esély*, 2006. 1. sz.

KSH, Szociális Statisztikai Évkönyvek.

Mózer Péter (1998): Javaslatok a lakossági adósságkezelésre irányuló támogatási rendszer szabályozására. Budapest, kézirat.

Vitál Attila (2007): Lakhatási gondokkal küzdők szociális szolgáltatásainak irányelvei.

Kézirat.





## <sup>1</sup>Jegyzetek

1993. III. törvény 38. § (4) bek., közlönyállapot, Magyar Közlöny 1993/4. szám.

<sup>2</sup> A lakásfenntartási támogatás főbb szabályozási tényezőit, gyakorlati dilemmáit a helyi szabályozások vizsgálata alapján részletesen feldolgozza Győri Péter: Javaslat a lakhatás biztonságát erősítő egyes szabályozási lépések tematikájára, programjára c. munkája (Készült a SZOLID Program keretében, Budapest, 2003.)

<sup>3</sup> 2003 decemberében a szociális tárca adatgyűjtést folytatott a 3 hónapot meghaladó áram-, gáz- és távhő-szolgáltatással kapcsolatos tartozásokról, illetve az OTP-nél az 1993-ig felvett hitelekkel kapcsolatos adósság állományról.

<sup>4</sup> A KSH minden évben valamivel több mint tízezer háztartás részvételével készíti el a háztartási költségvetési felvételt (HKF), amelynek összefoglaló eredményeit a Családi költségvetés adattár (2000-től Háztartásstatisztikai Évkönyv) című, évente megjelenő kiadványsorozatban publikálja.

<sup>5</sup> A HKF 2006. évi adatai közül, a különböző jövedelmi csoportokba tartozó háztartások lakásnagysággal kapcsolatos adatsorait a Városkutatás Kft. munkatársai bocsátották rendelkezésünkre, nélkülözhetetlen segítségüket ezúton is köszönjük.

<sup>6</sup> [http://portal.ksh.hu/portal/page?\\_pageid=37,447530&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL#](http://portal.ksh.hu/portal/page?_pageid=37,447530&_dad=portal&_schema=PORTAL#)

[http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08\\_01\\_01a.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08_01_01a.html)

<sup>7</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08\\_01\\_04b.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08_01_04b.html)

<sup>8</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08\\_01\\_01b.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08_01_01b.html)

<sup>9</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08\\_01\\_02b.html?353](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08_01_02b.html?353)

<sup>10</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_qsf003b.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qsf003b.html)

<sup>11</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_qpt007.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qpt007.html)

<sup>12</sup> [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08\\_01\\_02a.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xtabla/haztfogy/tablf08_01_02a.html)

<sup>13</sup> [http://ingatlan.com/index.php?page=kiado\\_statisztika](http://ingatlan.com/index.php?page=kiado_statisztika) illetve

[http://ingatlan.com/index.php?page=kiado\\_statisztika\\_vidék](http://ingatlan.com/index.php?page=kiado_statisztika_vidék)

<sup>14</sup> Részlet az egyes szociális tárgyú törvények módosításáról szóló, 2004. évi CXXXVI. Törvény indoklásából

<sup>15</sup> 1993. évi III. Tv., 10. § (6).

<sup>16</sup> A KSH által az LFT-ről közölt adat ez esetben torzít, mert összesített adatokat tartalmaz, a normatív mellett a helyi, méltányosságból megállapított támogatások adatait is.

<sup>17</sup> 2010. évi CLXXI. tv. 7. §, Magyar Közlöny 2011. évi 1. sz.

<sup>18</sup> [http://portal.ksh.hu/portal/page?\\_pageid=37,660791&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://portal.ksh.hu/portal/page?_pageid=37,660791&_dad=portal&_schema=PORTAL)