

FELÚJÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

Tisztelt Tulajdonosok!

Mint talán mindenki számára ismeretes, hogy az elmúlt évek alatt számos korszerűsítési feladatot elvégeztünk, de a legnagyobb feladat, az épület szigetelése –többszörös javaslat ellenére - még a Szövetkezet előtt áll. Ezt igazolja, hogy a Szövetkezet közgyűlésein és a lakói megkeresések során rendszeresen felmerül az épület szigetelésének kérdése, amit az is indokol, hogy a környezetünkben sorra újulnak meg az épületek. Sajnálatos tény, hogy hosszú évek óta nincs olyan pályázati konstrukció, amely az épület korszerűsítésére megoldást nyújtana.

A Szövetkezet vezetősége elkötelezett abban, hogy a tulajdonosi közösség számára érdemi döntési lehetőséget teremtsünk és a közösség által meghatározott felújítási feladatokat a maximális körültekintéssel és felügyelettel végig vigyük. Megkerestük az a mérnök irodát, aki előzetesen a tájékoztató anyagot mindenki postaládájába eljuttatta.

Bármilyen felújítás három lehetséges módon valósítható meg a Szövetkezet esetében:

1. Közös költség emelés, célbefizetés (felújítási alap létrehozása)

A Szövetkezet a megtakarítások növelését követően (évek múlva/alatt) a meglévő pénzkészlet tükrében kisebb-nagyobb részfeladatokat meg tud oldani. A korábbi korszerűsítések (közösségi nyílászárók cseréje, liftek felújítása, pincei alapvezeték cseréje, stb.) így valósultak meg. Jelenleg a tervezett strangfelújítás is 4 éves halasztott ütemezésben, célbefizetéssel finanszírozva tud megvalósulni. **Átfogó és teljeskörű felújításra azonban ez a finanszírozás nem alkalmas.**

2. Vissza nem terítendő támogatás pályázaton való részvétel

Évek óta nincs olyan érdemi állami pályázat, ami vissza nem terítendő támogatást biztosítana. 2017-ben jelent meg a VEKOP kamatmentes kölcsönt biztosító pályázata, amely szigorú követelményrendszere alapján nem alkalmas az épület felújítására. Ugyanakkor a pályázat megjelenésével egyértelművé vált, hogy nincs reális esélye vissza nem térítendő támogatásra várni.

3. Önerős beruházás

Az állami támogatás hiánya miatt az egyetlen érdemi lehetőség önerős beruházás keretében elvégezni a felújítást. **Előnye**, hogy szemben az állami pályázatokkal, **nincsen kötelező műszaki tartalom**. A felújítás műszaki tartalma és ütemezése **a közösség igénye szerint alakítható**. Környezetünkben az épületek jelentős része átesett az energetikai korszerűsítésen és a kerületben jelenleg sorra újulnak meg az épületek önerős beruházás keretében.

A Szövetkezet az előzetes tárgyalások eredményeként olyan ajánlatot kapott a mérnök irodától, amely alapján a felújítás előkészületének, bonyolításának mérnöki, szakértői munkája - **sikerdíjas konstrukcióban - kizárólag a beruházás megvalósulása esetén jár fizetési kötelezettséggel**. A sikerdíjas ajánlat az önerős beruházás esetén a megvalósuló kivitelezési költség 3%-a.

A mérnök iroda a felméréseket követően összeállította az egyeztetett, tervezett műszaki tartalmat és minden munkanem esetében konkrét árajánlatokat kért be azzal a feltétellel, hogy a munkák elvégzésére a jövő évben kerül sor, így a feladatok ennyiért biztosan elvégezhetőek. Az Igazgatóság a mérnök irodával közösen az előkészített anyagok alapján állította össze az önerős beruházás felújítási javaslatát.

Az Igazgatóság és a mérnöki iroda a következő feladatok elvégzését határozta meg az épület fejlesztési feladatai között.

Felújítás alaptartalma (I. ütem 2020.)

- Épület homlokzatszigetelése;
- Tető vízszigetelése;
- Pinceablakok cseréje;
- Lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntés szerint).

A fenti munkákkal kapcsolatban minden munkanem esetében költségvetéssel és már munkanemenként konkrét kivitelezői árajánlattal rendelkezünk.

A fenti feladatok elvégzésével a Szövetkezet megfelel az energetikai előírásoknak és a komfort tekintetében vetekedik új építésű épületekkel is. A felújítási program reményeink szerint vállalható költséget jelent a Tulajdonosoknak. A lakások energia takarékosabbak, élhetőbbek és nem utolsó sorban értékesebbek lesznek, amely mindannyiunk érdeke.

Az alaptartalom részletes tartalmát, költségeit és a Tulajdonosokat érintő egyéni fizetési lehetőségeket a mellékelt táblázat tartalmazza.

FIGYELEM! A most közölt költségek a maximális költségeket jelenti. Ennél többre nem kerülhet a felújítás, hiszen ezen az áron már konkrét munkanemenkénti kivitelezői ajánlatokkal rendelkezik a Szövetkezet. A közgyűlés felújítási szándéka esetén újabb ajánlatokat kérünk be (a Tulajdonosok által javasolt kivitelezőktől is) a megversenyeztetés és a legelőnyösebb ajánlat elérése érdekében.

Felújítás második üteme

A felújítást követő év beszámoló közgyűlésén (2021-ben) a felújítás tapasztalatai, a fizetési morál, a Szövetkezet pénzügyi helyzete alapján a következő feladatok megvalósításáról lehet dönteni a pénzügyi lehetőségre figyelemmel, a Tulajdonosok döntése szerint:

- Lépcsők kék PVC burkolatának cseréje;
- Füstmentes lépcsőház kialakítása a tetőfelépítmények nyílászáróinak cseréje;
- Költségszétők cseréje (Gáti költségszétők kihordási idejének lejáratakor);
- Elektromos főelosztók szabványosítása.

A második ütem forrásai:

- Ártárgyalásokon elért pénzügyi engedmény;
- Finanszírozási konstrukció tartalékkerete;
- Banki plusz hitelkeret.

Döntési folyamat:

A beruházás alaptartalmáról három körben dönt a Szövetkezet.

Első döntésre a mostani közgyűlésen kerül sor, ahol **a felújítási szándékról és az első ütem maximális keretéről** születik döntés. Pozitív döntést követően **írásbeli nyilatkozatokra** kerül sor, amelynél a teljes tulajdonosi közösség véleményét kérjük megerősítésként a felújítással kapcsolatban, ezért kérjük, hogy minél többen küldjék vissza a kitöltött nyilatkozatot. Ezt követően kerül sor újabb körben árajánlatok bekérésére és ártárgyalások lefolytatására árkedvezmények elérése érdekében. A végső árak ismeretében **záró közgyűlést** tartunk, amikor is a közösség a **felújítás megindításáról** dönt. Tervek szerint a beruházás 2020 tavaszán megkezdődhet, és a nyáron befejeződhet.

A felújítás tervezett ütemezése:

1. Jelen közgyűlésen a Szövetkezet **az önerős beruházás megvalósítási szándékáról** szavaz a közösség a pénzügyi és műszaki tájékoztató és az Ön lakását érintő beruházási költségeket bemutató táblázat alapján.
2. A lakóközösség támogató döntése esetén **a közgyűlést követően írásbeli nyilatkozatok megtételére kerül sor** (a közgyűléstől távolmaradó tulajdonosok véleményének megismerése érdekében). A nyilatkozó lapon sor kerül az ablakcsere igény, valamint az egyénileg választott fizetési mód előzetes felmérésére is.
3. A Szövetkezet a fenti adatok ismeretében **további ajánlatokat kér, majd kivitelezői ártárgyalásokat folytat. A cél a kivitelezői árak csökkentése vagy a műszaki tartalom növelése.** Továbbá az Igazgatóság kiválasztja a Szövetkezet számára elfogadásra javasolt finanszírozási konstrukciót, lefolytatásra kerülnek a banki előminősítések.
4. Tervezetten 2020. február elején a beruházás feladatainak véglegesítése érdekében újabb közgyűlésre kerül sor, ahol tájékoztatjuk a Tulajdonostársakat a kivitelezői versenyeztetés eredményéről és a finanszírozással kapcsolatos folyamatokról. A közgyűlésre meghívjuk a kiválasztott kivitelezőket, akik a bemutatkozásukat követően ismertetik a vállalt feladatokat, a kivitelezés módját és ütemezését.
5. A tényleges kivitelezési munkák 2020. év első felében kezdődnének, a lakók fizetési kötelezettsége pedig a kivitelezés megkezdése előtti hónaptól, tervezetten 2020. március hónaptól lennének esedékesek.

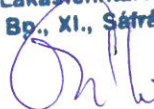
Kérjük lehetőség szerint minél többen vegyenek részt a közgyűlésen, hiszen a Szövetkezet jövőjét döntően meghatározó kérdésekben kell döntést hozni. A közgyűlésen jelen lesznek a mérnöki iroda munkatársai is, aki a pénzügyi és műszaki kérdésekre adnak szakértői válaszokat.

A következő oldalakon találják a Magyar Panelrehabilitáció Nonprofit Kft. által összeállított anyagot az épület felújításával kapcsolatban és a felújítással kapcsolatos gyakran feltett kérdések összefoglalóját is. Reményeink szerint az anyagban minden felmerülő kérdésükre választ kapnak!

Budapest, 2019. október 25.

Tisztelettel,

Bp., XI. Fehérvári úti Lakótelep
3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1116 Bp., XI., Sáfrány u. 44-46.



Gábris Katalin
Szövetkezeti elnök

