

Sáfrány utca 44-46. számú épület felújításával kapcsolatos konkrét kérések és válaszok

Milyen az épület műszaki állapota?

Az épületszerkezet **állékonysága megfelelő, az egyes kéreghibák a szigeteléssel együtt tervezetten javítandók.** Ez alapján kijelenthető, hogy a **szerkezetnek statikai problémája nincs.** Az épület belső munkálatainak korszerűsítésének jelentős részére az elmúlt években sor került. Ennek keretében megvalósult a közös területek nyílászáróinak cseréje, a fűtési rendszer korszerűsítése, liftek felújítása és a pincei alapvezetékek cseréje. A felszálló épületgépészeti strangok cseréjére ütemezetten, 2020-2024-ben kerül sor.

Milyen feladatok elvégzése szükséges?

Az épült tervezett és átfogó hőtechnikai korszerűsítése szükséges, természetesen nem egy ütemben. Az energetikai felújítások sorában szükségesek a szigetelési feladatok és az azzal kapcsolatos pinceablakok és egyéni lakásokhoz kapcsolódó nyílászárók cseréje. A közeljövő feladata lesz a lejáró költségosztók cseréje és a 44-os lépcsőháznál az akadálymentesítés

Milyen felújítási lehetőségek vannak?

Hagyományos panelprogram, amely vissza nem térítendő támogatást kínál az épület komplex felújításához már hosszú évek óta nincsen. 2017 óta elérhető a kamatmentes kölcsönt biztosító VEKOP pályázat, amely szigorú előírásai és feltételrendszere alapján nem nyújt érdemi lehetőséget. Jelenleg az önerős beruházás az egyetlen érdemi lehetőség. A kerületben és Budapest szerte is szinte kizárólag önerős beruházás keretében újulnak meg az épületek.

Miért nem várunk állami pályázatra?

Érdemi állami pályázat megjelenésének nincs reális esélye, a várakozással pedig az esetleges támogatás értéke is elvész. **Az elmúlt években drasztikusan emelkedtek a kivitelezési költségek,** aminek oka a már-már kritikus munkaerőhiány miatti béremelkedés, illetve az állami megrendelések nagy száma miatti szigetelőanyag hiány és az ebből következő áremelkedés. Az állami pályázat minden esetben kötelező, komplex tartalom megvalósítását írja elő és nem titok, hogy az állami pályázatoknál az árszint is magasabb. Generál kivitelezőt kell alkalmazni, ami szintén drágítja a költségeket. Természetesen, ha az előkészítő szakaszban megjelenik érdemi pályázati lehetőség, akkor közgyűlésen dönthet a közösség a pályázaton való részvételről.

Elérhető a VEKOP pályázat. Miért nem azon vesz részt a Szövetkezet?

A pályázat visszatérítendő támogatást (kamatmentes kölcsönt) biztosít a Társasházak/Szövetkezetek számára. A kamatmentes kölcsön feltétele, hogy a beruházás eredményeként az épületnek meg kell felelnie a jelenleg hatályos energetikai követelménynek (7/2006 TNM rendelet szerint). Ez gyakorlatban az épület homlokzati (16 cm-es szigetelő rendszerrel), tető (20cm) és alsófüdém (15cm) szigetelését, a mérhető és szabályozható fűtési rendszer kialakítását, a fűtött területeket határoló belső falfelületeket szigetelni kell valamint elvégezni közösségi nyílászárók cseréjét, valamint az egyéni lakás nyílászárók cseréjét jelenti kötelező jelleggel minden olyan lakás esetében, ahol az eredeti nyílászárók vannak. Kizárólag azok a munkanemek hagyhatóak el, amelyek már elkészültek (pl. egyéni nyílászárók cseréje, vagy a radiátorok szabályozhatósága – amennyiben a műszaki paramétereknek megfelelnek). MFB konstrukció legnagyobb előnye talán az, hogy 20 éves futamidő esetén alacsonyabb havi fizetési kötelezettség érhető el, de a 20 éves futamidő ugyanakkor beláthatatlanul hosszú, ami sok tulajdonost megrémíszthet. Fontos és megoldandó feladat, hogy **biztosítani kell 10% pénzügyi önerőt,** illetve a pályázati útmutató **10-20%-os – jelzalog- fedezet biztosítását is előírja.** Az pályázat megjelenése óta eltelt két és fél év alatt információk szerint egyetlen nagyobb társasházi vagy szövetkezeti épület sem kapott támogatást. Ennek oka a magas műszaki tartalom, a szigorú feltételek és a mai napig nem egyértelmű szabályozás (fedezet biztosításának megoldása 50 millió feletti hitelösszeg esetén).

Miért jó a Szövetkezetnek az önerős beruházás?

Nincs érdemi lehetőséget kínáló pályázat és nem is várható. Az önerős beruházás legnagyobb előnye, hogy a **tulajdonosi közösség igénye szerinti felújítás valósítható meg.** Nincs kötelező eleme és kizárólag a közösség döntésén múlik a megvalósítás. Az idei évben előkészített beruházással minimalizálni lehet az áremelések kockázatát, hiszen jelenleg jó alkupozícióból lehet tárgyalni a kivitelezőkkel.

Hogyan lesz pénze a Szövetkezetnek a felújításhoz?

A beruházás finanszírozására a hagyományos „panelprogram” mára egyetlen elemeként megmaradó társasházi hitel nyújt lehetőséget. **A hitel jelzalog nélküli, forint alapú, államilag kamattámogatott társasházi hitel** (az első 5 évben a kamat 70%-át, az 5-10 év közötti időszak 35%-át az állam fizeti). A társasházi hitel nagy előnye, hogy a

finanszírozó pénzügyi intézmény a Szövetkezet gazdálkodását vizsgálva dönt a hitel megítéléséről és a szerződést is a Szövetkezettel köti. A tulajdonosok a beruházás ingatlanjukat érintő költségét közös költség formájában fizetik, amely lehet egyösszegű célbefizetés vagy 60 vagy 120 hónapos emelt közös költség. A hitel biztosítéka a felújítás kapcsán megemelt közös költség. **Nem kerül sor egyéni hitelbírálatra és nem kerül jelzálog a lakásokra.** A tulajdonosok egyénileg választhatnak a futamidőt.

Milyen futamidőt választhatnak a tulajdonosok?

A Szövetkezet tervezetten 10 éves hitelt vesz fel, de minden tulajdonosnak lehetősége van a saját pénzügyi lehetőségeit figyelembe véve a magasabb havi fizetési kötelezettséget jelentő 5 éves részletfizetésre. 120 hónapos futamidő esetén a kamattámogatás változása miatt a 61. hónaptól változik a törlesztőrészlet. Aki nem kíván részt venni a hitelezésben, az rendezheti a felújítás költségét egy összegben, ebben az esetben a nem változik a fizetési kötelezettség (egy összegű fizetés esetén nincs közös költség emelés).

A tulajdonosok az alapján az alábbi törlesztési formát választhatják:

- egyösszegű, egyszeri befizetés
- 5 év (60 hónap) futamidő
- 10 év (120 hónap) futamidő

Mikortól és kinek kell fizetni a magasabb közös költséget vagy egyszeri befizetést?

A kivitelezés megkezdése előtti hónaptól a Szövetkezet számlájára kell fizetni. Tervezetten 2020. márciustól.

Mi történt eddig a felújítás előkészítés során?

A vezetőség felhatalmazása alapján a mérnökeink felmérték az épületet és minden munkanem tekintetében összeállításra kerül a műszaki tartalom és a szakmai költségvetés. Az összeállított műszaki dokumentáció és az árazatlan költségvetés alapján minden jelentősebb munkanem tekintetében árajánlatok bekérésére került sor. Az árajánlatokat jövő évi megvalósításra kértük, de azzal a feltétellel, hogy a közösség szándéka esetén még idén sor kerül a szerződéskötésre. A konkrét ajánlatok alapján került sor egyeztetésre az Igazgatósággal, amely során meghatározásra került az alaptartalom. Ez alapján került összeállításra a jelenlegi tájékoztató anyag, amely alapján a közgyűlésen minden tulajdonos konkrét és egzakt számok alapján hozhat döntést a felújításról.

Mi történik akkor, ha a mostani közgyűlésen megszavazza a közgyűlés a felújítást?

A mostani közgyűlésen **nem a megvalósításról, hanem az előzetes szándékról kell határozni, illetve elfogadni a felújítás műszaki tartalmát és az ahhoz szükséges maximális keretet**, amelynél nem kerülhet többre a felújítás. Fontos, hogy a felújításról lehetőség szerint az összes tulajdonos hozzon döntést, ezért a közgyűlés követően írásbeli nyilatkozó lapok kiadására kerül sor, amelyen a tulajdonosoknak arról kell nyilatkozniuk, hogy támogatják-e a felújítás megvalósítását, kívánják-e egyéni elszámolással cserélni a lakásuk nyílászáróit és hogy milyen fizetési konstrukcióval tervezik fizetni a felújítás lakásukat érintő költségét. Illetve várjuk a tulajdonosok javaslatát olyan kivitelezőkre, akiket javasolnak az épület felújítási munkáihoz.

Mennyi tulajdonosnak kell támogatni a felújítást?

Természetesen szerencsés lenne, ha egységes lenne a szándék, de erre ritkán van példa. A törvény szerint a felújítás megvalósítható, ha az összes tulajdon több mint fele támogatja azt.

Mi történik azután, ha a többség támogatja az írásbeli nyilatkozatok során a felújítást?

Akkor kezdődik az érdemi előkészítő munka. A mostani közgyűlésen a maximális keretet fogadja el a közösség, hiszen még nem került sor áversenyre és a finanszírozással kapcsolatban is sok nyitott kérdés van. A nyilatkozó lapok összesítését követően ismertté válik a cserélendő nyílászárók mennyisége, az előzetes lakói fizetési szándék és összeállíthatóvá válik a projekt finanszírozása és elvégezhető a banki előminősítés. Természetesen minden társasházi hitelezéssel foglalkozó pénzügyi intézménytől kérünk ajánlatot. Ezzel párhuzamosan újabb kivitelezői árajánlatok bekérésére kerül sor minden potenciálisan megfelelő kivitelezőtől, természetesen azoktól is, akiket a Tulajdonosok ajánlottak. Minden kivitelező azonos mennyiséget és minőséget áraz, így az ajánlatok összehasonlíthatóak. A legkedvezőbb ajánlatot adó kivitelezőkkel ártárgyalást kezdeményez a Szövetkezet vezetősége a további árkedvezmény elérése érdekében. Nagyon fontos, hogy mivel már most is rendelkezünk minden munkanem esetében konkrét ajánlattal, így

az ártárgyaláson csak a jelenleginél kedvezőbb árajánlat elfogadására van lehetőség. A végső pénzügyi és műszaki tartalom ismeretében záró közgyűlésen dönt a közgyűlés a felújítás megvalósításáról és a hitelfelvételről.

Kerülhet többre a felújítás, mint amit most elfogad a közgyűlés? Nőhetnek fizetendő költségek?

Nem, semmiképp. Egyrészt a közgyűlés erre a keretre adott felhatalmazást, tehát nincs is jogosultsága senkinek magasabb költségben megállapodni. Másrészt a mostani költségekre már konkrét kivitelezői ajánlattal rendelkezünk, így az elfogadott költségekért biztosan megvalósítható a felújítás. Természetesen a cél a költségek csökkentése.

Mi a felújítás első ütemének tartalma?

Az első ütem (alaptartalom) feladatai:

- Homlokzatszigetelés
- Tető vízszigetelése
- Pince ablakok cseréje
- Egyéni lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntéssel és teherviseléssel)

Egyes feladatok részletes tartalma:

- Homlokzatszigetelés

Az épület homlokzatára 16 cm vastagságú hőszigetelő rendszer kerül kiépítésre, dryvit vakolattal. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása szerint az ablakok feletti sávban, előírt túllógással, valamint a tűzszakasz határokön kőzetgyapot, a homlokzati felületeken EPS szigetelő lemezzel. A homlokzati szerkezeteken található releváns VB hibák betonjavító technológiával kerülnek eltakarás előtt javításra. Az erkélyek fűtött térrel érintkező oldalfalai 6cm, míg a nyílászárók külső kávéin 2 cm vastag rendszer azonos szigetelés kerül elhelyezésre. Fogadószínti lábazati felület teljes értékű XPS szigetelést kap a pince nyílászárók cseréjével.

A homlokzatszigetelés miatt az összes ablakpárkány cseréje kerül, valamint új attika bádogozás kerül kiépítésre. A fogadószínti lábazati felület a homlokzati színtervnek megfelelő színezést kap.

Az épület homlokzati színezése a kerületi tervtanács jóváhagyásával a lakók által elfogadott színterv szerint kerül kivitelezésre.

- Közös területek nyílászáróinak cseréje

A közös területek nyílászáróinak cseréje során a pincei ablakokat $U_w=1,15Wm^2K$ – követelményszintet teljesítő műanyag szerkezetű nyílászárókra cseréljük, hőszigetelő üvegezéssel.

- Tető vízszigetelése

Tető vízszigetelése során új egyrétegű bitumenlemezes vízszigetelés a teljes felületen. A tetőfelépítmények lábazata csapadékvíz elleni szigetelést kap. A tetőösszefolyók, páraszellőzők és attikafedés szükséges cseréjére is sor kerül. A homlokzatszigeteléssel lezárásra kerülnek a kéthéjú hidegetető oldalsó szellőző nyílásai, a héjazat páratechnikai kiszellőzése a felső födémen keresztül kerül biztosításra, amely megoldással a felső lakószint jelentős komfortnövekedése válik biztosítottá.

Mennyibe kerül egy lakás esetében az alaptartalom?

lakás nm	egy összegű fizetés	60 havi részlet	120 havi részlet	
			1-60 hónap 70% kamattámogatással	61-120 hó 35% kamattám.
45	965 343 Ft	18 564 Ft	9 282 Ft	10 847 Ft
48	1 029 700 Ft	19 802 Ft	9 901 Ft	11 570 Ft
53	1 136 960 Ft	21 865 Ft	10 932 Ft	12 775 Ft
70	1 501 645 Ft	28 878 Ft	14 439 Ft	16 872 Ft

Az alapkoncepció szerint egy 45 nm lakás tulajdonosa az első 60 hónapban 9.282 Ft plusz közös költséget fizet a jelenlegihez képest. A második 60 hónapban pedig az állami kamattámogatás változása miatt 10.847 Ft-ot.

Abban az esetben, ha az 45nm lakás tulajdonosa tudja vállalni a magasabb havi költséget, akkor rendezheti a felújítás költségét 60 hónap alatt, amikor is havi 18.564 Ft-ot kell pluszban fizetnie a jelenlegi közös költség felett.

A 51 nm lakás tulajdonosa, ha kifizeti 965.343 Ft-ot, akkor rendezte a beruházás költségét és nem változik a közös költsége. A havi költségek a másik lakástípus esetén hasonlóan számolandóak.

Milyen megtakarítással lehet számolni az alaptartalom megvalósításával?

A felújítás egyik célja és legfontosabb eleme az energia megtakarítás, amely távfűtéses épület esetében az egyéni fűtésszámlánál jelentkezik minden tulajdonos esetében. Az épületbe a FŐTÁV által betáplált hő jelentős része a falakon keresztül távozik, amelynek költségét természetesen ki kell fizetni. A szigetelés eredményeként a betáplált hő az épületen belül marad és ebből következően lényegesen kevesebbre lesz szükség.

Az Önök épületénél is elkészült már a fűtéskorszerűsítés, így a 40%-os épület szintű megtakarítással lehet számolni.

Az épület az elmúlt két évben átlagosan 6280 GJ (1GJ = 2596 FT) energiát fogyasztott, amely alapján a következő havi megtakarításokkal lehet számolni.

lakás mérete	45nm	48nm	53nm	70nm
40% megtakarítás Ft/hó	2 066 Ft	2 204 Ft	2 433 Ft	3 214 Ft

A fenti számok természetesen átlagosan, léghőméterre osztott költségek alapján készült.

Lakástípusok tényleges költség növekedése (fűtési megtakarítással)

	45nm	48nm	53nm	70 nm
Felújítás költsége 120 havi részlet esetén	9 282 Ft	9 901 Ft	10 932 Ft	14 439 Ft
40%-os fűtési megtakarítás	2 066 Ft	2 204 Ft	2 433 Ft	3 214 Ft
Havi plusz fizetési kötelezettség	7 216 Ft	7 697 Ft	8 499 Ft	11 225 Ft

A táblázat az igény szerinti ablak költséget nem tartalmazza és 120 havi részlet esetén az első 60 hónapra vonatkozik!

A fűtési megtakarítással számolva a 45nm lakás esetébe 7.211 Ft a tényleges költségnövekedés 120 havi részlet esetén, míg a legnagyobb lakás esetében az 11.225 Ft. Tehát ezzel az összeggel kell összeségében többet fizetni a jelenleg fizetendő költségnél.

Le kell szerelni a redőnyöket? Vissza is lehet szerelni utána? Kinek a költsége?

A szakszerű, jogszabályoknak megfelelő homlokzati szigetelés elvégzéséhez az épület homlokzati felületei az összes redőny leszerelése szükséges. A Szövetkezet a lakói teherviselést segítve, ugyanakkor tekintettel arra, hogy nem minden Tulajdonosnak van redőnye, azt a javaslatot teszi, hogy a redőnyök átméretezését a Szövetkezet egységesen kezelje. Ez alapján a Szövetkezet szerződik a redőnyök átméretezésére. Az átméretezésről (leszerelés, átméretezés, visszaszerelés) minden lakó esetében munkalapot tölt ki a kivitelező, amelyet a tulajdonossal aláírat. Az átszerelés költségviseléséről a felújítást követő elszámoló közgyűlésen dönt a közösség a második ütem megvalósítása vagy elvetése mellett.

Mit jelent a felújítás második üteme?

A Társasház hitelezési konstrukciója lehetőségek kínál arra, hogy a Társasház egy későbbi közgyűlésen megvitandó és eldöntendő felújítás megvalósításához hitelkeretet biztosítson a 1. felújítási ütem hitelbírálata során. Ez azt jelenti, hogy a finanszírozó pénzintézet magasabb hitelkeretet biztosít, de a Társasház a forráshoz kizárólag abban az esetben juthat hozzá, ha arról egy későbbi közgyűlésen dönt. A hitelkeret rendelkezésre tartásának költsége pénzintézetenként eltérő, 0-2% évi rendelkezésre tartási költséget jelent. Tekintettel a 2. ütem tervezett feladataira 20 millió forint keret alkalmazását javasoljuk, amely ebben az esetben 0-400 ezer forint költséget jelenthet, ami a maximum értéket tekintve is alacsonyabb, mint egy új hitel bírálat költsége.

Ez alapján 2020-ban sor kerül a tulajdonosok által elfogadott műszaki tartalommal a felújításra. 2021-ben a beszámoló közgyűlésen tájékoztatjuk a közösséget a felújítással kapcsolatos tapasztalatokról. Bemutatásra kerül a felújítással kapcsolatos részletes pénzügyi beszámoló, amelynek talán legfontosabb eleme a tulajdonosok emelt fizetési kötelezettségének alakulása. Bemutatásra kerül a Társasház aktuális pénzkészlete és a banki adósságszolgálat költségei is.

Milyen munkákat lehet elvégezni a második ütemben?

- **Költségosztók cseréje, okos mérési rendszer kialakítás**
Az épületnél hamarosan lejár a költségosztók kihordási ideje, amikor le kell majd mindenképp cserélni azokat.
- **Füstmentes lépcsőház kialakítása a tetőfelépítmények nyílászáróinak cseréje**
- **Elektromos főelosztók szabványosítása**

GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK A FELÚJÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Hogyan és kinek kell fizetni a törlesztő részleteket?

A tulajdonosnak közös költség formájában kell fizetni az eddig megszokott módon a Szövetkezet számlájára. A bankkal a Szövetkezet számol el.

Kevés a jövedelem, hitelt nem veszek fel!

A hitelt a Szövetkezet veszi fel. A hitel fedezete az egyösszegű befizetés és a közösség döntése a hitel futamidejére szóló közös költség emelésről. A tulajdonosnak nem kell szerződnie és nem kerül jelzálog a lakására, A 10 éves futamidejű a legkedvezőbb pénzügyi megoldás a havi törlesztő részletek nagyságát tekintve.

Milyen kamatot kell fizetni?

A kamatszintet a bank határozza meg, általában a BUBOR-hoz (Bankközi kamat) kötötte. Nagyon fontos, hogy az állam az első 5 évben a kamatok 70%-át, a következő 5 évben a 35%-át fizeti közvetlenül a banknak. A finanszírozási ajánlat tartalékkal számol, ami a magas állami támogatás miatt elegendő akár a jelenlegi jegybanki alapkamat megháromszorozása esetén is.

Mi van, ha van futó LTP szerződésem?

A felújítás költsége rendezhető a lejáró LTP szerződésből. Az LTP szerződés lejáratakor kérjük jelezze igényét a Képviselőnél.

Mi történik, ha nem tudom fizetni a törlesztő részletet?

A hátralék az eddigi szabályok szerint közös költség formájában behajtható. Ennek megfelelően fizetési szándék esetén a Szövetkezetnek lesz forrása a problémák kezelésére (részletfizetés, átütemezés). A vezetőség kinnlevőség kezelés tevékenységét ellenőrzi a pénztárat.

Kerül jelzálog a lakásomra?

Nem, a hitelszerződést a Társasház, mint közösség köti és nincs szükség lakásonkénti jelzálog terhelésre.

Ha valaki nem fizet, akkor a többiek fizetnek helyette?

A közös költség hátralék törvényi úton behajtható és – a közösség érdekeit tekintve - be is kell hajtani. A nem fizető tulajdonosokra kiterhelésre kerül a fizetési késedelmükkel okozott többletköltség is. A beruházás finanszírozása során kiemelt hangsúlyt kap a tartalékképzés, ami a behajtási időszak alatt fedezetet jelent az átmenetileg kieső pénzre. Az általunk bonyolított épületek esetében 2006 óta még nem kellett egyetlen épületnél sem emelni a törlesztő részletet (közös költséget) a nem fizető tulajdonosok miatt.

A jelenleg érvényes szabályok szerint, ha egy tulajdonos nem fizeti a „közös költséget” akkor a kinnlevőség behajtásának menete a következő: fizetési felszólítás, fizetési meghagyásos eljárás, végrehajtás. Minden tulajdonos az általa választott formának megfelelő összegű felújítási hozzájárulást fizeti. Ez a „közös költség” része. Így az eljárás nem változik.

A finanszírozás leghangsúlyosabb eleme a megfelelő tartalékképzés, amely alapján az egyes tulajdonosokkal szembeni hátralék behajtás idejére is fizetőképes legyen a Szövetkezet. A felújítás megvalósulása nem érinti a Szövetkezet meglévő pénzét, így biztosan nagy likvid tartalékkal rendelkezik a Szövetkezet.

Mi történik, ha eladom a lakásomat?

A lakás eladásakor el kell számolni a beruházással kapcsolatos költségekkel.

Vizsgálja-e a bank hitelképességemet? Kell-e bankba menni szerződéskötésre?

Nem. A bank a Szövetkezet pénzügyi átvizsgálása alapján dönt és a Szövetkezet köt szerződést, melyet a Szövetkezet elnöke ír alá.

Változhat-e a törlesztő részlet a futamidő alatt?

A finanszírozás során az elmúlt 10 év átlagos kamatszintkével kerültek megállapításra a törlesztőrészletek. Mivel most nagyon alacsony a kamatszint, így jelentős tartalékkal számoltunk, ami miatt nem változhat a törlesztőrészlet normál piaci folyamatok mellett (rendkívüli helyzetekkel nem lehet kalkulálni pl. háború, természeti katasztrófa stb.)

Csődbe mehet-e a Szövetkezet, ha sokan nem fizetnek?

A panelprogramok magyarországi 2001-es bevezetése óta még egyetlen energetikai korszerűsítésen átesett Társasház/Szövetkezet sem ment csődbe. A komplex felújítás vállalása eddigi tapasztalatok szerint nem rontja a fizetési morált. Sőt általában jobb a közös költség fizetési hajlam, látván a jelentős megújulást.

Én támogatom a programot, de a házban van olyan, aki nem tudná fizetni és nem szeretném, ha az én döntésem sodorná rosszabb helyzetbe?

A felújítás értéknövelő beruházás. Az ingatlan tulajdonnal együtt jár az állagmegóvás, fenntartás és fejlesztés kötelezettsége, így nem lehet a közösségi érdekekkel szemben a tulajdon lepusztulásához vezető út a cél. A fizetési szándék esetén számos megoldás van az átmenetileg nehezebb helyzetbe került tulajdonos problémájának megoldására.

Mi van, ha én ellenzem a beruházást és nem tudom/akárom fizetni?

Ön Társasházban tulajdonos. Önök a döntéseiket a szövetkezeti törvény és az alapszabály rendelkezései szerint hozzák. Az előírt, elfogadott szabályok szerint meghozott döntések minden tulajdonos számára kötelezőek. A beruházás jelentős tulajdonosi támogatás mellett tud sikeresen megvalósulni. Egy lakóközösségben a többségi döntés az irányadó.

A felújítás a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadást jelent?

Nem. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: „az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.”

A beruházás nem érinti az alapító okiratot, nem épül új épület, épületrész vagy berendezés, így nem vonatkozik rá a kitétel.

MŰSZAKI TARTALOM

Miért kell szigetelni az épületet?

Mert az épület (homlokzat, födémek, nyílászárók) szerkezeti elemei nem megfelelő hőátbocsátásúak. Így jelenleg az „utcatcát fűtik” – télen az épületbe előállított hőenergiát (amit a tulajdonosok ki is fizetnek) a lehűlő felületek a szabadba juttatják, nyáron fordítva ugyanez a helyzet. A szigeteléssel ez az állapot változik meg.

Mennyivel nő a lakások értéke?

Általánosan elmondható, hogy minden beépített forint megjelenik az árban, de sokszor hatványozottan is.

Nem hiszek abban, hogy az ígért, 50-% feletti energia megtakarítás érhető el?

Szervezetünk 2006 óta közel 100 pályázatot bonyolított és a felújításon átesett épületek mindegyik elérte legalább az 50% fűtési energia fogyasztás csökkenést. Referenciáink között egymás melletti típus-azonos, felújított és korszerűtlen épületek összehasonlító adataival is megtalálható, amelyeknél a FŐTÁV által kiadott fogyasztási adatok támasztják alá a megtakarítás mértékét.

A fűtés számlám fog csökkenni a megadott mértékben?

A fűtési számla elfogyasztott fűtési energia sora fog csökkenni 50% feletti mértékben a fűtési szokástól függően. A fűtési számla alapidíjat és a meleg víz költségét is tartalmazza, amely nem fog változni.

Penészedni fog lakás a szigetelés után?

A lakás helységeinek penészesedését a nem megfelelő szellőzés és a hőhidas szerkezetek okozhatják. Amennyiben az épület szigetelése során a hivatalos gyártói utasítás betartásával és kellő szakmai hozzáértéssel járnak el, nem alakulnak ki hőhidak (hideg pontok a falazaton) és nincs lokális páraakcsapódás, fal vizesedés. Az új és korszerű nyílászárók légmentesen zárnak, így szükséges egy légtechnikai koncepcióterv, amely megfelelő számú és méretezésű légbeeresztő beszerelését írja elő.

Miért kell leszerelni a redőnyöket, szűnyoghálókat?

A szigetelés 3 cm vastagságban ráfordul a kávéra és úgy kerül lezárásra. Általánosan elmondható, hogy a korábban felszerelt redőnyöknél nincs meg a szükséges hely ahhoz, hogy lezárható legyen a szigetelés. Abban az esetben, ha az ablak körben rendelkezik toktoldóval és megvan a szükséges távolság a szigetelés lezárásához és a párkányok cseréjéhez, akkor nem kell leszerelni a redőnyöket, szűnyoghálókat. Amennyiben nincs elég hely, akkor a leszerelést követően át is kell méretezni azokat, hiszen változik a kávék közötti távolság.

Le kell szerelni a klímát, parabolaantennát? Ki szereli vissza?

Minden olyan eszközt le kell szerelni a homlokzatról, ami érinti a szigetelendő felületet.

Milyen tűzvédelmi előírások vonatkoznak a szigetelésre?

A szigetelésre az OTSZ követelmények vonatkoznak. A korszerűsítés keretében az OTSZ-nek megfelelő minősített szigetelési rendszerek kerülhetnek kivitelezésre – ebben az esetben a szigeteléseket nem csak anyagszinten, hanem együttesen rendszerként vizsgálják laboratóriumban és így kerülnek minősítésre is. Az adott kivitelező által használni kívánt gyártói rendszert kell az épület műszaki jellemzőinek tervanyagával jóváhagyatni a Katasztrófavédelemmel. A jóváhagyott tervdokumentáció rendelkezik arról a gyártó előírásokkal együtt, hogy az épület adott felületein mit és milyen módon kell kialakítani. (pl.: nyílászárók, dilatáció, tűzszakasz határok kötelező szálanyag felhasználás tartalma stb.) A kivitelezést a Katasztrófavédelem ellenőrzi.

Kapunk-e új párkányt az ablakra?

Minden külső ablakpárkány a szigetelésnek megfelelő méretben cserére kerül.

Beépítettem az erkélyemet, ilyenkor mi történik?

A műszaki ellenőrrel és a kivitelezés építésvezetőjével kell az szemlét megtartani és a megfelelő műszaki megoldást egyeztetni – elsősorban az egyedi beépítések esetében, különös figyelemmel a hőtechnikai követelmények teljesítésére.

Állványozni fogják az épületet vagy függőhíddal dolgoznak?

Várhatóan függőhíddal végzi a kivitelező a munkát.

Kinek kell szólni, ha elégedetlen vagyok?

A kivitelezés kezdetekor minden lépcsőházba kiragasztásra kerül a kivitelezéssel kapcsolatos összes fontos információ. Minden felelős ember elérhetősége ki lesz írva. Általában első körben az építésvezetőt érdemes keresni.

Milyen garanciát vállal a kivitelező?

Garanciát a szerződés rendezi. A jelenlegi tervezet szerint a homlokzatszigetelésre 10 év teljes körű garancia vonatkozik. Az ablakok esetében a kivitelezők általában 3 év garanciát vállalnak és a gyártó 7 év szavatosságot biztosít.

Mennyi idő alatt kell elvégeznie a munkát?

Szerződésben vállalt munkanapok alatt. Abban az esetben, ha túllépi a kivitelező a szerződésben vállalt határidőt, akkor kötbért kell fizetnie naponta.

Ki ellenőrzi a kivitelezőt?

Shakági műszaki ellenőr, melyet a bonyolító biztosít Szövetkezet megbízásából. Természetesen általában a legfőbb ellenőrök a tulajdonosok.

Mi van, ha nem azt építi be a kivitelező, ami a szerződésben van?

Első sorban a műszaki ellenőr felelőssége. Fontos szempont, hogy a szerződés alapján a kivitelező mindig több munkát végez el, mint amennyi díj jár neki. Ennek következtében a képviselő aláírásának hiánya is megakasztja a fizetést.

Hétfvégén is lesz munkavégzés?

Vasárnap és ünnepnap nem. Szombaton dolgoznak, de a hangos fúrási munkákat lehetőség szerint hétköznap végzik.

Kinek a felelőssége a takarítás?

Természetesen a kivitelezőé.

Mi van, ha eltűnik a kivitelező a munka közben?

A szerződés szerint mindig több munka van elvégezve, mint amennyi pénzt fizet a ház. A kivitelező csak veszteséggel tud távozni és meghiúsulási kötbért is fizetnie kell.

Új redőny és/vagy szúnyoghálót szeretnék, lesz rá lehetőség?

Természetesen. Minden beruházás során felmerül az igény és a kivitelezők minden esetben adnak árajánlatokat, amiről dönthet a tulajdonos.

MEGTÉRÜLÉS

Mikor térül meg a beruházás?

A beruházás egyik mozgatórugója az energia megtakarítás, amely jelentős mértékben segíti a felújítás terheit, de teljes egészében nem fedezik. Fontos ezzel kapcsolatban megjegyezni, hogy az energia világpiacán jelenleg "háború" zajlik. Az energia árak hosszú évekkel ezelőtti szinten vannak. Ez a magyar piac áráira is hatással van, amit az előző évek központosított rezsicsökkentése miatt csak kis mértékben vehet észre a fogyasztó. Ugyanakkor a jelenlegi árakon és az árak átrendeződése esetén is a tény az, hogy a legolcsóbb energia az el nem fogyasztott. Az Önök épülete pedig a felújítással válik energia-hatékonyá.

Jelenleg 2596 Ft egy GJ energia, de pár évvel ezelőtt 4000 Ft felett is kellett fizetni.

A megtakarítás mellett nem elhanyagolható a lakások értéknövekedése. Az ingatlanpiac általános szabálya, hogy az ingatlanra fordított költségek azonnal jelentkeznek az ingatlanok árában.

Természetesen sokan nem értékesíteni, hanem élni kívánnak az ingatlanban még hosszú évekig. Az épület a korszerűsítést követően nem csak szebb és korszerűbb lesz, hanem az élhetősége is tovább javul. A szigetelés és nyílászáró csere nem csak a téli időszakban jelent komoly fejlesztést, hanem a nyári időszakban is jelentős változásra lehet számítani. Az elkészült épületeknél jellemzően idővel leszerelésre kerülnek a klímák, hiszen a szigetelés nem csak a hideggel, hanem a meleggel szemben is védelmet jelent.