



Sárközi Gyöngyi,
Gyöngyház-Plusz Kft.



Sárközi Zoltán
Gyöngyház-Plusz Kft.

Felújítási projekt teljesen

A társasházi életben az egyik legnehezebb dolog a felújítás teljes önerőből. Persze itt nem arra az ideális helyzetre gondolok, amikor egy közösség az évek alatt összegyűjti a későbbi munkálatokra a szükséges összeget, és nincs más dolga, mint szükségszerűen elvégeztetni a felújításokat. Az esetek 85–90%-ában sajnos nem ez a helyzet, lássuk, mit is lehet tenni ilyenkor!



Eljött a felújítás ideje

Hogy minél jobban szemléltethető legyen a szituáció, vegyünk elő példának egy budapesti, körülbelül 40 éves épületet, mely egyedi fűtéses, termofor kéményekkel is el van látva, homlokzati hőszigeteléssel sosem rendelkezett, viszont mostanra vakolathullással annál inkább, az évek alatt semmiféle nagyobb felújítási munka nem történt, a tulajdonosok összetételüket tekintve mind korban, mind anyagi teherbírásban mára vegyes képet mutatnak. A felújítási alapképzés az évek során hullámzó volt, a felhalmozott összegből le-le kellett csipenteni néha.

Az évek során már érzékelhető volt az állagromlás, a nagyon szükséges és a látható hibákon a javításokat elvégezték, az alkalmanként fellépő problémák elhárításra kerültek.

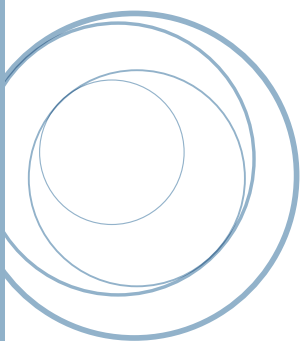
Mostanra viszont a hibajelenségek sűrűsödni kezdtek, és most már a lakásokon belül található gépészetben is jelentkeznek, többeknek új készülékeket is

be kell szerezniük, a vakolat leválásával egyre több a vizesedés, az átalakítások következtében a kialakult hőhidak látható penészfoltokat vonnak maguk után.

A közös képviselet – az egyes hibabejelentések alapján, és a szaporodó javítási munkálatok száma miatt – jelzi a közösség felé, hogy itt az ideje egy olyan felújítási munkálatnak, ami a probléma okát valóban meg is oldja, és nem csak ideig-óráig tartó megoldást nyújt a társasház részére.

Ezt a tulajdonostársak is támogatják, hiszen szemmel látható az amortizáció, most már egyes tulajdonosok lakásait is érinti, illetve a gépészet kapcsán a modernizációhoz különböző, akár kormányrendelet, hatóság által megszabott előírásoknak, esetenként kötelezően előírt műszaki követelményeknek kell eleget tenni.

Ekkor jön elő a kardinális kérdés, hogy miből tudja a fennálló műszaki problémákat megoldani a közösség úgy, hogy az a lehető legrövidebb idő alatt meg is oldódjon, hiszen egyik épületrész felújítására sem áll elegendő pénzeszköz a társasház részére.



önerőből – célbefizetés, hitel

Mind ezt hogyan, miből?

Ilyen esetben a leggyorsabb megoldás a közgyűlés által jóváhagyott célbefizetés előírása. Ehhez kell a legkevesebb előkészület, hiszen akár egyetlen árajánlat alapján már nagyságrendileg tudni lehet, hogy mekkora összegre is lenne szükség a kivitelezéshez. Ezt alapul véve akár elő is lehet írni a célbefizetés mértékét, de ez nem jelenti az árajánlat elfogadását.

A célbefizetés lehet egyösszegű (esetleg nagy albetétszámú társasház kapcsán egy „kisebb” összeg tekintetében sikeres és gyors megoldás lehet, vagy egy anyagilag összességében jobban terhelhető közösség esetében), vagy több hónapra leosztva célszerű meghatározni.

Amíg összegyűlik a szükséges összeg, addig az elvégzendő felújításra van idő bekérni és értékelni a megfelelő számú árajánlatot, melyeket aztán a közgyűlés elé lehet terjeszteni végső döntésre. A kivitelező kiválasztása után pedig a közös képviselő biztonssággal meg tudja rendelni a munkálatokat.

Nem ilyen egyszerű azonban az a helyzet, amikor már a célbefizetés elkészült, vagy nem lenne elégséges, mert akkora volumenű összegre lenne szüksége a tulajdonosoknak, melynek fizetése még több részletben is nagyon megterhelő lenne számukra.

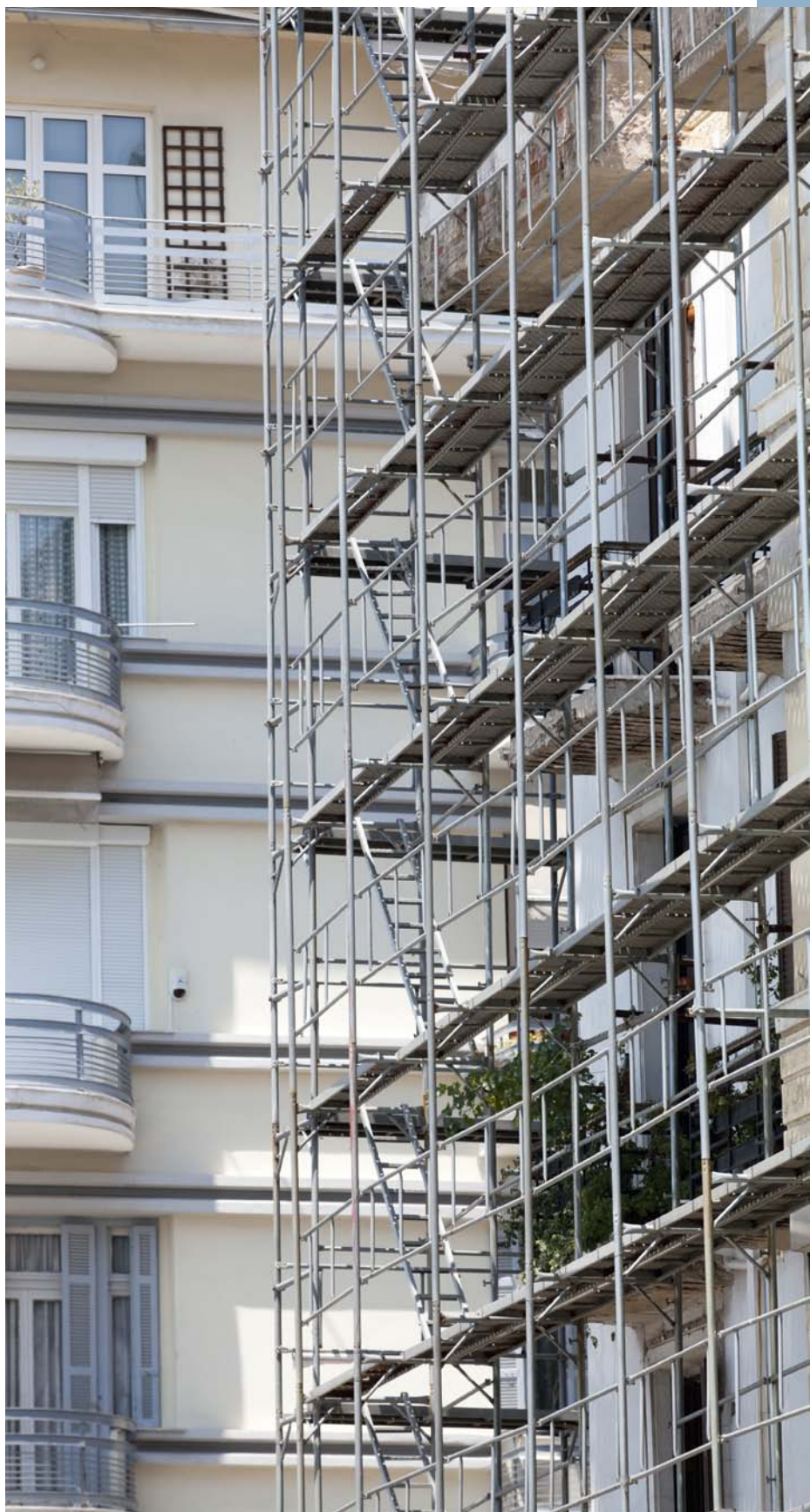
Ekkor jöhet számításba a társasházak részére – hozzatenném igen jó kondíciókkal – az úgynevezett társasházi felújítási hitel vagy kölcsön. (Bankja válogatja, hogy melyik hitelintézet milyen megnevezéssel él, de a konstrukció ugyanaz.)

Ezek a fajta hitelek a piaci vagy cash flow hitelek-nél jóval kedvezőbbek, köszönhetően a lakástakarékpénztári szerződésekkel való kombinációnak (OTP LTP, Fundamenta, Erste Lakástakarékpénztár stb.) és az állami kamattámogatásnak.

Az ilyen, más banki termékkel összevezethető hitel ismerős lehet azon magánszemélyeknek, akik lakáshitelük kiegészítéséhez vagy kiváltásához szintén kötöttek valamilyen lakástakarékpénztári szerződést.

És amennyi előnye van, pont annyi kihívás elé is állítja a szakmát ennek igénylése, hiszen itt egy közösséget kell mozgatni, a szándékhoz, az igényléshez több ember szempontját kell összehangolni, együtt kell teljesíteni, felelősséget, kötelezettséget vállalni, és a banki követelményrendszerek okozhatnak meglepetéseket, illetve régóta elfeledett problémák újratárgyalását, rendezést a társasházi közösségnek, melyeknek akár anyagi vonzata is lehet.

Mindenekelőtt az első és majdnem legnehezebb feladat a tulajdonosi közösséggel elfogadtatni magát a hitelfelvétel lehetőségét, gondolatát. A legtöbb társasházi közösség általában első hallásra nagyon idegenkedik a hitelfelvételtől. Ennek megvannak az okai,



általában ugyanazok. A zsigeri félelem kialakulása nem képezi ezen cikk tárgyát, ez társadalmi tapasztalaton alapul az elmúlt évek banki hitelezéskultúrája kapcsán.

A további okok szintén visszavezethetők társadalmi gondokra, de általában megjelennek a közgyűléseken, mint a hitelfelvételt elutasító főindokok. 20–30 évvel ezelőtt egy-egy kerület, negyed, lakótelep közössége nagyjából egyforma végzettségű, jövedelmű emberekkel tevődött össze, ez a kép mára igencsak megváltozott, vegyes képet fest. Mostanra a középosztályban is élesen különbözhet a jövedelmi szint, és amennyiben ilyen vegyes összetételű közösségekben van szükség hitelre, több kört kell megfutni a társasház kezelőjének, mire egy mindenki által vállalható nagyságú, törlesztőrészesítéssel és futamidejű hitel mellett leterítik a voksukat. (A jobb módú tulajdonos nyilván nagyobb összeget tud és akar vállalni a lakása értékében tartása végett, a szerényebb jövedelmű tulajdonos próbálja minél kevesebbre, számára minél kevésbé megterhelő mértékűre szűkíteni ezt a keretet. Parázs viták alapja ez a helyzet.)

A másik ok, ami szintén a fentiekből vezethető vissza, hogy mit tud kezdeni a közösség a vállalt kockázat mellett azért, hogy a hitel törlesztését minden tulajdonos rendszeresen fizesse. A hiteltörlesztés megfelelő közgyűlési határozat mellett közös költség módjára behajtható. De sajnos a behajtási procedúra a jelenlegi jogi környezetben nehézkes, nagyon sok időt vesz igénybe, és egyre gyakrabban fordul elő sajnos, hogy akár behajthatatlanná válik. Ez szintén bizalmatlanságot szül a hitelfelvétel lehetőségével szemben.

Előnyös lehet, ha a szükséges összeget (ha még nem tudjuk a pontosat) megközelítő hitelajánlattal rendelkezünk, és azt a közösség elé terjesztjük, hogy tisztában legyenek a várható törlesztőrészekkel és feltételekkel, és ne csak feltételezéseken alapuljon a hitelfelvétel egymás közti megbeszélése.

De ha sikerül a közösségben a felmerült kérdéseket rendezni, már nyert ügyünk lehet. Főleg, ha a banki feltételrendszernek is sikerül megfelelni.

A hiteligenylésre rengeteg adminisztratív munka elvégzése után van mód. Először nyilván jelezzük a bankfiókban vagy banki üzletkötőnek, hogy az általunk kezelt társasháznak hitelfelvételi szándékai vannak.

Ekkor kapunk a kezünkbe – akár a repülőgép-pilóták – egy jó hosszú „cheklist”-et, hogy ehhez milyen dokumentációhalmaz benyújtását kéri, írja elő a kiválasztott pénzintézet.

Jó esetben kapunk segítséget ahhoz is, hogy milyen szövegesítő közgyűlési határozatra tart igényt bankunk. És a helyzettől függően, még ezt is módosíttatják a közösséggel, hogy jogilag teljesen korrekt legyen, szinte megtámadhatatlan hitelszerződés szülessen.

A munka elkezdődik, sorra vesszük a benyújtandó dokumentumokat. Az első fennakadás a társasház alapidokumentációjánál szokott előfordulni. Ilyenkor szokott kiderülni, hogy amit mi teljesen hittünk, az a bank szempontjából nem egészen számít annak.

Ez aztán folytatódhat a társasház elmúlt időszakát vizsgáló irattal, igazolásokkal stb.

Sorolhatnám napestig a buktatókat, de a lényeg, hogy a hitelfelvételhez a társasháznak minden szempontból meg kell felelnie a társasházi törvényben előírtaknak, és ennek alátámasztására rendelkeznie kell a megfelelő dokumentációval, melyet be is kell nyújtani. Ha ezeket pótolni kell, az meghosszabbíthatja a hiteligenylés folyamatát, és akár nem várt kiadásokat és nem tervezett közgyűléseket is eredményezhet.

A hiteligenylés másik kardinális pontja a megfelelő árajánlat beszerzése, jóváhagyatása, a kiválasztott kivitelezővel a szerződés megkötése.





És ehhez jön még a hitelösszegének megfelelő lakáselőtakarékossági szerződés megkötése, szintén a bank útmutatása szerint.

Ha ezeken az akadályokon túl vagyunk, igazából innen már egyszerűbb lesz a hitelfelvétel, főleg, ha a műszaki része is megfelelően van előkészítve.

Mert ha minden összeállt, már csak egy egyetlen végső közgyűlésre és egy jól megfogalmazott, tartalmában mindent felölelő határozatra lesz szükségünk, hogy a folyósítással párhuzamosan megrendelhesük a kivitelezőtől az elvégzendő felújítást.

Itt jön képbe a műszaki szakember

Persze azért ez esetben sem árt végigjárni a „mit újítsunk fel és azt hogyan” kérdéseket. Ehhez mindenképpen javasolnánk igénybe venni egy szakértő segítségét. A példának állított házban is nagyon sok a megoldandó műszaki probléma. Nyilván az épület azon részével kezdené az ember a felújítást, amivel legtöbb probléma merül fel, de esetleg másnak, más lenne a fontos, mert éppen őt nem érinti a tetőszigetelés előregedéséből adódó ázás, de az ő szintjén mondjuk, nincs mindig világítás, mert nem bírja már a régi vezeték azt a minimális terhelést sem, ami egy égő üzemeltetési igénye, és akkor nem beszélünk még azokról a tulajdonostársakról, akik éppen vízmelegítő kazánt cserélnének, amihez ki kell béleltetni a kéményt, és még huzatfokozó ventilátort is szereltetni kellene rá a hatályos rendeletek szerint.

Hogy elkerüljük a vitát, de legalábbis csökkentsük a konfliktusok lehetőségét, illetve hogy valóban tisztában legyünk a társasház műszaki állapotával, és az elvégzendő feladatok sorrendjével,

jó döntés fogadni egy erre szakosodott és jogosult építészmérnököt, statikust vagy akár gépészmérnököt.

Az állapotfelméréssel együtt megoldási javaslatokat is érdemes megrendelni, hogy tisztában legyünk a lehetséges módszerekkel, lehetőségekkel. És hogy aztán árajánlatot is tudjunk kérni, mindehhez egy árazatlan költségvetési kiírás is dukál. Ezzel megteremtjük a lehetőséget a korrekt ajánlat kéréséhez és a felelősségteljes tulajdonosi döntéshez.

Persze nem muszáj betartani a mérnök előírásait, illetve kereshetünk kompromisszumos megoldásokat, de a folyamatos konzultáció az illetékes szakemberrel mindenképpen tanácsos.

És ez vonatkozik az árajánlat bekérésére is, azaz ebben a fázisban is nyugodtan vegyük igénybe a fogadott szakértőt.

Sok-sok év tapasztalata mondatja azt velünk, hogy lehetőség szerint ne bizzuk a közgyűlésre a műszaki tartalom meghatározását, hiszen nem feltétlenül áll csupa szakemberből a tulajdonosi közösség (bár előfordul, erre is van példa), illetve az sem mindig jó, ha a felkért kivitelezőre bizzuk az elvégzendő munka ezen részének kidolgozását. Egy etalon nélkül esetleg nem vesszük észre a hiányosságokat vagy a felesleges tételeket, mely korrigálása vagy megrendelése a társasház vagyonának fölösleges elköltését jelentené.

Másrészről az árajánlatot a hiteligényléshez is be kell nyújtani, így egy rendezett, világos és összeszedett ajánlattal tudjuk előmozdítani a társasház ügyét.

A beérkezett árajánlatokat kontroll céljából mindenképpen a fogadott mérnökhöz vissza kell juttatni, hogy az ő jóváhagyásával tudjuk azokat közgyűlés elé terjeszteni. Így biztosak lehetünk abban, hogy műszakilag biztos dokumentáció alapján tudnak a tulajdonosok dönteni.