



# Társasházak felújítása

Magyarországon a társasházak átlagos műszaki állapota nem mondható kifejezetten jónak. A régi bérházaknál, panelházaknál – most már közös tulajdonú épületeknél – a rendszeres karbantartási, felújítási munkálatok elvégzésének hiánya, az új építésű ingatlanoknál pedig a kivitelezés ilyen-olyan hiányosságai okoznak gondot. Ezek megoldása pedig nem kis feladatot ró a tulajdonosokra, de legfőképp a közös képviselőkre, társasházkezelőkre, akik felé manapság ezen problémák felszámolása, megoldása és lebonyolítása gyakorlatilag alapelvárás lett a társasházi közösségek részéről.

## A felújítási sorrend meghatározása

Egy ideje azt tapasztaljuk, hogy a legtöbb megkeresés közösképviselő-váltás kapcsán azért történik, mert a tulajdonosok szerint a társasházban nem történnek meg a szükséges felújítások. Először nem értettük, hogy ha van szándék az épület, épületrész vagy a házban megtalálható gépészet javítására, cseréjére, felújítására, akkor miért nem tud megvalósulni. Aztán a megkeresést intéző tulajdonostársakkal, számvizsgáló bizottsági tagokkal való beszélgetések során, illetve átvéve a társasházakat kezelésre, szinte mindenhol kirajzolódnak a kivitelezést akadályozó tipikus problémahalmazok, melyek általánosan a következők:

- nincs meg a megfelelő anyagi forrás (felújítási alapképzés hiánya, évek óta nem elégséges közösköltség-mérték),
- a hitelfelvétel teljes mértékű elutasítása vagy a hitelképesség hiánya,
- pályázati lehetőségek ki nem aknázása,
- a tulajdonosok egyet nem értése az elvégzendő nagyobb karbantartási, felújítási munkálatokat illetően,
- behajtási eljárások megkezdésének hiánya,
- tulajdonosi szemlélet hiánya,
- türelmetlenség.

Fentiek igen meg tudják nehezíteni a társasházkezelő dolgát, hiszen mielőtt egy kalapácsütés is történne az épületben, ezen gondokat kezelni kell, és normális mederbe kell terelni az ügymenetet. Arról nem is beszélve, hogy egy évekig, akár évtizedekig elhanyagolt épület rendbetétele nem fog menni egyik pillanatról a másikra, amit sokszor a tulajdonosok nem vesznek tudomásul, azonnali megoldásokat várnak.

Sok-sok, néha parázshangulatú közgyűlés, tulajdonosi nyomásra hirtelen elvégzett munkák és a kivitelezés során jó pár ősz hajszálat eredményező tapasztalat után (a garanciális igények érvényesítése is igényel néhány idegtépő órát) úgy gondoljuk, hogy sikerült olyan metodikát kidolgoznunk a felújítási

munkálatok előkészítésére, lebonyolítására és lezárására, mely sokkal gördülékenyebbé teszi ezt, és hatáskörében is sokkal jobban tud realizálódni a tulajdonosok megelégedésére.

Ennek első és egyik legfontosabb mozzanata, hogy a közösség elfogadja azt, hogy szakértőt – legtöbb esetben építészmérnököt, épületgépészt – kell fogadnia, aki objektíven meghatározza és/vagy leírja majd a felmerült, illetve szükség szerint megoldandó műszaki problémákat és azok elvégzési sorrendjét, figyelembe véve a társasház műszaki adottságait, szükségleteit.

Ez alapján szépen végig lehet vinni a felújítás további szükséges lépéseit.

## Mit újítunk fel, hogyan, mennyiért, miből?

Ideális esetben egy társasház közössége rövid és hosszú távon is tervez az üzemeltetés és karbantartás/felújítás tekintetében, és annak szellemében fogadja el, hagyja jóvá a havi fizetendő kötelezettséget, hogy gondol arra is, hogy Murphy örökérvényű törvényén kívül („*Ami el tud romlani, az el is romlik*” = karbantartási keret), a ház szerkezete, gépészete is elhasználódik, előregszik egyszer (megfelelő mértékű felújítási alapképzés).

A hibaelhárítás így folyamatos tud lenni, elegendő tud tenni a közösség a tervszerű karbantartásoknak (pl. gépészeti felülvizsgálatok stb.) és az időszzerű karbantartásoknak (látható amortizációk javítása stb.) egyaránt.

Amikor pedig eljön az ideje, nem fog gondot okozni egy lépcsőházfestés vagy akár egy tetőszigetelés felújítása sem.

De az általános helyzet sajnos nem ez. Üres vagy kiürült felújítási alapok, alacsony közös költségek, magas közösköltség-kintlévőség, egyet nem értő tulajdonosok, különböző igényű és felfogású emberek, tulajdonosnak magát csak lakáson belül érző gondolkodásmód és ezek végtelen számú variációja mellett áll fenn egy általános leromlott állapot.



Sárközi Gyöngyi,  
Gyöngyház-Plusz Kft.



Sárközi Zoltán  
Gyöngyház-Plusz Kft.

Természetesen vannak kivételek, illetve a különböző pályázatoknak és leánykori nevükön panelprogramoknak köszönhetően több társasházi közösség eleget tett felújítási kötelezettségeinek, de azért van még mit csinálni.

És ahol van mit tenni, ott általában nem egy problémával küzd a közösség.

Természetesen a közös képviselő, a társasházkezelő foglalkozik legtöbbet az épülettel, a hibabejelentések és a bejárások alapján tisztában van azzal, hogy mire lehet szüksége a társasháznak, mi az, ami a legtöbb problémát okozza. Közgyűlésen vagy a számvizsgáló bizottság felé lehet proaktív, de általában ez nagyon sok kérdést, esetleg ellenállást válthat ki, és a különböző tulajdonosi igények is összecsapnak egymással.

Ezen feszültség feloldására, illetve a sikeres felújítás érdekében az alábbi metodikát alkalmazzuk a társasházainknál.

**Mit?** Ezen kérdés megválaszolására kell a már korábban említett szakértőt (építésmérnök, épületgépész) felkérnie, megbízást adnia a társasháznak. A közös képviselő tájékoztatása és közgyűlési igényei alapján – kiegészítve a szakértő szakmai tudásával, kötelezettségeivel és persze a vonatkozó rendeletek figyelembevételével – el fog készíteni a mérnök egy szakvéleményt a társasházról. Ez tartalmazni fog egy ún. állapotörögzítést, a kialakult állapot okát és annak megoldását.

Halmozott probléma esetén a szakértő feladata a sorrendiséget is felállítani szakmai és sürgősségi szempontok alapján.

Javasolt a társasháztól és a közös képviselőtől független szakértőt választani az objektivitás jegyében.

**Hogyan?** Célszerű és mindenképpen kérni kell a szakvélemény részeként megoldási javaslatokat is fennálló problémákra. A leendő kivitelezőkre ne bízunk ennek meghatározását, hiszen a legtöbb esetben nem biztos, hogy ugyanúgy elvégzik a műszaki felmérést, illetve az objektivitás is sérülhet, hiszen vagy lemarad néhány elengedhetetlen tétel, vagy több is belekerül a társasház felé benyújtott műszaki tartalomba, mint amire valójában szüksége van az épületnek.

**Mennyiért?** Szintén erősen javasolt és véleményünk szerint kihagyhatatlan része kell hogy legyen a szakvéleménynek egy árazatlan költségvetés, mely szoros összefüggésben kell hogy álljon a javasolt megoldás(ok) műszaki tartalmával. Ezenkívül tartalmaznia kell az árazatlan költségvetésnek a pontos anyagszükségletet és a beépített, felhasznált anyagok minőségi besorolását. Ezt az árazatlan költségvetést célszerű kiadni a megkeresett és leendő kivitelezőknek, így biztos, hogy a megfelelő műszaki tartalmú ajánlatokat kapjuk meg, és így nem is lesz nehéz összehasonlítani a különböző cégek ajánlatait. De az összehasonlítást is rábízhatjuk a megbízott szakértőre, aki megerősíthet minket abban, hogy nem változtatott semmit rajta a benyújtó, azt biztos közgyűlés elé terjeszthetjük esetleges elfogadásra.

**Az összeg pedig?** Az ugyanolyan minőségű, de más márkájú anyagoknál nagy eltérés nem lesz; amivel versenyezni tudnak a kivitelező cégek, az általában a munkadíj. (Azért ha túl alacsony a többihez képest egyik-másik, nyugodtan fogjunk gyanút, hogy nem biztos, hogy a legszakképzettebb gárda vonul fel társasházunkhoz. Megéri?)

**Miből?** Ha már tisztában vagyunk, hogy mit kell csinálni, hogyan és az mennyibe kerül, utána már tudunk foglalkozni a finansziális kérdésekkel is. Az ideális helyzetet már ismerjük, és rendelkezésre áll a szükséges összeg.



De ha mégsem, akkor a következő megoldások közül lehet választani, a felújítás mértéke és sürgőssége alapján, na és persze figyelembe véve az adott közösség anyagi terhelhetőségét:

- felújítási alapképzés megkezdése vagy meglévő megemlése,
- közös költség megemlése,
- célbefizetés meghatározása,
- hitelfelvétel (ez egy külön fejezetet is megérne),
- pályázatok igénybevétele (ha van kiírás).

Ha a projekt ezen előkészítő része összeállt, közgyűlés elé lehet terjeszteni a felújítást.

## Műszaki ellenőr, mérnök szerepe a felújítási munkálatokban

A felújítási munkálatok sikeres lebonyolítása érdekében mindenképpen érdemes a társasháznak műszaki ellenőrt fogadni. Nem érdemes ezen spórolni, hiszen a műszaki ellenőr munkadíjánál sokkal többet veszíthet a társasház egy rosszul kivitelezett felújításon. Az egymillió forint feletti felújítási munkálatoknál kötelező is ilyen megbízást adni.

A műszaki ellenőr feladata végigkísérni a munkálatokat, rendszeresen kijárni a munkaterületre, ellenőrizni a megfelelő kivitelezést és annak sorrendjét, a beépített anyagok minőségét, joga van az építési naplóba betekinteni, abba bejegyzéseket tenni, hiányosságok esetén pedig utasítani a kivitelezőt az előírások és a szerződésben foglaltak betartására.

A mérnök a kivitelezés szakaszában továbbra is tudja szakértelemével, szakmai tanácsaival a munkát segíteni. Szerencsés esetben a mérnök, műszaki ellenőri jogosultsággal is rendelkezik, így praktikus mindkét feladatra neki megbízást adni.

Ezek a szakemberek nagyban segítik a közös képviselőket, társasházkezelőket munkájukat. Ráadásul véleményünk szerint ne vállaljunk olyanért felelősséget, melyhez esetleg nincs szakképesítésünk, és nem is feladatunk. A tulajdonosok a szakszerű és pontosan elvégzett munkát jobban fogják értékelni, mint a megspórolt 100–200 000 forintos szakértői díjat.

Mindezek koordinálása a feladatunk, nem pedig elvégzése. A projekt lebonyolítás is eléggé sok feladatot ad, és nagy felelősséggel jár.



## Ajánlatkérés

És hogy mennyi pluszfeladatot is ad egy felújítási projekt, azt az ajánlatkérés folyamatával szeretném illusztrálni.

Ha már megvan a szakértő által elkészített árazatlan költségvetés, akkor – gondolná a laikus – nincs más dolgunk, mint szétküldeni pár kivitelező cégnek, és várni, hogy visszaérkezzenek a társasház részére a beárazott előírások.

Nem egészen! Először is fel kell keresni jó pár, a felújítás céljának megfelelő profillal rendelkező céget.

Persze az internet nagyon hasznos erre is, de nem baj, ha a tulajdonosoknak is lehetővé tesszük, hogy ajánljanak kivitelezőket.

A kiszemelt cégeket érdemes felhívni, hogy tényleg elérhetőek-e, léteznek-e, és van-e kapacitásuk záros határidőn belül munkát vállalni. Ha ezekre mind pozitív visszajelzést kapunk, a megkeresést a továbbiakban írásban is meg kell erősíteni, mellékelve az ajánlat adásához szükséges dokumentációt.

Az ajánlat beadására érdemes határidőt szabni. Így is elég sokszor előfordul, hogy az ajánlatokért szó szerint könyörögni kell, többszöri telefonhívásra vagy levél- (e-mail) váltásra kapjuk meg őket.

A leendő kivitelezőkkel ki kell menni a társasházhoz, ami szintén időigényes feladat. Főleg, ha egy-egy kivitelezővel többször is meg kell ezt tenni a minél pontosabb ajánlat miatt.

Közben utána kell nézni a cégbírósági adatbázisban, hogy nincs felszámolás, végelszámolás alatt a cég.

Tisztázni kell előre a fizetési feltételeket. A legtöbb projekt – főleg ha pályázati pénzből vagy hitelből is kívánja finanszírozni a társasház a kivitelezést – utófinanszírozott. Tehát olyan tőkeerős céggel kell szerződést kötni, aki ezt tudja vállalni, és nem előre kéri a kivitelezés összegét.

És amennyiben van rá lehetőség, kérjünk szerződéstervezet is, hiszen azt át kell nézni, és a feltételek ismeretében tudjuk korrekten

a közgyűlés elé terjeszteni a cégek ajánlatait, és tudjuk minél jobban érvényesíteni a társasház érdekeit. Erre se sajnáljuk a szerződés felülvizsgálata kapcsán azt a kb. 1–2 órányi ügyvédi munkadíjat. Sokszor kifizetődik, többszörösen.

Tehát összefoglalva jó pár plusz munkaóránkba telik, mire a kiadott árazatlan költségvetésből egy korrektül kitöltött, időre visszaküldött, jogilag is megfelelő vállalkozói szerződéssel bíró, közgyűlés elé terjeszthető ajánlat lesz.

## Projekt elvégzéséről szóló döntés-előkészítés – energetikai felújítás

Az energetikai felújítás az egyik legnagyobb projekt egy társasházkezelő szakmai életében mind volumenét, mind összecszerűségét tekintve. (Főleg, ha az energetikai felújítás alatt értendő összes feladat elvégzésre kerül.) De ugyanez elmondható a tulajdonosok részéről is.

Ha egy tulajdonosi közösség többsége preferálja az energetikai felújítást, és azt pályázati támogatás igénybevételével kívánja megvalósítani, nagyon nehéz dolgunk nem lesz. A társasházkezelőnek nincs más dolga, mint egy, a pályázati kiírás szerinti szándéknyilatkozatot tenni közgyűlési határozat alapján (jelenlegi Otthon Melege pályázat előírásai szerint), hogy a társasház indulni kíván az energetikai felújítást célzó pályázaton. Minden mást ezután a kötelezően megbízott pályázattíró bonyolít, és az ő iránymutatásait kell követni. (Persze nem vakon, mi is mindig tájékozódjunk, hogy mikor, mit kell és hogyan kell csinálni, milyen kötelezettségei vannak a pályázat kapcsán mind a társasháznak, mind a társasház kezelőjének.)

Ha jól választunk pályázattíró/pályázatbonyolítót, akkor minden projekt-előkészítési munkát, tájékoztatást, közgyűlési határozat-előkészítést megcsinál – az egyébként nem kis összegű – bonyolítói díjért. Nekünk csak a közgyűléseket kell összehívni és biztosítani az együttműködést.

Mi a teendő, ha úgy dönt a közösség, hogy pályázati támogatás nélkül vág bele az energetikai felújításba?

Ha követik a fentebb leírtakat, ez sem más, mint a többi felújítás, és mint látják, rengeteg szakember tudja a munkánkat segíteni, és kell is, hogy segítse.

A tulajdonosok az igényeik és pénztárcáik alapján eldöntik, hogy a jelenlegi átlag D energetikai besorolású épületükből B vagy A kategóriájú épületet kívánnak-e csinálni, a szakemberek pedig ennek megfelelően fogják szakmai nyilatkozataikat, szakvéleményeiket és iránymutatásaikat megtenni a megrendelő, azaz a társasház felé.

Viszont a felújítás jellegénél fogva a szakemberek listáját mindenképpen ki kell bővíteni az elvégzendő feladatokhoz kapcsolódóan, illetve mivel általában ezek a projektek javarészt hitelből kerülnek finanszírozásra, egy társasházi hitelezéssel foglalkozó bankszakemberre is szükség lesz. Természetesen a szakembergárda díjazása egyenes arányban fog nőni a projekt nagyságával, de érdemes erre áldozni. Az energetikai felújítás kivitelezése és lebonyolítása az, ami igazán izgalmas!

Összefoglalva tehát látható, hogy a társasházkezelés egy igen sokrétű feladatkör, és a felújítási projekt lebonyolítás is szakértelmet, odafigyelést és felelősségteljes munkavégzést kíván.

Reméljük, hogy némi betekintést tudtunk nyújtani a szakma rejtelmeibe, és ezáltal segítséget tudtunk nyújtani a minél sikeresebb munkavégzéshez.