

MEGHÍVÓ!

Óbuda 25. számú Lakásfenntartó Szövetkezet
(székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 213-229.)

Tisztelt Tulajdonostársak és Lakásszövetkezeti Tagok!

2026. szeptember 29-én, kedden, 17:30 órakor
KÖZGYŰLÉST tartunk

helyszín: GOBUDA moziterem
(GOBUDA MALL, 1032 Budapest, Bécsi út 154.)

Napirendi pont:

1. A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása, napirendi pontok elfogadása – határozathozatal
2. A felújítás műszaki tartalmának, a közös tulajdonú részek felújításának (homlokzati hőszigetelés és járulékos munkái, tető hő- és vízszigetelése, alsófödém felújítása és hőszigetelése, egyéni igény szerinti lakás nyílászárók cseréje, tervezési és műszaki ellenőri költségek) meghatározása, elfogadása és a felújítás megvalósításához szükséges államilag támogatott hitelfelvételre és az elért energiamegtakarítás értékesítésére vonatkozó tájékoztató, írásbeli szavazás elrendelése - határozathozatal

Megjelenésére feltétlenül számítunk!

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV.tv17.§ (1) bekezdése értelmében a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tagok több, mint a fele megjelent. Amennyiben a fenti időpontban a közgyűlés határozatképtelen, úgy azonos napirendi pontokkal a fenti helyen megismételt közgyűlést tartunk. **A megismételt közgyűlés időpontja: 2026. szeptember 29. 18 óra 00 perc, helye: GOBUDA MALL moziterme (Budapest III. kerület, Bécsi út 154.)**

A megismételt közgyűlés Lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV.tv17.§ (2) bekezdése értelmében a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

FIGYELEM!

A közgyűlés kizárólag az épület felújításának lehetőségét tárgyalja.

A közgyűlésen nem születik döntés a felújítás megvalósításáról, sem közös költség emelésről!

Budapest, 2026. szeptember 10.

Tisztelttettel:

Osztay Gabriella

10. szept. 2026



Óbuda 25. számú Lakásfenntartó Szövetkezet
ESETI MEGHATALMAZÁS

Alulírott tulajdonos (neve): _____

(albetét címe: 1032 Bp. Bécsi út lépcsőház fszt/em. ajtó)

ezennel meghatalmazom

(neve): _____-t

(meghatalmazott lakcíme: _____)

hogy a Lakásszövetkezet 2026. szeptember 29-i közgyűlésén, vagy annak határozatképtelensége esetén a **megismételt közgyűlésén** – mint szavazati jogomat képviselőként gyakorolni jogosult meghatalmazottamat – az előzetes szóbeli megállapodásunk értelmében, helyettem és nevemben szavazzon a közgyűlési meghívóban kihirdetett napirendi pontokban.

Budapest, 2026. szeptember

Meghatalmazó

Meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.: _____
(név)

(lakcím)

(aláírás)

Tanú 2.: _____
(név)

(lakcím)

(aláírás)

Óbuda 25. számú Lakásfenntartó Szövetkezet

Határozati javaslatok

2026.09.29./1. sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének -t megválasztja.

2026.09.29./2. sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének..... -t megválasztja.

2026.09.29./3. sz. határozati javaslat:

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőinek és lakásszövetkezeti tagokat megválasztja.

2026.09.29./4. sz. határozati javaslat

Az Óbuda 25 sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (1032 Budapest, Bécsi út 213-229.) közgyűlése úgy határoz, hogy a következő energia-megtakarítást célzó munkákat tervezi végrehajtani:

- Homlokzati hőszigetelése és kapcsolódó munkák
- Lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni igény és teherviseles szerint)
- Műszaki ellenőrzés, szakértői feladatok

A közgyűlés a munkafeladatokra beérkezett azonos műszaki tartalmú árajánlatok alapján maximális keretként br. 912.496.800 Ft összeget fogad el, amelyhez a Lakásszövetkezet 50.000.000 Ft-ot a korábbi megtakarításból biztosít.

A maximális keretösszeg a hitelesített energiamegtakarítás (HEM) az eddig beérkezett legkedvezőbb ajánlatot adó Alpin Szig. és Szerkezet Kft. br. 75.000.000 Ft-os összegével csökkentve került megállapításra, amely összeg a 7. határozati javaslat elfogadása esetén érvényesíthető.

Közgyűlés úgy határoz, hogy felhatalmazza a Lakásszövetkezet Igazgatóságát, hogy a Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft. által összeállított műszaki tartalommal a Lakásszövetkezet nevében újabb kivitelezői árajánlatokat kérjen be és a legkedvezőbb ajánlatot kiválassza, továbbá a felújítás önrészenek biztosításához a legkedvezőbb finanszírozási ajánlatot kiválassza és a hitelminősítést elvégeztesse.

A közgyűlés úgy határoz, hogy a tervezett felújítás kizárólag akkor végrehajtható, ha a közgyűlést követő írásbeli szavazás során a lakóközösség érvényes és eredményes határozatot hoz a felújítás megvalósításáról.

2026.09.29./5. sz. határozati javaslat

Az 5.sz. határozati javaslat elfogadása esetén a közgyűlés úgy határoz, hogy az írásbeli szavazás során a tulajdonosok szavazzanak a tető hő- és vízszigetelése és a kapcsolódó tervezés, műszaki ellenőrzés feladatainak elvégzéséről is, amelyek tervezett maximális költsége 231.987.681 Ft. A maximális keretösszeg a hitelesített energiamegtakarítás (HEM) az eddig beérkezett legkedvezőbb ajánlatot adó Alpin Szig. és Szerkezet Kft. br. 20.000.000 Ft-os összegével csökkentve került megállapításra, amely összeg a 7. határozati javaslat elfogadása esetén érvényesíthető.

2026.09.29./6. sz. határozati javaslat

Az 5.sz. határozati javaslat elfogadása esetén a közgyűlés úgy határoz, hogy az írásbeli szavazás során a tulajdonosok szavazzanak új alsófödém szerkezet kialakításáról és a alsófödém hőszigetelési feladatainak elvégzéséről valamint a tervezés, műszaki ellenőrzés feladatainak elvégzéséről is, amelyek tervezett maximális költsége 96.346.265 Ft. A maximális keretösszeg a hitelesített energiamegtakarítás (HEM) az eddig beérkezett legkedvezőbb ajánlatot adó Alpin Szig. és Szerkezet Kft. br. 5.000.000 Ft-os összegével csökkentve került megállapításra, amely összeg a 7. határozati javaslat elfogadása esetén érvényesíthető.

2026.09.29./7. sz. határozati javaslat

A Lakásszövetkezet megbízza a Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft-t, (Lényeges Hozzájárulást Nyújtó partner), hogy a 2026.09.29./4-5-6. határozati pontokban meghatározott korszerűsítés megvalósítása esetén előkészítse a tervezett korszerűsítéssel elérhető hitelesített energiamegtakarítás (HEM) auditálását, illetve a beruházásból keletkezőt, (HEM), EKR keretein belül történő értékesítését.

A lakásszövetkezet közgyűlése felhatalmazza a Lakásszövetkezet igazgatóságának elnökét, hogy az EKR-ben keletkező vagyoni értékű jog létrehozásához szükséges szerződéseket a Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft.-vel ill. a (HEM), értékesítésére jogosult szervezettel (első jogosult) megkösse, azzal a feltétellel, hogy kivitelezői szerződés aláírásáig a Lakásszövetkezet is jogosult első jogosult pozíció kijelölésére.

Abban az esetben, ha a Szövetkezet jelöli ki az első jogosultat, a 2029.09.29.4-5-6. határozati pontokban meghatározott árkedvezményt ezen jogosultságot megszerző biztosítja.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ÉPÜLET ENERGETIKAI KORSZERŰSÍTÉSÉNEK LEHETŐSÉGEIRŐL

Tisztelt Tulajdonosok!

A Szövetkezet épületének energetikai korszerűsítése régóta fontos téma, és mára egyre sürgetőbbé vált. Az energiaárak növekedése miatt mindannyiunk közös érdeke, hogy csökkentsük az épület energiafogyasztását, ezáltal mérsékelve a rezsiköltségeket. A szakértők egyetértenek abban, hogy a leghatékonyabb mód az épületek korszerűsítése, energiahatékonyságuk javítása.

1

Szövetkezetünk életében az épület felújítása évek óta rendszeresen visszatérő téma. A beszámoló közgyűlést követően tulajdonosi igényfelmérésre került sor arról, hogy foglalkozzon-e a Szövetkezet az épület energetikai felújításának kérdésével. A visszaérkezett nyilatkozatok több, mint 80%-a azt jelezte, hogy a lakóközösség tárgyalja az épület felújításának kérdését. A Szövetkezet vezetőségként célunk, hogy a jelenlegi lehetőségek figyelembevételével valós döntési alternatívákat kínáljunk a korszerűsítésre. Bár több jelentősebbnek nevezhető felújítási feladatot már elvégeztünk (fűtőkorszerűsítés, első-hátsó bejáratok portálok cseréje, lépcsőházak greslapos burkolása, liftek felújítása – vezérlés és fülkeburkolat csere, postaládák cseréje), azonban az energetikai felújítási feladatok elvégzése még előttünk áll és idővel elkerülhetetlenül foglalkozni kell a feladattal.

Sajnálatos tény, hogy több, mint másfél évtizede nem áll rendelkezésre olyan állami pályázati konstrukció, amely a Szövetkezet számára érdemi vissza nem térítendő támogatási lehetőséget biztosítana.

A fejlődés három lehetséges módon valósítható meg a Szövetkezet esetében:

1. Jelentős közös költség – felújítási alap - emelés

A felújítási alap növelésével hosszabb távon lehetőség nyílna egyes részfeladatok elvégzésére, azonban ez a megoldás teljes körű felújításra nem alkalmas.

2. Vissza nem térítendő pályázaton való részvétel

Jelenleg nincs olyan elérhető állami pályázat, amely az épület számára a teljes körű felújítást érdemben, vissza nem térítendő támogatással segítené. A korábbi panelprogramok megszűntek, és 2009 óta nem jelent meg hasonló lehetőség.

A 2017-ben indult VEKOP program ugyan kamatmentes kölcsönt kínált, de szigorú feltételei miatt a gyakorlatban nem jelentett valódi megoldást. A nemrég elindított Zöld Panelprogram pedig csupán korlátozott, kísérleti projekt, amely egész Budapesten a Főváros és a pályázó kerületek részvételével, de ez mindössze néhány épület felújítására elegendő forrással rendelkezik, és azok is legkorábban 2028 évi kivitelezéssel. A kerületi Önkormányzat pályázata már nem elérhető. A pályázaton a kiírás nehézsége és elhúzódó folyamata miatt mindössze négy kis albetétszámú épület vett részt, így elmondható, hogy ez a konstrukció jelentős érdektelenséggel zárult.

A jelenlegi kormányzati kommunikáció az elért EU források között nem számol panelpályázattal. Így egy jövőbeni támogatási program esetén is reálisan több éves várakozással kellene számolni, miközben az építőipari és energiaárak folyamatosan emelkednek. Ez azt jelenti, hogy a későbbi támogatások értékét a drágulás jelentősen csökkentheti.

Összességében a pályázati lehetőségekre való várakozás bizonytalan, hosszú távú és kockázatos megoldás, amely könnyen a költségek további növekedéséhez vezethet.

3. HEM (elért energiamegtakarítás) értékesítéssel támogatott önerős beruházás

Az állami támogatások hiányában jelenleg az önerős beruházás jelenti az egyetlen reálisan megvalósítható megoldást a felújításra. Előnye, hogy – a pályázatokkal szemben – nincs kötelezően előírt műszaki tartalom, így a felújítás mértéke és ütemezése teljes mértékben a tulajdonosi közösség döntése alapján alakítható.

A konstrukció különösen kedvező eleme, hogy a felújítás révén elért energiamegtakarítás pénzügyi értékkel bír. Ennek (HEM) értékesítése közvetlen bevételt biztosít az épület számára, amely ténylegesen csökkenti a beruházás költségeit. Ez gyakorlatilag egy egyszeri támogatásként működik, az induló költségeket mérsékelve. **A jelenlegi legkedvezőbb ajánlatot adó kivitelező a HEM értékesítésre összességében 100.000.000 forintos ajánlatot tett, amely így azonnali támogatásként csökkenti a felújítás költségét.**

Összességében ez a megoldás rövid távon is megvalósítható, és pénzügyileg kedvezőbb, mint a bizonytalan támogatásokra való várakozás.

Mindezek alapján az önerős beruházás jelenleg az egyetlen reális és időben is megvalósítható megoldás.

A felújítás lehetőségeinek feltárása érdekében felvettük a kapcsolatot a Budapest szerte jelentős referenciákkal rendelkező, épületfelújításokra szakosodott Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft. mérnökirodával a műszaki és pénzügyi lebonyolítás kapcsán.

A mérnökiroda számos referenciával rendelkezik az elmúlt időszakból, amelyből több kerületi épület is megtalálható. A mérnökiroda tervezte és bonyolította le többek között a szomszédos, azonos típusú Óbudai 26.sz. Lakásszövetkezet épületeit (Ágoston utca 1, 2, 3 – 3x60 albetét), illetve kerületi referenciái a Kiscelli utca 2-12., Szőlő köz 1-11., Solymár utca 2-10., Zápor utca 53-61., Viziorgona utca 4., Füst Milán utca 3., Juhász Gyula utca 8. alatti épületek is, de még számos további referenciával is rendelkezik Budapest szerte. Tavalyi évi referenciája a X. kerület Gyakorló utca 6-28. sz. épület, amely 515 lakással rendelkezik.

2

Az előzetes tárgyalások eredményeként a Szövetkezet részére a mérnökiroda azt a kedvező ajánlatot tette, hogy a felújítás előkészítéséhez szükséges mérnöki és szakértői munkák költsége kizárólag abban az esetben merül fel, ha a beruházás ténylegesen megvalósul. A Szövetkezet esetében a vállalási díj a megvalósuló kivitelezési költség 2%-a.

A mérnöki iroda előkészítette az épület vonatkozásában az önerős beruházáshoz szükséges felújítási javaslatot, amely műszaki és gazdasági szempontból egyaránt megalapozott döntési lehetőséget biztosít a tulajdonosi közösségek számára.

Ennek alapján lehetőség nyílik arra, hogy a közösség kívánja-e a felújítást önerőből megvalósítani, figyelembe véve az épület műszaki állapotát, a tulajdonosok pénzügyi lehetőségeit és szándékát.

Az önerős beruházás egyik kiemelt előnye, hogy a felújítás során keletkező hitelesített energiamegtakarítás (HEM) értékesítésére van lehetőség (100.000.000 Ft az épület esetében). Ez a lehetőség közvetlen pénzügyi forrást jelent a beruházáshoz, és érdemben csökkentheti a tulajdonosokra jutó költségeket.

További lényeges előnyök:

- a megvalósítás nem függ pályázati eljárástól, így időben tervezhető és gyorsabban elindítható,
- a műszaki tartalom költséghatékonyan alakítható a közösség döntése szerint,
- a beruházás költségei a jelenlegi piaci környezetben jobban kontrollálhatók,
- az energiamegtakarításból származó előnyök azonnal jelentkeznek, nem évekkel később.

Igazgatóság ezért javasolja, hogy a tulajdonosi közösség a rendelkezésre álló műszaki javaslatok alapján mérlegelje az önerős felújítás lehetőségét, és – megfelelő támogatottság esetén – írásbeli szavazás keretében hozzon döntést annak megvalósításáról.

A közgyűlési anyag mellékleteként a mérnökiroda minden tulajdonos számára részletes tájékoztató anyagot biztosít az épület önerős beruházásának lehetőségéről.

A most meghirdetett közgyűlésen a közösség nem dönt a felújítás megvalósításáról, sem a közös költség emeléséről, hanem kizárólag a felújítási lehetőségeket tárgyalja át.

A közgyűlésen arról születik döntés, hogy legyen-e írásbeli szavazás (annak érdekében, hogy a közgyűlésen nem jelenlévő tulajdonosok is véleményt nyilváníthassanak) az épület felújításának lehetőségéről.

Budapest, 2026.09.10.

Tisztelettel:

Igazgatóság

Kérjük, figyelmesen olvassa el a tájékoztató anyagot és lehetőség szerint vegyen részt a közgyűlésen, amelyre meghívásra kerülnek a mérnökiroda munkatársai is.

A MAGYAR PANELREHABILITÁCIÓS NP. KFT. TÁJÉKOZTATÓJA

Tisztelt Tulajdonosok!

Engedjék meg, hogy röviden bemutassuk társaságunkat és a közgyűlésen ismertetésre kerülő felújítási javaslat lényegét.

A Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft. csapata több, mint 15 éve foglalkozik panelépületek energetikai korszerűsítésének **szakértői előkészítésével és teljes körű lebonyolításával**. Kivitelezési munkát nem végzünk, így minden esetben a tulajdonosi közösség érdekeit képviseljük.

Az elmúlt évek során **több, mint 200 épület (közel 25.000 lakás)** felújításában működtünk közre, és gyakorlatilag minden hazai paneltípussal szereztünk tapasztalatot.

Mit jelent ez az Önök számára?

➤ Kockázatmentes döntési lehetőség

Amennyiben a közösség nem támogatja a felújítást, **semmilyen költség nem terheli a Szövetkezetet**.

➤ Előre előkészített, átgondolt javaslat

A közgyűlésre már:

- felmértük az épületet,
- meghatároztuk a műszaki tartalmat,
- kivitelezőktől árajánlatokat szereztünk be,
- finanszírozási megoldást dolgoztunk ki.

➤ Teljes körű ügyintézés egy kézben

A folyamat során mindenben segítünk:

- műszaki előkészítés és dokumentáció
- felújítási javaslat kidolgozása
- közgyűlési részvétel és tájékoztatás
- finanszírozás megszervezése
- kivitelezés koordinálása
- műszaki ellenőrzés
- elszámolás és folyamatos kapcsolattartás

➤ Díjazás csak siker esetén

- munkánk ellenértéke kizárólag megvalósult felújítás esetén jár
- díjunk a megvalósuló kivitelezési költség 2%-a

Mi történik a közgyűlésen?

A közgyűlésen részletesen bemutatjuk:

- a javasolt műszaki tartalmat és finanszírozási konstrukciót
- a várható költségeket és fizetési lehetőségeket
- válaszolunk a felmerülő műszaki és pénzügyi kérdésekre

A tulajdonosi közösség ezek ismeretében dönthet arról, hogy kívánja-e folytatni a felújítás előkészítését.

Pozitív döntés esetén a folyamat továbbhalad, és minden tulajdonos bevonásával **írásbeli szavazás keretében születik végleges döntés a megvalósításról**.

Kérjük Önöket, hogy a tájékoztatót lehetőség szerint tekintsék át, és vegyenek részt a közgyűlésen, ahol minden felmerülő kérdésre részletes választ adunk.

Amennyiben nem tud részt venni, kérdéseit az alábbi e-mail címen is felteheti: **o25felujitas@gmail.com**

Köszönjük együttműködésüket és megtisztelő figyelmüket!

Budapest, 2026.09.09.

Tisztelettel:

Sutka Szabolcs, ügyvezető

Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

Energetikai korszerűsítés költségei

ALAPTARTALOM KÖLTSÉGEI

Homlokatszigetelés és járulékos munkái	969 604 706 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	17 892 094 Ft
Beruházás teljes költsége	987 496 800 Ft
Szövetkezet önereje	-50 000 000 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-75 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	862 496 800 Ft

BERUHÁZÁS KÖLTSÉGEINEK FELOSZTÁSA

48	nm lakás beruházási költsége	1 349 453 Ft
49	nm lakás beruházási költsége	1 377 566 Ft
65	nm lakás beruházási költsége	1 827 384 Ft
66	nm lakás beruházási költsége	1 855 497 Ft
56	nm helyiség beruházási költsége	1 574 361 Ft
58	nm helyiség beruházási költsége	1 630 589 Ft
59	nm helyiség beruházási költsége	1 658 702 Ft
77	nm lakás beruházási költsége	2 164 747 Ft

FIZETÉSI LEHETŐSÉGEK LAKÁSTÍPUSONKÉNT

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
48	13 563 Ft	15 876 Ft	1 349 453 Ft	26 990 Ft	674 727 Ft	13 495 Ft
49	13 845 Ft	16 207 Ft	1 377 566 Ft	27 552 Ft	688 783 Ft	13 776 Ft
65	18 366 Ft	21 499 Ft	1 827 384 Ft	36 548 Ft	913 692 Ft	18 274 Ft
66	18 649 Ft	21 830 Ft	1 855 497 Ft	37 110 Ft	927 749 Ft	18 555 Ft
56	15 823 Ft	18 522 Ft	1 574 361 Ft	31 488 Ft	787 181 Ft	15 744 Ft
58	16 388 Ft	19 184 Ft	1 630 589 Ft	32 612 Ft	815 295 Ft	16 306 Ft
59	16 671 Ft	19 515 Ft	1 658 702 Ft	33 175 Ft	829 351 Ft	16 588 Ft
77	21 757 Ft	25 468 Ft	2 164 747 Ft	43 295 Ft	1 082 374 Ft	21 648 Ft

EGYÉNI OPCÍÓS LEHETŐSÉG

EGYÉNI LAKÁSOK NYÍLÁSZÁRÓINAK CSERÉJE

egyéni döntés szerint, egyéni elszámolással

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
ablak méretek	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
210x150 szoba/konyha	4 013 Ft	4 698 Ft	399 288 Ft	7 986 Ft	199 644 Ft	3 993 Ft
120x120 konyha	1 674 Ft	1 959 Ft	166 497 Ft	3 330 Ft	83 249 Ft	1 665 Ft
305x250 loggia	8 365 Ft	9 792 Ft	832 301 Ft	16 647 Ft	416 151 Ft	8 324 Ft
Légbevezető	345 Ft	404 Ft	34 290 Ft	686 Ft	17 145 Ft	343 Ft

AZ OPCÍÓS LEHETŐSÉGEKET A KÖVETKEZŐ OLDALON TALÁLJA

Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

Energetikai korszerűsítés költségei

OPCIÓS LEHETŐSÉG

Az alaptartalom elfogadása esetén lehetőség van dönteni a mellékelt opciós tartalmakról is. Amennyiben az alaptartalom nem kerül elfogadásra, akkor az opciós tartalom megvalósítására sem kerül sor.

Amennyiben egyik vagy mindkét opciós tartalom elfogadásra kerül, akkor az elfogadott munkanem költségét az alaptartalom mellett is fizetni kell. Amennyiben nem kerül egyik sem elfogadásra, akkor csak az alaptartalom költségét kell fizetni.

Az opciós tartalom költségét a normál közös költség és az alaptartalom költsége mellett kell fizetni az egyénileg választott fizetési mód szerint.

A) Tető hő- és vízszigetelése

Tető hő- és vízszigetelése	247 438 903 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	4 548 778 Ft
Beruházás teljes költsége	251 987 681 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-20 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	231 987 681 Ft

FIZETÉSI LEHETŐSÉGEK LAKÁSTÍPUSONKÉNT

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
48	3 648 Ft	4 271 Ft	362 966 Ft	7 260 Ft	181 483 Ft	3 630 Ft
49	3 724 Ft	4 360 Ft	370 527 Ft	7 411 Ft	185 264 Ft	3 706 Ft
65	4 940 Ft	5 783 Ft	491 516 Ft	9 831 Ft	245 758 Ft	4 916 Ft
66	5 016 Ft	5 872 Ft	499 078 Ft	9 982 Ft	249 539 Ft	4 991 Ft
56	4 256 Ft	4 982 Ft	423 460 Ft	8 470 Ft	211 730 Ft	4 235 Ft
58	4 408 Ft	5 160 Ft	438 583 Ft	8 772 Ft	219 292 Ft	4 386 Ft
59	4 484 Ft	5 249 Ft	446 145 Ft	8 923 Ft	223 073 Ft	4 462 Ft
77	5 852 Ft	6 851 Ft	582 257 Ft	11 646 Ft	291 129 Ft	5 823 Ft

B) Alsófödém hősziget., árkád álmennyezet felújítása

Alsófödém hősziget., árkád álmennyezet felújítása	99 457 123 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	1 889 142 Ft
Beruházás teljes költsége	101 346 265 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-5 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	96 346 265 Ft

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
48	1 594 Ft	1 866 Ft	158 566 Ft	3 172 Ft	79 283 Ft	1 586 Ft
49	1 627 Ft	1 905 Ft	161 869 Ft	3 238 Ft	80 935 Ft	1 619 Ft
65	2 159 Ft	2 527 Ft	214 724 Ft	4 295 Ft	107 362 Ft	2 148 Ft
66	2 192 Ft	2 566 Ft	218 028 Ft	4 361 Ft	109 014 Ft	2 181 Ft
56	1 860 Ft	2 177 Ft	184 993 Ft	3 700 Ft	92 497 Ft	1 850 Ft
58	1 926 Ft	2 255 Ft	191 600 Ft	3 832 Ft	95 800 Ft	1 916 Ft
59	1 959 Ft	2 293 Ft	194 904 Ft	3 899 Ft	97 452 Ft	1 950 Ft
77	2 557 Ft	2 993 Ft	254 365 Ft	5 088 Ft	127 183 Ft	2 544 Ft

Milyen az épület műszaki állapota?

Az épületszerkezet állékonyasága megfelelő, a homlokzaton található esetleges vasbeton kéreg hibák a szigeteléssel együtt tervezetten javítandók. Ez alapján kijelenthető, hogy a szerkezetnek statikai problémája nincs, ugyanakkor az épület általános műszaki állapota leromlott, elhasználódott.

Az épületnél jelentősnek nevezhető felújítás keretében korábban már elkészült a fűtőkorszerűsítés, első-hátsó bejárati portálok cseréje, lépcsőházak greslapos burkolása, liftek felújítása (vezérlés és fülkeburkolat csere). Az állagmegóvási munkák és egyes szakaszos épületgépészeti beavatkozások és részleges elektromos felújítások (pl. lámpatestek, postaládák cseréje) fontos feladatok, de nem tekinthetők érdeminek. Javasolt az energiamegtakarítást célzó felújítási feladatok elvégzése.

Mi a felújítás első ütemének tartalma?

ALAPTARTALOM

- **Épület homlokzatszigetelése** 12 cm grafitos hőszigetelő rendszerrel, OTSZ szerinti gyapotsávokkal

Tulajdonosok egyéni döntése szerint

- **Lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntés és teherviselés szerint)**

OPCIÓS TARTALOM:

A közgyűlésen döntés születik arról is, hogy az írásbeli szavazás során az alaptartalom elfogadása mellett, egyidejűleg legyen-e döntési lehetőség (az írásbeli szavazáson), további opcionális tartalom megvalósításáról.

- **Tető hő- és vízszigetelése,**
- **Alsófödém szigetelése, kapcsolódó árkád álmennyezeti részek felújítása**

Amennyiben a lakóközösség az írásbeli szavazás során az alaptartalom mellett az opcionális munkát is elfogadja, annak megvalósítása az első ütemben, az alaptartalom részeként történik.

Ha az opcionális tartalom nem kerül elfogadásra, az a később megvalósítandó feladatok közé kerül.

Mi történt eddig a felújítás előkészítés során?

Mérnökeink a felkérés alapján felmérték az épületet és a felsorolt munkanemek tekintetében összeállításra került a műszaki tartalom és a szakmai költségvetés. Az összeállított műszaki dokumentáció és az árazatlan költségvetés alapján minden jelentősebb munkanem tekintetében árajánlatok bekérésére került sor. A konkrét kivitelezői ajánlatok alapján került sor egyeztetésre és a maximális keret meghatározására a Szövetkezet vezetésével, amely során összeállításra került a felújítás alaptartalma és opciós tartalma. Ennek megfelelően készült a jelenlegi tájékoztató anyag, amely alapján az írásbeli szavazás során minden tulajdonos konkrét és egzakt számok alapján hozhat döntést a felújításról. Az előkészítő szakaszban az alábbi árajánlatok érkeztek az épületre:

Kivitelező	Homlokzati hőszigetelés	Tető hő- és vízszigetelése	Alsófödém felújítása és hőszigetelése
Evo-Komplex Kft.	1 047 653 224 Ft	255 358 021 Ft	108 845 321 Ft
Alpin Szig. és Szerkezet Kft.*	969 604 706 Ft	247 438 903 Ft	99 457 123 Ft
Erplussz Kft.	1 012 325 954 Ft	249 985 682 Ft	117 398 178 Ft

*Alpin Szig. és Szerkezet Kft. a HEM értékesítése kapcsán a homlokzati hőszigetelés esetében 75.000.000 Ft, a tető hő- és vízszigetelése esetében 20.000.000 Ft, míg az alsófödém hőszigetelése esetében 5.000.000 Ft ajánlatot tett, amely alapján a homlokzati hőszigetelés 894.604.706 Ft-ra, a tető hő- és vízszigetelése 227.438.903 Ft-ra, míg az alsófödém szigetelése munkanem 94.457.123 Ft-ra csökken!

Alpin Szig és Szerkezet Kft. a következő feltételekkel adta ajánlatát:

- Szerződés-kötési határidő: 2026. október 31.
 - Munkakezdés: Kivitelező ütemezése szerint (2026. évben)
 - Vállalt munkaidő: 50 munkavégzésre alkalmas munkanap (homlokzati hőszigetelés)
 - Kötbér mértéke: 1.000.000 Ft/nap a 51. naptól
 - Meghiúsulási kötbér: el nem végzett munkák 10%-a (mindkét fél részéről kötelelem)
 - Szigetelőrendszer: ÉMI minősített hőszigetelő rendszer
 - Garancia: 5 év nyílászáróra, 10 év szigetelésre (kivitelezői + gyártói rendszergarancia)
 - Munkavégzés: függőhíddal
 - Fizetési ütemezés: végösszeg munkanemenként
 - Energiamegtakarítás (HEM)
- Értékesítésre tett vételi ajánlat: 100.000.000 Ft (Szövetkezet a végösszeg kifizetéséig arról, hogy él-e a vételi ajánlattal)

Kerülhet-e többre a felújítás, mint ami most szerepel az anyagban? Nőhetnek-e a fizetendő költségek?

Nem, semmiképp, amennyiben az írásbeli szavazás során a közösség elfogadja a felújítást. A mostani költségekre már konkrét kivitelezői ajánlattal rendelkezünk, így az elfogadott költségekre biztosan megvalósítható a felújítás. Természetesen a cél a költségek csökkentése, ennek érdekében a közgyűlési anyag mellékleteként megtalálják a „Kivitelező ajánlás” nyomtatványt, melyen a tulajdonosok javasolhatnak még kivitelezőket 2026. október 12-ig, akiktől további árajánlatok bekérésére kerül sor. Amennyiben a jelenlegi legkedvezőbb ajánlatnál sikerül kedvezőbb ajánlatot beszerezni, akkor a költségek csökkennek.

Mit jelent a megtakarítás értékesítése? (EKR rendszer)

A megtakarítás értékesítése az ún. energiahatékonysági kötelezettségi rendszerhez kapcsolódik, röviden az EKR rendszer működéséhez. Ennek lényege, hogy Magyarország vállalta, hogy csökkenti az energiafelhasználást, ezért az energiaszolgáltató cégek (villamosenergia- és gázkereskedők, üzemanyag-forgalmazók) számára előírják, hogy minden évben meghatározott mértékű energiamegtakarítást érjenek el a fogyasztóknál. Mivel ezt sok esetben nem tudják saját eszközökkel teljesíteni, lehetőségük van arra, hogy megvásárolják mások – például társasházi/szövetkezeti épületek – által elért energiamegtakarítást. Amikor egy épület felújítást végez (például szigetel, korszerűsít), azzal igazolt módon csökkenti az energiafelhasználását. Ez a csökkenés egy úgynevezett hitelesített energiamegtakarításként jelenik meg, amely jogilag egy értékesíthető „vagyon értékű jog”. Ezt a megtakarítást a Szövetkezet eladhatja egy kötelezett energiácégnek, amely így teljesíti az előírásait. A gyakorlatban ez úgy működik, hogy egy szakértő vagy közvetítő cég megszervezi a megtakarítás hitelesítését és értékesítését. Ez általában sikerdíjas alapon történik, vagyis csak akkor jár díjazás, ha sikerül a megtakarítást eladni, jellemzően a lehető legmagasabb áron.

Az adott esetben a kivitelező – az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. – már tett egy konkrét ajánlatot, amely szerint a homlokzatszigetelés esetében 75 millió forintot, a tető szigetelése esetében 20.000.000 forintot, míg az alsófödém szigetelése esetében 5 millió forintot fizet a Szövetkezetnek a megtakarítás értékesítési jogáért. Ez az összeg közvetlenül csökkenti a felújítás költségét, mivel levonásra kerül a kivitelezési díjból. Ugyanakkor ez nem kizárólagos lehetőség, hiszen, ha a Szövetkezet kedvezőbb ajánlatot kap egy másik kötelezett cégtől a végszámla kifizetéséig, akkor dönthet úgy, hogy annak értékesíti a megtakarítást, így a bevétel akár magasabb is lehet.

Összefoglalva: a megtakarítás értékesítése azt jelenti, hogy a felújítással elért energia-megtakarítás pénzzé tehető, és ez az összeg közvetlenül csökkenti a tulajdonosokra jutó felújítási költséget.

Hogyan lesz pénze a Szövetkezetnek a felújításhoz?

A Szövetkezet épületének felújításának finanszírozása alapvetően közösségi hitel igénybevételével történik, amely a korábbi „panelprogramok” egyik ma is elérhető eleme. Ez egy speciális, államilag támogatott konstrukció, amely kifejezetten Társasházak/Szövetkezetek számára lett kialakítva.

A közösségi hitel legfontosabb jellemzője, hogy nem egyéni hitel, hanem a Szövetkezet veszi fel. A bank a Szövetkezet gazdálkodását vizsgálja, és vele köt szerződést, így a tulajdonosoknak nem kell egyenként hitelbírálaton részt venniük, és a lakásokra sem kerül jelzálog. A hitel forint alapú és jelentős állami kamattámogatás kapcsolódik hozzá. Az első 5 évben a kamat 70%-át, a következő 5 évben pedig 35%-át az állam fizeti.

A felújítás költségét a tulajdonosok közös költség formájában fizetik meg. Erre több lehetőség is van: választható egyösszegű befizetés vagy részletfizetés emelt közös költséggel, jellemzően 60 vagy 120 hónapos futamidővel. Az 5 éves futamidő esetén magasabb a havi befizetés, viszont a teljes időszak a kedvezőbb, 70%-os kamattámogatással zajlik. A 10 éves futamidőnél alacsonyabb a havi teher, ugyanakkor az 5. év után – a kisebb mértékű kamattámogatás miatt – a törlesztőrészlet emelkedik. Azok a tulajdonosok, akik nem szeretnék hitelt igénybe venni, egy összegben is befizethetik a rájuk eső részt, így számukra nem nő a havi közös költség.

A hitel biztosítéka nem az egyes lakások, hanem a Szövetkezet által beszedett, megemelt közös költség. Ez egyben egyszerűbbé és biztonságosabbá teszi a konstrukciót a tulajdonosok számára.

A finanszírozás kétféle kamatozással érhető el. Változó kamatozás esetén a kamat egy fix banki felárból és egy változó részből áll, amely a BUBOR-hoz igazodik. A kamattámogatás ezt a kamatot is jelentősen csökkenti, így jelenleg körülbelül 3,9–4,2% közötti kamatszint adódik. Fontos ugyanakkor, hogy a kamat a piaci változásokkal együtt módosulhat.

Fix kamatozás esetén a Szövetkezet a teljes futamidőre – jellemzően 10 évre – rögzíti a kamatot, így nincs kamatkockázat, és a támogatással számolva körülbelül, amely szintén 3,9-4,2% körüli kamatszint érhető el az ajánlat függvényében.

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 egyösszegben, ebben az esetben nem változik a fizetési kötelezettség (egyösszegű fizetés esetén nincs közös költség emelés).

A tulajdonosok fentiek alapján az alábbi törlesztési formák közül választhatnak:

- egyösszegű, egyszeri befizetés
- 5 év (60 hónap) futamidő
- 10 év (120 hónap) futamidő
- 50% előleg befizetése mellett 60 havi részlet

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

A Szövetkezet számlájára kell fizetni a felújítás megkezdése előtti hónaptól, tervezetten 2026. november hónaptól.

MŰSZAKI ALAPTARTALOM

- Homlokzatszigetelés és járulékos munkái

Az épület homlokzatára 12 cm vastagságú, ÉMI minősített, grafitos EPS anyagú hőszigetelő rendszer kerül kiépítésre, dryvit vakolattal. A hőszigetelő rendszer az OTSZ szerinti, tűzvédelmi tervező által jóváhagyott tűzgátló sávok (kőzetgyapot) beépítésével kerül kivitelezésre. A homlokzati szerkezeteken található releváns vasbeton hibák eltakarás előtt javításra kerülnek. A nyílászárók külső kávéin 2 cm, nyitott loggiák fűtött térrel érintkező oldalfalán 6 cm vastag rendszerazonos szigetelés kerül elhelyezésre, szerkezeti adottságtól függően. A homlokzatszigetelés miatt az összes ablakpárkány cserére kerül, fehérre festett alumínium párkányokra; valamint új attika bádogozás kerül kiépítésre. A szigetelés során a kéthéjú hidegtető oldalsó szellőzőit lezárjuk, a tető páratechnikai kiszellőzését a felső födémen keresztül biztosítjuk. A szigeteléssel nem érintett felületek (pl. nyitott loggiák nem szigetelt oldalfala, mennyezete stb.) szükséges javítást követően (nem síkra glettelés) kültéri festést kapnak. A műszaki tartalom része továbbá a földszinti falfelületek és pillérek betonfestése, illetve az acélajtók mázolása. A szigeteléssel az épület teljeskörű, jelenlegi követelményszintet teljesítő hőszigetelése megoldottá válik. Az épület homlokzati színezése a kerületi tervtanács által meghatározott és elfogadott színterv szerint kerül kivitelezésre.

- Lakások nyílászáróinak cseréje – NEM KÖTELEZŐ, csak egyéni döntés szerint

Az adott lakás tulajdonosi igénye esetén, egyéni teherviseléssel - a tulajdonos által választott futamidő szerint - választható nyitásmóddal a beruházással együtt valósul meg szintén a jelenlegi követelményrendszer szerinti minőségben ($U_w = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$). Az egyes ablakok költségeit és fizetési lehetőségeit a mellékelt tájékoztató 2. oldalán található „Energetikai beruházás költségei” lap alján találhatóak.

Mennyibe kerül egy lakás esetében az alaptartalom?

Felújítás maximális költségei – alaptartalom

Homlokzatszigetelés és járulékos munkái	969 604 706 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	17 892 094 Ft
Beruházás teljes költsége	987 496 800 Ft
Szövetkezet önereje	-50 000 000 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-75 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	862 496 800 Ft

FIGYELEM! A Hitelszerződés megkötésével a finanszírozó pénzintézet **hitelkeretet** biztosít a Szövetkezetnek (nem folyósít kölcsönt), amelyből az elvégzett és a műszaki ellenőr által leigazolt munka ellenértékét közvetlenül a kivitelezőnek fizeti ki. Ez alapján a hitelkeretből kizárólag az elvégzett munka ellenértéke kerül lehívásra. A fel nem használt hitelkeretről a Szövetkezet a projekt végén lemond.

Lakástípusok fizetési lehetőségei fizetési módonként:

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás/ helyiség nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
48	13 563 Ft	15 876 Ft	1 349 453 Ft	26 990 Ft	674 727 Ft	13 495 Ft
49	13 845 Ft	16 207 Ft	1 377 566 Ft	27 552 Ft	688 783 Ft	13 776 Ft
65	18 366 Ft	21 499 Ft	1 827 384 Ft	36 548 Ft	913 692 Ft	18 274 Ft
66	18 649 Ft	21 830 Ft	1 855 497 Ft	37 110 Ft	927 749 Ft	18 555 Ft
56	15 823 Ft	18 522 Ft	1 574 361 Ft	31 488 Ft	787 181 Ft	15 744 Ft
58	16 388 Ft	19 184 Ft	1 630 589 Ft	32 612 Ft	815 295 Ft	16 306 Ft
59	16 671 Ft	19 515 Ft	1 658 702 Ft	33 175 Ft	829 351 Ft	16 588 Ft
77	21 757 Ft	25 468 Ft	2 164 747 Ft	43 295 Ft	1 082 374 Ft	21 648 Ft

Táblázat magyarázata:

Az alapkoncepció (120 havi részlet) szerint egy 48 nm-es lakás tulajdonosa az első 60 hónapban 13.563 Ft plusz közös költséget fizet a jelenlegihez képest, a második 60 hónapban pedig az állami kamattámogatás változása miatt 15.876 Ft-ot.

Abban az esetben, ha a 48 nm-es lakás tulajdonosa tudja vállalni a magasabb havi költséget, akkor rendezheti a felújítás költségét 60 hónap alatt, amikor is havi 26.990 Ft-ot kell pluszban fizetnie a jelenlegi közös költség felett.

Abban az esetben, ha a 48 nm-es lakás tulajdonosa kifizet 1.349.453 Ft-ot, akkor rendezte a beruházás költségét és a jelenlegi közös költsége nem változik.

Van lehetőség 50% előleg megfizetése mellett (674.727 Ft) 60 havi részletben fizetni, ami a 48 nm-es lakás esetében 13.495 Ft/hó költséget jelent.

A fizetendő költségek a többi lakástípus esetében is hasonlóan számolandók. A költségek a lakások nyílászárói költségét nem tartalmazzák! (a nyílászárócsere nem kötelező!). A felújítás költségeit a mindenkori normál – üzemeltetési költség-mellett kell fizetni.

Milyen megtakarítással lehet számolni a beruházás megvalósításával?

Az energetikai felújítások egyik legfontosabb célja az energiafelhasználás csökkentése, amely távfűtéses épület esetében a tulajdonosok fűtési költségeiben jelentkezik. Az épületbe jelenleg betáplált hő jelentős része a határoló szerkezeteken, elsősorban a falakon keresztül távozik. Ennek költségét jelenleg is meg kell fizetni. A hőszigetelés eredményeként a hőveszteség jelentősen csökken, így ugyanazon komfortszint biztosításához lényegesen kevesebb fűtési energiára lesz szükség.

Az épület a Főtáv adatszolgáltatása szerint 2025-ben 11.893 GJ fűtési energiát fogyasztott (korábbi évek fogyasztása is hasonló volt)

A korábban felújított épületek fogyasztási tapasztalatai alapján a beruházás megvalósítását követően 40–50% közötti fűtési energiamegtakarítás reálisan várható. Ez a jelenlegi fogyasztás alapján évente mintegy 4.757–5.947 GJ megtakarítást jelenthet. Ennek megfelelően az épület éves fűtési energiaigénye várhatóan mintegy 5.946–7.136 GJ közé csökkenhet.

A megtakarítás mértékét olyan referenciaépületek fogyasztási adatai is alátámasztják, ahol egymás mellett álló, azonos típusú épületek közül az egyik már megkapta a hőszigetelést, míg a másik még nem. Ezeknél az épületepároknál a szigetelt és a még nem szigetelt épület fogyasztása között mintegy 50%-os különbség volt mindaddig, amíg mindkét épület felújítása meg nem történt.

A beruházás jelentőségét tovább növeli, hogy az energiaárak hosszú távú alakulása nem kiszámítható. A jelenlegi kedvezményes energiaárak mellett is jelentős megtakarítás érhető el, azonban ha a jövőben az energiaárak emelkednek, ugyanaz a megtakarított energiamennyiség már lényegesen nagyobb pénzügyi értéket képvisel. Az energiahatékonysági beruházás ezért nemcsak a jelenlegi költségeket csökkenti, hanem az épületet a jövőbeni energiaár-emelkedésekkel szemben is ellenállóbbá teszi.

Fontos szempont, hogy a hőszigetelés előnyei nem kizárólag a fűtési időszakban jelentkeznek. A megfelelően hőszigetelt épület nyáron lassabban melegszik fel, így a lakások hűtéséhez, illetve a klímaberendezések működtetéséhez is kevesebb energia szükséges. A beruházás tehát a fűtési költségek csökkentése mellett a nyári hőterhelés mérsékléséhez és a hűtési energiaigény csökkentéséhez is hozzájárul.

Összességében a felújítás egyik legfontosabb, hosszú távon is jelentkező eredménye, hogy az épület ugyanazon komfortszint biztosítása mellett lényegesen kevesebb energiát igényel. Ez a tulajdonosok számára alacsonyabb fűtési és várhatóan hűtési költséget, az épület számára pedig kedvezőbb energetikai állapotot és kisebb energiafüggőséget jelent.

OPCIÓS MŰSZAKI TARTALOM

Az írásbeli szavazás során lesz lehetőség kiegészítő/opciós tartalomról is dönteni az alaptartalom elfogadása mellett. Amennyiben elfogadja a közösség valamelyik/mindkettő opciós tartalmat, akkor annak költségét a normál –eddig– közös költség és az alaptartalom költségével együttesen kell fizetni.

„A” Opciós tartalom - Tető hő- és vízszigetelése

műszaki tartalom:

A tető hő- és vízszigetelése során a vízszintes felületekre 24 cm vastag lépésálló hőszigetelés (EPS100) és kétrétegű bitumenlemez vízszigetelés kerül elhelyezésre a teljes felületen, a felület szükséges előkészítését követően. A hőszigetelő réteget és a vízszigetelés alsó rétegét mechanikailag (dűbelezéssel) rögzítik a vasbeton alapfelülethez, a bitumenlemez záróréteg teljes felületen lángolvasztással kerül rögzítésre. Az attikafalak teteje, illetve a tetőfelépítmények lábazata csapadékvíz elleni szigetelést kap. A tetőösszefolyók, páraszellőzők és attikafedés szükséges cseréjére is sor kerül.

„A” Opciós tartalom költségei – Tető hő- és vízszigetelése

Tető hő- és vízszigetelése	247 438 903 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	4 548 778 Ft
Beruházás teljes költsége	251 987 681 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-20 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	231 987 681 Ft

Tető hő- és vízszigetelés fizetési lehetőségei fizetési módonként:

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás/ helyiség nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
48	3 648 Ft	4 271 Ft	362 966 Ft	7 260 Ft	181 483 Ft	3 630 Ft
49	3 724 Ft	4 360 Ft	370 527 Ft	7 411 Ft	185 264 Ft	3 706 Ft
65	4 940 Ft	5 783 Ft	491 516 Ft	9 831 Ft	245 758 Ft	4 916 Ft
66	5 016 Ft	5 872 Ft	499 078 Ft	9 982 Ft	249 539 Ft	4 991 Ft
56	4 256 Ft	4 982 Ft	423 460 Ft	8 470 Ft	211 730 Ft	4 235 Ft
58	4 408 Ft	5 160 Ft	438 583 Ft	8 772 Ft	219 292 Ft	4 386 Ft
59	4 484 Ft	5 249 Ft	446 145 Ft	8 923 Ft	223 073 Ft	4 462 Ft
77	5 852 Ft	6 851 Ft	582 257 Ft	11 646 Ft	291 129 Ft	5 823 Ft

Az opciós tartalom költségeit a normál közös költség és az alaptartalom költsége mellett kell fizetni.

„B” Opció tartalom –

Alsófödém szigetelése, kapcsolódó árkád álmennyezeti részek felújítása

műszaki tartalom:

Az alsófödém hőszigetelési munkái során, az épület adottságai miatt az álmennyezettel takart részeken, az álmennyezetre terítve (paplan szerűen) 20 cm terített szálanyag (kőzetgyapot) hőszigetelés készül, a csatlakozó, lehülő függőleges felületekre felhajtással. Továbbá a jól hozzáférhető felületeken (pl. kukatároló helyiségek födéme) 15 cm kasírozott szálanyag (kőzetgyapot), táblás hőszigetelés kerül beépítésre, fém dübeleléssel mechanikailag a födémhez rögzítve. A kültéri álmennyezetek állapota az alsófödém szigetelés teljeskörű elvégzését nem teszi lehetővé, emiatt az érintett részeken új álmennyezeti szerkezet kerül kiépítésre a meglévő szerkezetek elbontását követően. Az új álmennyezetbe a szükséges helyeken szerelőnyílások kialakítására is sor kerül, hogy az egyes épületgépészeti elemek hozzáférhetősége biztosított legyen. Az új álmennyezet a szükséges felületképzést (festést) is megkapja, így új, jó állapotú, szigetelt és esztétikus álmennyezettel fognak rendelkezni az épületek kültéri részei.

Az új álmennyezeti kialakítás megegyezik az Agoston utca 1-2-3. sz. épületeknél elkészült kialakítással, amely megtekintését javasoljuk!

„B” Opció tartalom költségei – alsófödém szigetelése, új álmennyezet

Alsófödém hőszig., árkád álmennyezet felújítása	99 457 123 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	1 889 142 Ft
Beruházás teljes költsége	101 346 265 Ft
Energia megtakarítás értékesítése	-5 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	96 346 265 Ft

Alsóföd. szig. + álmenn. fizetési lehetőségei fizetési módokként:

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás/ helyiség nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	<i>1-60 hónap 70% kamattám.</i>	<i>61-120 hó 35% kamattám.</i>			<i>egyösszegű befizetés</i>	<i>60 havi részlet 70% kamattám.</i>
48	1 594 Ft	1 866 Ft	158 566 Ft	3 172 Ft	79 283 Ft	1 586 Ft
49	1 627 Ft	1 905 Ft	161 869 Ft	3 238 Ft	80 935 Ft	1 619 Ft
65	2 159 Ft	2 527 Ft	214 724 Ft	4 295 Ft	107 362 Ft	2 148 Ft
66	2 192 Ft	2 566 Ft	218 028 Ft	4 361 Ft	109 014 Ft	2 181 Ft
56	1 860 Ft	2 177 Ft	184 993 Ft	3 700 Ft	92 497 Ft	1 850 Ft
58	1 926 Ft	2 255 Ft	191 600 Ft	3 832 Ft	95 800 Ft	1 916 Ft
59	1 959 Ft	2 293 Ft	194 904 Ft	3 899 Ft	97 452 Ft	1 950 Ft
77	2 557 Ft	2 993 Ft	254 365 Ft	5 088 Ft	127 183 Ft	2 544 Ft

Az opció tartalom költségeit a normál közös költség és az alaptartalom költsége mellett kell fizetni.

GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK A FELÚJÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Le kell szerelni a redőnyöket, szűnyoghálókat és klímákat? Vissza is lehet szerelni utána? Kinek a költsége?

A szakszerű, jogszabályoknak megfelelő homlokzati szigetelés elvégzéséhez az épület homlokzati felületein az összes olyan redőny, szűnyogháló és klíma leszerelése szükséges, amely a szigetelési munkákat akadályozza. A szigetelés 2 cm vastagságban ráfordul a kávéra és úgy kerül lezárásra. Általában elmondható, hogy a korábban felszerelt redőnyöknél nincs meg a szükséges hely ahhoz, hogy lezárható legyen a szigetelés. Előfordulhat, hogy egyes esetekben a kávaszigetelést követően már nincsen elegendő hely a korábbi szerkezet visszaszerelésére, ebben az esetben a visszaszerelés során át is kell mértezní a szerkezeteket, amely egy egyszerű eljárás, hiszen a szélességéből kell vágni.

A Szövetkezet a lakói teherviselést segítve, ugyanakkor tekintettel arra, hogy nem minden tulajdonosnak van redőnye/klímája, azt a javaslatot teszi, hogy a redőnyök, szűnyoghálókat átméretezését, illetve a klímák átszerelését a Szövetkezet egységesen kezelje. Ez alapján a Szövetkezet szerződik az érintett kivitelezőkkel. A szerelésekről minden lakó esetében munkalapot tölt ki a kivitelező, amelyet a tulajdonossal aláírat. A le-felszerelés és esetleg az átszerelés költsége a felújítást követően (elszámoló közgyűlésen) kerül elszámolásra a munkalapok alapján a választott fizetési mód szerint.

Redőny/szűnyogháló és klíma költsége

Redőnyök és szűnyoghálókat átszerelésének költsége

Redőny és vagy szűnyogháló leszerelése	4.000 Ft/db
Redőny és vagy szűnyogháló visszaszerelése	6.000 Ft/db
Amennyiben átméretezés szükséges, akkor redőny vagy szűnyogháló szerkezetenkénti költsége	6.000 Ft/db

Klímák le- és visszaszerelési költsége:

Klíma leszerelés		Klíma visszaszerelése	
Állapotfelmérés a készülékről.	19.000 Ft	Tartókonzol visszahelyezése távtartóval.	29.000 Ft
Jegyzőkönyv a leszerelés előtti állapotról.		Kültéri egység visszahelyezése.	
Hűtőközeg töltet visszafejtése a kültéri egységbe.		Rendszer vákuolása.	
Kültéri egység és tartókonzol leszerelése.		Hűtőközeg töltet visszaengedése.	
Cső csomópontok ledugózása.		Berendezés beüzemelése.	

Milyen felújítási lehetőségek vannak?

Átfogó, hagyományos „panelprogram”, amely vissza nem térítendő támogatást kínál az épület komplex felújításához, már több, mint 16 éve nincs. A Főváros és egyes kerületi Önkormányzatok együttműködésével nemrég megjelent a Zöld Panelprogram a korábban leírtak szerint nem jelent érdemi segítséget. Jelenleg a HEM értékesítéssel támogatott önerős beruházás az egyetlen érdemi lehetőség, amely keretében az épület költségvetéskénti felújítása elvégezhető.

Mikor lehet érdemi állami pályázat?

Jelenleg nincs olyan érdemi, országos állami támogatási program, amely a társasházi vagy lakásszövetkezeti épületek komplex energetikai felújítását finanszírozná. Saját – állami- költségvetési forrásból egy ilyen program rövid távú megjelenésére jelenleg kevés esély látható, mivel a költségvetésben erre a célra nem áll rendelkezésre megfelelő nagyságrendű forrás.

Hosszabb távon akkor nyílnak nagyobb lehetőségek egy új, érdemi támogatási programra, ha Magyarország további jelentős uniós forrásokhoz jut. Ez azonban még kedvező esetben is időigényes folyamat. A jelenleg elért, közel 10 milliárd forintos uniós forrás meghatározott célokra használható fel, amelyek között energetikai jellegű beruházásként elsősorban az elektromos hálózat korszerűsítése, okosmérők telepítése, a szélenergia hasznosítása és a geotermikus energiaforrások felhasználása szerepel. Ez a forrás tehát nem jelent olyan, szabadon felhasználható keretet, amelyből a társasházak/szövetkezetek komplex energetikai felújítása finanszírozható lenne.

Egy új, átfogó támogatási program esetében önmagában a program előkészítése, a támogatási feltételek kidolgozása, valamint a pályázati, lebonyolítási és ellenőrzési rendszer kialakítása általában legalább 1–1,5 évet vehet igénybe. Ezt követően további idő szükséges a pályázatok benyújtásához, elbírálásához és a támogatási döntések meghozatalához. A korábbi tapasztalatok – például a ZBR Panel Program – azt mutatják, hogy a program bejelentésétől az első tényleges támogatási döntésekig akár több mint két év is eltelhet.

Mindezek alapján egy új támogatási program megjelenésének rövid távon nincsen érdemi esélye. Még egy kedvező forgatókönyv esetén is több év telhet el addig, amíg egy esetleges új pályázat ténylegesen megnyílik, a támogatási döntések megszületnek, és a támogatott épületeknél megkezdődhetnek a kivitelezések. Ez alapján a tényleges beruházások optimista esetben is reálisan 2028–2029 körül indulhatnak.

Kérdések-válaszok a felújításról

A várakozás ráadásul nem jelent biztos támogatást. Forrás rendelkezésre állása esetén is tíz éves ciklusban a lakásállomány mintegy 25%-ának felújításával lehet számolni, vagyis tíz év alatt átlagosan csak minden negyedik lakás felújítására kerülhet sor. Egy esetleges pályázat megjelenése ezért önmagában nem garantálja, hogy a Szövetkezet támogatást is kap.

További kockázat, hogy érdemi társasházi/szövetkezeti felújítási program több mint 16 éve nem volt, ezért egy új pályázat esetén várhatóan rendkívül nagy felújítási igény jelentkezne egyszerre. A kivitelezői kapacitás ugyanakkor véges, így a kereslet hirtelen növekedése jelentős áremelkedést is okozhat. Ez azt eredményezheti, hogy a később megszerzett támogatás egy részét az időközben megemelkedett kivitelezési költségek emésztik fel.

Ezért a több éves várakozás jelentős kockázatot is jelent. Nem tudható, mikor jelenik meg támogatás, mekkora lesz a keret, sikerül-e elnyerni, és milyen költségek mellett lehet majd megvalósítani a beruházást. A felújítás elhalasztása tehát nem biztos, hogy pénzügyileg kedvezőbb döntés, mint a beruházás jelenlegi feltételek mellett történő elindítása.

Mit jelentene egy állami pályázat az épület esetében?

Egy esetleges állami vagy uniós pályázat az épület számára nem egyszerűen anyagi támogatást jelentene, hanem szigorú feltételekhez kötött, teljes körű felújítási kötelezettséget is. Amennyiben egy beruházás EU-s forrásból valósul meg, meg kell felelni a 9/2023. (V.25.) EKM rendelet előírásainak. Ez azt jelenti, hogy nem elegendő egy-egy részfeladatot – például csak a homlokzati szigetelést – elvégezni, hanem a teljes épület esetében kötelezővé válik egy teljes, komplex felújítás.

Az épület esetében ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy a homlokzati hőszigetelés mellett kötelezően el kell végezni a tető hőszigetelését (így a vízszigetelését is), az alsófödém szigetelését, cserélni kell a bejárati portálokat és pinceablakokat, valamint minden olyan lakásnyílászárót is, amely még nem lett korszerűsítve, vagy nem felel meg az előírásoknak. Vagyis a támogatás nem teszi lehetővé az egyes felújítási elemek külön-külön történő megvalósítását, csak egy átfogó beruházás részeként. Emellett pályázat esetén kötelező generálkivitelezőt bevonni, ami tovább növeli a költségeket.

Miért lehet jó megoldás az önerős beruházás?

Az önerős beruházás legnagyobb előnye, hogy a felújítás tartalmáról és ütemezéséről teljes mértékben a tulajdonosi közösség dönthet. Nincs kötelezően előírt műszaki tartalom, így a beruházás a valós igényekhez és a rendelkezésre álló pénzügyi lehetőségekhez igazítható. A döntést követően a felújítás rövid időn belül elindítható és be is fejezhető, ami különösen fontos a folyamatosan emelkedő energiaárak mellett. A fogyasztás csökkentése és az energiapazarlás megszüntetése ugyanis az egyetlen hatékony védekezési mód az emelkedő költségekkel szemben.

Az önerős beruházás egyik kiemelt előnye, hogy lehetőség van a felújítás során keletkező hitelesített energiamegtakarítás (HEM) értékesítésére, amely az épület esetében a teljes tartalom megvalósítása esetén 100 millió forint bevételt jelent. Ez közvetlen pénzügyi forrást biztosít a beruházáshoz, és érdemben csökkentheti a tulajdonosokra jutó költségeket.

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, valamint a tulajdonosi közösség döntése a hitel futamidejére szóló közös költség emelésről. A tulajdonosoknak nem kell szerződni és nem kerül jelzálog a lakásokra.

A 10 éves futamidejű hitel a legkedvezőbb pénzügyi megoldás a havi törlesztő részletek nagyságát tekintve.

Milyen kamatot kell fizetni?

A piacon jelenleg elérhető fix kamatozású és jegybanki alapkamattal együtt mozgó BUBOR-hoz (Bankközi kamat) kötött kamatozás is, amelyek nagyjából egy szinten vannak. 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 jelenlegi magas kamatkörnyezetben is fedezetet jelent a teljes futamidőre a magas állami támogatás miatt.

Mi van, ha van futó LTP szerződésem?

A felújítás költsége rendezhető a lejáró LTP szerződésből. Mivel már nem lehet állami támogatással LTP szerződést kötni, ezért javasoljuk - abban az esetben, ha pénzügyileg belefér - végig fizetni a teljes futamidő alatt az LTP szerződést és a felújításhoz a részletfizetést választani. Az LTP megtakarítási időszak lejáratakor a saját számlára kell kérni a kiutalást és az összeg beérkezését követően kérni a felújítás költségének előtörlesztését. Ezt követően a Szövetkezet egy igazolással és egy számlamásolat kiadásával igazolja a lakáscélú felhasználást.

Mi történik, ha nem tudom fizetni a törlesztő részletet?

Minden esetben javasoljuk, hogy jelezze problémáját a Szövetkezet vezetésének, mert ilyen esetben egyedi fizetési megállapodásra van lehetőség, hiszen fizetési szándék esetén a Szövetkezetnek lesz forrása a problémák kezelésére (részletfizetés, átütemezés). Amennyiben nem jelzi a tulajdonos a problémáját, akkor a hátralék az eddigi szabályok szerint közös költség formájában behajtható. A Szövetkezet kinnlevőség kezelési tevékenységét ellenőrzi a pénzügyi osztály.

Kerül jelzálog a lakásomra?

Nem, a hitelszerződést a Szövetkezet, mint lakóközösség köti, és nincs szükség, nem is kerül lakásonkénti jelzálog terhelésre.

Ha valaki nem fizet, akkor a többiek fizetnek helyette?

Nem, alapvetően nem a többi tulajdonos fizet mások helyett. Mindenki a saját lakását érintő költséget köteles megfizetni a választott fizetési mód szerint. Ugyanakkor fontos megérteni, hogy egy Szövetkezet működésében a felújítástól függetlenül is előfordulhat, hogy egyes tulajdonosok átmenetileg nem tudnak fizetni. Erre a finanszírozási konstrukcióban kell megfelelő biztosítékokat képezni. A legfontosabb biztosíték a tartalékképzés. Ez azt jelenti, hogy a Szövetkezet pénzügyi tartalékot képez, amely fedezetet nyújt azokra

Kérdések-válaszok a felújításról

az időszakokra, amíg egy elmaradás rendeződik. Így a közösség működése és a hitel törlesztése folyamatos marad, nem kerül veszélybe.

Ha valaki nem fizet, a tartozás nem marad következmények nélkül. A jogszabályok alapján a közös költség hátralék behajtható, és be is kell hajtani a közösség érdekében. Az eljárás menete a szokásos (fizetési felszólítás, fizetési meghagyásos eljárás, végrehajtás). A nem fizető tulajdonos viseli a késedelem miatt felmerülő többletköltségeket is.

A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy átmenetileg a Szövetkezet tartaléka „áthidalja” a hiányt, de hosszabb távon pedig a tartozás behajtásra kerül, így nem a többi lakó fizeti meg. A tapasztalatok szerint egy megfelelően előkészített finanszírozás mellett ez jól kezelhető, az eddigi felújítások során nem volt szükség a közös költség emelésére a nem fizetők miatt.

Fontos az is, hogy ha valaki nehéz helyzetbe kerül, érdemes időben jeleznie a közös képviselő felé, mert van lehetőség egyedi megállapodásra. Ez segíthet elkerülni a komolyabb következményeket, és a közösség számára is biztonságos megoldást jelent.

Mi történik, ha eladom a lakásomat?

A lakás eladásakor el kell számolni a beruházással kapcsolatos költségekkel, de van lehetőség a részlet átvállalására is, amennyiben az átvállalás az adás-vételi szerződésben rögzítésre kerül.

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 lakóközösség felhatalmazása alapján a szövetkezet elnöke ír alá.

Változhat-e a törlesztő részlet a futamidő alatt?

A törlesztőrészlet alakulása a választott finanszírozási konstrukciótól függ. Fix kamatozású hitel esetén a kamat a teljes futamidő alatt változatlan, így a törlesztőrészlet is végig kiszámítható és nem módosul. Változó kamatozás, például BUBOR-hoz kötött konstrukció esetén a kamat a piaci környezethez igazodik, ezért elvileg a törlesztőrészlet a futamidő során változhat. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a jelenlegi számítások magas kamatkörnyezet mellett, óvatos feltételezésekkel készültek, így a meghatározott törlesztési szintek bizonyos biztonsági tartalékot is tartalmaznak. A gyakorlatban a felújítás költsége a tulajdonosok felé közös költség formájában jelenik meg, amelynek mértékéről a Szövetkezet közgyűlése dönt, így annak változtatására csak közösségi határozat alapján kerülhet sor.

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

A magyarországi panelprogramok 2001-es bevezetése óta nem ismert olyan eset, ahol egy felújítást megvalósító Társasház vagy Szövetkezet fizetéseképtelenné vált volna kizárólag a beruházás következtében. A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy egy ilyen fejlesztés nem rontja, hanem sok esetben javítja a fizetési fegyelmet. A megújult épület, a komfort növekedése és az ingatlanok értékének emelkedése általában növeli a tulajdonosok fizetési hajlandóságát is. Fontos körülmény továbbá, hogy a finanszírozás kialakítása során a Szövetkezet működési biztonsága kiemelt szempont. A beruházás jellemzően nem a meglévő megtakarítások felélésével valósul meg, hanem olyan konstrukcióban, amely tartalékot és biztonsági puffert is tartalmaz. A különböző fizetési megoldások és a beépített tartalékképzés együttesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szövetkezet gazdálkodása stabil maradjon. Összességében tehát a felújítás nem növeli érdemben a kockázatot, megfelelő előkészítés és gazdálkodás mellett pedig biztonságosan megvalósítható.

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

Teljesen érthető az a szempont, hogy egy ilyen döntésnél ne kerüljön senki nehezebb helyzetbe a közösségen belül. Ugyanakkor fontos figyelembe venni, hogy a felújítás egyértelműen értéknövelő beruházás, amely hosszú távon minden tulajdonos érdekét szolgálja. Az ingatlantulajdon nemcsak lehetőség, hanem felelősség is, hiszen az állagmegóvás, a fenntartás és a szükséges korszerűsítések elvégzése közös érdek, ezek elmaradása az épület állapotának romlásához és az ingatlanok értékének csökkenéséhez vezethet. Ezzel együtt természetesen fontos, hogy a közösség figyelemmel legyen azokra is, akik átmenetileg nehezebb helyzetbe kerülnek. Amennyiben megvan a fizetési szándék, a gyakorlatban többféle megoldás is rendelkezésre állhat – például részletfizetés, egyedi ütemezés vagy egyéb, közgyűlés által elfogadott könnyítések –, amelyek segíthetnek áthidalni ezeket az időszakokat. A cél tehát nem az, hogy bárki hátrányba kerüljön, hanem az, hogy a Szövetkezet hosszú távon fenntartható, értékálló és élhető maradjon minden tulajdonos számára.

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

Amennyiben egy tulajdonos nem támogatja a beruházást, fontos tudni, hogy a Szövetkezet működése a jogszabályok és a közösség által elfogadott szabályok szerint történik. A döntések a lakásszövetkezetekről szóló törvény és a Szövetkezet alapszabályának rendelkezései alapján, meghatározott többséggel kerülnek elfogadásra. Az így meghozott közgyűlési határozatok minden tulajdonosra nézve kötelező érvényűek. Ez azt jelenti, hogy ha a közösség a szükséges többséggel a beruházás mellett dönt, akkor annak költségei a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában akkor is terhelik, ha egyesek a döntéssel nem értenek egyet. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy egy ilyen beruházás csak megfelelő tulajdonosi támogatás mellett valósítható meg sikeresen. A Szövetkezet működésének alapja a közösségi döntéshozatal, ahol a többségi akarat érvényesül, ugyanakkor minden tulajdonos érdeke, hogy a döntések hosszú távon az épület állapotát, értékét és fenntarthatóságát szolgálják.

A felújítás a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadást jelent?

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.”

Kérdések-válaszok a felújításról

Bíróági gyakorlat szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások esetében nem a beruházás volumene, hanem a jellege a meghatározó, így a tervezett felújítás nem rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházás. Sőt mivel nem érinti az alapító okiratot, nem épül új épület, épületrész vagy berendezés, így ezért sem vonatkozik rá a kitétel.

Miért kell szigetelni az épületet?

Mert az épület szerkezeti elemei nem megfelelő hőátbocsátásúak, így jelenleg az „utcát fűtik” – télen az épületbe betáplált 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. Minden hirdetési felületen kiemelt jelentősége van az ingatlanoknál, hogy „panelprogramos” vagy sem az épület.

Nem hiszek abban, hogy az ígért, 40% feletti energia megtakarítás érhető el!

Szervezetünk 2006 óta több mint 200 társasházi és szövetkezeti felújítást valósított meg. A komplex felújítások megvalósítása esetén, minden esetben legalább 50%-os fűtési energiafogyasztás-csökkenést értünk el. Referenciáink között szerepelnek egymás mellett, azonos típusú épületek összehasonlításai is (felújított és korszerűtlen), ahol a különbséget a FŐTÁV hivatalos fogyasztási adatai is egyértelműen alátámasztják.

A fűtés számlám fog csökkenni a megadott mértékben?

A fűtési számla elfogyasztott fűtési energia sora fog csökkenni a fűtési szokástól függően.

Penészedni fog lakás a szigetelés után?

A lakás helyiségeinek 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 párakicsapódás, fal vizesedés. Az új és korszerű nyílászárók légmentesen zárnak, így szükséges a légtechnikai koncepcióterv szerinti megfelelő számú és méretezésű légbereztető beszerelését írja elő (helyiségenként 1 db javasolt).

Le kell szerelni a klímát, parabolaantennát?

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 rendszernek rendelkeznie kell minősítéssel. A homlokzatszigeteléssel kapcsolatosan, tűzvédelmi szakértő által készített tűzvédelmi tervdokumentáció rendelkezik arról -a gyártói előírásokkal együtt-, hogy az épület adott felületein mit és milyen módon kell kialakítani. (pl.: nyílászárók, dilatáció, tűzszakasz határok kötelező szálasanyag felhasználás tartalma stb.)

Kapunk-e új párkányt az ablakra?

Minden külső ablakpárkány a szigetelésnek megfelelő méretben cserére kerül, új fehér porszórt alumínium szerkezetben.

Állványozni fogják az épületet vagy függőhíddal dolgoznak?

Tervezetten függőhíddal végzi a kivitelező a munkát.

Kinek kell szólni, ha elégedetlen vagyok?

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

Milyen garanciát vállal a kivitelező?

Garanciát a szerződés rendezi. A jelenlegi tervezet szerint a szigetelésre 10 év teljes körű garancia (kivitelezői és gyártói rendszergarancia) vonatkozik. Az ablakok esetében a kivitelezők általában 5 év garanciát vállalnak és a gyártó is 5 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?

Szakági műszaki ellenőr, melyet a lebonyolító biztosít a Szövetkezet megbízásából. Természetesen általában a legfőbb ellenőrök a tulajdonosok.

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

Elsősorban a kivitelező felelőssége, akinek a munkát teljeskörűen, szerződés szerint kell elvégeznie ahhoz, hogy a vállalkozói díjat megkapja. A kivitelező kezdeményezhet műszaki eltérést kizárólag egyenértékű vagy jobb műszaki tartalom elérése érdekében, amit a műszaki ellenőr hagyhat jóvá. Fontos szempont, hogy a szerződés alapján a kivitelező mindig több munkát végez el, mint amennyi díj jár neki.

Hétfőig is lesz munkavégzés?

Vasárnap és ünnepnap nem. Szombaton dolgoznak, de a hangos fűrési 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 szűnyoghálót szeretnék, lesz rá lehetőség?

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

Mikor térül meg a beruházás?

A beruházás megtérülésének kérdése gyakran felmerül, ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy ezt nem lehet kizárólag a fűtésszámlában jelentkező megtakarítás alapján megítélni. Az energia-megtakarítás valóban jelentős mértékben hozzájárul a felújítás költségeinek ellensúlyozásához, azonban önmagában, különösen a jelenlegi, támogatott fűtési energiaárakkal számolva, nem fedezi teljes egészében a beruházást, sőt így a megtérülési idő első ránézésre is nagyon hosszúnak - évtizedes- tűnhet.

Ugyanakkor, ha a számítást a piaci energiaárakhoz közelítve végezzük el, a kép lényegesen kedvezőbbé válik. A beruházás valós megítéléséhez komplex szemlélet szükséges, hiszen a szigetelés és a kapcsolódó korszerűsítések nemcsak a fűtési költségekre vannak hatással, hanem számos egyéb, közvetlen és közvetett előnyt is biztosítanak.

- Az egyik legfontosabb ilyen tényező az ingatlanok értéknövekedése. Az ingatlanpiacon általánosan megfigyelhető, hogy a felújításra fordított költségek megjelennek az ingatlanok árában, és sok esetben ennél nagyobb mértékű értéknövekedés is elérhető. Ez azt jelenti, hogy a beruházás egy része azonnal „megtérül” az ingatlanok értékében.
- Azok számára, akik nem értékesíteni kívánják a lakásukat, hanem hosszú távon ott élnek, a beruházás az életminőség javulásában jelentkezik. A korszerűsített épület nemcsak esztétikailag újul meg, hanem komfortosabbá is válik hiszen megszűnnek a hideg falak, csökken a hőveszteség, mérséklődik a penészesedés kockázata, és kiegyenlítettebbé válik a belső hőmérséklet.
- Fontos kiemelni, hogy a szigetelés nemcsak a téli időszakban jelent előnyt. Az idei nyári hőségben számos szakértői fórum foglalkozott azzal, hogy a szigetelés szükségessége a nyári hőséggel szemben talán a leghatékonyabb megoldás, hiszen csökkenti az épület felmelegedését, így akár több fokkal alacsonyabb belső hőmérséklet érhető el. Ennek következtében csökken a klímaberendezések használatának szükségessége és költsége is. Emellett a fűtési szezon jellemzően később kezdődik és kedvező időjárás esetén korábban is fejeződik be, ami további megtakarítást eredményez.
- A beruházás további előnye, hogy a kivitelezéshez kapcsolódó garanciák (10 éves kivitelezői és rendszergarancia) révén a következő időszakban a szigetelt felületekhez kapcsolódó felújítási költségek nem jelentkeznek, ami szintén pénzügyi biztonságot jelent.
- Az energiaárak alakulása szintén fontos szempont. Az elmúlt években az energia világpiacán jelentős ingadozások voltak tapasztalhatók, amelyek hatása a támogatott árak miatt nem minden esetben jelenik meg közvetlenül a lakossági költségekben. Ugyanakkor látható, hogy a piaci árak nagyságrendekkel magasabbak lehetnek, és hosszú távon nem garantálható a jelenlegi támogatási rendszer változatlansága. Ebben a környezetben különösen igaz az az alapelv, hogy a legolcsóbb energia az, amit nem használunk fel.

Összességében tehát a beruházás nem kizárólag egy szűken értelmezett megtérülési kérdés, hanem egy olyan komplex, értéknövelő és költségcsökkentő fejlesztés, amely egyszerre javítja az ingatlanok piaci értékét, a lakhatás minőségét és a Szövetkezet hosszú távú fenntarthatóságát.

Budapest, 2026.09.09.

Tisztelettel,

Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft.

KIVITELEZŐ AJÁNLÁS

A felújítás érdemi előkészítésének folyamatában, azért, hogy a tervezett feladatokból minél magasabb műszaki tartalmat a lakóközösség érdekében minél alacsonyabb áron tudjunk elérni, ezért kérjük segítségét kivitelező ajánlásával. A jelenleg elért legkedvezőbb ajánlat maximális költséget jelent, így amennyiben a Szövetkezet kedvezőbb ajánlatot kap (megfelelő referenciával és ajánlati feltételekkel), akkor értelemszerűen a kedvezőbb áron valósulhat meg a felújítás.

Ez alapján a következő kérdésben kérjük a Tulajdonosok együttműködését:

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Tulajdonostársakat, hogy jelen tájékoztató alapján a felsorolt munkanemekre, amennyiben látóköriükben van olyan vállalkozás, akit ajánlanának, javasolnának – azt a Szövetkezet vezetésének jelezni szíveskedjenek 2026. október 12-ig. Annak érdekében, hogy az ajánlatkérés folyamata átlátható legyen azonos tartalomra a Tulajdonosok által javasolt vállalkozóktól is hivatalos ajánlatkérésre kerül sor.

Alulírott Tulajdonos:

Név:

Cím:

Telefonszám:

E-mail:

Az alábbi kivitelező/k-től javaslok ajánlatot kérni:

(Kérjük, az ajánlott kivitelezők elérhetőségét/kapcsolattartót megjelölni szíveskedjen)

.....

.....

.....

.....

2026.

.....
Tulajdonos

Kérjük, a kitöltött lapot 2026. október 12-ig a Szövetkezeti postaládába bedobni vagy az o25felujitas@gmail.com e-mail címre elküldeni szíveskedjenek!