

Társasházi praktikák

Mi lesz a társasház-felújításokkal?

Cikkünk arra a kérdésre keresi a választ, milyen finanszírozási lehetőségei vannak 2019-ben egy társasház-felújítást tervező társasházi vagy lakásszövetkezeti lakóközösségnek.



Czabarka Mihály
társasház-felújítási stratégia,
a Társasház-felújítási
kézikönyv szerzője

A SEMMI KÖZEPÉN

Első pillantásra úgy tűnik, a társasházi vagy lakásszövetkezeti tömbházi lakóépületek felújítása mostohagyermekké vált. A legfontosabbnak tűnő finanszírozási lehetőségek közül kivezetésre kerültek a vissza nem térítendő (VNT) állami támogatásokkal operáló pályázatok. Közben a Felújítási Alapképzés befizetési gyűjtésére szolgáló lekötött, vagy látra szóló betétek hozama veszteségesé vált, és az állampapír jegyzésére szolgáló lehetőséget is elvesztették. Végül kiszárították az új lakástakarékok állami támogatását is. Úgy tűnik tehát, hogy minden összeesküdött a társasházi felújítások ellen. Paradoxon módon, mégis



hatalmas érdeklődéssel vizsgálják a felújítási döntéseket és sorra vágnak bele a lakóközösségek a korszerűsítő felújításokba! Vajon milyen döntéshozói-képviselői gondolkodás teszi lehetővé a sikeres felújítási döntéseket, majd a megvalósításukat?

A JÉG HÁTÁN IS

A társasházi vagy lakásszövetkezeti tömbházi lakóépületek felújítása közgyűlési döntésen alapszik. A felújítási döntéseket tartalmi és jogi szempontokat teljesítő, döntést előkészítő anyagokkal alátámasztva hozza meg a legfőbb szerv. Ugyancsak előírás a közös tulajdonú épületek felújítására, pótlására az ún. Felújítási Alap képzése.

A társasházi lakások oroszlánrésze önkormányzatoktól került magánkézbe, rendkívül leromlott állapotban és a felújításuk komoly anyagi kötelezettséget ró az új tulajdonosokra. A tömegszerű felújítások első aranykorát a Panelprogram hozta el. Ez 2001-től 2009-ig volt pályázható és 33–60% VNT állami támogatást biztosított az energetikai célú felújításokhoz. Összességében épülettípustól függően 4–10 éve egyáltalán nincsenek VNT állami támogatások. Ezeknek a támogatásoknak fontos szerepe volt annak bizonyításában, hogy a közös döntés nehézségein felülemelkedve, lehet akár egész városnegyedeket is megújítani. A döntések egyik kritikus pontja a hiányzó önerő, melyet a VNT támogatások látványosan pótolnak. Lokálisan és időszakosan, az adott önkormányzatok anyagi lehetőségeitől függően pályázhatóak helyi támogatási formák, amelyek a veszélytelenítéstől kezdve az állagmegóvásig, energiahatékonysági, a szociális, vagy akár a műemléki szempontokat is figyelembe véve igyekeznek VNT vagy visszatérítendő (VT) forrást biztosítani.

A rendszert hosszú ideig kiszámíthatóvá, tervezhetővé tette a lakástakarékok állami támogatása. Ez az előtakarékosságot, vagyis az önerő képzését támogatta. Ám az új szerződésekre járó 30%-os állami támo-

gatást 2018 októberében villámcsapásszerűen megszüntették. Ez utóbbi azért volt jelentős érvágás a lakóközösségek számára, mert így legalább szabad szemmel, az éves beszámolók során is látható értelmű, hozama is volt (az amúgy kötelező) felújítási alap képzésének. Ma az alacsony (jegy)banki alapkamat és az illetékek révén a lekötött, vagy látra szóló betétek hozama negatív, tehát 1 év alatt az apránként összegyűjtött 1 millió forintból jó, ha 950 000 forint felvehető, ami törvényesítve, évről-évre, kamatos-kamatszerűen növeli veszteségeiket! Ezen felül a társasházak már államkötvényt sem jegyezhetnek.

A fentiekkel szemben az a tapasztalatunk, hogy a lakóközösségek a támogatások nélkül is, hatalmas elánnal szerzik be a vállalkozói és banki ajánlatokat, és belevágnak a felújításba. Milyen tényezők befolyásolják ezt?

FELISMERÉSEK

Az önerő tekintetében az LTP kivézettségével a következő években nagyon sok társasház keresi majd az új legjobb helyet a korábbi lejárt megtakarításainak. Tömegszerűen lejárt, VNT támogatások hiányában képzett 4-10 éves lejáratú szerződésekről és gyűjtött forrásokról beszélünk. (Ebből a szempontból nem véletlen, hogy ezek a lejáratú időpontok éppen meg egyeznek a VNT támogatások megszűntével és éppen mostanra esnek a tömegszerű lejáratok). Egy gondosan kimunkált műszaki-pénzügyi tartalommal, hitellel kiegészített korszerűsítés ma a legjobb tovább-befektetési forma a lakásuk fenntartásában érdekelt, állagfenntartás, rezsi-költségek minimalizálása miatt döntési helyzetben levő tulajdonosok számára.

Lakáspiaci értéknövekedés az ingatlanpiac rendkívül pörgésével

Hallani évi 5 milliós értéknövekedéseket is, felfelé licitálást, meghirdetés előtt elkelt lakásokat, 1 millióért korszerűsített, 5-8 millióval drágábban eladható lakásokat. Az értéknövekedés abszolút nyertesei

1. táblázat. Társasházi hitelek összehasonlítása

Megnevezés	Kamatmentes lakossági energiahatékonysági hitel (GINOP/VEKOP)	Nem kizárólag energiahatékonyságot célzó társasházi hitel (OTP Thermo/Stílus)
Hitel összege	500 000-7 000 000 Ft / lakás	500 000 Ft / épülettől, (20 000 Ft / hó / lakástörlesztésig)
Önerő	minimum 10%	minimum 10%
Kamat mértéke	kamatmentes	70%-os kamattámogatás 5 évig, majd 35%-os támogatás 5–10 éves futamideig.
Futamidő	0–20 évig	maximum 15 év, vagy a lakástakarék szerződés kiutaláshoz igazodik
Közös tulajdonú részek felújítása	kizárólag	külön tulajdon is (piaci kamattal)
Energiahatékonysági felújítások	kizárólag	egyéb is
Energetikai követelmények	7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szerint	nincs
Energiatanúsítvány szükséges	igen	nem
Biztosíték	50 millió Ft hitelösszeg felett ingatlan vagy óvadék	közös költség emelése
Követelmény jelentős felújításnál (homlokzati hőszigetelés a hőburok 25%-ánál nagyobb felületen)	szigetelés vastagsága + összesített épületenergetikai mutató + költségoptimális „CC” szint + megújulók alkalmazása	szigetelés vastagsága
Ideális	Magasabb költségű, nem kizárólag hőszigeteléssel járó, energiahatékonyságot eredményező munkákhoz. 50 millió Ft hitelösszegig, 9 lakás alatti társasházaknál. Főként ott, ahol 10% önerő van, de nincs 2 éves, igazolható Felújítási Alapképzés, vagy lejárt, kiutalható LTP megtakarítása is van a társasháznak, vagy a fenti összegek mellett az LTP lejáratig való változatlan törlesztését vállalni tudják, majd azt az LTP lejáratkor betörlesztik a kamatmentes hitelbe. Ahol nem tartozik hozzá külön tulajdoni műszaki tartalom (pl. lakásablak csere.)	A nem kizárólag energiahatékonyságot célzó beruházásoknál, a nagyobb lakásszámnál, a kisebb hitelösszegnél (az épületre vetítve >500 000 Ft, de lakásonként <500 000 Ft), a kizárólag homlokzati hőszigetelési munkáknál, a még nem lejárt LTP felhasználásánál.
Nem ajánlott	kizárólag homlokzati hőszigetelés	3 500 000 Ft / lakás hitelösszeg felett
Lakástakarék felhasználása	Csak az első folyósításig kiutalt LTP megtakarítás használható fel önerőként. Törleszteni bármikor korlátlan darabszámban és ingyenesen lehet.	A folyamatban (előtakarékosági fázisban) levő LTP önerőként is felhasználható.

a társasházi panellakások. Sokan menekülnek befektetőként a negatív banki hozamok helyett társasházi lakásba, amit aztán bérbe adnak. Gyakori az akár 50%-ban (!) bérlők által lakott és fenntartott társasház is. Tehát a mobilizálható értéknövekedés már nem teher, hanem cél lett!

Hitelfelvételi hajlandóság

A felújítások szinte mindig hitelfelvétellel járnak. Hitelt az vesz fel, aki hosszabb távra tervez, van jövőképe. A szűkös támogatási lehetőségek ellenére nőtt meg a korszerűsítési-felújítási kedv és a döntési hajlandóság a társasházakban. Ez köszönhető az általános építetetői bizalomnak, a vissza nem térítendő támogatások elengedésének, a veszteséges pénzgazdálkodási koncepciónak, a reális energetikai- és pénzügyi vonatkozású döntést előkészítő anyagok-

nak. A felújítások megvalósítási időigénye a pályázatok elhagyásával felére-harmadára esett vissza, tehát az áremelkedések is kézben tarthatóbbak.

Energetikai követelmények

A ma hatályos 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szerint átlagban 16 cm vastag homlokzati hőszigetelés szükséges minimálisan. A növekvő energetikai követelmények miatt 2021. január 1-jétől szigorítás történik, mivel ugyanazon épülethez 24 cm lesz a „nulla közeli energiafogyasztású” épületekhez előírt szigetelésvastagság. A kivárást tehát könnyen tovább drágíthatja a felújítási költségeket.

Belső megtérülés

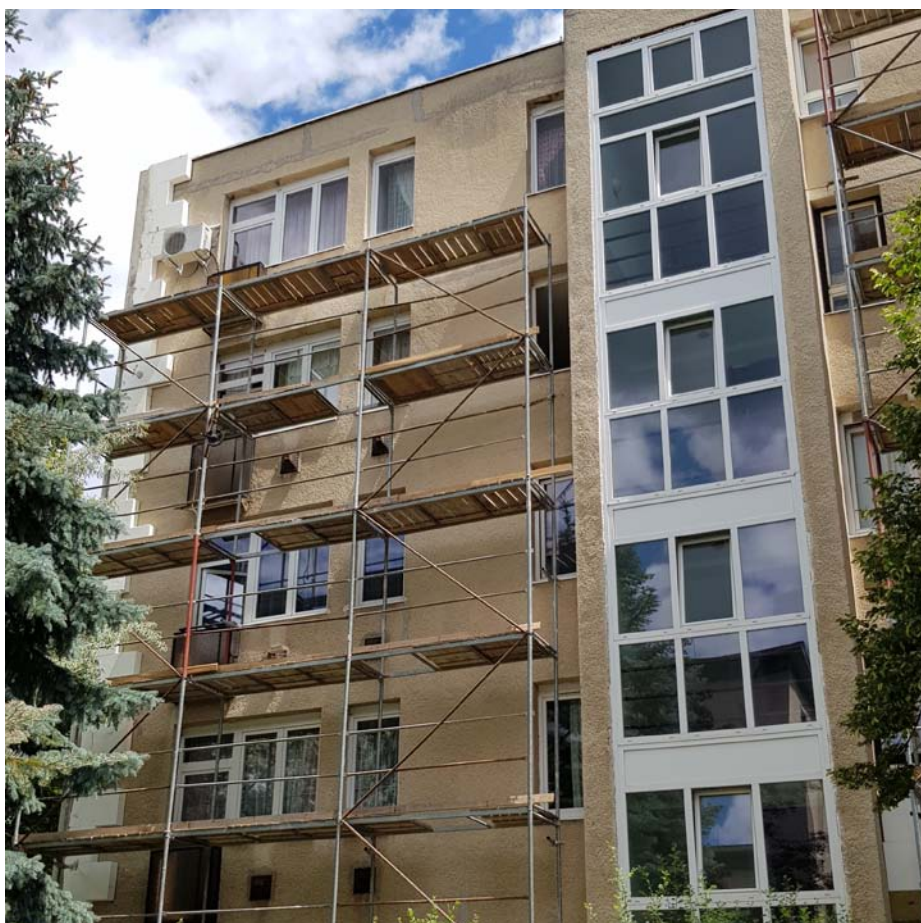
Sokan nem végzik el a lehetséges források számbavételét, és a pénzforgalmi

számítást. Pedig ez az, ami simává teszi az utat a döntéshez. Ha csak a költségeket, a hitelfelvétel feltételeit ismerjük, nem biztos, hogy lelkesen vágunk bele egy felújításba, ezért a fedezeti oldalt és a nyereségeket is fel kell deríteni. A politikai döntéshozók is sokszor utaltak rá, hogy a jövőt támogatások helyett saját projektjeink belső megtérülésében kell keresnünk.

A kamatmentes lakossági energiahatékonysági hitel (GINOP/VEKOP) és a nem kizárólag energiahatékonyságot célzó társasházi hitel összehasonlítását az 1. táblázat tartalmazza.

Támogatások

Mint láthattuk, az előtakarékoság támogatásának és a megvalósításkor igényelhető, önerőt pótló pályázati támogatásoknak



vége. Az elérhető aktuális támogatások kizárólag hitel igénybevételéhez köthetők: csakis kamatmentes vagy kamattámogatott hitel érhető el.

Új lakástakarékok

Az LTP jogintézménye nem szűnt meg, csak legfőbb vonzereje, az állami támogatás szűnt meg az új szerződésekre. A két nagy lakástakarék saját forrású új LTP termékeit a Felügyelet engedélyezte. Ezeket közvetlenül nem köthetik társasházak, de a korábbi rendszerből megmaradt a projekthez zárolható, engedményezhető tulajdonosi LTP-k intézménye, amivel jóval magasabb összegű hozamot tud a társasház elérni. Emelt közös költségből finanszírozható, okosan és felelősen kedvező hitelmix állítható össze velük.

Hitel vagy támogatás?

Mivel a társasház-felújításokhoz nincsen pályázható állami támogatás, azonban a felvett hitelek visszafizetésére igen, ez megteremtheti a finanszírozás alapjait. Ha a nem létező pályázati támogatásra várunk, a halogatás biztos veszteséget okoz az áremelkedések miatt.

FEJLŐDÉS A DÖNTÉS-ELŐKÉSZÍTÉSBEN

Korábban általános taktikai hiba volt, hogy a társasházak meg akarták spórolni a felújítási döntésekhez szükséges előkészítő munkát, elemzést és anyagok elkészítését. Ennek következményeként a közgyűlések többsége elkaszált az előterjesztést, a felújítás pedig elmaradt. Ha nincsen kimunkált forgatókönyv, akkor a közgyűlések által már jóváhagyott döntések fele soha nem valósul meg. A döntéseknél kulcsfontosságú a beavatkozások sorrendje. Korlátlan anyagi lehetőségek hiányában a döntéshez sorrendet kell felállítani az ún. költségoptimum alapján. Sorrend képezhető az egyes beavatkozások megtérülésének gyorsasága szerint, és választhatjuk azt a korszerűsítési módot is, ahol a megtakarítások és a korábbi befizetések havi pénzárama egyensúlyban van, tehát „önfinanszírozó”. Vagyis ott költsünk először, ahol a leggyorsabban megtérül. Egy elhanyagolt épületben is van szakmai-energetikai sorrendje a lehetséges felújításoknak. Amennyiben az épület állaga olyan, hogy nincsen sürgősebb beavatkozásra szükség, érdemes a lehetőségeket a belső megtérü-

lés alapján sorba állítani, és a korlátos források erejéig megkezdeni a legelső elvégzendő projektet. Mindig van indokolható és vállalható műszaki-pénzügyi modell.

ÖSSZEGEZVE

A társasházi lakóépületek korszerűsítése esetén a döntés első szintjét a következő kérdések jelentik:

- mit újítsunk fel,
- hogyan mérlegeljünk és hogyan válaszunk felelősségteljesen műszaki tartalom, illetve
- finanszírozási formát.

Egy ilyen komplex döntés a társasházi közös képviselő és a szövetkezeti vezetők fejében gyakran leegyszerűsödik arra, hogy a kiszáritott állami támogatások, és LTP nélkül elérhető hitelek feltételei mennyire szorosak. A döntés a tulajdonosok fejében is leegyszerűsödik: mennyit kell havonta fizetni, mennyi lesz a megtakarítás, és emiatt számára mennyibe kerül a hitel felvétel/közös költség emelése? A tapasztalatok szerint a felújításokra megfelelő alapot nyújt, hogy a képviselők is felismerték a feladat komplexitását, és egyre nagyobb számban fordulnak megfelelő szakmai felkészültségű szakértőhöz, aki a fenti 3 kérdésben szakmailag megalapozott válaszokat tud adni. Biztató, hogy a felújításokhoz szükséges forrás az esetek egyre nagyobb százalékában a korábbi előtakarékosagra alapozva, az optimálisan megtervezett energetikai műszaki tartalom és a felelős hitelfelvétel hármásából, gazdaságossági szempontok alapján kerül előteremtésre.

www.projectdoctor.hu

TÁRSASHÁZ-FELÚJÍTÁS INFARKTUS NÉLKÜL?



www.tarsashazfelujitasikezikonyv.hu