

Az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítást eredményező korszerűsítésére kiírt pályázat segítségével történő, felújításokkal és korszerűsítésekkel kapcsolatos gondolatok

Magyarországon az 1960-70-80-as években összesen kb. 870 ezer, úgynevezett iparosított technológiával épült lakás, illetve épület került megépítésre. Ezek az épületek a kor műszaki és technikai elvárásainak meg is feleltek. Rendelkeztek ugyan valamilyen szintű szigeteléssel, ennek hatékonysága azonban meglehetősen alacsony mértékű volt. Ez azt jelenti, hogy az épületbe bejuttatott hőenergia mennyiségének egy jelentős része a külső falazaton keresztül, illetve a külső nyílászárók meglehetősen gyenge szigetelésének köszönhetően azokon át is, a szabadba távozott. Az épületek tetőzete ugyancsak sok hőenergiát „engedett” ki a szabadba, növelve ezzel a lakóközösségek kiadásait.

A hőenergia és általában az energiaárak folyamatos, a rendszerváltás utáni ugrásszerű növekedése, az épületek szigetelésére, a nyílászárók hő- és hangszigeteltre történő kicserélésére ösztönözte a kormányokat, az önkormányzatokat és természetesen az ilyen épületekben élő lakóközösségeket is.

Ezért született meg a 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet, mely felhatalmazta az önkormányzatokért felelős minisztert, hogy az iparosított technológiával épült lakóépületek szigetelésére és külső nyílászárók cseréjére vonatkozóan készítsen pályázatot, amely a beruházás finanszírozását egyenlő arányban teszi lehetővé a minisztérium, az önkormányzatok és a lakóközösségek között.

A lakóközösségek eleinte kissé bizalmatlanul viszonyultak a felkínált lehetőséggel szemben, de az évek során nagyobb számú pályázatot nyújtottak be. Így 2001 óta a 870 ezer iparosított technológiával épült lakások közül kb. 280 ezer lakás felújítására került sor. 2006-ban országosan 60.000 lakás felújítására nyújtottak be pályázatokat a lakóközösségek, és valamennyi pozitív elbírálásban részesült. A kivitelezés nagyrésze elkészült.

A program sikerességében egyformán erőn felül teljesítenek a lakóközösségek, az önkormányzatok és a kormány is.

De az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy érdemes áldozatokat vállalni, mert a pályázat segítségével felújított épületek 25 – 40 %-os, ahol a fűtéskorszerűsítés is megtörtént vagy az épület szigetelésével párhuzamosan megtörténik, akár 50 %-os hőenergia megtakarítást is elérhetik. Ez tehát előnyös a lakástulajdonosoknak mert kevesebbet fizetnek a fűtésért és előnyös az országnak is, mert kevesebb földgáz megvásárlását teszi lehetővé.

Nem mellékes szempont, hogy a beruházás elkészülte után a lakások értéke akár 40 %-al is megnőhet. Az épületek esztétikai megjelenése és a lakástulajdonosok komfortérzete is fontos szegmense a beruházásnak.

2008. február 1-én jelent meg az idei pályázati felhívás mely szerint a pályázatok elkészítési és benyújtási határideje 2008. szeptember 30.

Az idei pályázati felhívás néhány fontos változást is tartalmaz a korábbiakhoz képest.

Ezek közül néhány:

- A lakóközösségek akkor is benyújthatják pályázataikat, ha a települési önkormányzat nem vesz részt a pályázaton. Ebben az esetben azonban a bekerülési összeg, önkormányzatra eső egyharmadát is a lakóközösségnek kell magára vállalni.
- A pályázathoz csatolni kell egy bejelentési dokumentációt, amely ugyan nem a klasszikus értelemben vett építési engedély, de a pályázat elkészítési idejét meghosszabbítja, mert az Építési Hatóságnak le kell folytatni a hivatalos eljárást, ami a szakhatóságokkal történő egyeztetést is jelenti.
- Ha a települési önkormányzat részt vesz a pályázaton, az elkészült pályázatokat első lépcsőben az önkormányzathoz kell benyújtani, majd pozitív elbírálás esetén nem az önkormányzat, hanem a lakóközösség juttatja el a minisztériumba.
- Amennyiben a pályázat a második lépcsőben is pozitív elbírálásban részesül, a kivitelező kiválasztására, a közbeszerzetést is a lakóközösség végzi.

A pályázat elkészítésével kapcsolatos költségek.

A pályázat elkészítése komoly szakértelmet igényel, amit egyébként a pályázati felhívás konkrétan meg is fogalmaz. Ennek megfelelően jelentős költségek felmerülésére lehet számítani. Azonban a költségek egy jelentős része a pályázat által támogatható költségnek minősül, így azok kétharmada meg is térül a lakóközösségnek.

A támogatás szempontjából elismerhető költségek:

- a pályázat elkészítésének költségei, pl. a program lebonyolítási költségei, felsőfokú építőipari végzettséggel rendelkező szakértő díja, pályázat elkészítésének szakértői költségei
- a pályázat tervezési költségei
- a közbeszerzési eljárás költségei, amennyiben a pályázat szerinti beruházás a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. törvény hatálya alá esik.
- a kivitelezés műszaki ellenőrzésének költségei stb.

Az elnyerhető támogatás:

A költség megosztás a támogatás szempontjából elismerhető bekerülési költség vonatkozásában a következő.

- állami támogatás: legfeljebb a bekerülési költség 1/3-a, de nem haladhatja meg az 500.000,- Ft/lakás összeget.
- önkormányzati támogatás és a pályázó saját ereje együtt: legalább a bekerülési költség 2/3-a.

A pályázó lakóközösség önrészeinek „előteremtése”.

Jelentős gond, hogy az iparosított technológiával épült épületekben élő lakóközösségeknek nincs, vagy csak igen kevés megtakarított pénz áll rendelkezésükre. Ennek elsősorban az az oka, hogy a közös költség felújítási alapját szándékosan alacsonyan állapítja meg a lakóközösség, ezzel is viszonylag alacsonyan tartva a közös költséget. A megoldás komoly hátránya, hogy nagyobb felújítás vagy pályázatokon való részvétel esetén nem rendelkeznek a szükséges pénzüsszeggel, önrésszel.

Megoldást jelenthet, ha a lakóközösség valamelyik Lakástakarék Pénztárral szerződést köt. Nyertes pályázat esetén ugyanis az egyharmad önrészt a következő konstrukcióban is elő lehet teremteni.

1./ A lakóközösség saját megtakarítása (ha van).

Ezzel lehet csökkenteni a felveendő hitelösszeg nagyságát.

2./ Ha a lakóközösség tagjai vállalják egy bizonyos összeg egyszeri befizetését, ez is a felveendő hitelösszeg nagyságát csökkenti.

3./ A Lakástakarék Pénztárral kötött szerződés alapján, kedvezményes kamatozású kölcsön felvétele.

4./ Amennyiben ez még mindig nem fedezi a szükséges egyharmadnyi önrészt, lehetőség van a „Sikerés Magyarországért” Panel Plusz Hitelprogram keretében történő hiteligénylésre.

Elfogadom azokat az észrevételeket, hogy a hitelt kamatostól vissza kell fizetni. A hitelt több éven keresztül fizethetjük, stb.

De gondoljunk csak bele! A beruházás haszna már a kivitelezés befejezése után rögtön érzékelhető.

A hőenergia megtakarítást azonnal érezzük. A lakásunk értéke rögtön jelentősen megnövekszik. A hangszigetelt ablakok révén a külső zajok szinte teljesen megszűnnek. Az épület külső megjelenése a korábnál össze hasonlíthatatlanul esztétikusabb. Érdemes tehát a lakóközösségeknek olyan döntéseket hozni, amely a pályázaton való részvételt jelenti.

A jövő:

Amennyiben a kormányok a következő években is támogatják hasonló pályázatok segítségével az iparosított technológiával épült lakóépületek energiamegtakarítást eredményező korszerűsítését, a jelenlegi ütemben 5-6 év alatt az ország összes ilyen épülete felújítható lesz. A lakóközösségek egyre növekvő érdeklődése és a programban való részvétele azt jelzi, hogy a kormánynak folytatni kell a pályáztatást, az épületek szigetelését, korszerűsítését. Több mint két és fél millió emberről van szó. Egyetlen kormány, főleg egy baloldali kormány nem hagyhatja magára ezeket az embereket. Nem fordulhat az elő, hogy egy pályázat tartalmi és formai követelményeknek megfelel ugyan, de pénzhiány miatt a pályázatot elutasítják.

Mert senki ne feledje: a jövőt építjük!

Kecskemét, 2008. augusztus 28.

Marci Albert
Kecskemét - Vagyon és Lakásgazdálkodási
Bizottság elnöke
Bács-Kiskun Megye – BÖK alelnök