

**AZ ALACSONY STÁTUSZÚ TÖBBLAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK MŰSZAKI, FINAN-
SZÍROZÁSI ÉS MENEDZSMENTPROBLÉMÁI, FELÚJÍTÁSAIT ÉS FEJLESZTÉSEIT
TÁMOGATÓ PÉNZÜGYI- ÉS EGYÉB TERMÉKEK**

Készült a Habitat for Humanity International Hungary megbízásából

Készítette:

Gerőházi Éva

Hegedüs József

Somogyi Eszter

Közreműködött

Csider László (PRO-Rata Kft.)

Teller Nóra (Városkutatás Kft.)

Városkutatás Kft.

2011. december

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló	4
1.1	Szervezeti struktúra (társasházak szabályozási hiányosságai)	4
1.2	A társadalmi és döntési konszenzus – megfizethetőség problémája.....	5
1.3	A felújítási piac	6
2	Helyzetelemzés.....	8
2.1	A probléma nagyságrendje.....	8
2.2	A társasházak és lakásszövetkezetek működésének jogszabályi problémái.....	9
2.3	Jellemző műszaki problémák.....	13
2.4	Pénzügyi menedzsment.....	17
2.4.1	Megfizethetőség.....	17
2.4.2	Társasház működőképessége, külső adósságállomány.....	20
2.5	Szervezeti menedzsment.....	22
2.5.1	Közös képviselet	22
2.5.2	Lakóközösség.....	25
3	Felújítási piac.....	28
3.1	Műszaki megoldások	28
3.1.1	A felújítási költségek nagyságrendje	29
3.1.2	Energiahatékonysági beruházások.....	32
3.1.3	ESCO konstrukciók.....	34
3.2	Finanszírozási források	38
3.3	Szervezeti erőforrások.....	48
3.3.1	Közös képviselet	48
3.3.2	Lakóközösség.....	49
4	Mellékletek.....	51
4.1	A kérdőíves vizsgálat módszere.....	51
4.1.1	A minta	51
4.1.2	Alacsony státuszú tömbökben elhelyezkedő lakások száma	52
4.1.3	Az elemzésben használt súlyok	54
4.2	Interjúk jegyzéke	55
4.3	Esettanulmányok jegyzéke.....	56
4.4	Fontosabb jogszabályok jegyzéke	56
4.5	Lakásfenntartási támogatás rendszerének átalakítása	57

Bevezető

Jelen tanulmány az alacsony státuszú többlakásos lakóépületek műszaki, finanszírozási és menedzsmentproblémáinak bemutatásán túl az épületek felújítására, fejlesztésére potenciálisan elérhető termékeket tartalmazza. Az alapjául szolgáló kutatás a Habitat for Humanity Magyarország magyarországi szervezetének megbízására készült, egy az alacsony státuszú, többlakásos lakóépületek felújítását segítő termék fejlesztésének háttérdokumentumaként. A tanulmány egy több hónapon keresztül tartó kvantitatív és kvalitatív kutatásra épült. Ezek között szerepelt a 2011. június és július hónapban három városban elkészült, 400-as elemű kérdőíves felvétel, továbbá 20 szakértői interjú, 5 eset-tanulmány, illetve a témával kapcsolatos egyéb források feldolgozása (jogszabályok, dokumentumok, internetes fórumok, stb.)

1 Vezetői összefoglaló

A Habitat for Humanity International magyarországi szervezete 2011 tavaszán megbízta a Városkutatás Kft-t, hogy készítsen egy háttér tanulmányt az alacsony státuszú többlakásos lakóépületek (társasházak) működésének problémáiról, és a felújításukra és fejlesztésükre potenciálisan elérhető forrásokról. A kutatás alkalmazott kvantitatív (400 elemű reprezentatív kérdőíves felvétel) és kvalitatív módszereket (szakértői interjúk, esettanulmányok, dokumentum feldolgozás, stb.) is.

A kutatás során az alacsony státuszú társasház területek működésének, a társasház rendeltetészerű üzemeltetésének és a szükséges felújításának kritikus pontjait vizsgáltuk, figyelembe véve a problémákra adott válaszokat a különböző (piaci és nem piaci) szereplők által.

A társasház működésének és felújításának problémáit három kérdéscsoport köré szervezve mutatjuk be. Az első a társasház szervezeti keretei, a második a társasházak társadalmi összetételével (elsősorban az alacsony jövedelmű csoportok felülreprezentáltságával) összefüggő kérdések, harmadik pedig a társasház felújítási piac (monopolhelyzetekből, aluszabályozottságból stb. származó) „torzításaival” függ össze.

1.1 Szervezeti struktúra (társasházak szabályozási hiányosságai)

A vizsgált szegmensben található társasházak 80 %-a korábban önkormányzati/tanácsi tulajdonú épület volt, és a privatizáció során alakult át vegyes tulajdonú társasházzá, aminek az üzemeltetése kikerült a rendszerváltás előtt monopolhelyzetben lévő ingatlankezelő vállalatok kontrolja alól. A vizsgálat körébe tartozó szegmensben nagyságrendileg 20-25 ezer társasház található, ahol 440 ezer lakás helyezkedik el, kb. 8-9 %-a az ország lakásállományának. A társasházak 30 %-át az ingatlan üzemeltetésre szakosodott cégek kezelik, 60 %-ukban egyéni vállalkozók és 10 %-ban olyan személyek (egyéni vállalkozók), akik a társasházban laknak. Lakásszövetkezetek alulreprezentáltak a vizsgált körben, aminek az oka, hogy lakótelepek építésekor az akkori lakáelosztási gyakorlat következtében eleve egy magasabb társadalmi státuszú csoport került be a szövetkezeti épületekbe.

A társasházak működését a társasházi törvény szabályozza, amely az elmúlt 20 évben folyamatosan változott. A törvény alapproblémája, hogy hogyan lehet egy ilyen szétaprózódott intézményi struktúrában a társasház tulajdonosi (közgyűlés), kezelői/végrehajtói (közös képviselő vagy intézőbizottság) és ellenőrzési (számvizsgáló bizottság) érdekeit/feladatait hatékonyan összeegyeztetni. A kutatás egyik legfontosabb megállapítása, hogy az éles piaci verseny ellenére a közös képviselet a mai társasházak szektor legmeghatározóbb, ezért legsérülékenyebb pontja. A közös képviselők szerződéses gyakorlata, ösztönzési/érdekeltségi rendszere a társasházak alapszintű, egyik napról a másikra történő működésének biztosításában teszi őket érdekeltté, és nem támogatja az előre látó, stratégiai gondolkodást feltételező, korszerűsítések/felújítások érdekében konfliktusokat is felvállaló gyakorlatot. Ez nem egy „morális” probléma, azaz nem a közös képviselők szakmai, erkölcsi vonásainak a következménye, hanem egy strukturális probléma, ami a törvényekből és az azokat alkalmazó társadalmi szereplők magatartásából következik. Vannak természetesen innovatív közös képviselők, de ők inkább a kivételek, hiszen tipikus esetben külön jutalmazás nélkül vállalnak fel többletmunkát és többlet konfliktusokat.

A mai intézményi struktúrában mindhárom (közgyűlés/tulajdonosok, közös képviselő és számvizsgáló bizottság) fél érezheti úgy, hogy kiszolgáltatott a másik két félnek. A köztük lévő konfliktusokra számos példa van. A közös képviselőt viszonylag könnyű leváltani, bármilyen jó munkát végzett, a közgyűlés (különösen az alacsony személyes részvétel, az ún. tulajdonosi meghatalmazások begyűjtése révén) könnyen ellene hangolható; a közös képviselő pozíciójánál fogva befolyásolhatja a közgyűlést, a többség maga mellé állításával gyakorlatilag korlátlan kontrollt szerezhet a társasház ügyei felett, a

számvizsgálók szakmai kapacitása, szabadidejét felemésztő munkája nem mindig elegendő a hatékony kontrollra, stb.

1.2 A társadalmi és döntési konszenzus – megfizethetőség problémája

A társasházi lakosok társadalmi-demográfiai összetétele nagyban befolyásolja annak lehetőségeit, hogy a társasház egységesen lépjen fel bizonyos feladatok megvalósításában. Mások az idősebbek és más a fiatalabbak törekvései/lehetőségei; mások a magánbérletben lakók (illetve bérbeadók, ezen belül is a külföldi tulajdonosok) és mások a saját tulajdonú lakásukban lakók érdekei, az önkormányzati tulajdonban élők is egy speciális csoportot képviselnek, stb. A tipikus társasházak vegyes társadalmi és demográfiai összetétele, és egyfajta kooperációs kultúra hiánya az együttműködés komoly korlátját jelentheti. A társasházi döntéseket ugyanis viszonylag egyszerű blokkolni, ami mögött nem feltétlenül van racionális viselkedés.

A konfliktusok oka sokszor a költségek elosztása, különösen az olyan típusú műszaki kérdések esetében, amelyek nem minden lakót érintenek közvetlenül. A tetőbeázás nyilvánvaló a legfelső szinten lakókat érinti elsősorban. A kémény felújítás azonban a fűtési módhoz kapcsolódik, és ebben valóban nem mindenki érdekelt, így nehéz meggyőzni azokat, akik nem használják a kéményt, hogy annak felújítása közös költség. A közös költségek megosztás közel sem egyértelmű. Nem véletlen a mellékvízórák elterjedése, aminek az oka, hogy a tulajdoni arány nem méri jól a vízfogyasztásból való részesedést. További gond fűtési rendszerek korszerűsítésénél az épületen belül különböző elhelyezkedésű lakások hőigénye, ami akár 40 %-kal is emelheti egyes ingatlanok fűtési költségét. A terhek kiegyenlített megosztására alkalmazott eljárást (pl. a svájci megosztási képletet) a saját érdeküket előtérbe helyező tulajdonosok gyakran nem fogadják el.

Az alapprobléma azonban a megfizethetőség: alacsony jövedelmek, magas költségek. Átlagosan a lakáskiadások (hitelkiadásokkal együtt) ebben a szegmensben a jövedelem 32 %-át emésztik fel, hitelek nélkül 27 %-át. A lakás érték/jövedelem hányados lényegében az országos arányoknak felel meg, valamivel az átlag alatti lakásértékekkel és átlag alatti háztartás jövedelmekkel. Jelentős különbség van az alsó jövedelmi ötöd és a felső jövedelmi ötöd között: a jövedelmekben 4-szeres különbség van; a lakásértékben kevesebb, mint kétszeres; lakásköltségekben kb. kétszeres. A háztartások 46 %-a költ többet lakásra a jövedelemének 35 %-nál a hitel költségeket is beszámítva, hitelköltségek nélkül pedig a háztartások 36 % kerül ebbe a csoportba. (A nemzetközi konvenciók szerint a megfizethetőségi határ 30/35 %-nál húzható meg.) A háztartások 28 %-a rendelkezik jelzálog lakáshitellel, ami többé-kevésbé az országos átlagnak felel meg. A jelzáloghitelek terheinek megnövekedése jól érzékelhető az adatokból: a jelzáloghitellel rendelkezők jövedelmüknek 47,2 % fizetik lakáskiadásokra, míg a hitellel nem rendelkezők jövedelmük 31,7 %-át.

A megfizethetőségi probléma tehát nemcsak az alacsony jövedelmű csoportok esetében jelentkezik, hanem a hitelesek körében is, akik tipikusan magasabb jövedelműek és fiatalabbak az átlagnál. Emiatt a hátralékosság nemcsak a jövedelemtől, és a közvetlen lakásköltségektől függ, hanem nagyban attól is, hogy a család rendelkezik-e hitellel. A hiteltörlesztések emelkedése mindenképpen a családok költségeinek növekedését és a hátralékos probléma súlyának növekedését eredményezte.

A megkérdezetteknek 6,5 %-a válaszolta azt, hogy jelenleg is van közös költség tartozása; és további 6,9 % említette, hogy volt közös költség tartozása a közelmúltban – ez együttesen – a háztartások 13-14 %-át teszi ki.¹ A társasházak közel 60 %-ában jelezték, hogy van érdemi közös költségtartozás, ami azt jelenti, hogy ott átlagosan a családok 11,5 % rendelkezik hátralékkal. (Ez valószínűleg egy alsó becslése a közös költség hátralékkal rendelkező háztartásoknak, mivel a közös költség befizetése

¹ Meg kell jegyezni, hogy a fizetési hátralékokra vonatkozó információk a megkérdezettek önbevallására épül, ami valószínűsíti, hogy a hátralékosság problémáját a survey alulbecsüli.

általában a háztartások kiadási stratégiájában a közmű költségek után következik, és a háztartások a közös költségnél nagyobb arányú közműtartozásokat jeleztek: 8,1 %-nak most is van, 9,1 %-nak volt.)

Az alacsonyabb státuszú területek társasházaiban felmérésünk szerint 7 %-nak van külső tartozása a közműszolgáltatók felé. Ha a társasháznak elfogy a pénze, akkor először mindig a munkabéreket fizetik ki, pl. takarító, majd a közös képviselőt. Utána az áramot és épületbiztosítást fizeti a ház, a többi fizetéssel viszont „sakkozik”: így például a csatornadíj befizetést lehet leginkább elhúzni, mert emiatt nem jár közvetlen szankció, a vízdíj illetve szemétdíj esetében is van mozgástér, de ha nagyon megemelkedik a tartozás, akkor törleszteni kell, hogy a retorziók elkerülhetőek legyenek. Általános szabály, hogy egyik díjtartozás se „szaladjon túl el”.

A hátralékosság problémája az elmúlt 2 évben, számos interjú alany megítélése szerint, súlyosbodott, nemcsak a gazdasági válság miatt, hanem a hitelhátralékok miatt bevezetett árvérezési moratórium miatt. De az elmúlt 10 év politikai vitái erősítették az a magatartást, ami a politikát és nem az egyéni törekvéseket tekinti a hátralékosság okának.

1.3 A felújítási piac

A társasházias épületek műszaki állapotát nemcsak a korabeli építéstechnológia, hanem a felújítások rendszer váltás előtt elmaradása, majd a 90-es évek válsága is nagyban meghatározza. Az empirikus vizsgálat szerint az épületek kb. 12 % rendkívül elhanyagolt vagy komoly, látható műszaki problémákkal bír, és az épületek mintegy a felében vannak komoly műszaki problémák. A hagyományos építésű épületeknél lényegesen több és nagyobb jelentőségű probléma halmozódott fel, mint az iparosított technológiával épült lakótelepeken. Az épületek műszaki állapota sokszor a benn élők, a kevésbé felkészült közös képviselők számára is valójában ismeretlen.

Fontos kérdése volt a vizsgálatnak, hogy a műszaki állapot és a társadalmi összetétel milyen szorosan függ össze. A kvalitatív kutatás során azt tapasztaltuk, hogy még nagyon leromlott épületekben is ritka a teljesen homogén lakossági összetétel. (Kivéve a kifejezett telepek.) Ugyancsak nem állítható sem a kvalitatív sem a kvantitatív eredmények alapján, hogy a legrosszabb műszaki állapotú épületekben a legalacsonyabb jövedelmű és legkevésbé iskolázott lakosok laknának, és fordítva.

Az energiahatékonysági beruházások elsősorban a lakótelepi lakások esetében jelenthetnek komoly megtakarítási lehetőséget. A távfűtött épületeknél akkor éri meg energiahatékonysági beruházásokat végezni, ha ehhez állami és/vagy önkormányzati támogatás kapható. Ellenkező esetben a megtérülés (20-30 év) körülbelül az amortizációs idővel azonos, tehát nincs reális megtakarítás a beruházáson. Általában az a tapasztalat, hogy 50%-os támogatástartalom mellett a komplex felújítások kb. 8-10 év alatt megtérülnek, azaz hitelfelvétel esetén 8-10 évig kell fizetni a korábbi fűtésszámlának megfelelő összeget (fűtésszámla + hiteltörlesztés) és utána már tisztán megmarad a megtakarítás a lakóknak.

A kutatás rámutatott arra, hogy a kivitelezési és szolgáltatási piacon komoly verseny van, ugyanakkor számos monopol (vagy oligopol) helyzetből, illetve szabályozási problémákból eredő veszteség is tapasztalható. A beruházási költségeket növelik az állami támogatások, melyeknek többnyire árfelhajtó hatásuk van. A kivitelezők ugyanis tájékozódhatnak hivatalos fórumokon a nyertes összegről, így a beadott ajánlatok hasonló nagyságrend körül szóródnak. Ugyancsak árfelhajtó hatása van az állami támogatások késlekedésének (amelyek olykor évekig elhúzódnak), és amelyet a kivitelezők beáraznak, akár 20-30%-kal is növelve a kivitelezési költségeket.

A beruházás megfelelő műszaki előkészítése és ellenőrzése is hatással van az árra – megfelelő műszaki specifikáció esetén ugyanis jobban meghatározható a műszaki tartalom így nem kell beárazni a valós feladatok tartalmi bizonytalanságát – ugyanakkor a jó minőségű előkészítés és műszaki ellenőrzés inkább a minőségre semmint az árra gyakorol kedvező hatást.

Új elem a magyar piacon az ESCO beruházások, amely lényege, hogy az elért energiamegtakarításból fedezi a beruházási és az üzemeltetési költségeket (vagy azok egy részét) a szerződés lejártáig, ezáltal a megrendelőnek nem, vagy sokkal kisebb önerőbe kerül a felújítás. Az ESCO beruházás sikeressége alapvetően függ a kidolgozott műszaki megoldástól (különös figyelmet kell fordítani pl. a közös helyiségek, lépcsőházak, pincerészek szigetelésére, a megfelelő szellőztetés biztosítására), a működtetés szakszerűségétől (állandó felügyeletet igényel a hőközpontok, kazánok optimumának biztosítása). A távfűtött épületek esetében a hőközpont átvétele és korszerűsítése önmagában is nagyon jelentős megtakarítást eredményez, mert akkor a Főtávtól döntően hőt vesznek (gigajoule alapján való számlázás), és kisebb az alapdíj, tehát a hőmegtakarítás sokkal jobban érvényesíthető. Az ESCO megoldás előnye ebben a viszonylatban, hogy míg az egyszerűbb energetikai projekteknél a kivitelező által előzetesen becsült megtakarításra semmiféle garancia nincsen, addig az ESCO cég a beruházás tervezése és működtetése során érdekelt a minél jobb műszaki megoldásokban, és az ígért energiahatékonyság elérésében. Ugyanakkor hátránya az ESCO megoldásnak, hogy relatíve drága, mert az ESCO cégeknek meg kell becsülnie a következő 10-15 év energia és hőárát, és mivel ezek változásában nagy a kockázat, ezért automatikusan kockázati felárat kell a rendszerbe építeni.

A társasházi, lakásszövetkezeti piacon négy bank és két lakástakarék-pénztár (LTP) nyújt hiteleket felújítási célra: OTP, Raiffeisen, Erste, UniCredit; OTP Ltp, Fundamenta-Lakáskassza. (Sőt, egyes Takarékszövetkezeteknél is fellelhetők társasházi hitelkonstrukciók.) A lakástakarék-pénztári konstrukciók arra alapulnak, hogy mind a magánszemélyek, mind pedig a lakásszövetkezetek/társasházak jogosultak állami támogatásra, amennyiben LTP szerződést kötnek. A magánszemély az LTP-be megtakarításként elhelyezett összeg 30%-át, de nem több, mint évi 72.000 forintot igényelhet állami támogatásként. Lakóépület esetében a maximális állami támogatás sávosan, az épület méretétől függően oszlik meg.

A bankok közvetítik azt a kedvezményes hitelt is, amelyet iparosított technológiával épült lakóépületek (és önkormányzatok) használhatnak fel energetikai korszerűsítésére, (Panel Plusz hitel), s melynek forrása MFB hitel (a hitelbírálatba az ÉMI is bevonásra kerül), ennek kamata 4-6% közti jelenleg. Ez a hiteltermék nem igazán versenyképes azzal a konstrukcióval, amely a társasházi hitelezés 70-80%-át adja, s amely kombinálja az állami kamattámogatást (12/2001-es kormányrendelet alapján), és a lakástakarék-pénztári konstrukciót. Ez a hitel egyrészt rendkívül kedvezményes kamatozású (jóformán kamatmentes), mind iparosított technológiával épült, mind hagyományos építésű épület felhasználhatja, s bármely munkanemhez felhasználható, amely a közös tulajdonrészeket célozza. Mindemellett a hitel felvételének technikai feltételei (bírálat, biztosíték) meglehetősen kedvezőek a házak számára, és egy kiegyensúlyozott gazdálkodású épületnek nem okoznak nehézséget. Egyelőre úgy tűnik, hogy a válság, és a hitelszűke ellenére ezen kedvezményes termékeket a bankok változatlan feltételek mellett kínálják, mert a társasházi termék az egyik leghatékonyabb a portfóliójukban (relatíve nagy hitel, összességében jelentős, de fajlagosan alacsony adminisztratív teher, biztonságos visszafizetés).

A kedvező hitelezési gyakorlat ellenére vannak olyan társasházak és lakásszövetkezetek, amelyek nem kerülhetnek be a hitelezhető körbe: 1. Felújítási alap nem megfelelő képzése esetén, 2. Szolgáltatók felé való hátralék esetén (0. igazolás szükséges a hitelkérelemhez). 3. Magas belső hátralékos arány esetén, amely meghaladja a bankok által tolerálható mértéket. 4. Lassú bírálat (több hónapos átfutás, amely egy akkut problémára nem jelent azonnali megoldást) miatt.

További problémát jelent, hogy a kizárólag önkormányzati tulajdonú házak (amennyiben nem iparosított technológiával épültek, és nem energiahatékonysági projektet hajtanak végre, vagy nem részesei a fővárosi városrehabilitációs programnak) nem kapnak kedvezményes hiteleket, habár azok vannak a legrosszabb állapotban.

2 Helyzetelemzés

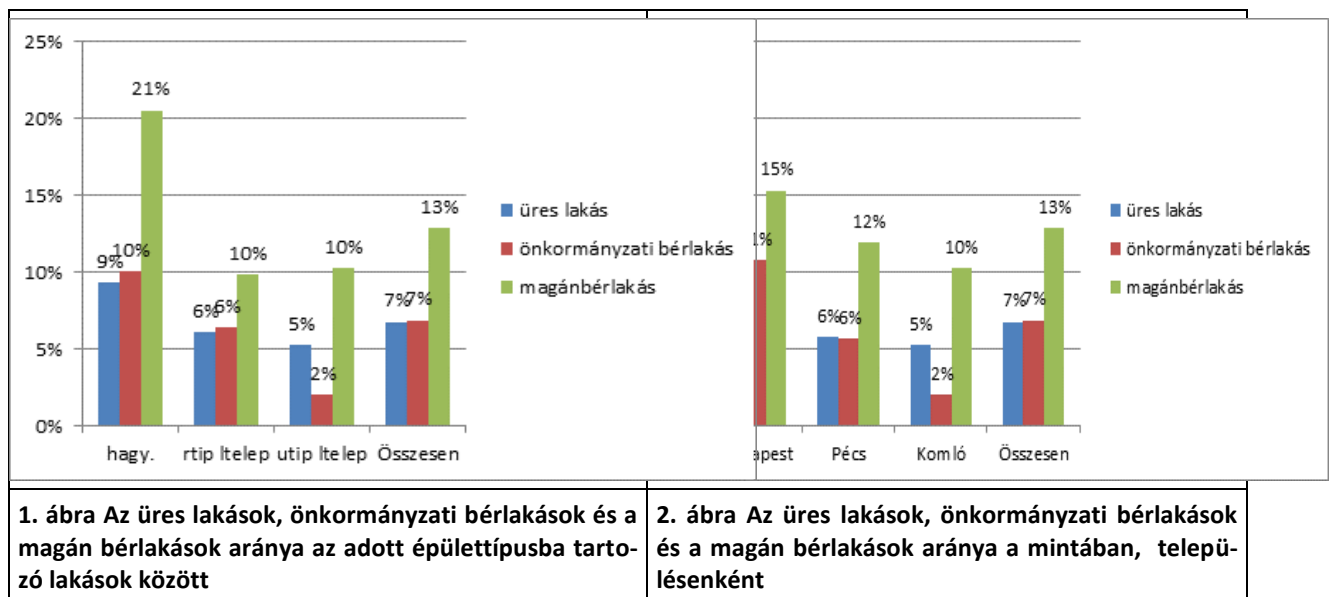
2.1 A probléma nagyságrendje

A vizsgálat a 20.000 főnél nagyobb lakosságszámú városokban lévő, társadalmi státusz mutatók (iskolai végzettség) alapján alsó 40%-ba eső, többlakásos épületeket tartalmazó lakótömbökben lévő lakásokra (illetve az abban lakókra) irányul, amely a 2001-es népszámlálás alapján 464 ezer lakást jelent.

Ezt a szegmenst különböző módszertani megoldások segítségével vizsgáltuk: dokumentumelemzés, interjúk, esettanulmányok, empirikus, kérdőíves felmérés.

Az empirikus vizsgálat a teljes 464.000 lakásnak 73 %-át, mintegy **340 ezer lakást tárt fel**, mert a kérdés során a lakások 27 %-ában vagy nem laktak (7 %), vagy önkormányzati bérlő (7 %) illetve magánbérlő (13 %) lakott a lakásban ². A kérdőíves vizsgálat tehát a városi társasházi lakásállomány alacsony státuszú (VLAS) területeinek tulajdonosok által lakott részét reprezentálja, 340 ezer lakást, a lakásállomány 8-9 %-át.

Az empirikus vizsgálat három városra terjedt ki (Budapest, Pécs és Komló), amelyen belül három lakóterület típust különböztettünk meg (hagyományos építésű, régi (1980 előtti) lakótelep, és „új”, típusú, 1980 után épült lakótelep).



A kérdőíves felmérés mintája mintegy 20 ezer társasházat/lakászövetkezeti épületet reprezentál, a minta települések és épülettípusok szerinti megoszlását a következő táblázat tartalmazza.

² A minta kialakításakor kivettük azokat a speciális tömböket, amelyek vegyes összetételűek voltak, tehát nem elsősorban lakócélu ingatlanokat tartalmaztak, valamint kiejtettük azokat a tömböket is, amelyekben kicsi a lakásszám, és magas az önkormányzati lakások aránya, tehát kevés a magántulajdonos. Ezt a speciális szegmenst nem a kérdőíves felmérés, hanem interjúk és esettanulmányok segítségével elemeztük.

1. táblázat A lakóépületek megoszlása épülettípusok és település szerint

	Budapest	Pécs	Komló	Összesen
hagyományos építésű	2 286	0	0	2 286
rtip ltelep	554	7 992	4 092	12 638
utip ltelep	1 310	2 791	1 388	5 489
Összesen	4 150	10 783	5 480	20 413

A mintába került társasházak 80 %-a korábban önkormányzati/tanácsi tulajdonú épület volt, és a privatizáció során alakult át vegyes tulajdonú társasházzá. A társasházak 30 %-át ingatlan üzemeltetésre szakosodott cégek kezelik, 30 %-ukban egyéni vállalkozók és 10 %-ban olyan személyek (egyéni vállalkozók), akik a társasházban laknak. Lakásszövetkezetek gyakorlatilag nem kerültek a mintába, aminek valószínűleg az az oka, hogy lakótelepek építésekor az akkori lakáelosztási gyakorlat következtében a lakásszövetkezeti épületekbe eleve egy magasabb társadalmi státuszú csoport került be.

2. táblázat A lakóépületek megoszlása épületben található lakások száma szerint

	Lakások száma az épületben				átlag
	-9	10 és 16 között	17 felett	Összesen	
hagyományos építésű	3%	22%	75%	100%	30,5
rtip ltelep	15%	64%	21%	100%	13,0
utip ltelep	3%	71%	25%	100%	19,5
Összesen	10%	61%	29%	100%	16,7

Hagyományos építésű, nagyobb lakásszámú épületek csak Budapesten kerültek lekérdezésre, és ez nem a kérdőíves felmérés módszertanának sajátosságaiból fakad, hanem abból a tényből, hogy a vidéki nagyvárosokban csak elvétve található meg az a tipikusan belvárosi, hagyományos építésű, legalább 6 lakásos lakóépület, amelynek a lakói társadalmi státuszuk szerint az alsó 40%-ba tartoznának. A vidéki nagyvárosok hagyományos építésű épületeiben vagy nagyon magas státuszú családok élnek, vagy kifejezetten alacsony státuszú családok, de akkor alacsony lakásszámú, többnyire önkormányzati tulajdonú épületekről van szó. Következésképpen a hagyományos építésű társasházak gyakorlatilag csak Budapesten jellemzőek, vidéki városokban egy-egy épületet sorolható ide, amelyek társadalmi státusza az átlagnál jobb.

2.2 A társasházak és lakásszövetkezetek működésének jogszabályi problémái

A társasházak és lakásfenntartó szövetkezetek működését számos jogszabály befolyásolja (lásd Melléklet: jogszabályok jegyzéke).

A Társasházi törvény (A 2003. évi CXXXIII. törvény a Társasházakról – továbbiakban Tht) feladata, hogy egyensúlyt teremtsen a társasház-tulajdon egyes alanyai és az azt működtető szervezet tipikusan eltérő érdekeket megtestesítő pozíciója között.

A **közös képviselő** kulcsfontosságú szerepet játszik a társasházak életében, a közös képviselő (ha nincs közös képviselő akkor az intézőbizottság) felelős a társasházi közgyűlés döntéseinek végrehajtásáért és a mindennapi működtetésért. Ez tipikusan a public choice elmélet megbízó-ügynök problé-

mája, amikor a közös képviselő (az ügynök) több információval rendelkezik, mint a megbízó (közgyűlés), és ez számos konfliktus hordozója. De a társasház szintjén a közös képviselő versus közgyűlés a végrehajtó és törvényhozói hatalom elkülönülését is reprezentálja.

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, a társasház ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. (A legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk; az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő jogállásával és felelősségével.) (Forrás: TH törvény)

A lakásprivatizáció magyarországi szabályozásának egyik következménye volt a több-lakásos lakásállomány ingatlan kezelésének elaprózódása. Budapesten például a 20-as nagyságrendű ingatlankezelési cégeket felváltotta a lényegében épületenkénti kezelés, aminek (számos előnyös oldala mellett) néhány lényeges hátrányos következménye is kialakult.

Érdemes itt megjegyezni, hogy a lakásszövetkezetek szétaprózódása nem következett be automatikusan, és gazdálkodási szempontból számos előnnyel rendelkeznek, úgymint a nagyobb tartalékok, erőforrások ideiglenes átcsoportosításának előnye, a mérethatékonyság, stb. A szakértői interjúk (pl. 15. és 16. Szakértői Interjú, és 4. esettanulmány) alátámasztották a lakásszövetkezet előnyeit, ami többek között a közös döntések (pl. felújítás, hitelfelvétel, közös tulajdon érintő döntések, stb.) egyszerűbb és hatékonyabb keresztülvitelét is jelenti. Például az ESCO projektek esetében (6. Szakértői Interjú) a lakásszövetkezetekkel sokkal könnyebb megegyezni, mint a társasházakkal. Hátrányai is vannak a szövetkezeteknek, mégpedig az, hogy a közgyűlés kontrollja a végrehajtó apparátus felett korlátozottabb. Így a „végrehajtó hatalom” koncentrációjának egyik lehetséges következménye, hogy a lakásszövetkezetek esetében magasabbak a díjak, az elnökség és az apparátus könnyebben elfogadhatja javaslatait a közgyűléssel. (Lásd **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** Kertes írás)

A. Keretes írás Pécsi lakásszövetkezet elleni tiltakozás, 2010

2010-ben a pécsi Kertvárosi Lakásfenntartó Szövetkezet igazgatósága és tagjai között komoly konfliktus alakult ki, aminek az volt az oka, hogy amíg a kezelés költsége a lakásszövetkezeti épület lakástulajdonosai esetében havonta közel 2.000 forint volt, addig egy társasházi lakás – melyet szintén lakásszövetkezetük kezelt – havi kezelési költsége 850 forint. A lakók aláírásgyűjtésbe fogtak, mivel a nem megfelelően átgondolt gazdálkodásban látják a probléma forrását.

Forrás: <http://www.pecsma.hu/vezeto-hir/2010/07/29/hatszaz-alairassal-tiltakoznak-a-kertvarosiak/>

A közös képviselő felkészültsége, szakmai ismereteinek hiánya komoly problémát jelenthet, elsősorban azért, mert a viszonylag könnyen befolyásolható közgyűlés hozzá nem értő közös képviselőt is megválaszthat, aki több milliós forgalommal rendelkező társasházakat is kezelhet. Ezért kötötték a közös képviselő státuszát szakmai képesítéshez, és írják elő, hogy a közös képviselők számára kötelező az ún. ingatlanvállalkozási hatóságnál való nyilvántartásba vétel. A most bevezetett nyilvántartási rendszer továbbfejlesztésén már dolgoznak, várhatóan országos nyilvántartási rendszerré alakul, hiszen célját valójában csak akkor éri el, ha az ott szereplő adatok nyilvánosak, és bárki által elérhetőek lesznek.

A közös képviselő leváltása a szabályozás másik kényes pontja. Sok esetben a tulajdonosok félnek konfrontálódni a közös képviselővel, különösen, ha a „reklamáció” tárgya a közös képviselő munkája. Ennek a félelemnek az a kiindulópontja, hogy a közös képviselőt „hatalmi személynek” látják. Sajnos némely esetben a közös képviselő tényleg rá is játszik a hatalmára, sőt még a számvizsgáló bizottsággal is érdek-összefonódások alakulhatnak ki, pl. a kis tulajdonosok rovására.

A Thtv változásai során megfigyelhető az a törekvés, hogy **növelje a közgyűlés kontrollját** a közös képviselő tevékenysége felett, így például: a közgyűlési határozatok előzetes, írásban való megküldésének kötelezettsége a meghívóval együtt, hogy ne ott hallják először a döntéshez szükséges adatokat, hanem legyen idejük és lehetőségük a beszámolóban szereplő pénzforgalom megismerésére, a következő évre tervezett feladatok átgondolására, véleményezésére.

„Fontos lenne annak beépítése a törvénybe, hogy a tulajdonosok a társasház számláiba, bankkivonataiba, könyvelésébe, szerződéseibe betekinthessenek. Egyre több olyan észrevételt, felháborodott levelet kapunk, ahol azt panaszolják, hogy a közös képviselő nem hajlandó a tulajdonosoknak betekintést engedni a társasház irataiba arra hivatkozással, hogy erről a társasházi törvény nem rendelkezik. Természetesen a betekintés nem jelenthet ellenőrzést – hiszen az ellenőrzés a számvizsgáló bizottság feladata -, de sok per megelőzhető lenne, ha az érintett – vagy érdeklődő – tulajdonos meggyőződhetne a valós helyzetről, és nem alakulna ki eleve bizalmatlanság a közös képviselővel szemben: „Vajon mit takargat? Miért nem nézhetek bele a számlákba, bankkivonatokba, szerződésekbe, stb.” (Forrás: Interjú Dr. Bék Ágnessel, <http://www.jogiforum.hu/interju/75>)

A közgyűléseken való részvétel (demokratikus jogok gyakorlása) azonban nem könnyen biztosítható (érdektelenség, elfoglaltság, stb.), és emiatt sokszor voltak döntésképtelenek a társasházak, illetve ez időben nagyon elhúzta fontos döntések meghozatalát. A szavazati jogok átengedésének lehetősége (tulajdonosi meghatalmazások gyűjtése) a másik oldalon könnyen a tulajdonosi jogok korlátozását jelenti azok esetében, akik korlátozott szervezőerővel rendelkeznek. Ez ugyanúgy torzíthatja a döntési folyamatot. A többségi döntés helyett sokszor egy kisebbség dönt, néha a társasházi gazdálkodás fontos kérdéseiben.

„A tulajdonosok mennyi meghatalmazást gyűjthetnek össze a közgyűlésen személyesen megjelenni nem tudó (vagy nem akaró) tulajdonosoktól. Nagyon sok visszaélés történhet, ha egy-egy tulajdonos a meghatalmazások által magas szavazati aránnyal rendelkezve egyedül képes valamilyen kérdést eldönteni. Erre vonatkozóan jó lenne korlátot felállítani, vagy legalább lehetőséget biztosítani arra, hogy a tulajdonosi közösség a saját szervezeti és működési szabályzatában korlátozó szabályokat alkothasson a meghatalmazások számának kérdésében. Találkoztam olyan esettel, ahol a közös képviselő végigküldte a gondnokot, hogy mindenkitől kérdezze meg, hogy eljön-e a közgyűlésre. Ha nem, akkor adja át a meghatalmazását a közös képviselő részére. Így bizony a közös képviselő a jelenlévő tulajdonosokat messze meghaladó szavazattal rendelkezett a közgyűlésen, és minden határozathozatalnál az ő kedve szerint születtek a határozatok. Természetesen lehetne hivatkozni az erkölcsi-etikai érzékre, de sajnos jogszabályi előírás nincs rá. Szívem szerint teljesen megtiltanám, hogy a közös képviselő részére meghatalmazást adhassanak a tulajdonosok, mivel az ő feladata nem a döntéshozatal, hanem a meghozott határozatok végrehajtása.” (Forrás: Interjú dr. Bék Ágnessel <http://www.jogiforum.hu/interju/75>)

A Thtv a gazdálkodás ellenőrzését a számvizsgáló bizottságra bízta azzal a megkötéssel, hogy a számvizsgáló bizottság tagja csak tulajdonos lehet. Ugyanakkor 25 lakás alatti társasházakban nem kötelező számvizsgáló bizottság létrehozása, tehát a kisebb társasházakban kellő érdeklődés híján a közös képviselői tevékenység feletti kontrollt egyedül a közgyűlés gyakorolhatja. Mivel nincs minden társasházban szakképzett pénzügyi szakember, így a társasházak gazdálkodásának ellenőrzése komoly akadályokba ütközik. A Thtv módosítása arra irányult, hogy az ellenőrzés szakmailag hozzáértők kezében legyen, így kötelező adott méretnél nagyobb társasházak esetében a mérlegképes könyvelő, és könyvvizsgáló alkalmazása, de ez komolyabb költségeket is jelent. 2010. január 1-én életbe lépett THT módosítás bevezette az ügyészségi törvényességi felügyelet a társasházak felett, de ezt öt hónap múlva visszavonták. Az alapprobléma az, hogy ha a közgyűlés, közös képviselő, intéző bizottság,

számvizsgáló bizottság valamilyen oknál fogva törvénytelenül működik, nagyon hosszadalmas és nehéz a működőképességet bírósági úton helyreállítani.

„Az ügyészség megfelelő tekintéllyel bír az állampolgárok körében, így feltételezhető, hogy egy ügyészségi felszólító levél – amelyben felkérjük a tulajdonosokat a törvénytelen állapot megszüntetésére, illetve a közös képviselőt felszólítják a törvényes út betartására – bírt volna olyan hatással, hogy elkerülhető lett volna a bíróság igénybe vétele.” (Forrás: Interjú dr. Bék Ágnessel <http://www.jogiforum.hu/interju/75>)

A társasházak működésének egyik legfontosabb problémája a **hátralékok kezelése**. A Thtv lehetővé teszi, hogy 3 havi közös költség elmaradás esetén a **tulajdon jelzáloggal lehessen megterhelni**.

Thtv tehát lehetőséget ad a társasháznak arra, hogy a fenntartási költséget nem fizető lakástulajdonosokkal szemben az érintett ingatlan vonatkozásában a felhalmozott tartozás erejéig a társasház követelése biztosítékaul jelzálogjog bejegyzésének elrendelését kezdeményezze. (Ezt vagy közgyűlési határozattal rendeli el, vagy – amennyiben az SZMSZ a közös képviselőt felhatalmazza – a közös képviselő hoz „elrendelő nyilatkozatot”. Mind a közgyűlési határozatot, mind pedig az elrendelő nyilatkozatot ügyvéddel vagy jogtanácsossal ellenjegyzet magánügyiratba kell foglalni. Korábban a Földhivatalok bejegyzéskor ragaszkodtak a személyi számhoz, aminek a beszerzése nagyon körülményes volt, de ez megszűnt 2010 áprilisában. A végrehajtási jog azonban a jelzáloghiteleknek ad elsőbbséget az elárverezés bevételéből való kielégítés során, következésképpen a közös költség behajtására kicsi az esély jelzálogterhelés esetén, nem beszélve arról, hogy a közműtartozások is megelőzhetik a közös költséget (ha előbb jegyeztetik be a jelzálogot).

B. Keretes Írás Fizetési meghagyás

A fizetési meghagyásos eljárás egy igen egyszerű, bírói mérlegelést mellőző nemperes eljárás, nem jár ítélezési tevékenységgel, másrésztől viszont jelentősen leterheli a bíróságokat. Lényege, hogy a jogosult beadja a kérelmét az azt elbíráló szervhez (bíróság vagy külföldön más hatóság, adott esetben közjegyző), amely – ha a kérelem formailag nem hibás – rövid határidőn belül kibocsátja a fizetési meghagyást; ebben a kötelezettet felhívja, hogy a kért összeget a jogosultnak fizesse meg. A kötelezett ezután vagy megfizeti a kért összeget, vagy ellentmondással él, és az eljárás perré alakul, amelyet a bíróság tárgyal le. Ha a kötelezett nem vitatja a követelést, akkor végrehajtható okirat keletkezik (jogerős fizetési meghagyás), ha viszont vitatja, az eljárás úgy folytatódik, mint egy tipikus jogvita: a bíróság előtti perrel.

Forrás: http://www.losz.hu/otthonunk/2009/OTTHONUNK_2009.8.pdf

Új lehetőség (2010. június 1-től) a fizetési meghagyásnak az a rendszere, amelyet a közös képviselő a Magyar Közjegyzői kamarához nyújthat be. A kiválasztott közjegyző segítségével gyorsan el lehet indítani a fizetési meghagyást, és egy héten belül az adós már meg is kapja az értesítést. Ha 15 napon belül nem mond ellent, akkor jogerőre emelkedik, és máris kérhető lesz a végrehajtás elrendelése – ugyancsak a Közjegyzői Kamarán keresztül.

A lakásszövetkezetek gazdálkodása jogi szempontból eltér a társasházakétól, bár szociológiai értelemben a lakásszövetkezetek és a társasházak között nem sok különbség van. Az alapvető különbség, hogy a **szövetkezet jogi személy**. Érdemes itt megemlíteni, hogy a társasházak szabályozásának jövőbeni irányait többen a lakásszövetkezetek felé való elmozdulásban látják (Izsák Orsolya, 2011, vagy civil kezdeményezés a társasházi törvény módosítására³).

³ <http://sgforum.hu/listazas.php3?azonosito=ofekem&id=1287679705>

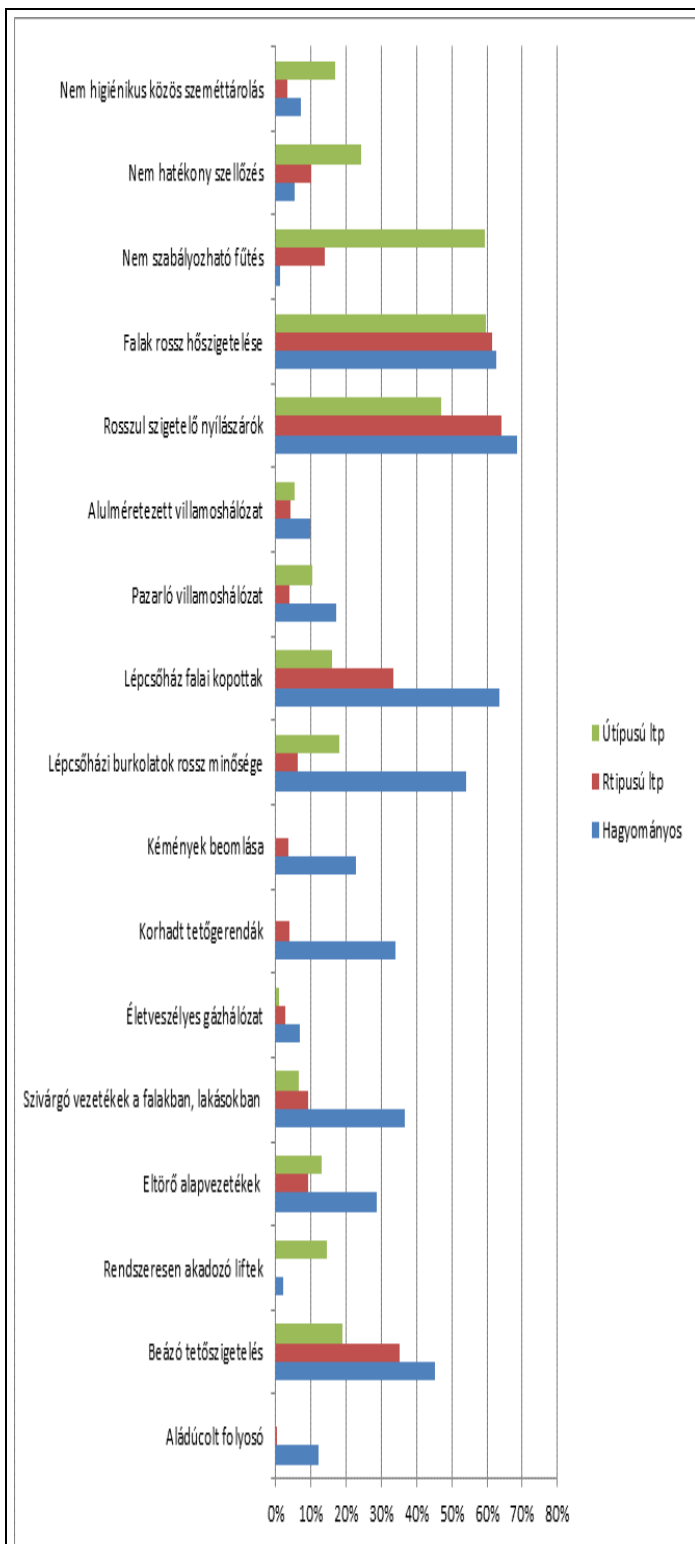
További irány az a törekvés, hogy a gazdálkodási szervezetekre vonatkozó csódtörvény kiterjedjen a társasházakra is. A társasház a mai feltételek mellett jogi értelemben nem mehet csődbe, ugyanakkor nem ritka, hogy a társasházak fizetéseketlenek lesznek, nem tudják fizetni a közmű díjakat vagy elhárítani az életveszélyt jelentő műszaki problémákat. Ilyen esetekben csak a társasházi tulajdonosokkal szembeni egyéni fellépés marad, mivel a társasház közös költség beszedésére irányuló törekvése, ha a hátralékok meghaladnak egy adott szintet, már nem képes megoldani a pénzügyi csőd helyzetet.

2.3 Jellemző műszaki problémák

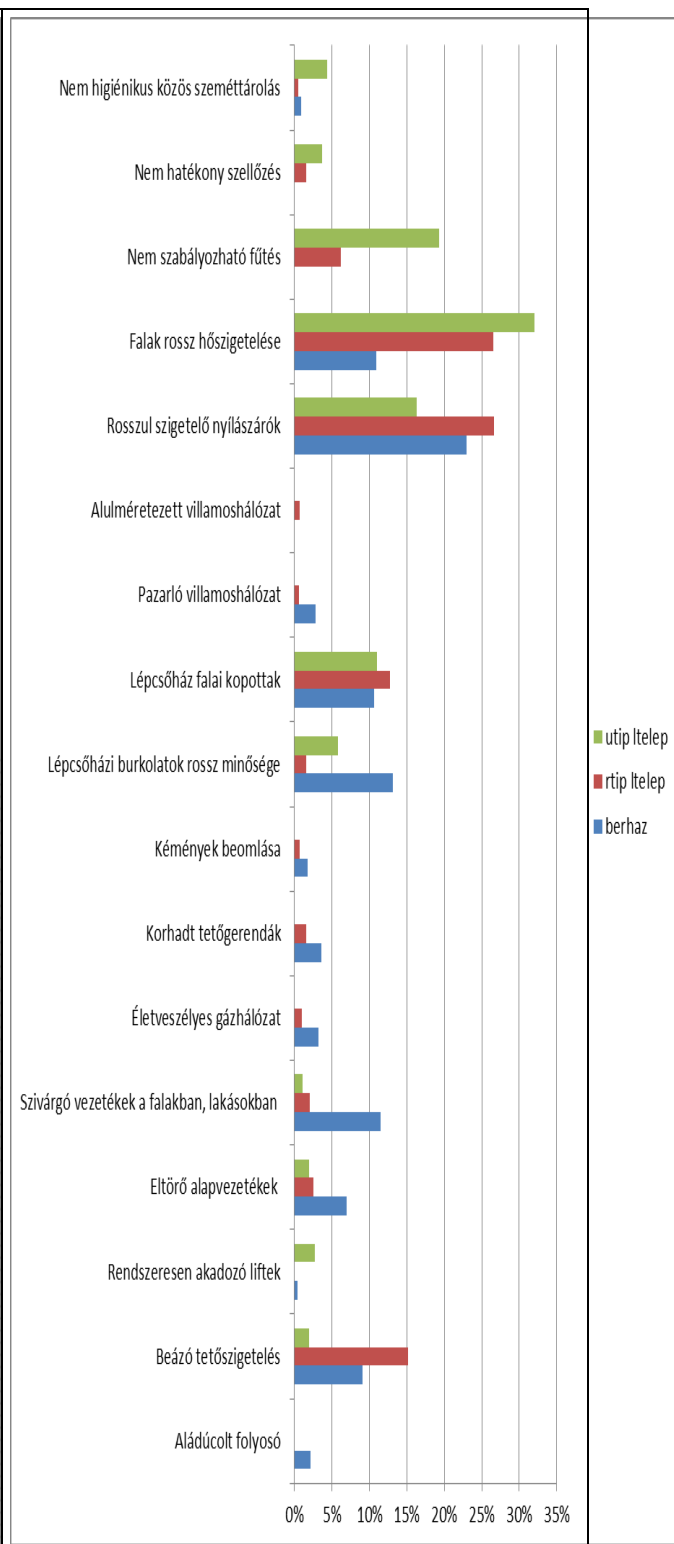
Az épületek műszaki állapotát jól jellemzi a kérdőíves felmérés eredménye, amely megmutatja, hogy lakótelepi házak esetében a fő problémakör a lakók megítélése szerint az épület energetikai paramétere (szigetelés, nyílászárók, fűtés), míg a hagyományos építésű épületek esetében a nyílászárókon felül alapvető működési problémák jelentkeznek: szivárgó, eltörő vezetékek, beázó tetőszigetelés. Az energetikai paraméterek erős hangsúlyában, és a lakók ilyen irányú érzékenységében szerepe lehet az elmúlt 10 év panelprogramjainak és a hozzá kapcsolódó marketingtevékenységnek (még a hagyományos építésű házakban is jelentős súllyal szerepel ez az a tényező, habár ott valójában többnyire jó a falak hőszigetelő képessége). Az épületek esztétikai megítélése ugyancsak jelentős súllyal esik a latba (lépcsőház falai, burkolatai), amely paraméter nem csak a lakók szemszögéből fontos (ugyanakkor kevésbé fontosnak tekintett sok közös képviselő által), hanem alapvetően meghatározza az életminőséget, az épülethez való viszonyulást, és a lakásértéket is.

Az épületek lakossági megítélését ugyanakkor óvatosan kell kezelni, mert bár jól jelzik a trendeket, az társasházai épületek üzemeltetésének egyik legkényesebb pontja, hogy az épület üzemeltetői nem rendelkeznek világos, szakmailag megalapozott információkkal az épület állapota tekintetében, s különösen nem rendelkeznek maguk a lakók, akik elsősorban a látható problémákra fogékonyak (esztétikai kifogások) és a közgyűlésen hallhatnak néhány kritikus műszaki elemről.

Ugyanakkor ennek a problémának megítélése során figyelembe kell venni, hogy van egy szakmai lobby, amely abban érdekelt, hogy az épületek műszaki állapotának feltárása törvényben előírt kötelezettség, ezáltal pedig biztos piac legyen a műszaki felmérésre specializált szakértők számára. Az energia tanúsítvány, az épületfelmérés komoly költségeket jelenthet egy-egy társasháznak, nem véletlen, hogy a közös képviselők óvatosak az ilyen típusú elemzések megrendelésében. Itt nyilvánvalóan meg kellene találni a középutat, tehát olyan mélységű műszaki elemzéseket kell készíteni, amely megfizethető, ugyanakkor alkalmas arra, hogy a társasház megbízható üzemeltetését megalapozza.



3. ábra A társasházakat jellemző műszaki problémák: azoknak az épületeknek az aránya, ahol jelezték, hogy az adott probléma fontos, épülettípusonként.



4. ábra A két legfontosabb probléma épülettípusonként

Az épületek kb. 12 % rendkívül elhanyagolt vagy komoly, látható műszaki problémákkal bír a kérdezőbiztosok megítélése szerint, és az épületek mintegy a fele tartozik abba a kategóriába, ahol vannak műszaki problémák, de nem meghatározóak. A mintába került épületek 38 %-a esetében a kérdezők nem észlelték a műszaki problémáknak látható jeleit.

3. táblázat Az épület állapota (kérdőbiztosok megítélése alapján)

	Hagyományos	Rtípusú ltp	Útípusú ltp	Összesen
rendkívül elhanyagolt, romos jellegű	9%	2%		2%
jelentős műszaki problémák láthatók	17%	7%	11%	10%
felszínes műszaki problémák láthatók	56%	54%	40%	50%
nem látszanak műszaki problémák nyomai	18%	37%	48%	38%
Összesen	100%	100%	100%	2%

A hagyományos építésű épületek esetében, ahogy ez az épületek életkora alapján is várható az épületek több mint negyede rossz állapotban van, míg a lakótelepi típusú épületek esetében ez csupán 9-11 %.

Hasonlóan az épületek 12 %-a esetében jelezték a kérdezőbiztosok, hogy elhanyagolt, lepusztult környéken helyezkedik el az épület.

4. táblázat A társasház működésének megítélése

	hagyományos	rtp ltelep	utip ltelep	Összesen
Az épület műszakilag jól működik, a berendezések és a közművek folyamatosan működnek, ha akadnak is problémák, azokat gyorsan megoldják.	10,7%	40,4%	34,4%	35,3%
Az épület kisebb zökkenőkkel működik.	44,4%	36,9%	32,8%	36,6%
A házukban csak a legégetőbb problémák megoldására van pénz, nincs állagmegóvás, az épület állapota folyamatosan romlik.	44,9%	22,7%	32,2%	27,9%
A házuk működésképtelen, és meghibásodás esetén hosszú ideig nem működnek egyes közművek, berendezések.	0,0%	0,0%	0,7%	0,2%
Összesen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Mindez azt mutatja, hogy a többlakásos városi lakóépületek alsó 40%-át jelképező – habár a legalsó szegmenst a mintaválasztás sajátosságai miatt nem teljes egészében tartalmazó – mintájában a műszaki helyzet meglehetősen heterogén: a többségnél nincs jelentősebb, látható műszaki probléma. A lakók által észlelt problémák legnagyobb arányban nem a sürgető műszaki szükségszerűség, hanem az energetikai pazarlás témaköréből kerülnek ki. Ez utóbbi jelentős hatással van a lakásfenntartási költségekre, ami pedig a megfizethetőségi problémákkal hozható összefüggésbe.

Mindemellett azt ki kell emelni, hogy a **hagyományos társasházak az adatok alapján lényegesen nagyobb arányban vannak rosszabb állapotban, mint a lakótelepiek.** Erre utal, hogy a hagyományos társasházak negyede a kérdező megítélése szerint is rossz állapotban van, a társasházak pedig majd fele nyilatkozott úgy, hogy csak a legszükségesebb beavatkozásokra van pénz, és így a ház állapota folyamatosan romlik. Ez állítás, a házak korának és a múltbeli, hosszú távon elmaradt felújítások ismeretének fényében, komoly felújítási deficitre és súlyosabb műszaki problémák előbb-utóbb várható megjelenésére is utal.

Fontos kérdése volt a vizsgálatnak, hogy a műszaki állapot és a társadalmi összetétel milyen szorosan függ össze. A kvalitatív kutatás során azt tapasztaltuk, hogy még nagyon leromlott épületekben is ritka a teljesen homogén lakossági összetétel. (Kivéve a kifejezett telepek.) Ugyancsak nem állítható sem a kvalitatív sem a kvantitatív eredmények alapján, hogy a legrosszabb műszaki állapotú épületekben a legalacsonyabb jövedelmű és legkevésbé iskolázott lakosok laknának, és fordítva. Mindezek igen fontos tanulsággal járnak a Habitat számára:

- a legleromlottabb házakban is vannak magasabb státuszú lakók, akik talán könnyebben partnerek egy közös munkában, de nem alkotják a Habitat célcsoportját,
- a műszaki állapot önmagában nem ok a Habitat szerepvállalására, és ugyancsak nem ok önmagában az alacsony társadalmi státusz.

Az utóbbi kettő együttjárása jelenti a legkritikusabb helyzetet, amely elsősorban nem a kérdőíves felmérésből, hanem az interjúkból, esettanulmányokból ismerhető meg minőségileg. A legproblémásabb társasházi szegmens az alábbi paraméterekkel írható le:

- Relatív alacsony lakásszám (ebből adódóan magas működtetési és felújítási költségek jutnak egy lakásra), magas önkormányzati tulajdonhányad, magas hátralékarány
- Privatizált „bérkaszárnya” típusú épületek, melyekben magas a lakásszám és melyek döntően kisméretű, főként egyszobás lakásokat tartalmaznak. Az ilyen típusú társasházakban viszonylag magas az önkormányzati és /vagy a magánbérletlakások aránya.
- Veszélyes műszaki állapot, amely hatósági kötelezést jelenthet („fehér kötelezés”) a gázhálózat, elektromos hálózat, tetőszerkezet, függőfolyosók, falak statikai állapota, kémények, liftek miatt. Ehhez a kötelezéshez még nem járul határidő. Legrosszabb esetben a műszaki helyzet életveszélyes műszaki állapotot eredményez azonnali elhárítási kötelezettséggel („piros kötelezés”). A feladat el nem végzése nagyszögű bírságokhoz vezethet.
- Kritikus esetben a folyamatos külső adósságok miatt (tartozás a szolgáltatók felé) korlátozott szolgáltatások – pl. szűkítők beszerelése a vízhálózatban.

Az épületek műszaki állapota sokszor a benn élők, a kevésbé felkészült közös képviselő számára is valójában ismeretlen. Az épületek gazdaságos működtetésének fontos feltétele, hogy közös képviselő személyesen, vagy az általa alkalmazott szakember segítségével tisztában legyen az épület minőségével, és idejében tudjon reagálni a költségeket okozó műszaki problémákra.

A Zágráb utcai komplex felújítás eredményessége is nagyban függött attól, hogy a közös képviselő mennyire figyelt oda a részletekre és volt olyan műszaki tudása, ami alapján a különböző alternatív megoldások közül a költséghatékonyat tudta választani. Ugyanazon a projekten belül voltak épületeke, amelyeknél az energia megtakarítás sokkal kevesebb volt, ami egyszerűen az odafigyelésnek, és a szaktudásnak a kérdése. (15. interjú)

Még lakótelepi épületek esetében is előfordul, hogy a kivitelezés során nem ismert műszaki problémák jelentkeznek, de a 100 éves épületeknél ez nem ritka.

„Továbbá feltáró műszaki vizsgálatok kellene, hogy kiderítsék van-e még kevésbé látható, de jelentősebb műszaki probléma, aminek az ismerete nélkül nem lehet a tető felújítását sem megkezdeni. Ilyen vizsgálat, amit mindenképpen el kell végezni a tetőgerendázat és a fafödém bevizsgálása, hogy milyen állapotban van, nincsenek-e olyan gombák és károsodások, melyek favédelmi beavatkozásokat tesznek szükségessé. Statikai vizsgálatot igényel a jelzett épületrész megsüllyedése is, e nélkül a falrepedés kijavítása sem végezhető el, hiszen hiába javítják ki, újabb repedések keletkezhetnek, ha az épületrész tovább süllyed. Továbbá szükséges még a falvizesedés mértékének felmérése, annak érdekében, hogy megállapítsák kell-e részleges falszigeteléseket elvégezni (leginkább talapzatnál). Jelentős problémát okoz azon-

ban az, hogy a jelzett vizsgálatok viszonylag komoly összegekbe kerülnek, 100-300 ezer Ft-ot is elérhetnek, amire a társasháznak jelenleg nincsen forrása” (3. esettanulmány)

A lakótelepi felújítások esetében gyakran elkerülik a megrendelők figyelmét a rejtett hibák (5. Interjú):

- a hidegvizes rendszerek régi PVC nyomócsövei elavultak, gyakran sérültek. (a panel épületeknél ezek a problémák kezelhetők, mivel a szerelőknél láthatóvá válnak.)
- hasonló a helyzet a szennyvíz lefolyókkal,
- tipikus az elektromos hálózat elöregedése, illetve alacsony kapacitása,
- a szellőzőrendszerek felújítása a panel programban támogatott, de gyakran nem tartalmazza a megbízás. Tipikus hibák: széthúzóadás, motor nem működik, bekötési hibák, tömörítetlenség, valamint az elzsírosodás. A szakma kiváló megoldásokat kínál a problémák megoldására, beleértve a tisztítást, illetve az automatikus vezérlésű, napkollektorral működő ventilátort.

2.4 Pénzügyi menedzsment

2.4.1 Megfizethetőség

A társasház/lakásszövetkezet működése szempontjából alapkérdés lakóinak fizetőképessége, a közös költség fizetésének rendszeressége. Ebből a szempontból elméletileg négy csoportot különböztethetünk meg:

- szélsőségesen alacsony jövedelmű háztartások, akik képtelenek a lakásköltségeiket megfizetni, még akkor is, ha lényeges átcsoportosítást valósítanak meg a költségvetésükben
- alacsony jövedelműek, akik kiadásaik átcsoportosítása révén képesek vagy képesek lennének a lakás költségeiket megfizetni (de ennek társadalmi költségei vannak, azaz bizonyos alapvető szükségleteket ezek a háztartások nem elégítenek ki, vagy csak jelentős közösségi támogatás mellett)
- közepes vagy magasabb jövedelműek, akik esetében a rosszul strukturált kiadások (közös képviselők fogalmi szerint „nemtörődömség” miatt keletkezik hátralék
- nem hátralékosok

Az empirikus kérdőíves felvétel adatai szerint a VLAS területeken lakóknak magas lakásköltségeket kell megfizetniük, az átlaghoz közeli jövedelemből, ami nagyon magas lakáskiadás jövedelem hányados eredményez. Átlagosan a lakáskiadások (hitelkiadásokkal együtt) a jövedelem 32 %-át emésztik fel, hitelek nélkül 27 %-át. A lakás érték/jövedelem hányados lényegében az országos arányoknak felel meg, valamivel az átlag alatti lakásértékekkel és átlag alatti háztartás jövedelmekkel. Jelentős különbség van az alsó jövedelmi ötöd és a felső jövedelmi ötöd között:

- a jövedelmekben 4-szeres különbség van
- a lakásértékben kevesebb, mint kétszeres
- lakásköltségekben kb. kétszeres

5. táblázat Lakásérték, háztartásjövedelem és lakásköltségek jövedelemcsoportonként

	Átlag	Alsó jöv. ötöd	Felső jöv. ötöd
Háztartásjövedelem (millió Ft/év)	1,96	0,97	3,66
Lakásérték (millió Ft)	7,86	6,75	10,49
Lakásköltség A (millió Ft/év)	0,62	0,44	0,90
Lakásköltség B (millió Ft/év)	0,52	0,39	0,68
Lakásérték/jövedelem (év)	4,01	6,99	2,87
Lakásköltség/jövedelem A (%)	32%	45%	25%
Lakásköltség/jövedelem B (%)	27%	41%	19%

Megjegyzés: Lakásköltség A (minden lakásköltség hiteltörlesztéssel együtt), Lakásköltség B (hiteltörlesztés nélkül)

A háztartások 46 %-a költ többet lakásra a jövedelemének 35 %-nál a hitel költségeket is beszámítva, hitelköltségek nélkül pedig a háztartások 36 % kerül ebbe a csoportba. (A nemzetközi konvenciók szerint a megfizethetőségi határ 30/35 %-nál húzható meg.) Ezek az adatok jól mutatják a VLAS területeken élők sajátos helyzetét, ami nagyjából megegyezik a korábbi vizsgálatok alapján kialakított várakozásokkal. Ugyanakkor, egy fontos új jelenség színezi ezt a helyzete, még pedig a lakáshitelek megjelenése a VLAS területeken is.

A háztartások 28 %-a rendelkezik jelzálog lakáshittel, ami többé-kevésbé az országos átlagnak felel meg. A jelzáloghitelek terheinek megnövekedése jól érzékelhető az adatokból: a jelzáloghitellel rendelkezők jövedelmüknek 47,2 % fizetik lakáskiadásokra, míg a hitellel nem rendelkezők jövedelmük 31,7 %-át. **A megfizethetőségi probléma tehát nemcsak az alacsony jövedelmű csoportok esetében jelentkezik, hanem a hitelesek körében is, akik tipikusan magasabb jövedelműek és fiatalabbak az átlagnál.** Emiatt a hátralékosság nemcsak a jövedelemtől, és a közvetlen lakásköltségektől függ, hanem nagyban attól is, hogy a család rendelkezik-e hitellel. A hiteltörlesztések emelkedése mindenképpen a családok költségeinek növekedését és a hátralékos probléma súlyának növekedését eredményezte.

A megkérdezetteknek 6,5 %-a válaszolta azt, hogy jelenleg is van közös költség tartozása; és további 6,9 % említette, hogy volt közös költség tartozása a közelmúltban – ez együttesen – a háztartások 13-14 %-át teszi ki. Ez azt jelenti, hogy azokban a társasházakban, ahol van érdemi közös költségtartozás ott átlagosan a családok 11,5 % rendelkezik hátralékkal. (Ez valószínűleg egy alsó becslése a közös költség hátralékkal rendelkező háztartásoknak, mivel a közös költség befizetése általában a háztartások kiadási stratégiájában a közmű költségek után következik, és a háztartások a közös költségnél nagyobb arányú közműtartozásokat jeleztek: 8,1 %-nak most is van, 9,1 %-nak volt.)

Megvizsgáltuk annak a csoportnak az összetételét, akik hátralékosság kockázatával néznek szembe (akiknek jelenleg van közmű vagy közös költség tartozásuk, illetve volt ilyen tartozás - a mintába került háztartásoknak 19,3 %-a), és azt találtuk, hogy a **hátralékosság valószínűsége függ a jövedelemtől, de a lakáshitelekkel rendelkezők kitétsége miatt ez a kapcsolat nem olyan szoros.**

A kérdőíves felmérés szerint az alacsony státuszú többlakásos házak 60 %-ában él olyan lakó, aki rendszeresen nem fizeti a közös költséget, és jelentős hátralékot halmozott fel, és az épületeknek csak egynegyedében jelezték a lakók, hogy nincs érdemi hátralék (19,5 % esetében nem rendelkeztek információval).

A hátralék nagyságát a kérdőíves vizsgálatból nem lehetett megbecsülni. A szakértői interjúk alapján a komolyabb hátralékos tartozást jelent, amikor a lakók kb. 25-30 % rendelkezik je-

lentos hátralékkal, és/vagy a hátralékok nagysága eléri a mérlegfőösszeg 20-30 %-át. (12. interjú)

A közös képviselőkkel és számvizsgáló bizottsági tagokkal készített interjúink alapján a közös költség **nem fizetés jelentős része kevésbé anyagi kényszerből**, semmint nemtörődömségből, helytelen értékrendből fakad. Különösen sok problémát jeleztek az olyan ingatlanok kapcsán, ahol elviekben lenne miből fizetni: bérbe adott lakások, üzlethelyiségek.

A hátralékosság problémája az elmúlt 2 évben, számos interjú alany megítélése szerint, súlyosbodott, nemcsak a gazdasági válság miatt, hanem a hitelhátralékok miatt bevezetett árverezési moratórium miatt. (13. interjú) Más interjú alanyok szerint az elmúlt 10 év politikai vitái erősítették az a magatartást, ami a politikát és nem az egyéni törekvéseket tekinti a hátralékosság okának. (1. esettanulmány)

C. Keretes Írás Százhalmobatta – társasház kezelés

„Az utóbbi években érezhetően megnőtt a közös költség-tartozást felhalmozó tulajdonosok száma, és a kinnlevőségek kezelésének nagy a jelentősége, hiszen a legtöbb bank például nem ad hitelt olyan társasháznak, ahol a kinnlevőség meghaladja a tíz százalékot, sőt a meglévő hitelszerződésekben is előírják, jelezni kell, ha a kinnlevőség e fölé emelkedik. A tartozás felhalmozása veszélybe sodorhatja a társasház pénzügyi stabilitását, de morálisan is rombolja a tulajdonosi közösséget, hiszen egyre többen gondolhatják úgy: miért csak én fizessek rendesen? F.CS. irodájában a három főállású munkatárs közül egy munkaideje harmadát a kinnlevőségek kezelésének szenteli. A társasházakban negyedévente készítenek pénzügyi zárást, és ilyenkor minden lakót kiértékelnek, akinek elmaradása van. Emellett november 30-án minden tulajdonos elszámolást kap az egyenlegéről, az évenkénti pénzügyi beszámolóban pedig név szerint is felsorolják azokat, akik több tízezer forinttal tartoznak. Minden egyes közgyűlésen külön napirendi pontban számolnak be a kinnlevőségekről. Mindent megtesznek, hogy ne kerüljön sor behajtásra, hiszen még mindig sok papírmunkát, utána-járást jelent, és természetesen költséget is. Talán ezért is, a tartozók harmada az első hatósági értesítés után rendezi az adósságát. A fizetési meghagyás kérését minimum 5 000 forintos, a végrehajtását ugyanennyi illeték terheli, nem is beszélve az esetleges további költségekről, mint a per, vagy a végrehajtó munkájának ellentételezése. Mire elindul a jövedelemből való letiltás, 30-40 ezer forinttal nő meg az adósság, amit vissza kell fizetni.

A végrehajtás jogerőre emelkedéséig és tényleges elindulásáig jellemzően három hónap telik el, közben a végrehajtó az érintett ingatlanra is végrehajtási jogot jegyeztet be. A lakóközösségekkel abban állapodtak meg, hogy csak azokban az esetekben tesznek jogi lépéseket, ha a tartozás meghaladja az 50 ezer forintot. A 913 tulajdonosból jelenleg 57 tartozik ekkora, illetve nagyobb összeggel, 16-tal szemben már jogerőre emelkedett a végrehajtás. A tulajdonosok további 6-8 százaléka van elmaradva a közös költséggel kisebb mértékben - 10-30 000 forinttal -, vagyis összességében 10-15 százalék igényel figyelmet a fizetési fegyelem érdekében.”

Forrás: <http://www.hirtukor.hu/bel2.php?ssz=20082>

Interjúalanyaink szerint a legkritikusabb házakban a közös költséget rendszeresen nem fizetők aránya elérheti a 70%-ot, s ott válik kezelhetetlenné a helyzet, ahol a nem fizetők aránya eléri a 40-50%-ot, mert ez a fizetőket is elriasztja a további kötelezettségvállalástól, pl. egy hitel tekintetében. (A hitelintézetek számára a 10-20% belső hátralék a toleranciaszint maximuma.) Előfordul ugyanakkor az is, hogy egy kisebb házban csak 1-2 nem fizető lakó van, azok tartozása azonban milliókban mérhető, s elérheti akár a mérlegfőösszeg 100%-át.

Hátralékos probléma fontos kérdése (a mértéke és természete mellett), hogy a lakóközösségek milyen behajtási eljárást alkalmazhatnak. A fizetési felszólítás az első lépés, amelyet a közös képviselő is kibocsáthat, rendszerint meg is teszik, de nagyon különbözik a gyakorlat annak tekintetében, hogy

hány havi hátralék után. További nem fizetés esetén fizetési meghagyást adnak ki, amelyet korábban csak a bíróságok bocsáthattak ki, körülbelül egy éve azonban már közjegyző is kiadhatja, s ez jelentősen meggyorsítja az eljárást. (Ugyanakkor továbbra is megelőlegezett költséggel jár.) Amennyiben a lakó nem él ellenvetéssel, akkor kb. fél év alatt végrehajtásra kerülhet sor (először letiltás a jövedelemből, majd ingóság és ingatlan árverés). Ellenvetés esetén az ügyek évekig húzódnak. Tapasztalatok szerint a fizetési meghagyás fázisa a leghatékonyabb, mert még fizethető méretű a hátralék, és a jogi felszólítás a hátralékosok egy részére hat. Ahol azonban ez a fázis nem sikeres, ott többnyire hosszú távon sincs kézzel fogható eredmény, mert sokszor nincs letiltható legális jövedelem, ingatlanárverés esetén pedig az egyéb „hátralékgazdák” – pl. közszolgáltatók, bankok- rendszerint hamarabb kerülnek kielégítésre, vagy szélsőséges esetben az ingatlanra sincsen kereslet. Még a legnehezebb helyzetű, legnagyobb hátralékkal rendelkező házak esetében is ritka, hogy ingatlan árverés során jutott volna a ház a pénzéhez.

A társasházi és lakásszövetkezeti törvény szerint lehetőség van már 3 hónapos közös költség hátralék esetében is a jelzálog bejegyzésre, ezt azonban nem mindig teszik meg, mert a bejegyzés költséges, és a lakás vagy nem kerül forgalomba, vagy terhelten is megveszik, vagy a tulajdonos kiegyenlíti a tartozását, mert a vevő 0. igazolást kér az ingatlanról.

Hátralékosság kezelésében a jelzálogjog ráterhelés és a jogi út (peres és végrehajtási eljárások) eszközt használják a közös képviselők leginkább. Ezek azonban még mindig kevésbé hatékonyak az igazán kritikus helyzetekben, illetve nagy az időigényük és a forrásszükségletük.

A leghatékonyabb módszernek (a fizetési meghagyás mellett) a személyes ráhatás tűnik, erre azonban a közös képviselőnek többnyire nincsen erőforrása, ideje és bérezése, a lakók maguk pedig csak akkor tudnak nyomást gyakorolni, ha közösségként lépnek fel, vagy vannak közösségformáló tagjaik. Ez azonban éppen a legnehezebb helyzetű házakban nem tapasztalható. Általában megállapítható, hogy a **közös költség hátralék kialakulása nagyon sokszor annak a következménye, hogy a társasház nem időben és nem kellő erővel próbálja behajtani a kintlévőségeket.**

2.4.2 Társasház működőképessége, külső adósságállomány

A lakóközösségek **viszonylag jelentős belső hátralékokat képesek úgy menedzselni, hogy az külső hátralékként nem jelentkezik.** Ez úgy lehetséges, hogy a közös költségekbe eleve be van építve egy túlfizetés, vagyis egy bizonyos nagyságú hátralékszint, illetve, hogy a kötelező felújítási megtakarítások egy részét, vagy egészét a működtetésre fordítják. Egy bizonyos hátralék nagyság felett azonban fizetési problémák lépnek fel a külső szolgáltatók felé. (A Kőbányai Vagyonkezelő által kezelt társasházak esetében az épületek 90%-a rendelkezik külső hátralékkal képviselőik elmondása szerint.)

A társasház külső hátralékainak elemzése bizonyítja, hogy a társasházak először mindig a munkabéreket fizetik ki, pl. takarító, majd a közös képviseletet (!). Utána az áramot és épületbiztosítást fizeti a ház, a többi fizetéssel viszont „sakkozik”: a csatornadíjat fizeti a legkevesbé, ami után nem jár szankció, és a vízdíjat illetve szemét díjat, ha nagyon megemelkedik, akkor igyekszik törleszteni, viszont arra figyel, hogy egyik díjtartozás se „szaladjon túl”. (3. Esettanulmány, 12. és 13. interjú)

Hosszan tartó nem fizetés esetén korlátozhatják a szolgáltatást, pl. szűkítőt szerelnek be a fő vízvezetékbe. Vannak már épületek Budapesten is közös áramszolgáltatás nélkül is, korlátozott vízhasználattal.

6. táblázat A társasházak gazdálkodásának néhány jellemzője

	Hagyományos	Régi típusú ltp	Új típusú ltp	Összesen
Van-e olyan lakó, aki rendszeresen nem fizeti a közös költséget?	83%	60%	84%	70%
Van-e közös költséghez hozzájáruló cég?	56%	9%	19%	17%
Van-e tartozása a társasháznak külső szolgáltatók felé?	7%	4%	14%	7%
Van-e társasháznak egyéb bevétele a közös költségen kívül?	27%	10%	12%	12%

A külső hátralék további negatív hatása, hogy esetében nem köthető banki hitelszerződés sem, és a legtöbb önkormányzati támogatásnak is előfeltétele a nullás igazolás, tehát a rossz fizetőképességű épület külső forrásokhoz sem jut. (Elviekben lakástakarék-pénztári szerződés sem köthető külső hátralék esetén, de úgy tűnik, ezt az elvárást az LTP-k rugalmasan kezelik.)

A vegyes tulajdonú házak speciális helyzetben vannak, ugyanis az önkormányzatok rendszeresen fizetik a közös költségeket és azokat a külön költségeket, amikről a közgyűlés dönt, sőt, helyenként megelőlegezik a szükséges hibaelhárítások költségeit és „lelakják” közös költségben. Ugyanakkor tipikusan a legszegényebb, olykor a legproblémásabb háztartások laknak az önkormányzati lakásokban, és ez az épület mindennapi működése során jelenthet problémát.

A közös költségeket csökkenti, ha a társasháznak a tulajdonába van kiadható helyiség, hasznosítható hirdetési felület vagy egyéb üzleti lehetősége (pl. mobil átjátszó elhelyezése.) A hagyományos építésű társasházak 27 %-a rendelkezett ilyen lehetőséggel a felmérés szerint, míg a lakótelepi épületekben csak 10-12 %, kevesebb, mint a fele a valószínűsége, hogy ilyen bevételhez jutnak.

A VIII. kerületi társasház éves költségvetése 16 millió Ft, de ebből 4 millió Ft (25 %) az társasház tulajdonába álló üzlethelyiségekből jön be. (5 db üzlethelyisége van a háznak, mivel az épület rendszerváltás előtt is részben magántulajdonban volt, ezt nem tudta elvenni az önkormányzat). A közös költség 235 Ft/m² a vízórával nem rendelkező lakásokban, és 144 Ft/m² a vízórás lakásokban. Míg egy másik VIII. kerületi házban, ahol nincs kiadható ingatlanja a társasháznak a közös költség 265 Ft/m²/hó vízórás lakásban 365 Ft/m²/hó nem vízórás lakásban. (14. Interjú)

A társasház lehet, hogy működképes a bevételek/kiadások egyensúlya tekintetében, azaz nincs kifele tartozása, de ezt csak annak árán tudja elérni, hogy a szükséges felújításokat elhalasztja. Végül is a jelenleg már privatizált, volt tanácsi/önkormányzati lakásállomány működtetését ez a pénzügyi modell jellemezte a rendszerváltás előtt is. Ennek az a következménye, hogy a lakóház műszakilag olyan mértékben leromlik, hogy nagyon megnő annak a valószínűsége, hogy olyan probléma jelentkezik, ami életveszélyt jelent (és/vagy hatósági kötelezést eredményez), aminek költségeire nincs fedezet, így a társasház ténylegesen fizetéképtelenné válik. Erre jelenleg nincs sem jogi (pl. csőd eljárás, csődbiztos, stb.), sem pénzügyi megoldás. (Önkormányzatok kivételes, életveszélyt jelentő helyzetekben sok esetben meghitelezik a veszély elhárítását célzó beavatkozás egy részét.)

7. táblázat A hátralékosság összefüggése a társasházat jellemző mutatóval

Ki látja el a közös képviseletet?	Van-e a társasháznak hátraléka?	Van-e a társasházban hátralékos?
Tulajdonostárs	4,5%	43,2%
Magánszemély	5,0%	47,3%
Magáncég	9,4%	76,3%
Hány éve dolgozik a jelenlegi közös képviselő?		
kevesebb mint 2 éve	4,4%	63,2%
2-6 év	7,1%	60,5%
6 évnél hosszabb	8,1%	48,8%
Van-e gondnok?		
igen	10,0%	56,7%
nincs	5,9%	55,8%
Mennyire elégedett a kezelő munkájával?		
Egyáltalán nem elégedett	37,1%	70,5%
Inkább elégedetlen	11,0%	61,8%
Inkább elégedett	5,9%	59,1%
Nagyon elégedett	0,9%	52,9%

Látható, hogy mind a belső és külső hátralékosság összefügg azzal, hogy milyen szervezeti formában működtetik a társasházat: az erre szakosodott cégek esetében nagyobb a valószínűsége a hátraléknak (ami ellentmond az erre vonatkozó elvárásainknak – ami azt valószínűsíti, hogy a személyes ráhatás/kapcsolatok helyettesítik a szakértelmet). A külső hátralékosság és a közös képviselőmunkájával való elégedettség szorosan összefügg, ami azt jelenti, hogy a közös képviselőkről alkotott lakossági véleményt jelentős mértékben befolyásolja, hogy van-e hátraléka a társasháznak.

2.5 Szervezeti menedzsment

2.5.1 Közös képviselet

A mintába alapvetően olyan lakóházak kerültek be, amelyek társasházias szervezeti formában működnek. Magyarországon a társasházak mellett létezik a lakásfenntartási szövetkezet, amelyben a lakók tulajdonosai a saját lakásuknak, de a szövetkezet birtokolja a közös helyiségeket. A lakásszövetkezetek a rendszerváltás előtti lakáselosztási gyakorlatnak megfelelően tipikusan magasabb státuszú csoportoknak biztosítottak lakhatást, mint a tanácsi bérlakások. Ebből adódik, hogy szövetkezeti épület gyakorlatilag nem került a felmérés mintájába, mert valószínűleg nagyon kis arányba esett az alsó

40%-os tömbök közé. Az empirikus vizsgálat mintája jelentős részben olyan épületeket tartalmazott, amelyek korábban tanácsi bérlakások voltak, és a lakók tulajdonába a lakásprivatizáció, illetve az azt követő piaci mozgások révén jutottak.

8. táblázat: a mintába került épületek megoszlása szervezeti forma szerint

	Hagyományos	Régi típusú ltp	Új típusú ltp	Összesen
Privatizált épület	97%	95%	35%	79%
Korábban magán társasház	3%	5%	63%	21%
Lakásszövetkezet	0%	0%	1%	0%
Összesen	100%	100%	100%	100%

A felmérés szerint a VLAS társasházak 30 %-át üzemeltetésre szakosodott cégek képviselik, a házak 60 %-ában a közös képviselő kívülről választott magánszemély, 10⁴ %-ában pedig olyan magánszemély, aki a társasházban lakik. A „magánszemély” különböző formában állhat szerződéses kapcsolatban a társasházzal, lehet alkalmazott, de lehet egy betéti társasága vagy egyéni vállalkozása.

A VIII. kerületben a társasházak jelentős részét kezelte önkormányzati cég. A JVK/Kisfalu összesen kb. 80-100 társasházat kezel, bár a kiválásokkal így csökkent a kezelt házak száma. Azonban még mindig jelentős. Az általuk kezelt házak többségében magas az önkormányzati tulajdonú lakások aránya (10-50% is!). A többi társasház többségét is cég kezeli, az egyéni közös képviselőt elenyésző. A cégek általában 10-20 db fölötti házat kezelnek. A cégek 80%-a VIII. kerületi cég. A cégek ismerik egymást és nem ritka, hogy átvesznek egymástól házakat. Főként a reménytelenebb esetek váltanak többször is kezelőt. (18. interjú)

A közös képviselőben nagy a fluktuáció, a társasházak 40 % az elmúlt 5 évben váltott képviselőt. A legstabilabbak azok a házak, ahol a képviselő a lakók közül kerül ki, és a legkevésbé stabilak a cégek által képviselt társasházak. Ez a különbség az elégedettségben is és a közös képviselők munkájának megítélésében is megmutatkozik. A közös képviselő váltásának oka egyértelműen az, hogy a közös képviselő munkáját rossznak ítélték.

9. táblázat: a közös képviselőt néhány jellemzője

Ki látja el a közös képviselőt?	Hány éve van ugyanaz a közös képviselő?	Mennyire elégedett? (átlag négyes skálán)	Nem elégedettek aránya
Tulajdonostárs	11,8	3,5	7%
Magánszemély	6,2	3,2	22%
Magáncég	5,0	3,1	26%

A közös képviselőkkel való elégedettség mértéke a közös képviselői forma szerint is hasonló megoszlást tükrözött, mint az egyes formák gyakorisága, azzal a különbséggel, hogy a legelégedettebbek a saját házában lakóval voltak, aztán a külső egyénnel, végül legkevésbé elégedettek a cégekkel voltak. Talán azért, mert a cég a legszemélytelenebb forma. Ugyanakkor az interjúk során (amelyeket első-

⁴ Jogszerűen az is előfordulhat, hogy a közös képviselőt ügynevezett intéző bizottság látja el, azaz nem egy megnevezett lakó, hanem a lakóknak egy közössége, csoportja.

sorban cégszerű formában működő közös képviselőkkel, kivitelezőkkel és hitelintézetekkel folytatunk le) az is világossá vált, hogy a cégszerűen működő közös képviselők pedig a külső szereplők számára megbízhatóbb partnerek, mert a nagyobb létszám miatt jobban szakosodnak, tehát szakszerűbb könyvelést végeznek, járatosabbak a pályázatok, bankhitelek világában, alkalmasak a műszaki szükségszerűségek megítélésére, esetenként bonyolító szerepkört is végeznek – felmérés, pályáztatás, ellenőrzés. A kérdőíves felmérés azonban egyértelműen megmutatta, **hogy ez a típusú profizmus a lakók szempontjából kevesebbet ér, mint a szoros lakossági kapcsolattartás.** A lakókkal való személyes kapcsolattartás, személyes ráhatás (felkeresés, személyes meggyőzés), illetve a társasház közösségi szervezésén keresztül való ráhatás eszközét a külső, cégszerű közös képviselők alapvetően nem használják, mivel túl sok időráfordítást, humánerőforrást igényelne. A személyes ráhatásra, megkeresésre a saját házában lakó közös képviselőnek van nagyobb lehetősége, mozgástere, illetve nagyobb ösztönzése.

D. Keretes Írás A társasház közös részeinek felújítása – ki fedezze?

„A négyemeletes társasház alapja ázik, és ezáltal az alagsorban lévő helyiség (ami saját üzlet) szintén vizes. Ez már 1 éve húzódik, szóltam tavaly a közös képviselőnek, hogy ez a problémám, ő erre, hogy megoldjuk idén nyáron mindenképp. A múlt héten viszont beszéltem vele és konkrétan megmondta, hogy nincs a háznak pénze és nem is valószínű, hogy mostanában meg lesz csinálva és őt különben sem érdekli, mert már idős hogy ilyenekkel foglalkozzon, ja és hogy ha ennyire zavar csináltassam meg én, ne más pénzből akarjam helyrehozni. Konkrétan tavaly megnézte szakember és ő mondta, hogy a ház alap vízszigetelése nem jó (50 éves az épület) és ezzel csak azt lehet csinálni ha az alapig leásnak és újra szigetelik, szerintem ez nem az én dolgom lenne hogy megcsináltassam.,,

Forrás: <http://www.jogiforum.hu/forum/32/13238.2.0>

A társasházak esetében a közös képviselő szerepe kulcsfontosságú. Az elmúlt két évtizedben a legtöbb gondot a közös képviselők helyzetének szabályozása jelentette, elsősorban az, hogy miként lehet biztosítani a közös képviselők szakmai felkészültségét és korrekt pénzügyi elszámoltathatóságát. A kvalitatív kutatás egyértelműen bizonyította, hogy a **közös képviselők rátermettsége, elkötelezettsége alapvetően befolyásolja a társasház működésének hatékonyságát.** A közös képviselői feladatok ellátásának hatékonyságában nagy a mozgástér. Minden szerződésbeli és törvényi előírásokat pontosan követő, de innovációra nem hajló közös képviselő esetében könnyen pénzügyi nehézségekkel nézhet szembe a társasház, míg egy elkötelezett és innovatív közös képviselő esetében ugyanolyan adottságokkal rendelkező társasház jól működhet, a konfliktusokat eredményesen megoldhatja. Ebből adódóan kulcsfontosságú, hogy milyen ösztönzési és ellenőrzési rendszer mellett működik a társasház.

E. Keretes Írás Társasház közös képviselő: a káosz?

„Az eredmény: a hátralékosok 3 millióval tartoznak. Közgyűlés két éve nem volt, éves elszámolás sem. Azt a kevés lakót, aki felveti, hogy ez a mulasztás már a bűncselekményt súrolja, a többség, aki "nyugalomban" szeretne élni, félresöpri. Így megjelenhet az egyik külföldi tulajdonos "magyarországi megbízottja" is, és anélkül, hogy nevét, elérhetőségét megadná, átépíthet egy lakást. Csatlakozik a közös szennyvízcsatornára anélkül, hogy az érintett lakók beleegyezését kérné. Több tonnányi silt szállítására használhatja az öreg liftet, holott 8 hónapja nem fizet közös költséget a "megbízója". Persze meghatalmazást sem mutat fel, de nem is kér ilyet az ütk. A SZVB pedig társadalmi munkában vállalta a feladatát, nem kérhető rajta számon semmi, mindig készen áll lemondani.”

Forrás: <http://www.jogiforum.hu/forum/21/13238.3.0.1.0>

A kvalitatív kutatás egyik fontos következtetése, hogy a közös képviselők alapvetően abban érdekeltek, hogy a házak alapszinten működjenek, minden e feletti plusz (felújítások, pályázatok, stb.) vagy a közös képviselő elhívatottságának a vagy a társasház nyomásgyakorlásának köszönhető. A közös képviselő térítési díja tipikusan fix havi összeg, és a felújítások, beruházások esetében a legritkábban honorálják a közös képviselőt. (Egyedül a lakástakarék-pénztári szerződések kötése esetén kapnak jutalékot, így ezek megkötésében a közös képviselők valóban érdekeltek.) Az interjúkból arra következtettünk, hogy közös képviselő nem érdekelt konfliktusok felvállalásában, ha a hátralékok még egy olyan elfogadható szinten vannak, amikor a bevételkiesés nem veszélyezteti a társasház napi működését. (A közös képviselő a saját díja megelőzi a közüzemi díjakat, ami egy biztos bevételnek számít.)

Megállapítható, hogy a sok ellentmondás mellett a társasház üzemeltetési piac nagyon kompetitív. Komoly verseny van az épületben lakó tulajdonos általi képviselet, az egyéni vállalkozók, illetve az erre szakosodott vállalkozók között. A tulajdonosok és a vállalkozók is egyre inkább használják tájékozódásra és piacépítésre az internetet, fórumokat, stb. Sok társasháznak van honlapja, a társasház gazdálkodási adatai az interneten a tulajdonosok számára hozzáférhető. A kutatás kereteit meghaladta a piac szisztematikus vizsgálat, így nem nagyon látható, hogy létezik-e koncentrációs trend. Egy-egy cég tipikusan 20-30 házat kezel, egy-egy egyéni vállalkozó 5-10 házat, de tudunk olyan szegedi cégről, mely 160 házat kezel és már Budapesten is terjeszkedik.

A közös képviselők árképzése meglehetősen széles skálán mozog. A díjat az épületek egy részénél a tulajdoni hányadra számított fajlagos közös költség részeként határozzák meg, egy részében pedig lakásonként, függetlenül a lakásnagyságtól. Ez utóbbi esetben egy nagy lakásszámú, relatíve alacsony közös költségű épület esetén a közös képviseleti díj Budapesten bruttó 1000-1100 Ft/lakás/hó. Egy kisebb lakásszámú (tehát fajlagosan nagyobb költségű) épület esetén bruttó 1300-1500 Ft/lakás/hó. Van olyan közös képviselő, aki egy alapszolgáltatási díjat határoz meg (bruttó 500-600 Ft/lakás/hó), és minden addicionális szolgáltatást külön áraz be.

2.5.2 Lakóközösség

A társasház-menedzsmentben a lakóközösség, a közgyűlés és a számvizsgáló bizottság veszt részt elsősorban. A közgyűléseken a részvételi arány általában alacsony, különösen a problémás házakban, itt a nagytartozó, legproblémásabb tulajdonosok általában nem járnak el, de nagyon alacsony a részvételi arányuk a lakásukat magánbérletbe kiadó tulajdonosoknak is.

A kérdőíves vizsgálatban megkérdezettek beszámolójuk szerint sokkal aktívabbak, mint amire a kvalitatív vizsgálatból következtethettünk. A megkérdezettek 65 %-a jelezte azt, hogy rendszeresen részt vesz a közgyűléseken, általában az idősebb, nyugdíjas lakástulajdonosok aktivitása a nagyobb. **A számvizsgáló bizottságnak van lehetősége arra, hogy a közös képviseletet ellenőrizze, mind a működtetés, mind a felújítások folyamán.** A rossz helyzetű házakban gyakran a számvizsgáló bizottság sem kellőképpen ösztönzött arra, hogy ezeket a tevékenységeket hatékonyan végezze. Ráadásul a társasházi törvény szerint 25 lakás alatt nem kötelező számvizsgáló bizottságot létrehozni, tehát az alacsony lakásszámú épületekben nem feltétlenül biztosított a tulajdonosok közvetlen képviselete.

A tulajdonosok részéről még mindig nem érzékelhető, hogy a „saját tulajdonosi” szemlélet általánossá vált volna. Sokan egyáltalán nem járnak közgyűlésekre, nem törődnek a társasház gazdálkodásával, vagy felújításával, korszerűsítésével. A többségi döntés helyett sok esetben az érdeklődő kisebbség dönt a társasház életében fontos kérdésekről: pl. pályázaton való indulás. **A közös képviselők által elkövetett leggyakoribb hiba, hogy nem biztosítanak kellő információt a tulajdonosoknak, nem készítik elő megfelelően a felújítási programokat, és nem fordítanak kellő időt a bizonytalankodó tulajdonosokkal való tárgyalásokra, nem tekintik partnernek a tulajdonosokat.**

A lakóközösség gyenge kohéziója számos területen jár negatív hatásokkal:

- Ha a közös képviselő nem megfelelő, akkor sincsen kellő összefogás a leváltására. (Sok épület ezért maradt hagyományosan a régi IKV-k kezelésében, mert a privatizációs első lépésében a régi IKV volt a kezelő, és azóta sem volt kellő indíttatás a váltásra)
- A hátralékos bérlőkre való ráhatásban nem vállal szerepet a lakóközösség, s a személyes kapcsolatok gyengék, illetve nem vállalhatók fel közvetlen konfliktusok.

A közösségszervezés belülről nehezen tud megindulni, különösen akkor, ha a ház tulajdonosai között sok az életvitelében is problémás, illetve ha sok a magánbérlakás, melynek tulajdonosai nem érznek közvetlen érdekeltséget a helyzet konszolidálására. A konfliktusok oka sokszor a költségek elosztása, különösen az olyan típusú problémák korrigálása esetében, amelyek nem minden lakót érintenek közvetlenül. A tetőbeázás nyilvánvaló a legfelső szinten lakókat érinti elsősorban, de ma már a közvélemény elfogadja, hogy a beázás az egész épület állapotát rongálja. A kéményfelújítás azonban a fűtési módhoz kapcsolódik, és ebben valóban nem mindenki érdekelt, így nehéz meggyőzni azokat, akik nem használják a kéményt, hogy annak felújítása közös költség.

A közös költségek megosztás közel sem egyértelmű. Nem véletlen a mellékvízórák elterjedése, aminek az oka, hogy a tulajdoni arány nem méri jól a vízfogyasztásból való részesedést. További gond fűtési rendszerek korszerűsítésénél az épületen belül különböző elhelyezkedésű lakások hőigénye, ami akár 40 %-kal is emelheti egyes ingatlanok fűtési költségét. A terhek kiegyenlített megosztására alkalmazott eljárást (pl. a svájci megosztási képletet) a saját érdeküket előtérbe helyező tulajdonosok nem fogadják el.

Nem ritka a mérőórákkal való manipuláció, ami egyértelműen a közösségre terheli az egyéni fogyasztást. „Dorog, társasházban beszerelt hőmennyiségmérők hőmérséklet érzékelői nem kerültek leplombálásra, a lakásokban elhelyezett mérők érzékelőit a lakók a mérülő hüvelyből időről-időre kivették, a mérési eredményeket így – utólag nehezen bizonyíthatóan – manipulálták, egymás kárára, teljesen elmérgecsítve a légkört, lehetetlenné téve az eredetileg megcélzott mért fogyasztáson alapuló elszámolást” (Forrás: Hernyák, Aurél: „A beépített ember” in: Településszolgáltatási Egyesület Információs Lapja, 3/2009 4.o.)

A lakók társadalmi és demográfiai összetétele komolyan befolyásolhatja a kooperáció lehetőségét. Nemcsak az anyagi lehetőségekben lévő különbség játszik itt szerepet, bár ez a hátralékos problémának egyik meghatározó tényezője, hanem az életmód, életciklus is. Idősebb családok sokkal kevésbé érdekeltek abban, hogy nagy összegeket áldozzanak olyan korszerűsítésekre, amely számukra nem életbevágó.

„A házban 45 lakás van, amelyből 33-ban olyan családok laknak, akik az első beköltözők voltak, de 12-ben új beköltözők, akik jellemzően a 30-as éveikben járó több gyermekes, tipikusan jó anyagi helyzetben lévőek. A szociális és demográfiai helyzet két érdekeiben és lehetőségeiben eltérő csoportot foglal magába, a régiek nem akarnak újítani, alacsony közös költséget, és a jelenlegi (még ha néha testi épségűeket is veszélyeztetni) állapotot szeretnék fenntartani, az újak számarányuknál fogva nem tehetnek semmit. Az „öreges” összefogtak és öt évig nem emelték a közös költségeket, ezzel felemésztették a csaknem 6 milliós felújítási alapot, hogy az újaknak az ne legyen ajándék” (21. Szakértői Interjú)

A társasházi lakosok társadalmi-demográfiai összetétele tehát nagyban befolyásolja annak lehetőségeit, hogy a társasház egységesen lépjen fel bizonyos feladatok megvalósításában. Mások az idősebbek és a fiatalabbak törekvései/lehetőségei, mások a magánbérlakások (illetve bérbe adók, ezen belül is a külföldi tulajdonosok) és a saját tulajdonú lakásukban lakók érdekei, az önkormányzati tulajdonban élők is egy speciális csoportot képviselnek, stb. A társasházi döntéseket viszonylag egyszerű blokkolni, ami mögött nem feltétlenül van megfogható érdek.

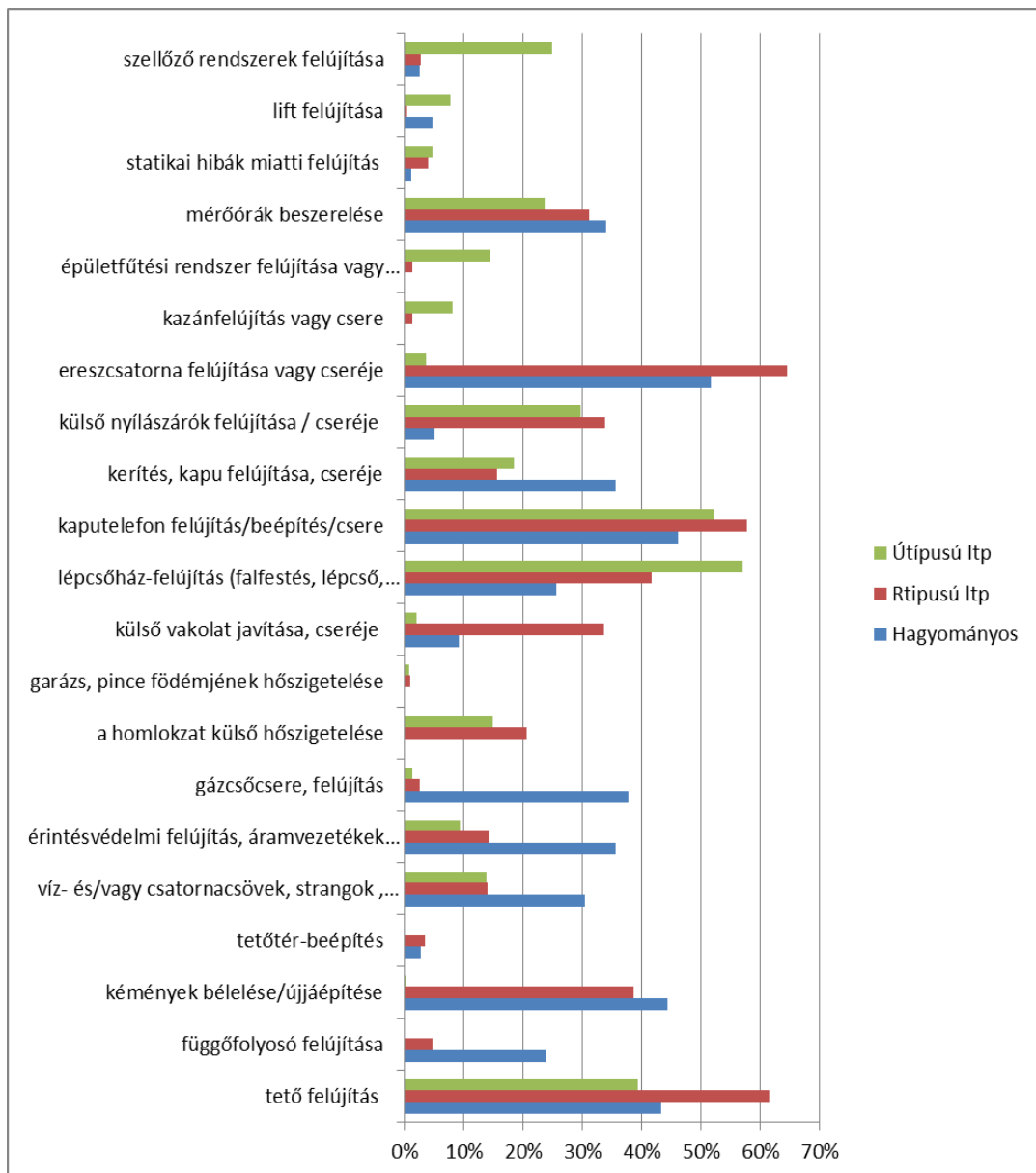
Az utóbbi időben a gondnokság alá vétel okozott gondot. Több házban is volt olyan beteg ember, akinél ezt kezdeményezni kellett (17. interjú)

Megállapítható továbbá, hogy a kisebb lakásszámú házaknál a kooperáció hiánya sokkal kritikusabb, mint nagyobb épületeknél. A közösségi kohézió megváltoztatásához általában valamilyen döntő változásnak kell bekövetkeznie a lakóösszetételben. Jelentheti ez egy új, agilis lakó beköltözését, a problémásnak tekintett egy-két család elköltözését **vagy egy olyan krízis/programlehetőség felbukkanását, amelyre a közösségnek azonnal és együttesen reagálnia kell.**

3 Felújítási piac

3.1 Műszaki megoldások

A kérdőíves felmérés eredményei szerint szinte valamennyi épületben volt legalább az épület egy részét érintő felújítás, az épületek kevesebb, mint 5 %-a maradt felújítás szempontjából érintetlen. Az egyes épülettípusok különböző beavatkozásokat végeztek el. Míg a hagyományos építésű épületeknél a kémény, tető, gázvezeték, függőfolyosó, vezetékrendszer, ereszcatorna, gépészet, kaputelefon, ereszcatorna a leggyakoribb beavatkozási terület, addig a lakótelepi épületeknél a szellőző, nyílászáró, kaputelefon, ereszcatorna, lépcsőház, tető és homlokzatszigetelés a „slágertéma”.



5. ábra Épületek aránya, ahol az elmúlt 5 évben az egész házat érintő felújítási munkára került sor épülettípusonként (egy épületen több fajta felújítási munkálatra is sor kerülhetett).

Ismert jelenség, hogy az épület felújítás ösztönzést ad a lakások felújítására is: a felújított épületekben található lakások 63 %-ában az elmúlt 5 évben történt jelentősebb felújítás.

A felmérés szerint az épületek 26 %-ában terveztek olyan felújítást az elmúlt 5 évben, ami végül megghiúsult. Ennek elsősorban anyagi okai voltak, de az esetek egy részében a szervezési problémák és a közösség hiánya is szerepet játszott.

10. táblázat Miért hiúsult meg a beruházás? (%)

A lakóknak nem volt rá pénzük	41 %
A lakók egy részének nem volt rá pénze, és a többiek nem akarták átvállalni az ő részüket	33 %
A lakók nem értettek egyet a felújítás tartalmával	23 %
A lakók nem vállalták a felfordulást	4 %
Nem volt, aki megszervezze a feladatot	10 %
Támogatták a felújítást, volt hozzá forrás, de nem találtak hozzá kivitelezőt	4 %
Támogatták a felújítást, de nem nyertek hozzá pénzt a pályázaton, ezért nem tudtak belekezdeni	21 %
Megkezdték a felújítást, csak elfogyott a pénz és így csak részben lehetett befejezni a feladatot	3 %
Elrontották a pályázatot, ezért nem kaptak támogatást	3 %

3.1.1 A felújítási költségek nagyságrendje

A tanulmány 3. és 4. ábrája nevesíti azokat a felújítási elemeket, amelyek a különböző épülettípusok esetében a lakók megítélése szerint a legproblémásabbak, megoldásuk a legfontosabb.

Ezeket típusonként vesszük számba. A problémákat emellett aszerint is minősítjük, hogy műszakilag-működésileg szükségszerűek (M), energia-hatékonyági jellegűek (EH), illetve esztétikaiak (ESZ).

11. táblázat: Új típusú (1980 utáni) lakótelepi épületek felújításának beruházási költségei

A megoldandó probléma	Jelleg	Várható bekerülés eFt/lakás	Egyéb feltétel – megjegyzés
Falak rossz hőszigetelése	EH	300-600	
Nem szabályozható fűtés	EH	50-150	Minden lakás részvétele szükséges
Rosszul szigetelő nyílászárók	EH	400-800	
Lépcsőház falai kopottak, burkolatok rosszak	ESZ	30-100	A falak javítása, festése tervezhető, a burkolat nehezen. A feladat a lakók részéről is elvégezhető.
Nem higiénikus közös szeméttárolás	ESZ	0-15	Döntés kérdése, hogy ez a probléma miből áll, hogyan gondolják megoldani
Nem hatékony szellőzés	M, EH	20-50	Nagy a technikai lehetőségek szórása
Rendszeresen elakadó liftek	M	5-20	A lakószám és a műszaki probléma – a javítástól a cseréig – függvényében a költségek széles szórását mutathatnak

12. táblázat: Régi típusú (1980 előtti) lakótelepi épületek felújításának beruházási költségei

A megoldandó probléma	Jelleg	Várható bekerülés eFt/lakás	Egyéb feltétel – megjegyzés
Falak rossz hőszigetelése	EH	300-600	
Rosszul szigetelő nyílászárók	EH	400-800	
Lépcsőház falai kopottak, burkolatok rosszak	ESZ	30-100	A falak javítása, festése tervezhető, a burkolat nehezen. A feladat a lakók részéről is elvégezhető.
Beázó tetőszigetelés	M (EH)	20-200	A tetőszigetelés megoldása leszűkülhet csak a vízszigetelő réteg cseréjére, de tartalmazhat hőszigetelést is
Nem szabályozható fűtés	EH	50-150	Minden lakás részvétele szükséges
Nem hatékony szellőzés	M, EH	20-50	Nagy a technikai lehetőségek szórása
Eltörő alapvezetékek	M	20-50	
Elakadó liftek	M	5-20	A lakószám és a műszaki probléma – a javítástól a cseréig – függvényében a költségek széles szórást mutathatnak

13. táblázat: Hagyományos építésű épületek felújításának beruházási költségei

A megoldandó probléma	Jelleg	Várható bekerülés eFt/lakás	Egyéb feltétel – megjegyzés
Rosszul szigetelő nyílászárók	EH	150-600	Ezeknél az épületeknél a csere mellett a javítás is érdemi alternatíva lehet
Lépcsőház falai kopottak, burkolatok rosszak	ESZ	30-100	
Falak rossz hőszigetelése	EH	300-800	Kérdés, hogy a külső homlokzati hőszigetelés egyáltalán szóba jöhet-e. Lehetséges megoldások: <ul style="list-style-type: none"> • hőszigetelő festés, • belső hőszigetelés
Szivárgó vezetékek a falakban, lakásokban	M	30-100	
Beázó tetőszigetelés	M	5-150	Magastető esetén ez több milliós tétel is lehet, sokszor a tetőtér eladásával és beépítésével kezelhető érdemben. A jelzett költség tetőjavítást feltételez, az elmozdult cserepek visszahelyezésétől, illetve a sérültek kicserélésétől a héjazat és a faszerkezetek javításáig.
Eltörő alapvezetékek	M	20-50	

Nem szabályozható fűtés	EH	50-150	A hagyományos épületek 5-10 %-a távfűtött. Felmerülhet ez a kérdés helyi központi fűtés esetén is.
Függőfolyosók	M	150-300	A költség a műszaki állapot, a megoldás és a lakásszám függvénye. A jelzett összeg az aládúcolás becsülhető költsége.
Elektromos hálózatok	M	30-100	Az összeg a közös területekre vonatkozik.
Kémények	M	150-250	Az összeg ennél nagyobb szórást is mutathat, pl. ha egy lakásban több kémény üzemel.
Gázvezetékek	M	50-100	A gázszolgáltató az utcai vezeték korszerűsítése után is kérhet „tömörégi” vizsgálatot, ennek következménye általában az épület kötelezése hálózatának felújítására.

A beruházási költségekhez társulnak még a végrehajtás különböző járulékos költségei:

- Összességében a teljes bonyolítás költsége (felmérés, pályázatírás, kivitelező pályáztatás és kiválasztás, műszaki vezetés, műszaki ellenőrzés) a bekerülési költségek 5-7%-át érheti el.
- A műszaki vezetés és ellenőrzés önmagában a beruházási költség 2-3%-át teszi ki.

Vannak olyan tényezők, amelyek erősen árfelhajtó jellegűek a felújítások kivitelezése során:

- Az állami támogatásnak többnyire árfelhajtó hatása van, mert a kivitelezők tájékozódhatnak hivatalos fórumokon a nyertes összegről, így a beadott ajánlatok hasonló nagyságrend körül szóródnak.
- Ugyancsak árfelhajtó hatása van az állami támogatások késlekedésének (amelyek olykor évekig elhúzódnak), és amelyet a kivitelezők beáraznak, akár 20-30%-kal is növelve a kivitelezési költségeket.

Az ár csökkentésére hatékony megoldás a nagyvolumenű beruházás pályáztatása – ezért vannak előnyben pl. a lakásszövetkezetek, ha több épületük felújítási elemeit pályáztatják meg. A beruházás megfelelő műszaki előkészítése és ellenőrzése valamelyest hatással van az árra – megfelelő műszaki specifikáció esetén ugyanis jobban meghatározható a műszaki tartalom így nem kell beárazni a valós feladatok tartalmi bizonytalanságát – ugyanakkor a jó minőségű előkészítés és műszaki ellenőrzés inkább a minőségre semmint az árra gyakorol kedvező hatást. Amiben a megfelelő előkészítés és műszaki vezetés árcsökkentő hatású lehet, az az összefonódások árfelhajtó hatásának minimalizálása (a kivitelezésben érvényesített „juttatások” a közös képviselő, műszaki vezető, műszaki ellenőr számára).

A megfelelő műszaki ellenőrzés, a felújítás utóéletének követése a szavatossági és garanciális kérdések érvényesítése esetében is segítséget jelent, mert ezen kötelezettségüknek a kivitelezők néha csak erős ráhatásra tesznek eleget, annak ellenére, hogy a garanciát, szavatosságot átfogóan a Polgári Törvénykönyv (PTK) szabályozza, s ezek a jogok akkor is érvényesek, ha a szerződésben nem rögzítették őket. (Az épületek, épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasznált termékek tartós haszná-

latra rendelt dolgok, ezért bizonyos esetekben a rájuk vonatkozó jótállási, szavatossági követelmények a Polgári Törvénykönyvben általánosan előírtaknál szigorúbbak.)

F. Keretes írás Tetőtérbeépítés, mint finanszírozási lehetőség

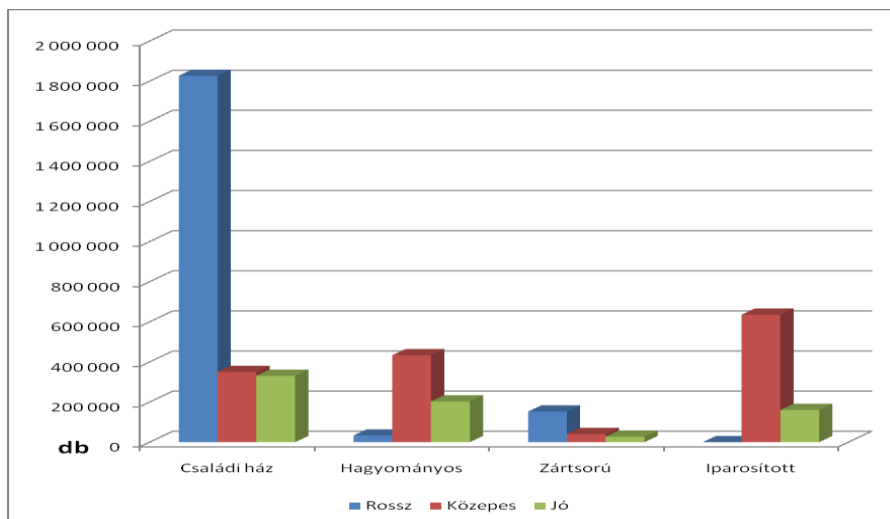
A régi építésű, de jó városszerkezeti elhelyezkedésű épületek felújításának lehetséges forrása a tetőbeépítési lehetőségek eladása. Számos társasházban előfordul, hogy a közösség a legfelső szint lakóira terhelne a rekonstrukció költségeit, holott közös tulajdonú területről van szó. A tetőfelújítás összege változó, nagyban függ az ingatlan jellegétől. A századfordulós társasházak padlásterei például jellemzően nem rendelkeznek különösebb szigeteléssel, ami jelentősen megdrágíthatja a kivitelezést. Ezeknek a házaknak a tetőszerkezetei erősen felújításra szorulnának, ám a társasházak csak az éppen szükséges munkálatokat végzik el. Jellemzően a kémények felújítását, s csak igen ritkán döntenek a tetőszigetelés megújítása mellett. Nagyobb beruházáshoz, teljes tetőcseréhez viszont egyáltalán nincsen tőkéjük, nem beszélve az egyéb felújítási feladatokról. A tetőtéri területekért cserébe a beruházó tipikusan olyan munkálatokat végez el, mint például a belső homlokzat felújítása, nyílászárók, gépészeti rendszerek cseréje vagy liftkialakítás – tehát olyan munkálatokat, amelyek az új tetőtéri lakás eladhatóságát is növelik. A társasháznak pedig kedvező, hogy használhatatlan közösségi területeket értéknövelő beruházásokra cserél, melyek által a lakások értéke s a bennük élők életszínvonala is jelentősen javul. A tetőtér eladásához a közgyűlés 100% támogatása volt szükséges, és ezt a támogatást nagyon nehéz volt megszerezni. (A 14. interjúban a közös képviselő említette, hogy kétszer futottak neki a tetőtér eladásnak, de mind a kétszer egy-egy tulajdonos ellenállt, minden racionális magyarázat nélkül, nem fognak még egyszer próbálkozni.) Jelenleg már 80%-os tulajdonosi hozzájárulás is lehetővé teszi a tetőtér beépítés engedélyezését, az ilyen irányú projektek mégsem haladnak, mert a nyomott lakáspiaci árak mellett nehéz érvényesíteni azokat a költségeket, amelyek egy tetőtér kialakításhoz kapcsolódnak, pl. addicionális felvonó beszerelése vagy parkolóhely biztosítása/megváltása.

Forrás: <http://www.nagyhazak.hu/hirek/73-nepszabadsag-cikk-padlasterbl-fizetett-megujulas>.

3.1.2 Energiahatékonysági beruházások

A felmérésből látható, hogy az energetikai kérdések is erősen foglalkoztatják a lakókat, bár, mint az alábbi ábrából látható, a legnagyobb hővesztés nem a többlakásos, hanem a családi házas állományban keletkezik. Az épületek energetikai minősítésének megítélése a 7/2006.(V. 24.) TNM rendelet hatálya lépését megelőzően a következő felosztást eredményezi:

rossz, ha	$U > 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$,
közepes, ha	$U = 0,8- 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$, és
jó, ha	$U < 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.



6. ábra A magyar lakásállomány energetikai összetétele

Forrás: Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal, 2004

A családi házak kérdésével jelen tanulmány nem foglalkozik, csak a többlakásos épületekkel. Mint az alábbi táblából látható, még ebben a szegmensben is nagyon változó a várható megtérülés.

14. táblázat: Az egyes energetikai beruházások várható megtérülése a többlakásos lakásállományban

A felújítás tartalma	Várható költség eFt/lakás	Várható energia megtakarítás %	Várható megtakarítás ⁵ eFt/lakás/év	Megtérülés év
Gépezet: fűtési rendszer korszerűsítése ⁶	50-150	5-15	15-45	5-8
Homlokzatok külső hőszigetelése	300-600	15-25	45-75	8-10
Külső nyílászárók cseréje	400-800	20-30	60-90	7-10
Komplex, teljeskörű megoldások	1 000-1 800	40-55	120-165	8-12

Forrás: Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal, 2005-2006-os energiahatékonysági pályázatok

A költségekben és a megtérülésben jelentkező szórásra az alábbi magyarázatok adhatók:

- eltérő épület (lakásszám) és lakásméretetek,
- az épületek eltérő kora, minősége: más a megtérülés egy a 60-as években épült közép-blokkos épület és egy a 80-as években készült korszerű panel épület között, hiszen egy jó energetikai kiindulóponttól nehezebb nagy megtakarítást elérni,
- eltérő épületszerkezeti kialakítások (pl. az erkélyek, loggiák hőszigetelése nagyon munkaigényes),

⁵ Éves átlagban 300.000 forintos fűtésszámlával számolva

⁶ A hagyományos építésű épületek rendszerint egyedi fűtésűek, melyekben a fűtési rendszer korszerűsítése nagyon jelentős, több százézes beruházást igényel. Ennek a megtérülési ideje több tíz év. Reális megtérüléssel akkor lehet számolni, ha az épületben házközponti fűtés van.

- ugyanazon a tartalom megnevezésén belül eltérő tényleges tartalom: más minőség (ablakok hőszigetelése, hőszigetelés vastagsága, színezése, radiátorok cseréje a fűtési rendszeren belül, megújuló energiaforrás, stb.) eltérő műszaki megoldások (pl. a fűtés-szabályozás és mérés technológiája),
- nem szakszerű projekt-előkészítés.

Nagyon fontos megjegyezni, hogy a távfűtött lakásokban a megtérülési idő lényegesen hosszabb, mert a távhő díj alapdíjat is tartalmaz (településenként eltérő arányban, sőt, Budapesten belül is két-féle díjszámítási metódus van), s az energiamegtakarítás csak a hődíjban jelentkezik. Átlagosan a fűtési díj 40-50%-a alapdíj, tehát az 50-60%-os hődíj arány a várható megtakarítást felére, így a megtakarítási időt közel a kétszeresére növeli a távfűtött épületeknél.

Mindebből az következik, hogy távfűtött épületeknél akkor éri meg energiahatékonysági beruházásokat végezni, ha ehhez állami és/vagy önkormányzati támogatás kapható. Ellenkező esetben a megtérülés (20-30 év) körülbelül az amortizációs idővel azonos, tehát nincs reális megtakarítás a beruházáson. Általában az a tapasztalat, hogy 50%-os támogatástartalom mellett a komplex felújítások kb. 8-10 év alatt megtérülnek, azaz hitelfelvétel esetén 8-10 évig kell fizetni a korábbi fűtésszámlának megfelelő összeget (fűtésszámla + hiteltörlesztés) és utána már tisztán megmarad a megtakarítás a lakóknak.

Ha a megtérülési hatékonyságot helyezzük előtérbe, akkor a javaslatunk a két szélső megoldás, a kizárólag fűtési rendszerre vonatkozó, illetve a komplex felújítás támogatása lehet. Szociális megközelítésben előbbi lehet a meghatározó: a szegényebb rétegek számára megtakarítást és megfizethetőséget együtt jelent a fűtése korszerűsítése az iparosított technológiával épült lakásokban. Ugyanakkor a fűtés korszerűsítése esetén problémát okozhat az, hogy egyes lakások lakóira a korábbinál nagyobb teher jut (szélső lakások, fűtetlen helyiség melletti lakások). Ez a hátrány csökkenthető akkor, ha:

- jó minőségű a kivitelezés,
- a lakóközösség többszörös elszámolási modellt alakít ki és fogad el (2011-től erre már jogszabályi kötelezés is létezik)
- a „projekt-gazda” – közös képviselő és a kivitelező – kellő hatékonysággal tudja kommunikálni, hogy a felújított lakásban meg kell változtatni a fogyasztási szokásokat is.

3.1.3 ESCO konstrukciók

A klasszikus ESCO (Energy Service Company) projektek lényege, hogy a fejlesztő cég vállalja az épületenergetikai fejlesztések előkészítését, finanszírozását, a létrejött beruházás egyes eredményeit (pl. hőközpont) adott ideig birtokolja, és maga is szolgáltatja a hőt és energiát. Az ESCO cég az elért energiamegtakarításból fedezi a beruházási és az üzemeltetési költségeket (vagy azok egy részét) a szerződés lejártáig, ezáltal a megrendelőnek nem, vagy sokkal kisebb önerőbe kerül a felújítás.

Alapvetően kétféle módon árazható be egy ESCO konstrukció:

- Rövidebb távú szerződésben az ESCO cég elvégzi a beruházási és működtetési feladatait, s mindezt a megtakarítás őt illeti, majd adott idő után az épület(ek) közösségére száll át a beruházás, és a teljes megtakarítás az épületeké lesz.
- Hosszabb idejű konstrukciók esetében már az első pillanattól megoszlik a haszon és a kockázat, és a megtakarításból származó bevétel megadott arányban az ESCO céget és az épület(ek) közösségét illeti.

Ma Magyarországon a klasszikus ESCO modell nem működik, hanem csak egyes variációi kerülnek alkalmazásra:

- Harmadik feles finanszírozás: A harmadik feles finanszírozási szerződésnél az ESCO vagy más cég nyújtja a szükséges finanszírozást. Ilyen esetben a cég felméri az épületet energiamegtakarítás szempontjából, majd szerződéskötés után megtervezi és kivitelezzi a beruházást. A lakóközösség pedig a szerződésben meghatározott időtartamban az energiaköltség megtakarításból fizeti ki a beruházást.
- Az épület közössége veszi fel a hitelt. Figyelembe véve, hogy ESCO cégeknek nem, csak társasházi/lakásszövetkezeti közösségeknek jár állami támogatás, ezért lényegesen olcsóbb hitelhez juthatnak a házak, mint az ESCO cégek. A finanszírozás tehát az épület közösségét terheli, de a beruházás tervezése, kivitelezése és a szolgáltatás elvégzése a szerződés szerinti időtartamban az ESCO cég feladata. A szolgáltatási idő és a kockázatmegosztás tekintetében jelentős különbségek lehetnek az egyes szerződések között.

Az ESCO cég szolgáltatási tevékenysége a gyakorlatban azt jelenti, hogy a beruházás keretében egy új, hatékonyabb kazánt, távfűtés esetében hőközpontot szerelnek be, vagy például az ESCO cég egy hőszivattyús rendszert épít ki, s a cég a lakóközösség számára energiaszolgáltató formájában hőt szolgáltat és ebből fedezi a beruházás költségeit. Ilyenkor az ESCO cég számlázza ki és szedi be a fűtési energia számla összegét. (Tehát viseli pl. a hátralékosok kockázatát.)

Az ESCO beruházás sikeressége alapvetően függ a kidolgozott műszaki megoldástól (különös figyelmet kell fordítani pl. a közös helyiségek, lépcsőházak, pincerészek szigetelésére, a megfelelő szellőztetés biztosítására), a működtetés szakszerűségétől (állandó felügyeletet igényel a hőközpontok, kazánok optimumának biztosítása) (ld. 15. interjú). A távfűtött épületek esetében a hőközpont átvétele és korszerűsítése önmagában is nagyon jelentős megtakarítást eredményez, mert akkor a Főtávtól döntően hőt vesznek (gigajoule alapján való számlázás), és kisebb az alapidj, tehát a hőmegtakarítás sokkal jobban érvényesíthető. Az ESCO megoldás előnye ebben a viszonylatban, hogy míg az egyszerűbb energetikai projektekben a kivitelező által előzetesen becsült megtakarításra semmiféle garancia nincsen, addig az ESCO cég a beruházás tervezése és működtetése során érdekelt a minél jobb műszaki megoldásokban, és az ígért energiahatékonyság elérésében. Ugyanakkor hátránya az ESCO megoldásnak, hogy relatíve drága, mert az ESCO cégnek meg kell becsülnie a következő 10-15 év energia és hőárait, és mivel ezek változásában nagy a kockázat, ezért automatikusan kockázati felárat kell a rendszerbe építeni.

G. Keretes Írás Hun utca 264 lakásos szalagház

A piacon megjelentek már olyan cégek, amelyek távhő fűtési rendszereket geotermikus energiát felhasználó fűtési rendszerre cserélik ki. A cégek az átállás teljes költségét magukra vállalják, cserébe a hosszú távú, 20-25 éves energiavásárlási szerződésért. Utóbbi azt is tartalmazza, hogy a lakóközösség a legrosszabb esetben is a távhő mindenkori áránál garantáltan 15 százalékkal olcsóbban jut meleghez. A Hun utcai 264 lakásos társasház volt az első régi építésű panelház, amelyben átálltak a hőszivattyús megoldásra, még 2009-ben. A számszerűsíthető eredmény: 38 százalékos ár-csökkenés.

A távfűtés jelentős hálózati veszteségével szemben a geotermikus rendszer előnye, hogy lényegében az épület közvetlen közelében, fúrt kutakból emelik ki a talajvizet, abból hőt vonnak el, egyszerre biztosítva a radiátorok melegítését s a használati melegvizet. Miután a víz átkeringett a rendszeren, lehűtött állapotban és károsodás nélkül visszakérül a földbe. A Hun utcai, tíz – négy termelő és hat úgynevezett nyelető – kúttal oldották meg a talajvíz- keringetést. A ház alagsorában három közepes pincehelyiséget foglalnak el az árammal működő berendezések, a 14 méter mélyből termelő kutak aknáit pedig alig másfél négyzetméteresek. A hőszivattyú nagy előnye, hogy nyáron – megfelelő radiátorral – hűtésre is alkalmas.

A Hun utcai épület 2008-as csaknem 52,5 millió forintos távfűtési költségével szemben az alapidjat sem tartalmazó hőszivattyús megoldással a számla végösszege a 2009–2010-es szezonban már csak

35,7 millió forint lehetett. Az átállás előtti években a szalagházban elvégezték a panelfelújítást, melynek nyomán – a Főtáv Zrt. kimutatása szerint – az épület hőfogyasztása 79, melegvíz-felhasználása 67 százalékkal csökkent. A hőszivattyús rendszer csak akkor igazán hatékony, ha előbb elvégzik a panelfelújítást. A Hun utcaiak erre 120 millió forintot költöttek, kétharmadnyi állami és önkormányzati támogatás felhasználásával.

Forrás: http://nol.hu/lap/gazdasag/20110608-olcso_meleg_a_foldbol

Ma Magyarországon igazán perspektíva az ESCO cégek számára a nagy lakásszámú lakásszövetkezetek, vagy önkormányzati közösségi épületek minél komplexebb energetikai beruházásában van.

Egyes lakóépületek egyedi felújítása lényegesen kisebb piaci perspektívát kínál a beruházási költségre vetített magas tranzakciós költségek miatt (ld. 6. interjú). Az ESCO beruházás annál hatékonyabb, minél rosszabb energiahatékonyságú a kiinduló épület – részleges felújításon átment épületek tehát eleve nem jelentenek megfelelő perspektívát – és minél nagyobb a közösség kockázatvállaló képessége a beruházás volumene miatt – konzervatív pénzügypolitikát folytató közösségek tehát nem jó alanyai az ilyen típusú komplex felújításoknak.

Az első igazi komplex ESCO jellegű beruházás lakóépületek esetében a X. kerületi Zágráb utcai projekt volt, amely 2005-ben indult, és 2007-ben fejeződött be. A pénzügyi konstrukció kombinált hitel felvételét (Fundamenta + kamattámogatás) tartalmazta. A konstrukció a következő megfontolásra épült: meg kellett határozni, hogy mi a fizetőképessége a családoknak, amit úgy határoztak meg, hogy az akkori lakásköltségekből kiindulva (62 m² lakás rezszi költség díja kb. 50 ezer Ft/év, ezen belül 30 ezer Ft a fűtési díj) rögzítették, ami maximum az inflációval növekedhet. Tehát ilyen törlesztőrészletű hitelfelvételre és az ezt kiváltó energia megtakarításra kalibrálták a konstrukciót. 100 hónapos (kb.8 év) futamidővel számoltak. Eredetileg a projekt finanszírozásában benne volt a Világbank, az önkormányzat, a kormányzat, és a kivitelező. A Világbank közben kiszállt a projektből. Az önkormányzat a támogatást részletekben fizeti 8 évre elosztva. A teljes költség 1,1 md Ft volt a 768 lakásra, átlagosan lakásonként 1,2 millió Ft.

A projekt műszaki tartalma: teljes, komplex felújítás, ami az épületek szigetelését, gépészeti munkákat (hőközpontok kiépítése, szellőztetés), ablakok lecserélését, stb. jelentette. Nagyon komoly elvárások voltak a kivitelezőkkel szemben. Nem volt olyan cég, amelyik az egész projektet fel tudta volna vállalni, ezért konzorcium alakult, amely projekt céget vásárolt. 2006-ban azonban vita kezdődött a kivitelezővel a garancia alap felhasználása miatt, és ezért a társasházak visszavették a projekt cégtől az üzemeltetést. Ezzel projekt ESCO jellege megszűnt, a szolgáltatást az épületek maguk végzik.

A megtakarítás jelentős volt. Az egyik épület fogyasztása 11 ezer Giga joule-ról 4 ezerre csökkent, a másik épületben 13 ezer Giga joule-ról 5 ezerre.

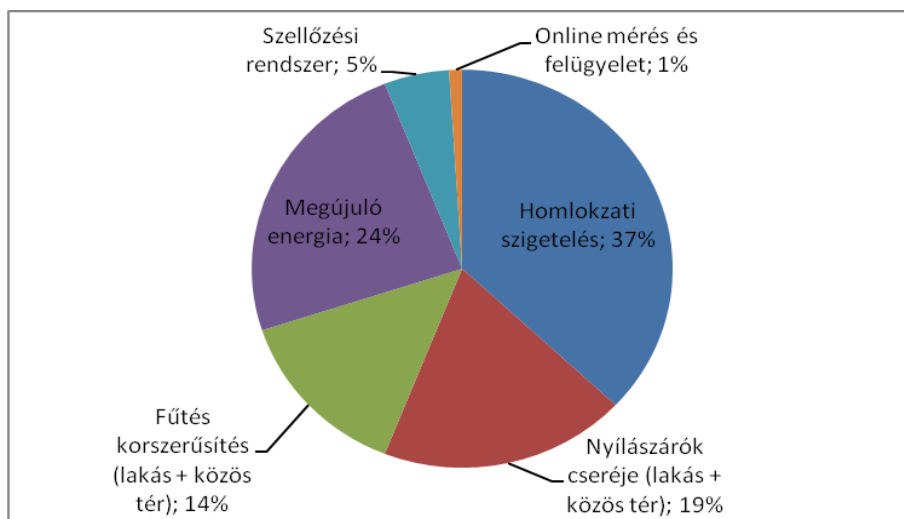
H. Keretes írás Raab-Sol projekt 2011

A győri önkormányzat támogatásával a Raab-Sol projekt keretében a megyeszékhely három városrészében (Nádorvárosban, Marcalvárosban és a József Attila lakótelepen) összesen 63 panel társasházban 1683 lakás teljes körű energetikai felújítására kerülhet sor. A projektet az EnergoSys Zrt (és a LaGross Kft) indította el, amely cégek az épületeket kezelő XXX. Lakásfenntartó Szövetkezettel összefogva elvégezték az épületek komplex energetikai felmérését, majd azt követően kidolgozták azt az eljárást, amellyel a jelenleg „E” és „F” energetikai besorolású épületek és lakások „A” energetikai besorolásúvá alakíthatók. Az EnergoSys által kidolgozott energia-megtakarítási korszerűsítés költségeinek jelentős részét az ESCO konstrukció keretében az energia-megtakarítás fedezi majd.

A tervek szerint a következő munkálatokra kerül sor:

- az épületek homlokzatát és födémeket optimális vastagságú hőszigeteléssel látják el,
- a lakásokba és a közös terekbe, ahol szükséges, korszerű nyílászárókat (ajtót és ablakot) építenek be,
- önálló hőközpontokat alakítanak ki, ahol szükséges, megoldják a fűtés primer oldali szabályozását, mérését és távfelügyeletét,
- a fűtési rendszer szekunder oldali korszerűsítésével a lakások fűtését lakásonként szabályozhatóvá, a hőenergia-fogyasztást mérhetővé teszik,
- a szellőző-rendszert korszerűsítik a légáramlás szabályozásával, a levegő elszívás esetén megújuló energián alapuló műszaki megoldásokkal,
- napkollektorok segítségével, a napenergia felhasználásával költséghatékonyabbá teszik a melegvíz-rendszert úgy, hogy a használati melegvíz előállításához napenergiát vesznek igénybe.

A projekt becsült teljes költsége maximum bruttó 5,1 milliárd Ft, melynek egy lakásra vetített átlagos értéke 3,03 millió Ft. A legnagyobb részt a hőszigetelés és a napenergia költségei teszik ki.



7. ábra A Mintaprojekt bekerülési költségeinek műszaki cél szerinti megoszlása

A költségek tervezett forrásai a következők:

- A XXX. Lakásfenntartó Szövetkezet tulajdonosai által vállalt hozzájárulás: 2,1 milliárd Ft
- A kivitelező ESCO cég által vállalt hozzájárulás 854 millió Ft.
- Állami támogatás: 1,8 milliárd Ft.
- Önkormányzat által biztosított hozzájárulás: 911 millió Ft.

Az állam és az önkormányzat a támogatásukat 10 év alatt egyenlő részletekben folyósítják. Az energetikai felújítás során a kivitelező cégek minőségi munkavégzésére garancia az ESCO konstrukció, melynek keretében a kivitelezők az energia-megtakarításból jutnak hozzá az évek során munkájuk ellenértékéhez.

3.2 Finanszírozási források

A társasházi, lakásszövetkezeti piacon négy bank és két lakástakarék-pénztár (LTP) nyújt hiteleket felújítási célra: OTP, Raiffeisen, Erste, UniCredit; OTP Ltp, Fundamenta-Lakáskassza. (Sőt, egyes Takarékszövetkezeteknél is fellelhetők társasházi hitelkonstrukciók.)

A lakástakarék-pénztári konstrukciók arra alapulnak, hogy mind a magánszemélyek, mind pedig a lakásszövetkezetek/társasházak jogosultak állami támogatásra, amennyiben LTP szerződést kötnek. A magánszemély az LTP-be megtakarításként elhelyezett összeg 30%-át, de nem több, mint évi 72.000 forintot igényelhet állami támogatásként, melyet a 4-10 éves megtakarítási időszak (49-120 hónap) végén lakáscélra használhat fel önmagában, vagy további 4-10 éves futamidejű kedvezményes kamatozású hitel felvételével. Különböző technikai megoldásokat alakítottak ki az LTP-k annak függvényében, hogy a megtakarítási időszakon van a hangsúly – ekkor némileg magasabb a betéti kamat (1,5-3%) – vagy a hitelen – ekkor alacsonyabb betéti kamat mellett alacsonyabb a hitelkamat is (THM: 6-8%). Az egyéni LTP-k lakáscélú felhasználásába a lakóház közös területeinek felújítása is beletartozik.

Az egyéni LTP-k mellett (helyet) az épület közössége a házra magára is köthet LTP szerződést. Ez esetben az állami támogatás mértéke szintén 30%, de nem több, mint:

- 2-4 lakásos ház esetén 108.000,- Ft/év
- 5-30 lakásos ház esetén 144.000,- Ft/év
- 31-60 lakásos ház esetén 180.000,- Ft/év
- 61-120 lakásos ház esetén 216.000,- Ft/év
- 121-180 lakásos ház esetén 252.000,- Ft/év
- 181-240 lakásos ház esetén 288.000,- Ft/év
- 240 lakás felett 324.000,- Ft/év

LTP szerződést gyakorlatilag bármely magánszemély és társasház/lakásszövetkezet köthet. Társasház/lakásszövetkezet esetében elviekben alapkövetelmény, hogy az épületnek ne legyen külső tartozása, de a gyakorlatban ezt a követelmény nem mindig érvényesül.

Belépési korlátnak tekinthető, hogy a megtakarítás elkezdéséhez számlanyitási díj (kb. 1%-a a szerződéses összegnek) és egy havi megtakarítás átutalása szükséges. A szerződéses összeg (megtakarítás + hitel) elviekben 49 hónap után vehető csak fel, a gyakorlatban azonban lehetőség van áthidaló kölcsön felvételére, azaz nem kivárva a 49 hónapot, már pár hónap előtakarékoság után is felvehető a szerződéses összeg, ekkor azonban piaci kamatot kell fizetni rá. A kölcsön futamideje a szerződéses összeg kiutalásáig tart. Addig csak a kamatokat fizetik, valamint a megtakarítást. A tőketörlesztés a megtakarítási időszak végén, a szerződéses összegből történik. (Jelenleg – 2011. szeptember - csak ingatlan fedezettel rendelkező hitelt folyósítanak, amelyhez közös tulajdonú önálló albetétre bejegyzett jelzalog szükséges, s jelenleg legalább 1 évet el kell érnie a megtakarításnak, hogy gyorskölcsön adható legyen.)

15. Tábla: Példa társasházi LTP konstrukcióra (megtakarítás orientált)

	4+4 év		10+10 év	
	szerződéses összeg	havi részlet	szerződéses összeg	havi részlet
2-4 lakás	3 700 000	30 000	10 500 000	30 000
5-30 lakás	4 930 000	40 000	14 000 000	40 000
31-60 lakás	6 170 000	50 000	17 500 000	50 000
61-120 lakás	7 400 000	60 000	21 000 000	60 000
121-180 lakás	8 640 000	70 000	24 500 000	70 000
181-240 lakás	9 870 000	80 000	28 000 000	80 000
241 és több lakás	11 110 000	90 000	31 500 000	90 000

forrás: Fundamenta

Mint a fenti táblázatból látható, a lakástakarék-pénztári konstrukciók kizárólagos használatával kisebb összegű felújítások önmagukban is finanszírozhatók, bár az is látható, hogy minél kisebb egy épület, annál nagyobb havi részlet esik egy-egy lakóra az optimum eléréséhez, ezért valószínűsíthető, hogy a pénzügyi problémával rendelkező kisebb épületek az optimum alatt kötnek szerződést.

A hitelintézetek lényegesen nagyobb mozgásteret tudnak biztosítani a felújítás finanszírozására. A bankok közvetítik azt a kedvezményes hitelt, amelyet iparosított technológiával épült lakóépületek (és önkormányzatok) használhatnak fel energetikai korszerűsítésére, (Panel Plusz hitel), s melynek forrása MFB hitel (a hitelbírálatba az ÉMI is bevonásra kerül), ennek kamata 4-6% közti jelenleg. Ez a hiteltermék nem igazán versenyképes azzal a konstrukcióval, amely a **társasházi hitelezés 70-80%-át adja, s amely kombinálja az állami kamattámogatást** (12/2001-es kormányrendelet alapján), **és a lakástakarék-pénztári konstrukciót.** Ez a hitel egyrésztől rendkívül kedvezményes kamatozású (jóformán kamatmentes), mind iparosított technológiával épült, mind hagyományos építésű épület felhasználhatja, s bármely munkanemhez felhasználható, amely a közös tulajdonrészeket célozza.

Az állami kamattámogatásnak azonban feltétele van:

- már működő társasházak/lakásszövetkezetek esetén legalább 4 éve, folyamatosan, az alábbi mértékek alapján felújítási alapot kell képezni,
- újonnan alakult lakóközösségek esetén az első közgyűléstől, használatbavételtől, birtokbavételtől számított 90 napon belül, az alábbi mértékek szerint meg kell kezdeni a felújítási alap képzését.

16.Tábla: Jogszabály szerinti felújítási alap képzési kötelezettség

15 évnél fiatalabb lakóépület		15 évnél idősebb épület	
felvonóval rendelkezik	felvonó nélküli	felvonóval rendelkezik	felvonó nélküli
8 Ft/m ²	6 Ft/m ²	12 Ft/m ²	10 Ft/m ²

A felújítási alap meglétét az egyes bankok különbözőféleképpen ellenőrzik. A Raiffeisen bank pl. azt vizsgálja, hogy az épületben a hitelfelvételt megelőző 4 évben a bevételek nagysága minimálisan a működési költségeket meghaladja-e a szükséges alapképzés mértékével (tehát nem kér elkülönített számlát, és nem ellenőrzi a felújításra felhasznált összegeket). Az OTP bank azonban szigorúan ellenőrzi a felújítási számla létét és az oda átutalt összegeket. Amennyiben más banknál történik a hitelfelvétel, mint ahol a felújítási számla van, akkor a másik banktól írásbeli igazolás kell a megfelelő felújítási alap képzésről.

Megfelelő felújítási alap képzése esetén az állami kamattámogatás mértéke az első 5 évben a bank kamat 70%-a, a második 5 évben a kamat 35%-a. Ezt a hitelt kombinálják az épületre vonatkozó

és/vagy egyéni LTP szerződésekkel, mert így a megtakarítási időszakban is jelentős a támogatás és a hitelfelvételben is. A gyakorlatban a kombinált konstrukció azt jelenti, hogy a hitelfelvétel pillanatától az épület csak a támogatott kamatokat fizeti a banknak, és az LTP-nek fizeti a megtakarítást. A megtakarítási időszak lejártával (4, 5, 8, 10 év) a hitel tőkerészét egy összegben utalja át az LTP a hitelező banknak, és konstrukciótól függően a ház fizeti tovább az LTP hitelt, vagy alacsonyabb összeg esetén csak a megtakarítást használja fel. Kombinálható mind a társasházi LTP, mind pedig az egyéni. Mivel a Th-i LTP összege erősen korlátos egy nagyobb ház esetében, ezért többnyire egyéni LTP-k jelentik a háttérrel, azáltal, hogy minden – nem egy összegben fizető – lakó LTP-t köt, azt engedményezi a társasházra, a közös költség részeként fizeti a megtakarítást, s futamidő lejártakor a hitelező banknak utalódik át a teljes összeg a hitel tőketörlesztésére.

Az önkormányzatok is jogosultak a kamattámogatott hitel felvételére (LTP kötésre nem, ezért általában a társasház egészére kötött LTP-t szokták felhasználni az önkormányzati rész fedezetére). Ennek ellenére nem túl gyakori az önkormányzati tulajdonrészre való kombinált hitelfelvétel. Az önkormányzatok számára ez túlságosan jelentős adminisztrációs teher, és általában egy összegben kifizetik a rájuk háruló önrészt.

Mind a 4 bank folyósítja a kombinált hitelt (a Raiffeisennek és az UniCreditnek szerződéses kapcsolata van a Fundamentával, az OTP a saját LTP-jével kapcsolódik össze, az Erste pedig éppen 2011 nyarán bontott szerződést a Fundamentával.)

17. Tábla: Kamattámogatott hitelezési konstrukciók az egyes bankoknál⁷

	OTP bank	Raiffeisen	UniCredit
Kamatszint	Kamattámogatással első 5 év: 4,65% második 5 év: 10,2%	Kamattámogatással első 5 év: 4,2%, második öt év: 9,1%	Kamattámogatással első öt év: 3,85%, második öt év: 8,35% Más banknál lévő számla esetén + 1% kamat
Tolerált hátralékos arány	Max. a lakások 10% -ban lehet közös költség hátralék (3 havinál nagyobb)	Max. a lakások 20% -ban lehet közös költség hátralék (3 havinál nagyobb, az elmúlt 2 év során)	n.a.
Egyéb feltételek	Legalább az LTP-vel le nem fedett rész 10%-val kell rendelkezni önrészként. Hitel maximuma 20.000 Ft/lakás/hó részletig	A 3 hónapnál nagyobb hátralékkal rendelkezőkre eső hitelrészlet óvadékként le kell tenni.	n.a.
Biztosíték	Számlákra szóló engedményezés 1 havi törlesztőrészlet	Számlákra szóló engedményezés 1 havi törlesztőrészlet Raiffeisen számla esetén, 20% óvadéki letét más banknál lévő számla esetén	Számlákra szóló engedményezés 10% óvadéki letét saját és más banknál lévő számla esetén is (legalább 1,5 éves Fundamenta megtakarítás esetén nem kell óvadék).
Egyéb specifikus hitelformák	előfinanszírozási hitel (állami, önkormányzati támogatási részre)		

⁷ Sajnos az Erste bank sem szóbeli sem írásos megkeresésünkre sem tette lehetővé az interjút, konstrukcióikról nem kívántak információt kiadni, a hivatalos tájékoztató pedig a számunkra valóban fontos specifikus adatokat nem tartalmazta.

Összefoglalóan látható tehát, hogy nagyon kedvező hitelek érhetőek el a hitelintézeti piacon. Kamattámogatással a hitel költsége 5-8%, de ezt csökkenti még az LTP tőketámogatása **közel kamatmentes szintre az első 5 évben.**

A pénzügyintézetek körében is népszerűnek tekinthető a hitel, mert az elmúlt évek gyakorlata egyértelműen megmutatta, hogy ha egy épület megfelelő előtakarékossgal bír, s hátraléka kezelhető nagyságú, akkor a hitelpiacon a lehető legjobb adósnak számít. A bankok gyakorlata szerint egyetlen olyan társasház/lakásszövetkezet sem volt, amely kisebb fizetési csúszásuktól eltekintve valóban hátralékosná vált volna, s az egy épülethez köthető adminisztrációs teher a kihelyezhető hitel nagyságához képest kisebb, mint a lakossági hitelek esetében.

A kedvező hitelezési gyakorlat ellenére vannak olyan társasházak és lakásszövetkezetek, amelyek nem kerülhetnek be a hitelezhető körbe:

- Felújítási alap nem megfelelő képzése esetén (bár ezt a bankok egy része flexibilisen értelmezi, de bizonyos szintű, működésen felüli összegre szükség van, legalább a hitelfelvétel előtti négy év viszonylatában. Az egyik napról a másikra élő épületeknél ez a feltétel nem áll fenn).
- Szolgáltatók felé való hátralék esetén (0. igazolás szükséges a hitelkérelemhez). Az igazán rossz státuszú épületek esetében nagyon gyakori a gyorsan fel nem számolható külső adósság.
- Magas belső hátralékos arány, amely meghaladja a bankok által tolerálható mértéket. Még a tolerált szint közelében is kérdéses a tulajdonosok számára a hitelfelvétel sok esetben, mert nem akarják tovább növelni a fizetők terheit, automatikusan átvállalva a nem fizetőkre eső hiteleket is.
- Lassú bíráló (több hónapos átfutás, amely egy akkut problémára nem jelent azonnali megoldást). A bírálási időt erősen befolyásolja, hogy mely fióknál kerül a dokumentáció benyújtásra (kis fiókból lassabban történik a továbbítás), és hogy hányszor kell hiánypótlást, kiegészítést kérni a dokumentáció egyes elemeire. Interjúalanyaink szerint az OTP bank esetében a lassabb, a Raiffeisen bank esetében a gyorsabb hitelbírálat jellemző.
- Biztosíték (óvadéki letét) nyújtása egyes bankok esetében
- Adminisztratív problémák (pl. nem sikerül LTP-vel a teljes hitelösszeget lefedni, így magasabb a kamat)
- A kizárólag önkormányzati tulajdonú házak nem kapnak kedvezményes hiteleket, habár azok vannak a legrosszabb állapotban. (Önkormányzatok is juthatnak lakóépületeknek szánt felújítási forrásokhoz, de csak a Panel Plusz program keretében, azaz csakúgy, mint a társasházak/lakásszövetkezetek, az önkormányzati tulajdonú iparosított technológiával épült házak is juthatnak kedvezményes – 4-6%-os – hitelhez, maximum lakásonként 1,125 millió Ft értékben, a felújítás 75%-a erejéig az MFB-től, amennyiben energiahatékonysági felújítást végeznek el⁸. Ha azonban hagyományos építésű önkormányzati tulajdonú épületben kívánnak bármiféle felújítást végezni, akkor ahhoz állami támogatás nem kapcsolódik, legfeljebb fővárosi kerületek esetében fővárosi támogatás, amennyiben a kerület befizette a fővárosi önkormányzatnak a lakásprivatizációs bevétel 50%-át, akcióterületet jelöl ki, és sikeresen pályázik a fővároshoz.)

⁸ Ugyancsak az önkormányzatok rendelkezésére áll a Panel Plusz hitel, ha társasházakat támogatnak, és az önkormányzatok által adható maximum 1/3-os támogatást hitelből fedezik. Ugyancsak fedezhetik ebből a hitelből az 2/3-ot jelentő önrészüket, ha önkormányzati tulajdonú lakóépülettel pályáznak az állami Panel támogatásra.

A hitelintézetek az elmúlt évek során fejlesztették ki a társasházaknak/lakásszövetkezeteknek szánt hiteltermékeiket, jelentős változtatást a következő években nem terveztek. Más kérdés azonban, hogy az elmúlt hónapok kormányzati intézkedései nyomán, illetve figyelembe véve a világgazdaság hitelintézeteket érintő folyamatait nem szűkül-e be a bankok hitelezési forrása – mind forintban, mind devizában - és ez nem eredményezi-e a lakóépületeknek folyósított hitelek volumenének csökkenését, a hitelfeltételek szigorítását. Egyelőre azonban ilyen típusú hitelszűkítés, a hitelezésbe való belépési feltételek szigorítása még nem tapasztalható. A bankok ugyan nem szívesen nyilatkoznak erről, de korlátozott információink alapján a bankok is elismerik, hogy a társasház hitelezési piac nagyon hatékony, mert magas összegű a hitelkihelyezés, és ugyan relatíve bonyolult az ilyen típusú hitelek adminisztrációja, de fajlagosan, egy lakásra vetítve még mindig nem olyan jelentős. Minde mellett, és ez a legfontosabb érv, a többlakásos szektor a válság ellenére biztos fizető, mert a lakók akaratlanul is jótállnak egymásért, és az egyéni fizetéseképtelenség ritkán jelentkezik szolgáltató/bank felé megnyilvánuló fizetéseképtelenségben.

Mindemellett a bankoknak lehet olyan törekvése, hogy szervezeteket vonjon be hitelgarancia vállalónak a kockázatmegosztás érdekében. Korábban is voltak ilyen hitelgaranciák a rendszerben (pl. Világbank, Hitelgarancia Zrt., egyes budapesti önkormányzatok), és most is folyamatban van a Raiffeisen és az EBRD között egy megállapodás vissza nem térítendő támogatásra/hitelre vonatkozóan. Mindemellett alapkérdés, hogy egy ilyen garanciavállalás mennyiben szolgálja valóban a hátrányos helyzetű épületek hitelhez jutását – azaz tágtja lefelé a hitelezési korlátokat – vagy mennyiben a bankok biztonságosabb hitelezését a stabilabb házak irányában.

Az önkormányzati támogatások az elmúlt évtizedben nagyon komoly segítséget jelentettek a felújítások számára. A fővárosi kerületek és megyei jogú városok közül (főváros+23 kerület+22 megyei jogú város) 26 működtetett önkormányzati támogatási rendszert társasházak/lakásszövetkezetek felújításának támogatására 2011-ben.

A főbb problémák az önkormányzati támogatások kapcsán a következők:

- Az önkormányzatok forrása egyre csökken, olyan helyeken is szűkítik vagy megszüntetik a kereteket, ahol évekig széleskörű támogatás volt. (A fővárosban nem kaphat vissza nem térítendő támogatást az a ház a fővárostól, amely nem kapott a kerulettől is. Tehát a fővárosi vissza nem térítendő támogatásból is kiesik az a ház, melynek kerülete nem működtet ilyen célú támogatási rendszert.) Ha a kerület nem ad vissza nem térítendő támogatást, akkor a főváros kamatmentes hitelt még adhat, de évente csak pár ház pályázik erre a támogatási formára, vélhetően a kötelező jelzálogbejegyzés nehézségei miatt.
- Sok kerületben és városban csak az állami panelprogramhoz kötődően működött támogatási rendszer. Ezek többségét 2010-ben, 2011-ben nem írták ki, állami támogatási program híján.
- Az önkormányzatok támogatása általában kis összegű egy –egy beruházásra vonatkozóan, ebből adódik, hogy magas az önerő igény, és kicsi a beruházási keret, azaz csak szakaszosan, vagy csak kisebb volumenű munkák végezhetőek el ilyen támogatásból.
- A panelprogramhoz kötődően az utóbbi években egyre gyakoribb lett az önkormányzati 1/3 csökkentése, elhagyása, vagy kamatmentes hitelként való biztosítása.

A nehézségek ellenére életveszély elhárításra, esetleg kötelezésre többnyire vannak azonnali önkormányzati támogatások (hitelek), ezek év közben, soron kívül is igényelhetők.

Állami támogatások elsősorban az iparosított technológiával épített lakóépületek esetében álltak rendelkezésre. 2001 óta működik az iparosított technológiával épület lakóépületek (társasházak/lakásszövetkezetek) energiahatékonysági felújítását támogató Panel Program, amely 2008-ig mintegy 270.000 lakás esetében biztosított a beruházás 1/3-át finanszírozó támogatást, s a 2009-ben

meghirdetett (de részben csak 2010-ben és 2011-ben kifizetett) pályázat további 60-70.000 lakás⁹ esetében eredményezett részleges megújulást.

18. Tábla: Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása céljából meghirdetett pályázatok összesített adatai

Év	Állami kötelezettségvállalás, milliárd Ft	Érintett lakások	Egy lakásra jutó becsült ráfordítás, ezer Ft	Egy lakásra jutó költségvetési támogatási összeg, ezer Ft
2001	0,1	1 595	222	74
2002	1,4	14 778	285	95
2003	1,9	14 282	408	136
2004	1,1	5 770	564	188
2005	5,5	32 094	513	171
2006	10,4	53 933	579	193
2007	13,1	59 134	663	221
2008	4,2	13 317	948	316
2009	52,0	100 220	1557	519
Összesen	89,7	295 123	912	304

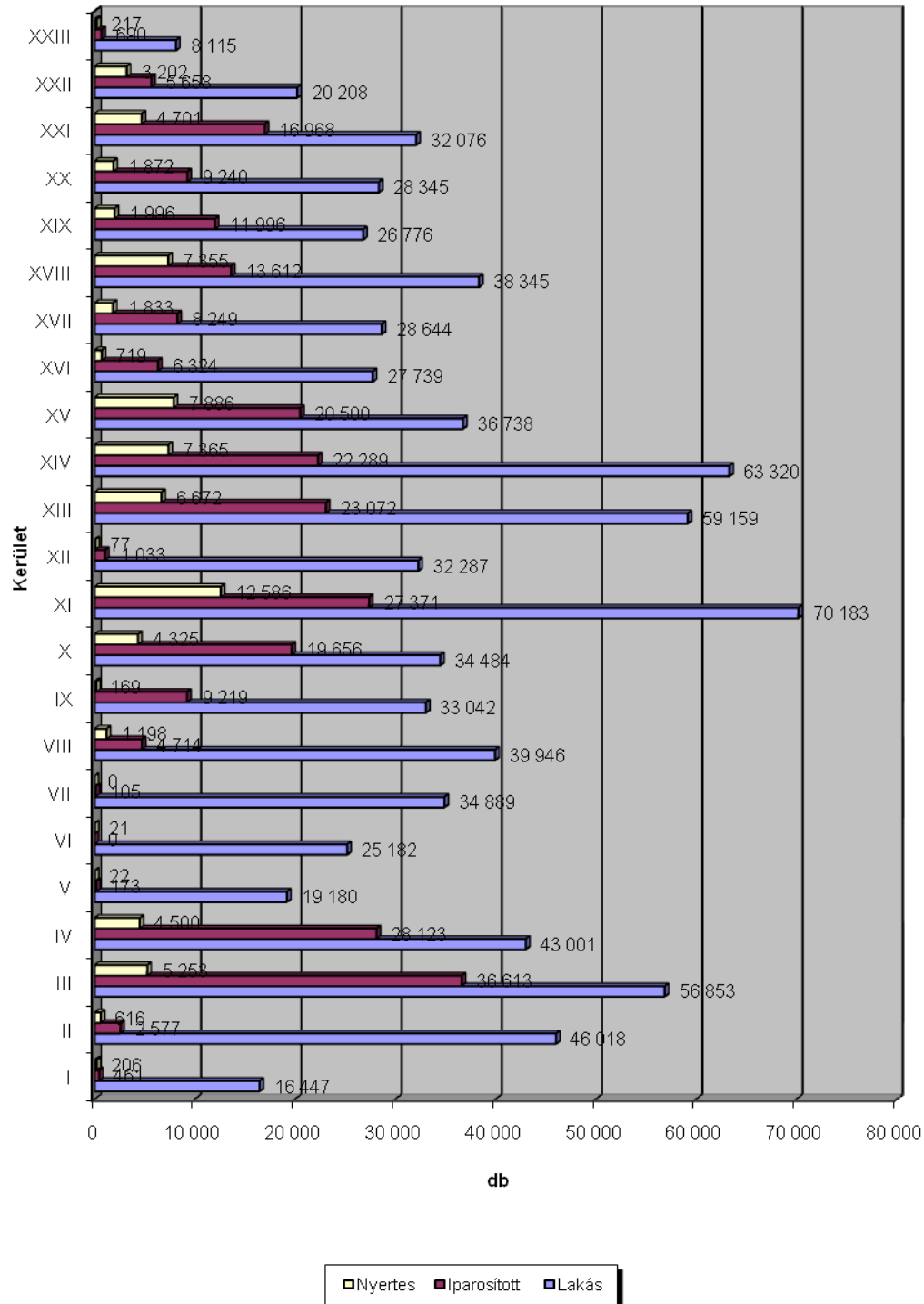
Forrás: NGM (Székely Gáborné, Lakáshelyzet, KSH, 2011, kézirat)

A beruházások az első években még mérsékeltnek mondhatók mind az ösztámogatás, mind az egy lakásra eső támogatás szempontjából. Ekkor még többnyire csak egy-egy felújítási elemet valósítottak meg a házak (fűtéskorszerűsítés vagy nyílászáró csere), majd a későbbiek folyamán, újabb pályázat révén valósították meg a homlokzati szigetelést és a gépészeti korszerűsítéseket. 2005-től azonban a támogatási rendszer lendületet vett. Részben ekkor értek be az új banki hiteltermékek, amelyek sokkal gördülékenyebben tudták biztosítani az önerőt, valamint ekkor váltak a megvalósult felújítások olyan mértékben példaértékűvé, hogy egyre több önkormányzat írt ki társfinanszírozást jelentő pályázati rendszereket, és egyre több lakóközösség érdeklődött a pályázat iránt, mindez együttesen az állami kereteket is megnövelte. A 2000-es évek közepétől egyre gyakoribbá váltak a komplex hőtechnikai felújítások (fűtéskorszerűsítés, nyílászáró csere, homlokzati szigetelés), és egyre nőtt az egy lakásra eső beruházási összeg.

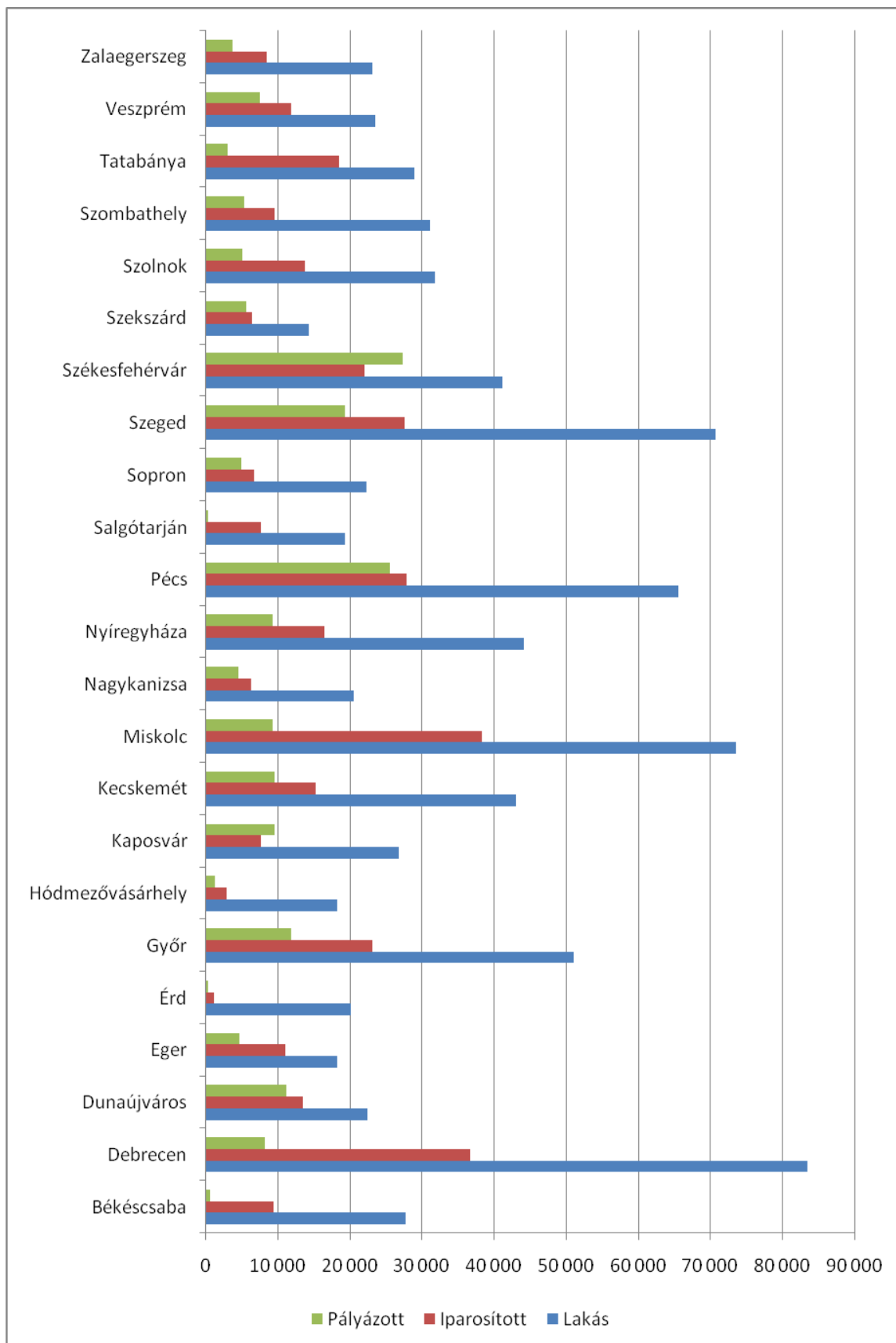
A panelprogramhoz kötődő önkormányzati támogatások városonként nagyon különböző mértékűek voltak: egyes vidéki városokban hatalmas összeget értek el, pl. Pécs, Kaposvár, Székesfehérvár, Szeged - erősen eladósítva ezzel a várost – míg másokban, pl. a legtöbb budapesti kerületben, csak alacsonyabb szinten mozogtak.

⁹ A felújított épületekhez kapcsolódó lakásszámot nem szabad kumuláltan figyelembe venni, azaz azt kijelenteni, hogy a 2009-es döntésekkel összesen az iparosított lakásállomány kb. 40%-a legalább részlegesen megújult, mert több tízezer lakásetében több, mint egy sikeres pályázatról beszélhetünk, tehát ezen lakások többször is szerepelnek a statisztikákban. Ez a jelenség főleg Kaposváron és Székesfehérváron figyelhető meg.

Lakások és pályázatok Budapesten



8. ábra A budapesti kerületek lakásállománya (lakás), ebből iparosított (iparosított) és a Panel Programban 2008 végéig nyertes lakások száma



9. ábra A megyei jogú városok lakásállománya (lakás), ebből iparosított (iparosított) és a Panel Programban 2008 végéig nyertes lakások száma

Az utóbbi években azonban forráshiány miatt az állami támogatás egyre hektikusabbá vált, egyes években kimaradt, vagy a pozitív döntés után a kifizetésre évek múltán került sor. Mindezek ellenére a hitelezési piacot is uralta a panelprogram (2012 elejétől a hagyományos épületekre kiírt Zöld Beruházási program társfinanszírozását várják a bankok), nagyvolumenű hitelek főleg ehhez kapcsolódtak.

Alapvető kérdés, hogy a jövőben is lehet-e a panelprogram folytatására számítani. A vélemények megoszlanak azzal kapcsolatban, hogy az iparosított technológiájú lakóépületek vagy a családi házak energiahatékonysági beruházása-e a hatékonyabb, azonban az biztos, hogy a fajlagos költség a több-lakásos épületekben a kisebb, ezért ott váltható ki könnyebben a beruházás nagy volumenben az állami támogatás révén. Az állam pedig a kibocsátás csökkenésére uniós kötelezettségvállalást tett, ezért várhatóan a későbbiekben is ki fog írni támogatási programot, aminek a forrása a Co₂ kvóta eladásából származhat.

A panelépületek mellett kevés a hagyományos építésű házaknak kiírt állami támogatású program.

A Zöld Beruházási program 2011-ben kiírt alprogramját – komplex energiahatékonysági beruházásokra, 12 lakás alatti hagyományos építésű házaknak, max. 40-50%, 3-5 millió Ft/lakás - 3 nap alatt lezárták 1,6 milliárd forintos kerettel. A 2011 októberében kommunikált újabb 1,63 milliárd forint pedig nem jelent új forrásokat, hanem a 2009-ben kiírt panelprogramos keretben sikeresen pályázók közül újabb 3.200 lakás számára biztosítja a támogatást.

A lakók (kérdőíves felmérésben megkérdezettek) láthatóan leginkább a panelprogramot ismerik, hiszen arról van a legtöbb információ a médiában, ezen program eredményeit látják leginkább a megújuló házakon. 60-70% -os az ismeret (legalább alapszinten) a többi kedvező lehetőséggel kapcsolatosan, ami azt jelenti, hogy a legtöbb lakó tudja, hogy vannak kedvezményes megtakarítási -és hitellehetőségek, valamint helyi támogatások.

19. táblázat A különböző támogatási programok ismerete

	Igen, ismerem	Részleteiben nem ismerem, de hallottam róla	Nem hallottam róla	Összesen
Panelprogram (iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítása)	33%	56%	11%	100%
Öko-plusz program: állami támogatás a fűtőkorszerűsítésre	20%	44%	36%	100%
Kedvezményes kamatozású bankhitel (állami támogatással) társasházak és lakásszövetkezeti házak felújítására	21%	49%	31%	101%
Lakástakarékpénztári megtakarítás állami támogatással közös helyiségek felújítására	22%	37%	41%	100%
Helyi (városi/kerületi) önkormányzat támogatása	18%	45%	37%	100%

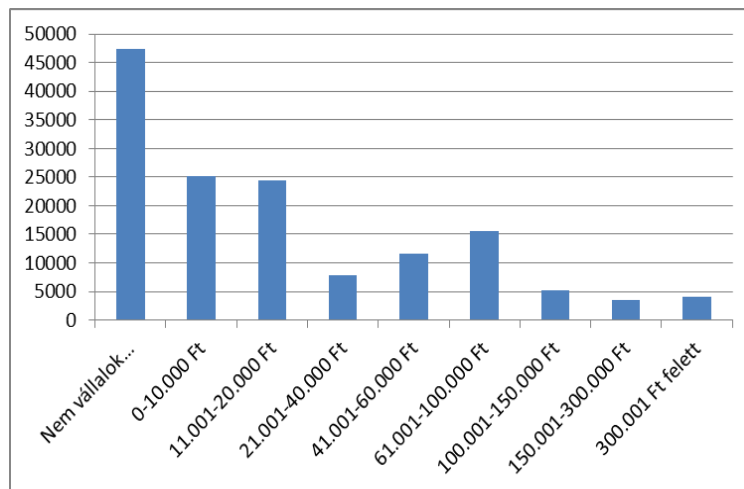
A kérdőíves felmérés szerint az önkormányzatok azok a szereplők, akikben a lakók a leginkább megbíznak. A non-profit szervezetek hitelezési tevékenységét egyelőre erős bizalmatlanság övezi – valószínűleg ezzel kapcsolatban a válaszadóknak még nem volt tapasztalatuk.

20. táblázat Hitelintézetek közötti preferencia

	1. hely	2. hely	3. hely	4. hely
Hitelintézet, bank	39%	24%	22%	17%
Önkormányzat	41%	37%	16%	8%
Felújítást végző vállalkozó	2%	14%	25%	57%
Egyéb: non-profit szervezet	17%	25%	38%	18%
	100%	100%	100%	100%

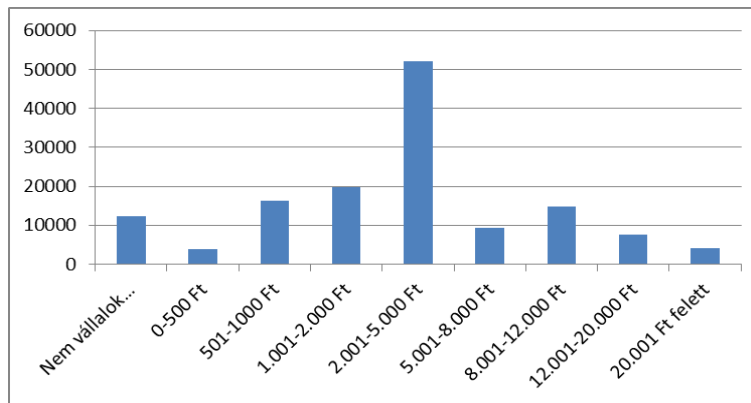
A kérdőíves felmérés részletesen vizsgálta a fizetés hajlandóság kérdését. Elsőként arra kérdeztünk rá, hogy akár egy összegben, akár részletekben hajlandó lenne-e a megkérdezett hozzájárulni a szükséges felújítások költségeihez. A válaszadók 45% semmifajta hozzájárulást nem tartott elképzelhetőnek. Ezt a magas elutasítási arányt azonban óvatosan kell kezelni, mert amíg konkrét program, probléma nem merül fel, addig a lakók hajlamosak azt válaszolni, hogy amúgy sem könnyű anyagi helyzetükben a felújításra nem tudnának áldozni. A Habitat lehetséges szerepvállalása esetén a potenciálisan közreműködő házakban ezt a felmérést érdemes újra, módosított formában lefolytatni.

Azok a lakók, akik elképzelhetőnek tartottak egyösszegű befizetést, azok sem gondolkodtak olyan összegekben, hogy az egy jelentősebb felújítást megalapozhatna. (A függőleges skálán szereplő értékek nem százalékos arányt mutatnak, hanem a teljes mintán belüli nominális lakásszámot.)



10. ábra Mekkora egyösszegű befizetés vállalna?

A hitelfelvétel esetén azonban a havi 2-5.000 forint közötti érték kapott a legnagyobb támogatást, ami biztatónak tekinthető, mert 5-8 éves futamidő mellett ilyen részletfizetésekkel már komoly beruházások is megvalósíthatók.



11. ábra Mekkora havi részletfizetést tudna vállalni?

Érdekes hozadéka a kérdőíves felmérésnek, hogy amíg a megkérdezetteknek csak 55%-a lenne hajlandó pénzügyi kötelezettségeket vállalni egy felújítás során, addig 63 % lenne hajlandó társadalmi munkát végezni. Ez persze feltehetően egy felső becslés – mint ahogyan a fizetési hajlandóság pedig egy alsó - hiszen könnyebb állítani, hogy valaki hajlandó ingyen munkát végezni, mint meg is tenni ezt, amikor szükség van rá. Mindezen kétségek mellett látható, hogy a lakók tevőleges részvételére egy lehetséges programban biztos lehet számítani.

3.3 Szervezeti erőforrások

3.3.1 Közös képviselő

A felújítási beavatkozások előkészítése mind műszaki értelemben, mind pedig a lakóközösség meggyőzése, felkészítése szempontjából plusz feladatot jelent a közös képviselő számára. Ezt a plusz munkát a kezelési díj általában nem tartalmazza. A közös képviselők egy része éppen ezért külön díjat számol fel a társasház felé akkor, ha jelentősebb volumenű felújítási munka kerül megvalósításra. Ez a díj viszont csak akkor válik aktuálissá, ha a felújítás ténylegesen megkezdődik/megvalósul, továbbá a rosszabb társasházak esetében fennáll a veszély, hogy más befizetésekhez hasonlóan ez sem kerül teljes egészében befizetésre.

Éppen ezért viszonylag általános vélemény az, hogy a közös képviselők nem érdekeltek a felújításban, mivel az addicionális munkát és így költséget jelent, amit csak nehezen tudnak érvényesíteni a lakók felé. Ugyanakkor jelentős kezdeti erőforrás befektetéssel jár, aminek gyakran bizonytalan a végkimenetele. Alapvetően tehát a közös képviselők érdeke a társasház szinten tartása, működőképességének a megőrzése.

A felújítások a közös képviselő részéről az alábbi területeken igényel szervezést:

- lakók körében felújítás támogatásának megszervezése, felújítás tartalmának egyeztetése, jóváhagyása
- felújítási szükségletek, tartalom meghatározásának ellenőrzésére
- felújítási munkák megfelelő bonyolítására,
- az elvégzett munkák minőségi ellenőrzésére,
- felújítás finanszírozásának megtervezése, lebonyolítása (pályázatok, hitelek, önerő)

Felújítás esetén a közös képviselőknek sok esetben - különösen a külső egyéni közös képviselőknek és a kisebb cégeknek - nincsen megfelelő kapacitásuk, szaktudásuk a felújítás műszaki vonatkozású kér-

déseiben, továbbá gyakran nem rendelkeznek megfelelő és aktuális információkkal a pályázati lehetőségekről, azok pontos feltételéről, támogatási formákról.

Ennek ellenére nagyon eltérő a közös képviselők felkészültsége a felújítási kérdések terén, a nagyobb cégeknek általában több, specifikus tudással rendelkező szakemberük és nagyobb tapasztalatuk van, mint az egyéni közös képviselőknek ezen a téren.

A felújítás során a közös képviselő az, aki a kivitelezők kiválasztásában a legaktívabb szerepet játssza és a kivitelezők, lebonyolítók és műszaki ellenőrök is a közös képviselőkkel vannak közvetlen kapcsolatban. Éppen ezért gyakran előfordul, hogy a közös képviselők „jutalékos” rendszerben dolgoznak, ami azt jelenti, hogy a társasház által fizetett árból a kivitelező a társasház közös képviselőjének viszszaul bizonyos százalékot. Ez tulajdonképpen a rejtett módon a közös képviselő szervezési munkájának, előzetes befektetésének a díjazásban való elismerése, és sokak szerint jogos is. A probléma ezzel egyrészt az, hogy a díjazás a társasház számára nem átlátható módon, szerződéses kereteken kívül történik, másrészt pedig ilyen keretek között nem feltétlenül a társasház számára legkedvezőbb ajánlatot (ár/minőség alapján) kínáló kivitelező kerül kiválasztásra, hanem a legnagyobb jutalékot ajánló. Nem megfelelő teljesítés esetén a társasház számára kevesebb számonkérési, kártalanítási lehetőséget is kínál ez a konstrukció.

A felújítás során további problémaként jelenhet meg a közös képviselő számára a lakókkal való foglalkozás. Több interjúból is kiderült, hogy a lakók felől a felújítási munkálatok alatt rengeteg jogos és kevésbé jogos jelzés érkezik. Különösen így van ez azokban az épületekben, ahol sok a napközben is otthon tartózkodó lakó, pl. idősek és munkanélküliek. Az ő panaszainak kezelése szintén külön erőbefektetést igényel a közös képviselő részéről, hiszen adott esetben a lakók negatív hozzáállása meg tudják akasztani a felújítási munkálatokat is.

3.3.2 Lakóközösség

A lakóközösség akkor lehet sikeres a felújítások megvalósításában, ha a lakók képesek egymással kooperálni, közösségként viselkednek, a közösségi érdekeket tartják szem előtt és nem csak pillanatnyi egyéni érdekeiket.

A lakóközösség oldaláról a felújítások kapcsán elsősorban a pozitív támogatói döntés meghozatala szükséges. Már ez maga is nagyfokú kooperációt igényel a lakók részéről. Az egyik leggyakoribb probléma a lakók közötti megegyezés, kooperáció hiánya, akkor, ha olyan felújításról van szó, amiből nem profitál mindenki. Az egyes tulajdonosok kevésbé képesek elviselni egyéni „veszteségeket”, inkább olyan felújításokra törekednek, amik a saját nyereségüket növelik. Kooperáció akkor alakulhat ki a lakók között, ha hajlandók egyéni „áldozatvállalásra” is. (Például ablakcsere, kéményfelújítás finanszírozása közös költségből, miközben egyesek már felújították saját forrásból, vagy tetőszigetelés-csere.)

Egy másik tipikus probléma mikor a közösség cselekvésképtelensége, a hátralékok hatékony behajtásának hiánya miatt hiúsul meg a felújítás. Esetleg olyan áron is, hogy alapvető szolgáltatás kikapcsolva marad, illetve nagyszegű hatósági büntetést kell fizetni. Az interjúk is rávilágítottak arra a problémára, hogy a nagy hátralékkal rendelkező épületekben a fizető tulajdonosok attól is félnek, hogy hitelfelvétel esetén a nem fizetők részét is nekik kell majd állni, és esetleg veszélybe kerülhet ingatlanuk, így eleve elutasítják a hitelfelvétel lehetőségét.

Mindezek alapján elmondható, hogy az épületfelújítás és a közösségi kapcsolatok szorosan összefüggnek egymással. Részben a jobban működő, összetartóbb közösség gyorsabban hoz döntést, nagyobb támogatással, részben pedig a felújítás jobban az épülethez köti a családokat. Érdekes, hogy a megkérdezettek 2/3 gondolta úgy, hogy a legfontosabb felújítási feladatok elvégzése emeli a lakások értékét, és hasonlóan a megkérdezettek 80 % gondolta úgy, hogy az energia megtakarítások növelik a lakás értékét.

A társasházias konfliktusok egyik forrása a közös költségek megosztása, ami a legnagyobb tétel, a fűtési költségek esetében a legkritikusabb.

I. Keretes Írás Fűtési költségek megosztása

Az eddigieknél jóval igazságosabb távhődíj-elszámolást eredményez a távfűtési költségek megosztásáról szóló, nyáron hatályba lépett 104/2011. számú kormányrendelet. Ez szerintük segíti a távhődíjak épületen belüli megosztásának fogyasztásarányos elszámolását. A rendelet számos olyan technikai részletet szabályoz kötelező jelleggel, ami eddig a lakóközösségek döntésére volt bízva. Az "önszabályozás" kudarcára utal, hogy értékelésük szerint az újonnan előírt kötelező paraméterek figyelembe vétele jelentősen csökkenti majd a költségmegosztási aránytalanságot tükröző, kiugró összegű távhőszámlákat, és méginkább megvalósul a tényleges fogyasztáson alapuló elszámolás.

Sarkalatos pont annak az aránynak a meghatározása, hogy a ház elszámolásában milyen súllyal jelenjen meg a lakásokban felszerelt radiátorok hőfogyasztása. Ezt segíti a fűtési költségmegosztó. Az épületben található kiterjedt vezetékrendszer, amely a hőfogyasztásának akár 50 százalékát is kiteheti, már nagyobb gond. Ennek költségét célszerű a lakások légköbméter-méretével arányosan felosztani a lakók között. A rendelet kiköti, hogy a légköbméter-arányos rész 30 és 50 százalék közötti súllyal kell megjelenjen. Ezen túlmenően bevezetik a lakás fekvésétől függő, kötelezően alkalmazandó korrekciós tényezőket is. A költségek felosztása során ezek meghatározott százalékos mértékben csökkentik a számlát. Ilyenek például a két külső fallal határolt, tető alatti, pince feletti helyiségek. Lapostetős épület esetén közvetlenül a tető alatt 20 százalékkal kevesebbet kell fizetni a mért fogyasztáshoz képest. A szabályozás a lakóépület átlagos fogyasztási értékeihez képest maximalizálja a fizetendő költségeket is. A fogyasztásarányos rész felső határát az átlagos fogyasztási érték 2,5-szeresében húzza meg. Így a maximálisan fizetendő összeg legfeljebb az épület légköbméterenkénti átlagfogyasztásának maximum mintegy duplája lehet, szemben az eddig tapasztalt akár háromszoros-ötszörös eltérésekkel. A további rendelkezések között szerepel, hogy amennyiben a fogyasztó nem tette lehetővé a költségmegosztó felszerelését vagy leolvasását, illetve önkényesen leszerelte a berendezést, fűtési díjként a lakás méretéhez képest megállapított átlagfogyasztás 2,5-szeresét kell fizetnie. A rendelet nyomán az eljárások a jövőben felszerelendő költségmegosztóknál már kötelezőek lesznek.

Forrás: Népszabadság 2011. szeptember 29.

A közös képviselők és a lakóközösségek stratégiájának elemzése is rámutat egy alapvető társasházi problémára, nevezetesen, hogy a lakóközösségnek nincsen kialakítva egy hatékony érdekképviselő a felújítások során (és általában sem). A közös képviselet feladata elsősorban a társasház kezelése, a releváns törvényi előírások alapján. A ház érdekképviselőt a lakók által és a lakók közül választott szervezetnek kellene ellátnia, ami a számvizsgáló bizottságot jelenti, ezek a bizottságok azonban gyakran csak jelképesen működnek, nem hozzáértő emberekkel. A felújítások során a felújítást megvalósító szereplőkkel a közös képviselőknak van kapcsolata, a számvizsgáló bizottságok leginkább csak másodlagos információkhoz jutnak, gyakran számukra nem értelmezhető formában.

Éppen ezért elmondható, hogy a felújítások során különösen az alacsonyabb státuszú társasházak lakóközösségeinek egy „demokratikus” deficittel is szembe kell nézniük, mivel nem képesek hatékonyan érvényesíteni az érdekeiket és ellenőrizni a folyamatokat.

4 Mellékletek

4.1 A kérdőíves vizsgálat módszere

4.1.1 A minta

A lakossági reprezentatív felvétel célcsoportja az alacsony jövedelmű háztartások által lakott, leromlott társasházakban élő háztartások. A 2001-es népszámlálás tömbszintű városi adataiból leválasztjuk az „alacsony státuszú”, társasházak épületekkel rendelkező tömböket. Első lépésben az adatbázisból leválasztottuk a „lakótelepi” és a „városias” beépítésű tömböket (8187 tömb az összesen 37298 tömbből). A lakott lakások alapján számolva a városi adatok a lakásállomány 50,2 %-át képviselték, ebből a „lakótelepi” és a „városias” (továbbiakban társasházak) beépítésű tömbök a lakásállomány 31,3 %-át. (Lásd 21. táblázat)

21. táblázat 2001-es népszámlálás városi adatai alapján számolt statisztikák

Lakóövezet jellege	lakott lakás	szobák száma	1 szobás lakások száma	lakónépesség	lakott_lakás (%)
intézeti	215	555	33	23 330	0,0%
városias	488687	1048917	131108	1 109 562	12,9%
lakótelep	700444	1645701	62567	1 732 027	18,4%
villanegyed	71345	209614	6107	179 498	1,9%
családi házas	566718	1646165	56075	1 658 338	14,9%
falusias	34128	87340	4617	100 897	0,9%
üdülőtérület	9611	26712	1550	31 548	0,3%
ipari	4560	8253	1914	12 899	0,1%
magányos beép. külterület	16159	33031	4595	45 688	0,4%
csoportos beép. külterület	10916	22320	3395	33 327	0,3%
szociális szempontból nem megfelelő	3364	5358	1867	11 834	0,1%
egyéb	1501	3635	416	5 635	0,0%
Összesen	1907648	4737601	274244	4 944 583	50,2%

A kiválasztott tömböket két paraméter szerint elemeztük: (1) felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és annál idősebb lakónépességben; és (2) a legfeljebb 8 általánossal rendelkezők aránya a 15-59 éves népességben. A két változó alapján „alacsony státuszúnak” tekintettük azokat a tömböket, amelyekben mindkét indikátor az átlag+/- szórás küszöbérték alatti értéket vett fel (a felsőfokúaknál átlag mínusz szórás, 8 általános esetében átlag plusz szórás). Így a két társasházak övezetben 2885 tömb (az összes társasházak tömb 35 %-a) bizonyult alacsony státuszúnak, ahol a lakott lakások 39 %-a található.

22. táblázat „Városias” és „lakótelepi” tömbök megoszlása a tömb népességének iskolai végzettség alapján definiált státusza szerint

	Városias	Lakótelepi	Összesen
Nem alacsony státuszú	3289	2014	5303
Alacsony státuszú	1829	1056	2885
Összesen	5118	3070	8188

A kérdőíves felvételt három városban végeztünk: Budapest, Pécs és Komló. (Reprezentálva a fővárost, a megyei jogú várost és a kisvárost.) A kutatási terep leszűkítését a korlátozott kutatási költségek indokolták, de az elgondolás az volt, hogy a három városból véletlenszerűen kiválasztott lakások reprezentálják a társasházak lakásállomány alsó 40 %-át, azaz a települések megválasztása szisztematikus torzítást nem visz a mintába.

Ennek megfelelően a következő lépésben a három város tömbjeiből egy véletlen mintát választunk, mégpedig úgy, hogy Budapest esetében összesen 50 tömb, Pécs esetében 30 tömb, és Komló esetében 20 tömb került be a kiinduló mintába. Ezek után helyszíni terepbejárással ellenőriztük az egyes tömböket, és a megmaradt tömbökből véletlenszerűen választottunk mintát: Budapest N=200; Pécs (megyeszékhely) N=120; Komló (nem megyeszékhely, de nagyobb város) N=80.

Két tényező is befolyásolta a tömbök leszűkítését: egyrészt az eredeti besorolás a kérdezők megítélésére volt bízva, ami sok bizonytalanságot eredményezett, másrészt 2001 óta lényeges változások játszódhattak le az egyes tömbökben. Végül 11 Budapesti tömbben, 3 pécsi tömbben és 7 komlói tömbben dolgoztak a kérdezők.

23. táblázat Alacsony státuszú tömbökben lévő lakásállomány megoszlása a 2001. évi Népszámlálás alapján

Településtípus	Tömbök	%	Lakott lakások	%
Budapest	801	28%	177 972	38%
Megyeszékhely	1 130	39%	189 613	41%
Város	954	33%	95 925	21%
Összesen	2 885	100%	463 510	100%

A 2001-es Népszámlálás alapján az alacsony státuszú területek nagyságrendileg 464 ezer lakást tartalmaznak, aminek a településtípusok közötti megosztását a következő táblázat tartalmazza. A kérdőíves felvétel súlyainak meghatározásakor ezeket az adatokat tekintjük kiindulópontnak.

4.1.2 Alacsony státuszú tömbökben elhelyezkedő lakások száma

A következő táblázat a 2001-es népszámlálás 20 ezernél népesebb városainak alacsony státuszú tömbjeiben található lakások számát mutatja, külön a városias beépítés és a lakótelepi beépítés esetében.

**24. táblázat Az alacsony státuszú tömbökben elhelyezkedő lakások településenként és lakástípusonként,
2001**

Település	VLAS lakások száma városias tömbben	VLAS lakások száma lakótelepi tömbben	VLAS Lakások száma	Össz lakás-szám (lakott)	Település	VLAS lakások száma városias tömbben	VLAS lakások száma lakótelepi tömbben	VLAS Lakások száma	Össz lakás-szám (lakott)
Ajka	6091	205	6296	11750	Jászberény	165	700	865	10518
Baja	1023	1459	2482	14427	Kaposvár	1138	3378	4516	24779
Békés	924	338	1262	7590	Karcag	862		862	7599
Békéscsaba	348	682	1030	26107	Kazincbarcika	1757	9674	11431	12067
Budaörs	140	186	326	8383	Kecskemét	2248	7805	10053	39291
Budapest - 03. Kerület	1617	10768	12385	52794	Keszthely	611	1397	2008	8203
Budapest - 04. Kerület	5536	9374	14910	40281	Kiskunfélegyháza	2449	1352	3801	12427
Budapest - 05. Kerület	94		94	14167	Kiskunhalas	595	1609	2204	10679
Budapest - 06. Kerület	4130		4130	21322	Komló	3393	4505	7898	10499
Budapest - 07. Kerület	15830		15830	30764	Makó	916	350	1266	10219
Budapest - 08. Kerület	20490	3687	24177	36672	Miskolc	1037	11669	12706	69524
Budapest - 09. Kerület	7650	1474	9124	29288	Monor	178	40	218	6894
Budapest - 10. Kerület	4045	12820	16865	32087	Mosonmagyaróvár	1411	2811	4222	11074
Budapest - 11. Kerület	1224	1764	2988	62701	Nagykanizsa	1510	8036	9546	19572
Budapest - 13. Kerület	12067	1703	13770	54492	Nagykőrös	636	1289	1925	9133
Budapest - 14. Kerület	4207	1348	5555	57403	Nyíregyháza	871	6395	7266	40771
Budapest - 15. Kerület	451	15207	15658	34616	Orosháza	1351	1116	2467	12646
Budapest - 16. Kerület	23	1525	1548	26045	Oroszlány	5149		5149	7529
Budapest - 17. Kerület	15	5475	5490	27455	Ózd	2794	2234	5028	14129
Budapest - 18. Kerület	478	6971	7449	36091	Paks	312	799	1111	7667
Budapest - 19. Kerület	753	6290	7043	25033	Pápa	1416	2029	3445	11928
Budapest - 20. Kerület	2233	4507	6740	26523	Pécs	1694	16206	17900	60835

Budapest - 21. Kerület	419	12612	13031	30721	Salgótarján	2782	3094	5876	17895
Budapest - 22. Kerület	181	994	1175	19096	Siófok	31		31	8276
Budapest - 23. Kerület	10		10	7514	Sopron	3594	4178	7772	20245
Cegléd	478	1559	2037	13464	Szeged	1838	8414	10252	64450
Debrecen	4544	15292	19836	76794	Székesfehérvár	712	9241	9953	38956
Dombóvár	716	641	1357	7619	Szekszárd	366	1205	1571	13747
Dunakeszi	206	468	674	10150	Szentendre	248	456	704	7684
Dunaújváros	6578	6905	13483	21438	Szentes	1430	949	2379	11820
Eger	248	1094	1342	21550	Szigetszentmiklós	310	886	1196	8332
Érd	237	1065	1302	18267	Szolnok	862	1854	2716	29437
Esztergom	1178	942	2120	10328	Szombathely	1914	6894	8808	29211
Gödöllő	31	324	355	10294	Tata	658	1612	2270	8660
Gyöngyös	465	2897	3362	12883	Tatabánya	4116	15278	19394	27628
Győr	4269	7115	11384	47431	Törökszentmiklós	27		27	8256
Gyula	713	58	771	12065	Vác	1189	3442	4631	12396
Hajdúböszörmény	738	1095	1833	10751	Várpalota	4402	386	4788	7986
Hajdúszoboszló	932	141	1073	8525	Veszprém	200	4442	4642	22697
Hatvan	393	1658	2051	8045	Zalaegerszeg	1785	3063	4848	22214
Hódmezővásárhely	629	2788	3417	17761	Összesen	171291	292219	463510	1818560

4.1.3 Az elemzésben használt súlyok

A mintakiválasztás a kérdezőbiztosok az adott tömbben minden x.-ik lakás felkerestek, amit a 2001. évi népszámlálás tömbadataiból határoztunk meg. A 400 kérdőív elkészítéséhez a kérdezőbiztosoknak 1073 címet kellett felkeresniük, ugyanakkor a kérdés megíúsulásának oka fontos információt is tartalmazott. A címkarttyákra vonatkozó információk alapján meg tudtuk becsülni az üres lakások, az önkormányzati lakások és a magánbérletek arányát az adott település és tömbtípus vonatkozásában. Továbbá ezekre információkra építve készítettük el a 400-as minta súlyait.

25. táblázat A társasházi lakások összetétele, mintasúlyok

	Budapest	Pécs (megyeszékhely)	Komló (egyéb város)	Összesen
tulajdonos által lakott lakás	65%	77%	82%	73%
üres lakás	9%	6%	5%	7%
önkormányzati bérlakás	11%	6%	2%	7%
magánbérlakás	15%	12%	10%	13%
Összesen	100%	100%	100%	100%
Minta	200	122	80	402
Teljes lakásállomány	307	159	97	563
2001-es Népszámlálás alapján becsült nagyság	178 000	190 000	96 000	464 000
Súlyok	581	1 193	989	

Összefoglalva, a kérdőíves minta a társadalmi státusz mutatói alapján jellemzett lakótömbök alsó 40 %-át képviselő tulajdonosok által lakott városi társasházias lakásokat reprezentálja, mintegy 340 ezer lakást 464 ezer lakás 73%-a). Ez a lakott lakásállomány körülbelül 8-9%-a.

Az elemzésben kétfajta súlyt használunk: 1. lakásonkénti súlyok; 2. épületenkénti súlyok. Mivel a mintakiválasztásnál a lakott tulajdoni lakások voltak a kiinduló pont, az itt alkalmazott súlyokat tartalmazza a fenti táblázat. Ugyanakkor, az épületekre vonatkozó elemzésekben a lakásszám alapján korrigáltuk a súlyokat, azzal a megfontolással, hogy a mintába kerülés valószínűsége arányos az épület lakásszámával. (Minél több lakás található az épületben, annál nagyobb a valószínűsége a mintába kerülésnek, és fordítva.)

4.2 Interjúk jegyzéke

Pénzintézetek:

1. Fundamenta
2. OTP 1.
3. OTP 2.
4. Raiffeisen

Kivitelezők:

5. Kivitelező 1. (iparosított technológia)
6. Kivitelező 2. ESCO cég
7. Kivitelező 3. Bonyolító
8. Műszaki szakértő

Közös képviselők:

9. Közös Képviselők Szövetsége

10. LÉTÉSZ
11. I. kerület
12. VIII. kerület 1.
13. VIII. kerület 2.
14. VIII. kerület 3.
15. X. kerület
16. XV. kerület
17. Kőbányai Vagyonkezelő

Egyéb:

18. RÉV 8. 1 (társasházi felújítások szervezése)
19. RÉV 8. 2 (komplex rehabilitáció)
20. Fővárosi Önkormányzat (települési értékvédelem)

4.3 Esettanulmányok jegyzéke

1. Hagyományos építésű társasház, Budapest, VII. kerület
2. „Udvaros ház” I. Budapest, X. kerület
3. „Udvaros ház” II. Budapest, X. kerület
4. lakásszövetkezet, Budapest, IV. kerület
5. Panelépület, Budapest, XXI. kerület

4.4 Fontosabb jogszabályok jegyzéke

- 2006. évi IV. törvény, A gazdasági társaságokról (a továbbiakban: Gt.)
- 2006. évi V. törvény A cégnyilvánosságról, bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról (a továbbiakban: Ctv.)
- 2003. évi CXXXIII. törvény, A társasházakról (a továbbiakban: Tht.)
- A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény
- 1959. évi IV. törvény, A Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: Ptk.)
- 1996. évi CXII. törvény, A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (a továbbiakban: Hpt.)
- 1994. évi LXXI. törvény, A választottbíráskodásról (a továbbiakban: Vbt.)
- Ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény
- Jelenleg a Ptk 251 § szabályozza a jelzálog kérdéseit, a kielégítés sorrendjét a Vht 165. § rendezi.

4.5 Lakásfenntartási támogatás rendszerének átalakítása

A lakásfenntartás költségei megfizetését segítő támogatások 2011. szeptember 1-jétől megváltoztak. A változás legjelentősebb eleme, hogy megszűnt a szociális alapon járó gáz- és távhőtámogatás, illetve beépült a normatív lakásfenntartási támogatásba. Ennek következményeként a normatív lakásfenntartási támogatás feltételrendszere is módosult. Annak érdekében, hogy az eddig a gáz- és távhőtámogatást kapók is bekerüljenek a kedvezményezettek közé a jogosultsági jövedelem határt jelentősen megemelték (az öregségi nyugdíjminimum 150%-áról, azaz 42 750 Ft-ról 250%-ára, azaz 71 250 Ft-ra), azonban azt nem a háztartás egy főre jutó, hanem az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem alapján számolják ki. A fogyasztási egység meghatározásánál a hátrányos helyzetű családok esetében magasabb szorzó számot vesznek figyelembe, így tehát ők magasabb támogatásban is részesülnek. Hátrányos helyzetűnek számít a magasabb összegű családi pótlékban, fogyatékosági támogatásban részesülő, illetve az egyszülős háztartás. A támogatás továbbra is az elismert lakásnagyság és az elismert lakásköltség alapján jár, melyek paraméterei és a támogatás mértékét meghatározó képlet nem változtak, a rendszer továbbra is csak 450 Ft/m² összköltséget ismer el. A támogatás minimum összege sem változott, így legalább 2500 Ft támogatást kell a jogosult számára nyújtani. Lényeges változás azonban, hogy a támogatást mindenfajta fűtésköltséghez igénybe lehet venni, tehát nemcsak a gáz és távhő, hanem olaj, fa, szén és egyéb fűtési módokra is. A támogatás kérelmezésekor a települési önkormányzat jövedelem és vagyonvizsgálatot végez. A vagyonvizsgálat a háztartás által lakott ingatlanon kívüli ingatlanokra, járművekre és vagyonértékű jogokra terjed ki.

Lakásfenntartási támogatást továbbra is jár az adósságkezelésben részesülő személyeknek, és a helyi önkormányzat továbbra is meghatározhat saját hatáskörben a normatív lakásfenntartási támogatást kiegészítő vagy önálló lakásfenntartási támogatási formát (helyi lakásfenntartási támogatás). A szabályozás rögzíti, hogy az önkormányzat sem írhat elő a normatív támogatás jogosultsági jövedelemhatáránál alacsonyabb jövedelem határt.

A lakásfenntartási támogatás a háztartás nagysága szerint az alábbiak szerint változik:

Háztartás nagyság	Egy fogyasztási egységre jutó jövedelem	Támogatás összege a régi rendszerben	Támogatás összege az új rendszerben
1 fő	28 500 Ft	3600 Ft / hó	3600 Ft / hó
1 fő	60 600	nem volt jogosult	2500 Ft / hó
2 fő (1 kiskorú)	19 675 Ft	5 500 Ft / hó	5 500 Ft / hó
2 fő (1 kiskorú)	56 850 Ft	nem volt jogosult	2 500 Ft/ hó
4 fő (2 kiskorú)	32 243 Ft	6 700 Ft / hó	6 100 Ft / hó
4 fő (2 kiskorú)	54 928 Ft	nem volt jogosult	2 600 Ft/ hó
5 fő (3 kiskorú)	31 964 Ft	7 200 Ft / hó	6 600 Ft / hó
5 fő (3 kiskorú)	56 821 Ft	nem volt jogosult	2 500 Ft/ hó

Forrás: http://ingatlanmenedzser.hu/tippek/2011/8/25/20110825_lakasfenn

A táblázatból látható, hogy a kétszülős családoknál a támogatás összege csökken, ami annak tulajdonítható, hogy a fogyasztási egység alapján való számításkor az egységnyi jövedelem magasabb, így a támogatás is kisebb mértékű.

A támogatás összegét a támogatás mértékének (TM) és az elismert lakásnagyság, illetve az elismert lakásköltség szorzata adja meg. A támogatás mértéke 30% abban az esetben, ha az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének 50%-át

(2011-ben 14 250 Ft). Minden más esetben a támogatás mértéke az alábbi képlettel kerül meghatározásra:

$$TM = 0,3 - \frac{J - 0,5 \cdot NYM}{NYM} \times 0,15,$$

Ahol:

J: a jogosult háztartásában egy főre jutó havi jövedelem,

NYM: az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege

Az egy főre jutó fogyasztási egység meghatározása:

- a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
- a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
- a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
- a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
- a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.
- Ha a háztartás magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül a figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik. Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

Elismert lakásnagyság:

- ha a háztartásban egy személy lakik, 35 nm
- ha a háztartásban két személy lakik, 45 nm
- ha a háztartásban három személy lakik, 55 nm
- ha a háztartásban négy személy lakik, 65 nm
- ha négy személynél több lakik a háztartásban, az előző pontban megjelölt lakásnagyság és minden további személy után 5-5 nm de legfeljebb a jogosult által lakott lakás nagysága