

# FELÚJÍTÁSI TÁJÉKOZTATÓ

## JENDRASSIK GYÖRGY UTCA 3-8.

### Tisztelt Tulajdonosok!

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

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

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

### Mit jelent ez az Önök számára?

➤ **Kockázatmentes döntési lehetőség**

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

➤ **Előre előkészített, átgondolt javaslat**

A közgyűlésre már:

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

➤ **Teljes körű ügyintézés egy kézben**

A folyamat során mindenben segítünk:

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

➤ **Díjazás csak siker esetén**

- munkánk ellenértéke kizárólag megvalósult felújítás esetén jár
- díjunk a megvalósuló kivitelezési költség 2,5%-a

### Mi történik a közgyűlésen?

A közgyűlésen részletesen bemutatjuk:

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

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

Pozitív döntés esetén a folyamat tovább halad, és minden tulajdonos bevonásával, épületenként **írásbeli szavazás keretében szülehet végleges döntés a megvalósításról.**

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

Amennyiben nem tud részt venni, kérdéseit az alábbi e-mail címen is felteheti: [\*\*ezusthegyfelujitas@gmail.com\*\*](mailto:ezusthegyfelujitas@gmail.com)

Köszönjük együttműködésüket és megtisztelő figyelmüket!

Budapest, 2026. április 8.

Tisztelettel:

Sutka Szabolcs, ügyvezető

**Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet**  
**1039 Bp. Jendrassik György u. 3-8.**  
**Energetikai korszerűsítés költségei**

## ***ALAPTARTALOM KÖLTSÉGEI***

Homlokzatszigetelés és járulékos munkái	337 271 785 Ft
Közös területek nyílászáróinak cseréje	28 041 600 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	8 232 835 Ft
Beruházási költség összesen	373 546 220 Ft
ENERGIAMEGTAKARÍTÁS (HEM) értékesítése	-36 000 000 Ft
<b>Tulajdonosok között felosztott költség</b>	<b>337 546 220 Ft</b>

## **BERUHÁZÁS KÖLTSÉGEINEK FELOSZTÁSA**

<b>57 nm lakás beruházási költsége</b>	<b>1 758 054 Ft</b>
--	---------------------

## **FIZETÉSI LEHETŐSÉGEK LAKÁSTÍPUSONKÉNT**

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
<b>57</b>	<b>17 669 Ft</b>	20 683 Ft	1 758 054 Ft	35 162 Ft	879 027 Ft	17 581 Ft

## ***EGYÉNI OPCIÓS LEHETŐSÉG***

### **EGYÉNI LAKÁSOK NYÍLÁSZÁRÓINAK CSERÉJE**

*egyéni döntés szerint, egyéni elszámolással*

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
ablak méretek	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
<b>100*150 szoba,félsz.konyha</b>	<b>1 579 Ft</b>	1 849 Ft	157 086 Ft	3 142 Ft	78 543 Ft	1 571 Ft
<b>210*150 szoba</b>	<b>3 721 Ft</b>	4 356 Ft	370 205 Ft	7 405 Ft	185 103 Ft	3 703 Ft
<b>250*150 szoba</b>	<b>4 305 Ft</b>	5 039 Ft	428 259 Ft	8 566 Ft	214 130 Ft	4 283 Ft
<b>190*220 erkély ajtó</b>	<b>4 812 Ft</b>	5 633 Ft	478 790 Ft	9 576 Ft	239 395 Ft	4 788 Ft
<b>Légbevezető</b>	<b>364 Ft</b>	426 Ft	36 195 Ft	724 Ft	18 098 Ft	362 Ft

FIGYELEM! A felújítás során az egyéni nyílászárók cseréjéhez keretösszeg kerül meghatározásra, amelyből a ténylegesen igényelt mennyiség költsége lesz felhasználva.

**Az ablakcsere nem kötelező!**

**Kizárólag a tulajdonos egyéni igénye alapján van lehetőség a cserére!**

**AZ OPCIÓS LEHETŐSÉGEKET A KÖVETKEZŐ OLDALON TALÁLJA**

**Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet**  
**1039 Bp. Jendrassik György u. 3-8.**  
**Energetikai korszerűsítés költségei**

## *OPCIÓS LEHETŐSÉG*

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

Amennyiben az opciós tartalmak bármelyike elfogadásra kerül, akkor az alaptartalom mellett annak költségét is fizetni kell. Amennyiben nem kerül elfogadásra, akkor csak az alaptartalom költségét kell fizetni.

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

### A) Tető hő- és vízszigetelése

Tető hő- és vízszigetelése, felépítmények hőszigetelése	71 850 500 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	1 796 262 Ft
<b>Tulajdonosok között felosztott költség</b>	<b>73 646 762 Ft</b>

### FIZETÉSI LEHETŐSÉGEK LAKÁSTÍPUSONKÉNT

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
57	<b>3 856 Ft</b>	4 513 Ft	383 577 Ft	7 672 Ft	191 789 Ft	3 836 Ft

### B) Első és hátsó oldali bejárati portálok cseréje

Első és hátsó oldali portálok cseréje	30 544 770 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	763 619 Ft
<b>Tulajdonosok között felosztott költség</b>	<b>31 308 389 Ft</b>

### FIZETÉSI LEHETŐSÉGEK LAKÁSTÍPUSONKÉNT

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
57	<b>1 639 Ft</b>	1 919 Ft	163 065 Ft	3 262 Ft	81 533 Ft	1 631 Ft

## JENDRASSIK GYÖRGY UTCA 3-8. TÁJÉKOZTATÓ

### **Milyen az épület műszaki állapota?**

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

Az épületnél jelentős felújítás keretében korábban már elkészült a fűtés korszerűsítés. Az állagmegóvási munkák és egyes szakaszos épületgépészeti beavatkozások és részleges elektromos felújítások fontos feladatok, de nem tekinthetők érdeminek.

Az épület átfogó felújítása szükséges, amelynek első ütemében az energetikai felújítások főbb feladatai kerülnek előterjesztésre.

### **Mi a felújítás első ütemének tartalma?**

#### **ALAPTARTALOM**

- **Épület homlokzatszigetelése** 12 cm grafitos hőszigetelő rendszerrel, OTSZ szerinti gyapotsávokkal
- **Lépcsőházi és szemétdobó/tároló (szintenkénti) helyiség ablakok cseréje** – műanyag szerkezet, jelenlegi követelmény szerint ( $U_w = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

Tulajdonosok egyéni döntése szerint

- Lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntés és teherviselés szerint)

#### **OPCIÓS TARTALOM:**

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

- **„A” opciós tartalom: Tető hő- és vízszigetelése és tetőfelépítmények homlokzatszigetelése**
- **„B” opciós tartalom: Első és hátsó oldali bejárati portálok cseréje**

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

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

### **Mi történt eddig a felújítás előkészítés során?**

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

Az előkészítő szakaszban az alábbi árajánlatok érkeztek az épületre:

Kivitelező	Homlokzati hőszigetelés	Közös területek nyílászáróinak cseréje	Tető hő-és vízszigetelése
Evo-Komplex Kft.	353 673 655 Ft	60 696 469 Ft	83 125 388 Ft
Alpin Szig. és Szerkezet Kft.*	337 271 785 Ft	58 586 370 Ft	71 850 500 Ft
Erplussz Kft.	343 675 596 Ft	64 561 896 Ft	80 385 931 Ft

\*Az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. 36.000.000 Ft-os ajánlatot tett a HEM (energiamegtakarítás) értékesítési jogáért, így az ajánlata a homlokzatszigetelés munkanem esetében **301.271.785 Ft-ra** csökken.

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

- Szerződéskötési határidő: 2026. június 15.
- Munkakezdés: Kivitelező ütemezése szerint (2026 őszéig)
- Vállalt munkaidő: 30 munkavégzésre alkalmas munkanap (homlokzatszigetelés, lépcsőházi ablakok)
- Kötőbér mértéke: 1.000.000 Ft/nap a 31. naptól
- Meghíusulási kötbér: el nem végzett munkák 10%-a (mindkét fél részéről kötelem)
- Szigetelőrendszer: ÉMI minősített hőszigetelő rendszer
- Garancia: 5 év nyílászáróra, 10 év szigetelésre (kivitelezői + gyártói rendszergarancia)
- Munkavégzés: függőhíddal
- Fizetési ütemezés: végszámla munkanemenként
- Energiamegtakarítás (HEM) értékesítésére tett vételi ajánlat: 36.000.000 Ft (Szövetkezet a szerződéskötésig dönthet arról, hogy él-e a vételi ajánlattal)

### **Kerülhet többre a felújítás, mint amit most szerepel az anyagban? Nőhetnek a fizetendő költségek?**

Nem, semmiképp, amennyiben az írásbeli szavazás során a közösség elfogadja a felújítást. A mostani költségekre már konkrét kivitelezői ajánlattal rendelkezünk, így az elfogadott költségeért biztosan megvalósítható a felújítás. Természetesen a cél a költségek csökkentése, ennek érdekében a közgyűlési anyag mellékleteként megtalálják a „Kivitelező ajánlás” nyomtatványt, melyen a tulajdonosok javasolhatnak még kivitelezőket 2026. május 4-ig, akiktől további árajánlatok bekérésére kerül sor. Amennyiben a jelenlegi legkedvezőbb ajánlatnál sikerül kedvezőbb ajánlatot beszerezni, akkor a költségek csökkennek.

### **Mit jelent a megtakarítás értékesítése? (EKR rendszer)**

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

Az adott esetben a kivitelező – az Alpin Szig és Szerkezet Kft. – már tett egy konkrét ajánlatot, amely szerint 36 millió forintot fizet a Szövetkezetnek a megtakarítás értékesítési jogáért. Ez az összeg közvetlenül csökkenti a felújítás költségét, mivel levonásra kerül a kivitelezési díjból. Ugyanakkor ez nem kizárólagos lehetőség, hiszen ha a Szövetkezet kedvezőbb ajánlatot kap egy másik kötelezett cégtől a kivitelezési szerződés aláírásáig, akkor dönthet úgy, hogy annak értékesíti a megtakarítást, így a bevétel akár magasabb is lehet.

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

### **Hogyan lesz pénze a Szövetkezetnek a felújításhoz?**

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

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

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

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

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

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

Az írásbeli szavazást követően, az épületek döntésének ismeretében, újabb közgyűlésen születik majd döntés a felújításhoz szükséges hitel felvételéről és a hitel feltételiről a banki ajánlatok függvényében.

### **Milyen futamidőt választhatnak a tulajdonosok?**

A Szövetkezet tervezetten 10 éves hitelt vesz fel, de minden tulajdonosnak lehetősége van a saját pénzügyi lehetőségeit figyelembe véve a magasabb havi fizetési kötelezettséget jelentő 5 éves részletfizetésre. 120 hónapos futamidő esetén a kamattámogatás változása miatt a 61. hónaptól változik a törlesztőrészlet. Aki nem kíván részt venni a hitelezésben, az rendezheti a felújítás költségét egyösszegben, ebben az esetben nem változik a fizetési kötelezettség (egyösszegű fizetés esetén nincs közös költség emelés).

**Kérdések-válaszok a felújításról**

A tulajdonosok fentiek alapján az alábbi törlesztési formák közül választhatnak:

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

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

A Szövetkezet számlájára kell fizetni a felújítás megkezdésétől, tervezetten 2026. július hónaptól

**Mi a felújítás alaptartalmának műszaki tartalma?**

**- Homlokzatszigetelés**

Az épület homlokzatára 12 cm vastagságú, ÉMI minősített, grafitos EPS anyagú hőszigetelő rendszer kerül kiépítésre, dryvit vakolattal. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása szerint felületeken (pl. az ablakok feletti sávban, előírt túllógással, valamint a tűzszakasz határokon) kőzetgyapot, az általános homlokzati felületeken grafitadalékolt-EPS szigetelő lemezzel. A homlokzati szerkezeteken található releváns vasbeton hibák betonjavító technológiával kerülnek eltakarás előtt javításra. A nyílászárók külső kávéin 2 cm vastag rendszer azonos szigetelés kerül elhelyezésre. A szigeteléssel nem érintett felületek, mint pl. az erkélyek vasbeton elemei és bejáratoknál található vasbeton előtetők betonfestést kapnak. A homlokzatszigetelés miatt az összes ablakpárkány cserére kerül, valamint új attika bádogozás kerül kiépítésre. Az épület homlokzati színezése a kerületi tervtanács által elfogadott színterv szerint kerül kivitelezésre.

**- Lépcsőházi és szemétdobó/ tároló (szintenkénti) helyiség ablakok cseréje**

A munkálatok során a lépcsőházi és a szintenkénti szemétdobó / tároló helyiségek, építéskori fém keretes ablakainak bontását követően új, műanyag szerkezetű ablakok kerülnek beépítésre, melyek teljesítik a jelenlegi épületenergetikai követelményszintet ( $U_w = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

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

Az adott lakás tulajdonosi igénye esetén, egyéni teherviseléssel - a tulajdonos által választott futamidő szerint - választható nyitásmóddal a beruházással együtt valósul meg szintén a jelenlegi követelményrendszer szerinti minőségben ( $U_w = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

**Mennyibe kerül egy lakás esetében az alaptartalom?**

**ALAPTARTALOM**

Homlokzatszigetelés és járulékos munkái	337 271 785 Ft
Közös területek nyílászáróinak cseréje	28 041 600 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	8 232 835 Ft
Beruházási költség összesen	373 546 220 Ft
ENERGIAMEGTAKARÍTÁS (HEM) értékesítése	-36 000 000 Ft
Tulajdonosok között felosztott költség	337 546 220 Ft

**Fizetési lehetőségek:**

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
57	17 669 Ft	20 683 Ft	1 758 054 Ft	35 162 Ft	879 027 Ft	17 581 Ft

Az alapkoncepció (120 havi részlet) szerint egy lakás tulajdonosának az első 60 hónapban 17.669 Ft plusz közös költséget fizet a jelenlegihez képest, a második 60 hónapban pedig az állami kamattámogatás változása miatt 20.683 Ft-ot.

Abban az esetben, ha a lakás tulajdonosa tudja vállalni a magasabb havi költséget, akkor rendezheti a felújítás költségét 60 hónap alatt, amikor is havi 35.162 Ft-ot kell pluszban fizetnie a jelenlegi közös költség felett.

Abban az esetben, ha a lakás tulajdonosa kifizet 1.758.054 Ft-ot, akkor rendezte a beruházás költségét és a jelenlegi közös költsége nem változik.

Van lehetőség 50% előleg megfizetése mellett (879.027 Ft) 60 havi részletben fizetni, ami 17.581 Ft/hó költséget jelent.

## OPCIÓS TARTALOM

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

### „A” opciós tartalom - Tető hő- és vízszigetelése, tetőfelépítmények homlokzati szigetelése

A tető hő- és vízszigetelése során a vízszintes felületekre 20 cm vastag lépésálló hőszigetelés (EPS100) és kétrétegű bitumenlemez vízszigetelés kerül elhelyezésre a teljes felületen, a felület szükséges előkészítését követően. A hőszigetelő réteget és a vízszigetelés alsó rétegét mechanikailag (dűbelezéssel) rögzítik a vasbeton alapfelülethez, a bitumenlemez záróréteg teljes felületen lángolvasztással kerül rögzítésre. Az attikafalak függőleges belső oldala és teteje, illetve a tetőfelépítmények lábazata csapadékvíz elleni szigetelést kap. A tetőösszefolyók, páraszellőzők és attikafedés szükséges cseréjére is sor kerül. A munkanem során elkészül továbbá a tetőfelépítmények homlokzati hőszigetelése is, az általános homlokzati felületekkel megegyező műszaki tartalommal (12cm-es grafitos rendszer).

### „A” opciós tartalom költségei

Tető hő- és vízszigetelése, felépítmények hőszigetelése	71 850 500 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	1 796 262 Ft
<b>Tulajdonosok között felosztott költség</b>	<b>73 646 762 Ft</b>

### Fizetési lehetőségek:

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
<b>57</b>	<b>3 856 Ft</b>	<b>4 513 Ft</b>	<b>383 577 Ft</b>	<b>7 672 Ft</b>	<b>191 789 Ft</b>	<b>3 836 Ft</b>

### „B” opciós tartalom – Bejárati portálok cseréje

A munkálatok során a bejárati portálok (első és hátsó egyaránt) cseréjére kerül sor. Az érintett nyílászárók bontását követően új szerkezetek kerülnek beépítésre, melyek teljesítik a jelenlegi épületenergetikai követelményszintet. Az új főbejárati portálok alumínium szerkezettel készülnek ( $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), míg a hátsó bejáratok a kisebb méretük miatt műanyag szerkezetek ( $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ),

### „B” opciós tartalom költségei

Első és hátsó oldali portálok cseréje	30 544 770 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	763 619 Ft
<b>Tulajdonosok között felosztott költség</b>	<b>31 308 389 Ft</b>

### Fizetési lehetőségek:

alapkoncepció			egyedileg választható fizetési lehetőségek			
lakás nm	120 havi részlet		egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattámogatással	50% egyösszegű befizetés + 50% 60 havi részletben	
	1-60 hónap 70% kamattám.	61-120 hó 35% kamattám.			egyösszegű befizetés	60 havi részlet 70% kamattám.
<b>57</b>	<b>1 639 Ft</b>	<b>1 919 Ft</b>	<b>163 065 Ft</b>	<b>3 262 Ft</b>	<b>81 533 Ft</b>	<b>1 631 Ft</b>

### Milyen megtakarítással lehet számolni a beruházás megvalósításával?

Az energetikai felújítások célja az energia megtakarítás, amely távfűtéses épület esetében az egyéni fűtésszámlánál jelentkezik minden tulajdonos esetében. Az épületbe jelenleg FÓTÁV által betáplált hő jelentős része a falakon keresztül távozik, amelynek költségét természetesen ki kell fizetni. A szigetelés eredményeként a betáplált hő az épületen belül marad és ebből következően lényegesen kevesebbre lesz szükség.

A Fótáv adatszolgáltatása szerint az épület az elmúlt évben (2025) **4 922 GJ** fűtési célú hőenergiát fogyasztott. (1GJ = 2596 FT rezsicsökkentett áron).

Az épületnél már mérés szerinti elszámolással fizetik a fűtési költségeket, így a számított adatok a fogyasztási szokástól függően eltérhetnek. A mérnöki számítások és a korábbi szigetelt és szigetetlen, típusazonos épületek fogyasztási adatai alapján fűtési szokásoktól függően 35-50% közötti fűtési energia megtakarítással lehet számolni a megvalósuló műszaki tartalom függvényében. Ez a jelenlegi rezsicsökkentett áron 2200-2800 Ft közötti megtakarítást jelent átlagosan. Továbbá fontos tény, hogy a rezsicsökkentés részleges vagy teljes kivezetésével a megtakarítási összegek jelentősen nőnek, hiszen a gáz esetében a kormányzat által meghatározott piaci ár közel a 7-szerese a rezsicsökkentett árnak. Az pedig talán senkiben nem merül fel reális lehetőségként, hogy a jelenlegi távhő árak tartósan változatlanok maradnak.

## GYAKRAN ISMÉTELT KÉRDÉSEK A FELÚJÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN

### **Le kell szerelni a redőnyöket, szúnyoghálókat és klímákat? Vissza is lehet szerelni utána? Kinek a költsége?**

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

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

### **Redőny/szúnyogháló és klíma előzetes költsége**

#### **Redőnyök és szúnyogháló átszerelésének költsége**

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

#### **Klímák le- és visszaszerelési költsége:**

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

### **Milyen felújítási lehetőségek vannak?**

Átfogó, hagyományos „panelprogram”, amely vissza nem térítendő támogatást kínál az épület komplex felújításához, már több, mint 15 éve nincs. Jelentős, átfogó pályázatra sem a kormányzatnak, sem az Önkormányzatoknak nincs érdemi forrása. Állami program megjelenésének reális esélye nincs, bár a választási kampányban ígéret szintjén minden választáskor elhangzik. A Főváros és egyes kerületi Önkormányzatok együttműködésével nemrég megjelent a Zöld Panelprogram a korábban leírtak szerint nem jelent érdemi segítséget. Jelenleg a HEM értékesítéssel támogatott önerős beruházás az egyetlen érdemi lehetőség, amely keretében az épület költséghatékony felújítása elvégezhető.

### **Mikorra lehet érdemi állami pályázat?**

Jelenleg nem várható, hogy a közeljövőben érdemi állami pályázat jelenjen meg a társasházak/szövetkezeti épületek felújítására, mivel a költségvetésben nincs erre rendelkezésre álló forrás. Új pályázatra hosszabb távon akkor lehet esély, ha Magyarország hozzájut az uniós forrásokhoz. Ez azonban bizonytalan, és még kedvező esetben is időigényes folyamat. Egy átfogó támogatási program előkészítése, a feltételek kidolgozása, a lebonyolítás és ellenőrzés rendszerének felállítása általában legalább 1–1,5 évet vesz igénybe. Ezt követi a pályázati időszak és az elbírálás, ami szintén további 1–1,5 év. A korábbi tapasztalatok, például a ZBR Panel Program esetében azt mutatják, hogy akár több, mint két év is eltelhet az első támogatási döntések megszületéséig. Mindezek alapján még optimista esetben is legkorábban 2027-ben jelenhet meg egy új pályázat, és a tényleges kivitelezések várhatóan csak 2028–2029 körül indulhatnak el.

Fontos azt is figyelembe venni, hogy a több éves várakozás és az időközben bekövetkező áremelkedések jelentősen csökkenthetik egy később elérhető támogatás valódi értékét. Eközben az épület műszaki állapota folyamatosan romolhat, és az energiaárak alakulása is indokolhatja a korszerűsítés mielőbbi megkezdését. Emiatt célszerű olyan döntési helyzetet teremteni, amely lehetővé teszi a felújítás elindítását akkor is, ha állami támogatás rövid távon nem áll rendelkezésre.

### **Mit jelentene egy állami pályázat az épület esetében?**

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

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

### **Kérdések-válaszok a felújításról**

Fontos szempont az is, hogy az építőipari árak folyamatosan emelkednek. A munkadíjak a szakemberhiány miatt évek óta gyorsabban nőnek az átlagosnál, és az alapanyagok ára is rendszeresen emelkedik. Egy új pályázat megjelenése ráadásul hirtelen nagy keresletet generálna, ami tovább növelné az árakat. Hasonló folyamat volt megfigyelhető például a 3+3 milliós lakásfelújítási támogatás idején is.

További nehézség, hogy a kivitelezői kapacitás korlátozott. Egy nagy volumenű pályázat esetén gyorsan telítődik a szűk kivitelezői kapacitás.

Összességében tehát egy állami pályázat:

- csak hosszabb távon (akár 2–3 év múlva) vezethet tényleges kivitelezéshez,
- kizárólag teljes, komplex felújítást tesz lehetővé,
- jelentősen magasabb költségszinten valósulhat meg a piaci hatások miatt,
- és a támogatás előnye az áremelkedések és a kötelező többlet műszaki tartalom miatt nagyrészt eltűnhet.
- Állami pályázat esetén nem értékesíthető az elért energia megtakarítás

Emiatt fontos mérlegelni, hogy a pályázatra való várakozás valóban előnyt jelent-e, vagy inkább késlelteti a szükséges korszerűsítéseket.

#### **Miért jó az az önerős beruházás?**

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

Az önerős beruházás egyik kiemelt előnye, hogy lehetőség van a felújítás során keletkező hitelesített energiamegtakarítás (HEM) értékesítésére, amely az épület esetében 44 millió forint bevételt jelenthet. Ez közvetlen pénzügyi forrást biztosít a beruházáshoz, és érdemben csökkentheti a tulajdonosokra jutó költségeket.

#### **Hogyan és kinek kell fizetni a törlesztő részleteket?**

A tulajdonosnak közös költség formájában kell fizetni az eddig megszokott módon a Szövetkezet számlájára. A bankkal a Szövetkezet számol el.

#### **Kevés a jövedelem, hitelt nem veszek fel!**

A hitelt a Szövetkezet veszi fel. A hitel fedezete az összegű befizetés, valamint a tulajdonosi közösség döntése a hitel futamidejére szóló közös költség emeléséről. A tulajdonosnak nem kell szerződnie és nem kerül jelzálog a lakásokra.

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

#### **Milyen kamatot kell fizetni?**

A piacon jelenleg elérhető fix kamatozású és jegybanki alapkamattal együtt mozgó BUBOR-hoz (Bankközi kamat) kötött kamatozás is, amelyek nagyjából egy szinten vannak. Nagyon fontos, hogy az állam az első 5 évben a kamatok 70%-át, a következő 5 évben a 35%-át fizeti közvetlenül a banknak. A finanszírozási ajánlat tartalékkal számol, ami a jelenlegi magas kamatkörnyezetben is fedezetet jelent a teljes futamidőre a magas állami támogatás miatt.

#### **Mi van, ha van futó LTP szerződésem?**

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

#### **Mi történik, ha nem tudom fizetni a törlesztő részletet?**

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

#### **Kerül jelzálog a lakásomra?**

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

#### **Ha valaki nem fizet, akkor a többiek fizetnek helyette?**

Nem, alapvetően nem a többi tulajdonos fizet mások helyett. Mindenki a saját lakását érintő költséget köteles megfizetni a választott fizetési mód szerint. Ugyanakkor fontos megérteni, hogy egy Szövetkezet működésében a felújítástól függetlenül is előfordulhat, hogy egyes tulajdonosok átmenetileg nem tudnak fizetni. Erre a finanszírozási konstrukcióban kell megfelelő biztosítékokat képezni. A legfontosabb biztosíték a tartalékképzés. Ez azt jelenti, hogy a Szövetkezet pénzügyi tartalékot képez, amely fedezetet nyújt azokra az időszakokra, amíg egy elmaradás rendeződik. Így a közösség működése és a hitel törlesztése folyamatos marad, nem kerül veszélybe.

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

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

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

## ***Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet – Jendrassik Gy. u. 3-8. Kérdések-válaszok a felújításról***

### **Mi történik, ha eladom a lakásomat?**

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

### **Vizsgálja-e a bank hitelképességemet? Kell-e bankba menni szerződéskötésre?**

Nem. A bank a Szövetkezet pénzügyi átvizsgálása alapján dönt, és a Szövetkezet köt szerződést, melyet a lakóközösség felhatalmazása alapján az ügyvezető elnök ír alá.

### **Változhat-e a törlesztő részlet a futamidő alatt?**

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

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

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

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

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

### **Mi van, ha én ellenzem a beruházást és nem tudom/akarom fizetni?**

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

### **A felújítás a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadást jelent?**

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: „az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.”

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

### **Miért kell szigetelni az épületet?**

Mert az épület szerkezeti elemei nem megfelelő hőátbocsátásúak, így jelenleg az „utcat fűtik” – télen az épületbe betáplált hőenergiát (amit a tulajdonosok ki is fizetnek) a lehűlő felületek a szabadba juttatják, nyáron fordítva ugyanez a helyzet. A szigeteléssel ez az állapot változik meg.

### **Mennyivel nő a lakások értéke?**

Általánosan elmondható, hogy minden beépített forint megjelenik az árban, de sokszor hatványozottan is. Minden hirdetési felületen kiemelt jelentősége van az ingatlanoknál, hogy „panelprogramos” vagy sem az épület.

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

Szervezetünk 2006 óta több mint 200 társasházi és szövetkezeti felújítást valósított meg. A komplex felújítások megvalósítása esetén minden esetben legalább 50%-os fűtési energiafogyasztás-csökkenést értünk el. Referenciáink között szerepelnek egymás mellett,

## **Kérdések-válaszok a felújításról**

azonos típusú épületek összehasonlításai is (felújított vs. korszerűtlen), ahol a különbséget a FŐTÁV hivatalos fogyasztási adatai is egyértelműen alátámasztják.

### **A fűtés számlám fog csökkenni a megadott mértékben?**

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

### **Penészedni fog lakás a szigetelés után?**

A lakás helyiségeinek penészesedését a nem megfelelő szellőzés és a hőhidak szerkezetek okozhatják. Amennyiben az épület szigetelése során a hivatalos gyártói utasítás betartásával és kellő szakmai hozzáértéssel járnak el, nem alakulnak ki hőhidak (hideg pontok a falazaton) és nincs lokális páraakciódás, fal vizesedés. Az új és korszerű nyílászárók légmentesen zárnak, így szükséges a légtechnikai koncepcióterv szerinti megfelelő számú és méretezésű légbereztető beszerelését írja elő (helyiségenként 1 db javasolt).

### **Le kell szerelni a klímát, parabolaantennát?**

Minden olyan eszközt le kell szerelni a homlokzatról, ami érinti a szigetelendő felületet.

### **Milyen tűzvédelmi előírások vonatkoznak a szigetelésre?**

A szigetelésre az OTSZ követelmények vonatkoznak. A korszerűsítés keretében az OTSZ-nek megfelelő minősített szigetelési rendszerek kerülhetnek kivitelezésre – ebben az esetben a szigeteléseket nem csak anyagszinten, hanem együttesen rendszerként vizsgálják laboratóriumban és így kerülnek minősítésre is. Az adott kivitelező által használni kívánt gyártói rendszernek rendelkeznie kell minősítéssel. A homlokzatszigeteléssel kapcsolatosan, tűzvédelmi szakértő által készített tűzvédelmi tervdokumentáció rendelkezik arról -a gyártói előírásokkal együtt-, hogy az épület adott felületein mit és milyen módon kell kialakítani. (pl.: nyílászárók, dilatáció, tűzszakasz határok kötelező szálasanyag felhasználás tartalma stb.)

### **Kapunk-e új párkányt az ablakra?**

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

### **Állványozni fogják az épületet vagy függőhíddal dolgoznak?**

Tervezetten függőhíddal végzi a kivitelező a munkát.

### **Kinek kell szólni, ha elégedetlen vagyok?**

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

### **Milyen garanciát vállal a kivitelező?**

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

### **Mennyi idő alatt kell elvégeznie a munkát?**

Szerződésben vállalt munkanapok alatt. Abban az esetben, ha túllépi a kivitelező a szerződésben vállalt határidőt, akkor kötbért kell fizetnie naponta.

### **Ki ellenőrzi a kivitelezőt?**

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

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

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

### **Hétfőig is lesz munkavégzés?**

Vasárnap és ünnepnap nem. Szombaton dolgoznak, de a hangos fűrészi munkákat lehetőség szerint hétköznap végzik.

### **Kinek a felelőssége a takarítás?**

Természetesen a kivitelezőé.

### **Mi van, ha eltűnik a kivitelező a munka közben?**

A szerződés szerint mindig több munka van elvégezve, mint amennyi pénzt fizet a ház. A kivitelező csak veszteséggel tud távozni és meghiúsulási kötbért is fizetnie kell.

### **Új redőny és/vagy szúnyoghálót szeretnék, lesz rá lehetőség?**

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

### **Mikor térül meg a beruházás?**

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

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

- Az egyik legfontosabb ilyen tényező az ingatlanok értéknövekedése. Az ingatlanpiacon általánosan megfigyelhető, hogy a felújításra fordított költségek megjelennek az ingatlanok árában, és sok esetben ennél nagyobb mértékű értéknövekedés is elérhető. Ez azt jelenti, hogy a beruházás egy része azonnal „megtérül” az ingatlanok értékében.

- Azok számára, akik nem értékesíteni kívánják a lakásukat, hanem hosszú távon ott élnek, a beruházás az életminőség javulásában jelentkezik. A korszerűsített épület nemcsak esztétikailag újul meg, hanem komfortosabbá is válik hiszen megszűnnek a hideg falak, csökken a hőveszteség, mérséklődik a penészesedés kockázata, és kiegyenlítettébbé válik a belső hőmérséklet.
- Fontos kiemelni, hogy a szigetelés nemcsak a téli időszakban jelent előnyt. Nyáron is jelentős hatása van, mivel csökkenti az épület felmelegedését, így akár több fokkal alacsonyabb belső hőmérséklet érhető el. Ennek következtében csökken a klímaberendezések használatának szükségessége és költsége is. Emellett a fűtési szezon jellemzően később kezdődik és kedvező időjárás esetén korábban is fejeződik be, ami további megtakarítást eredményez.
- A beruházás további előnye, hogy a kivitelezéshez kapcsolódó garanciák (10 éves kivitelezői és rendszergarancia) révén a következő időszakban a szigetelt felületekhez kapcsolódó felújítási költségek nem jelentkeznek, ami szintén pénzügyi biztonságot jelent.
- Az energiaárak alakulása szintén fontos szempont. Az elmúlt években az energia világpiacán jelentős ingadozások voltak tapasztalhatók, amelyek hatása a támogatott árak miatt nem minden esetben jelenik meg közvetlenül a lakossági költségekben. Ugyanakkor látható, hogy a piaci árak nagyságrendekkel magasabbak lehetnek, és hosszú távon nem garantálható a jelenlegi támogatási rendszer változatlansága. Ebben a környezetben különösen igaz az az alapelv, hogy a legolcsóbb energia az, amit nem használunk fel.

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

### **Milyen referenciái vannak az eddig legkedvezőbb ajánlatot adó kivitelezőnek?**

A Szövetkezet épületeinek felújításához az Alpin Szig és Szerkezet adta a közgyűlésig a legkedvezőbb ajánlatot.

Az **Alpin Szig. és Szerkezet Kft.** jelenleg a IV. kerület Erzsébet utca 32-36. szám alatti 192 lakásos épület szigetelését végzi, majd ezt követően a IX. kerületben a Haller utca 72-74. sz. alatti, illetve a XIX. kerületben Kazinczy utca 6-20. sz. alatti épületek szigetelését készíti, így a munkavégzése folyamatában megtekinthető, ellenőrizhető.

A kivitelező számos kerületi referenciával rendelkezik a közelmúltból. Idei évben készült el Békásmegyeren a Boglár utca 1.sz. alatti épület, az Árpádhídnál az Óbudai 26.sz. Lakásszövetkezet 3 épülete (Ágoston utca 1-2-3.). Tavaly évi referenciái a kerületben a Kórház utca 9., Vöröskereszt utca 14. Kiscelli utca 18., Szőlő köz 1-11., a Kiscelli utca 2-12., Zápor utca 53-61., Solymár utca 2-10. Illetve néhány éve a Jendrassik György utca 1-2. épületnél is az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. végezte a felújítást.

Az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. Budapesten számos további referenciával rendelkezik, amelyek közül kiemelkedik a Kelenföldi Egyesült Lakásszövetkezet 1000 lakásának felújítása (Bp. XI. Etele út 26,28,30,32/a,32/b,32/c,63,65,67,69) felújítási munkái, illetve a X. kerület Gyakorló utca 6-28. sz. alatti 515 lakásos épület is jelentős munka, amely a tavalyi évben készült el.

Az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. ajánlatának fontos eleme, hogy az épület homlokzatszigetelési és a közös területek nyílászáró csere munkáit 30 munkavégzésre alkalmas munkanapon belül befejezi. Amennyiben a vállalási időt nem tudja teljesíteni, akkor a Szövetkezet napi 1.000.000 Ft kötbérre jogosult.

A Szövetkezet pénzügyi biztonságára tekintettel továbbá vállalta, hogy számlát kizárólag a munkák elvégzését követően nyújt be annak elfogadásával, hogy a Szövetkezet a számla pénzügyi teljesítését kizárólag a kölcsön, a Szövetkezet bankszámlájára történő megérkezését követően tudja rendezni. Elfogadta azt a feltételt is, hogy a kölcsön bírálatának – esetleges - elhúzóásával kapcsolatos késedelem miatt nem jogosult plusz költséget felszámítani.

Természetesen amennyiben azonos feltételekkel kedvezőbb ajánlat érkezik, akkor a Szövetkezet szerződést az új kivitelezővel köt és a tulajdonosi költségek csökkennek.

Budapest, 2026. április 7.

Tisztelettel,

Magyar Panelrehabilitációs NP. Kft.

## KIVITELEZŐ AJÁNLÁS

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

Ez alapján a következő kérdésben kérjük a Tulajdonosok együttműködését:

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Tulajdonostársakat, hogy jelen tájékoztató alapján a felsorolt munkanemekre, amennyiben látókörükben van olyan vállalkozás, akit ajánlanának, javasolnának – azt a Szövetkezet vezetésének jelezni szíveskedjenek 2026. május 4-ig. Annak érdekében, hogy az ajánlatkérés folyamata átlátható legyen azonos tartalomra a Tulajdonosok által javasolt vállalkozóktól is hivatalos ajánlatkérésre kerül sor.

Alulírott Tulajdonos:

Név: .....

Cím: .....

Telefonszám: .....

E-mail: .....

Az alábbi kivitelező/k – től javaslok ajánlatot kérni:

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

.....  
.....  
.....  
.....

2026. ....

.....  
Tulajdonos

**Kérjük, a kitöltött lapot 2026. május 4-ig a szövetkezeti postaládába bedobni vagy az [ezusthegyfelujitas@gmail.com](mailto:ezusthegyfelujitas@gmail.com) e-mail címre elküldeni szíveskedjenek!**