

Tájékoztató a Lakatos úti 2 sz. Lakásszövetkezet lakóépületeinek felújításáról tartandó írásos szavazással lebonyolítandó részközgyűlésekhez

2014. szeptember

Készült

- a szövetkezet vezetése, illetve
- az Archipark MMX Kft., Vágvölgyi Attila építőmérnök, épületenergetikai szakértő

együtműködésében.

Tartalomjegyzék

1. Előzmények	3
2. Műszaki tartalom ismertetése	3
2.1. Oldalfalak szigetelése	3
2.2. Épület lábazatának szigetelése	3
2.3. Tetőszigetelés	3
2.4. Tárolók födémrészeinek szigetelése	4
2.5. Közösségi nyílászárók cseréje (bejárati kapuk, lépcsőházi ablakok)	4
2.6. Bejárati rendszerek változtatása	4
2.7. Kamerarendszer felszerelése	4
3. Finanszírozás	4
4. Választható műszaki tartalmak	5
4.1. Kamerarendszer kiépítése	5
4.2. Teljes épületszigetelés, közösségi nyílászárók cseréivel	5
5. Mindenképpen megvalósuló fejlesztések	5
6. Összefoglalás	6

1. Előzmények

A Lakatos úti lakótelep nagy része – és szövetkezetünk valamennyi épülete – az 1963-as évben épült. Az elmúlt több mint 50 év nem tűnt el nyomtalanul. Épületeink állapota leromlott, a vakolat lepereg, a lépcsőházi ablakok nem záródnak, mellettük a víz akadálytalanul befolyik a lépcsőházakba, a tetőinken folt hátán folt és sokszor beáznak, a víz- és villanyvezetékek elhasználódtak, a strangoknál rendszeresek a csőtörések és végül de nem utolsó sorban az épületek energetikai szempontból igen rosszak.

Mindezek alapján elengedhetetlen a felújítások tervszerű megkezdése, mivel azokat tovább halogatni nem lehet.

Természetesen – mint oly sok minden az életben – pénz nélkül ezek a beruházások sem megoldhatóak. Ha azonban körbenézünk a lakótelepünkön láthatjuk, hogy vannak olyan házak, ahol már jóval előrébb tartanak a felújításokban mint mi, pedig ott is hasonló emberek, hasonló gondokkal élnek mint nálunk.

2013 augusztusában volt egy előzetes igényfelmérés azzal kapcsolatban, hogy érdemes-e az épületek felújításával a szövetkezet vezetésének többet foglalkoznia és a részleteket kidolgoznia, vagy azt a szövetkezet egyik épületében sem vennék örömmel. A felmérés eredménye már ismert, ezért elindultunk, hogy a részleteket is kidolgozzuk. A felmérés során sok jó tanács és javaslat is érkezett a lakótársaktól, melyek közül volt olyan, amit továbbgondoltunk és megpróbáltuk a végső verzióba is beépíteni.

Mindezek alapján mostanra jutottunk el odáig, hogy összeállt egy műszaki koncepció az épületek oldal- és tetőszigetelésére valamint a közösségi nyílászárók cseréjére. Célunk, hogy a lehető legtöbb épület számára biztosítsunk fejlődési lehetőséget.

2. Műszaki tartalom ismertetése

A kitűzött célok és a felmérés alapján első lépésben az alábbi területeken szükséges a korszerűsítés.

2.1. Oldalfalak szigetelése

Épületeink legnagyobb felületei az oldalfalak. Sajnos ezen falak állapota energetikai szempontból a mai követelményeknek nem felelnek meg. Az épületek határoló falainak energetikai jellemzője az U -érték, a fal hő-átbocsátási tényezője. Épületeink esetében jelenlegi $U_{fal} = 1,29 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű, míg az elfogadható érték legfeljebb $U_{meg} \leq 0,45 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ennek megfelelő, vagy ennél kedvezőbb értéket a falak 10-15 cm vastagságú szigetelésével lehet biztosítani. Figyelembe véve a kitűzött célokat szövetkezetünk házaira 12 cm vastag EPS szigetelést tervezünk.

2.2. Épület lábázatának szigetelése

A mai korban szokványos oldalfal szigetelés a ház tetejétől a föld szintjéig tart. Azonban a földszinti lakások talajon fekvő padlóinak lehülését ez a megoldás nem tudná megakadályozni, ezért szükséges az épület alaptestének szigetelése is a fagyhatárig, $-0,80 \text{ m}$ -ig. Ezzel a megoldással kiküszöbölhető a földszinti lakások épületszerkezetei (falak, padlók) közötti jelentős hőmérsékletkülönbségek („láb-fázás”), így érezhetően javítható a lakásokban tapasztalható komfortérzet.

2.3. Tetőszigetelés

Állandóan visszatérő problémája szövetkezetünk valamennyi épületének a tetőszigetelések rossz állapota, így a beázások valamint a felső szinteken található lakások nem megfelelő belső

hőmérséklete. Ezek a lakások télen hidegek, nyáron meg szinte elviselhetetlenül melegek. Valamennyi problémára egy megfelelő tetőszigetelés jelentheti a megoldást.

A tetőre egy a mai kor előírásaink megfelelő szigetelés kerülne, mely végre megoldást jelentene – homogén szerkezete miatt – a folyamatos tetőbeázásokra, illetve csökkentené a legfelső szinten lakók problémáját nyáron és télen is.

Meghallgatva több lakótárs véleményét a korábban tervezett zöldtetővel kapcsolatban úgy döntöttünk, hogy ezen műszaki megoldás végül nem képezne részét a felújításnak. Mindezek eredményeképpen azonban meghagyjuk annak a lehetőségét, hogy a későbbiekben (akár pályázati forrás bevonásával) napkollektort telepíthessünk a tetőfelületekre.

2.4. Tárolók földmrészeinek szigetelése

Valamennyi épületünk földszintén többségében tárolók találhatóak és csak kisebb részben lakások. A tárolóink fűtetlen helyiségek, melyek felett az első emeleti lakók valójában fűtetlen helyiségek felett laknak. Ennek a problémának az enyhítésére a földszinti pincefödémek is szigetelésre kerülnek 6 cm vastag üvegyapot réteggel, biztosítva így az első emeleti lakások padlószigetelésének a javulását.

2.5. Közösségi nyílászárók cseréje (bejárati kapuk, lépcsőházi ablakok)

Házainkban mindenki által észlelt problémák a bejárati ajtók és a lépcsőházi ablakok rossz állapota. Az ablakok már nem jól vagy egyáltalán nem záródnak így lépcsőházaink beáznak és a hőmérséklet jóval alacsonyabb mint a lakások hőmérséklete. Mivel mindegyik lakásnak van a lépcsőházzal határos fala, ezért ez a probléma valamennyi lakónkat érinti. A hideg lépcsőházak rengeteg energiavesztést okoznak növelve ezzel az épületek energiafelhasználását.

Figyelembe véve a kifizetett célokat az épületeink közösségi területein található nyílászárókat korszerű bejárati portálokra és lépcsőházi ablakokra tervezzük cserélni.

2.6. Bejárati rendszerek változtatása

Sajnos szövetkezetünk területén is történtek betörések illetve találkozhatunk olyanokkal a lépcsőházainkban, akiket nem mindig a jó szándék vezet. Ezt teljesen megszüntetni szinte lehetetlen, de összefogással és bizonyos műszaki megoldásokkal legalább távol lehet tartani a rossz szándékú látogatókat. Szövetkezetünk valamennyi lépcsőházában már korszerű kaputelefon rendszerek üzemelnek. Jelenleg még kulccsal, felcsöngetés utáni beengedéssel és tokennel (kis korong) lehet belépni az épületekbe. A jövőben szeretnénk a kulcsos rendszert teljesen kiiktatni.

2.7. Kamerarendszer felszerelése

Végezetül szintén egy biztonságtechnikai újítást szeretnénk bevezetni. A lakótelepünkön már találkozhatunk épületen belüli kamerarendszerekkel. Ezeket minden esetben a lakóközösség saját maga szereltette fel. Terveink között szerepel ennek a rendszernek is a kiépítése, melynek segítségével a lépcsőházak aljába egy nagyfelbontású kamerát és épületenként egy megfelelő tárcapacitással rendelkező rögzítő rendszert telepítenénk. Remélve ezzel azt, hogy távol tartja azokat, akiket nem szeretnénk, hogy lakásaink nyugalma megzavarják.

3. Finanszírozás

Mint azt korábban is jeleztük szövetkezetünk a külső forrás bevonása esetében az OTP Bankot választotta, aki egyben több mint 50 éve a számlavezetőnk is.

Szövetkezetünknek jelenlegi is van épületenkénti lakástakarékpénztári megtakarítása, melyet – amennyiben az épület úgy dönt – a beruházás önerejeként fel tudunk majd használni. A hiányzó többi forrást a bank szintén lakástakarékpénztári megtakarítással kombinált szerződés keretében

nyújtja majd. A számítások 120 hónap futamidővel, forint alapú szerződéssel és a teljes futamidő alatt fix részletekkel készültek.

Az OTP Bank egy szigorú szabályrendszer szerinti döntési mechanizmussal dolgozik. Ennek alapján ha egy épület szeretne valamilyen külső forrást igénybe venni a fejlesztési terveihez, akkor neki a bank által előírt szövegezésű döntést kell meghoznia.

4. Választható műszaki tartalmak

A választható két műszaki tartalom előtt szeretnék röviden megemlíteni még egy fontos minden lakót érintő beruházást, melynek az előkészítése folyamatban van. Ahogy azt már a LaKeSz újságban is említettük a lakótelep életkorából adódóan az épületeken belüli villanyvezetékek állapota nem felel meg a mai modern kor követelményeinek. Sajnos az elmúlt időszakban több tüzeset is volt, melyek közül egyik emberi életet is követelt. A szövetkezet vezetése függetlenül a jelen tájékoztatóban megfogalmazott döntések eredményétől, a kezelésében álló valamennyi épületben a villanyvezetékek cseréjének mihamarabbi megoldására törekszik. Ennek a megvalósításához szükséges lépésekről rendkívüli közgyűlés keretén belül lesz lehetőség dönteni.

A jelen tájékoztatóban ismertetett műszaki megoldások közül két esetben szükséges a részközgyűlések döntése, melyeket az alábbi részben ismeretünk.

4.1. Kamerarendszer kiépítése

Ez a beruházás nem igényel hitelfelvételt a szövetkezet részéről, de mindenképpen fontos, hogy közösségi döntéssel alapuljon. A fejlesztéshez szükséges (lépcsőházanként kb. 150.000 Ft) források rendelkezésre állnak, de egy kamerarendszer kiépítéséhez a lakók 2/3-os igen döntése szükséges. Mindezek alapján a rendszer kiépítése a lakók részéről nem jelent költséget, azonban az üzemeltetéséhez 100 Ft/hó/lakás hozzájárulást kell majd a kiépítést követően fizetni. Az első emelt összegű közös költség a megvalósítást és az átvételt követő hónap, melyről a szövetkezet vezetése írásban értesíti a lakótársakat.

4.2. Teljes épületszigetelés, közösségi nyílászárók cseréivel

Ez a műszaki tartalom tartalmazza a 2.1. – 2.6. pontban írottakat együttesen. Ez a választás természetesen külső forrás bevonásával jár, melynek bizonyos többletköltsége van. Az adott épületek esetében az egyes lakásokra lebontott többletköltségekről részközgyűlési írásos szavazólapokhoz csatolt a finanszírozó bank által előírt konkrét határozati javaslatban olvashatnak.

5. Mindenképpen megvalósuló fejlesztések

Amennyiben egy épület a teljes épületszigetelést nem szavazza meg, akkor a rendelkezésre álló pénzből (hitel nélkül) a közösségi nyílászárók cseréjét mindenképpen elvégeztetjük. Ez azt jelenti, hogy az épületekben a bejárati ajtót, a lépcsőházi üvegeket és a földszinti helyiségek ablakait kicserélik korszerű nyílászárókra. Ezzel javul az épületek belső állapota és klímája. Megszűnik az ablakon keresztüli folyamatos beázás és javul az épületeken belül a hőérzet is hiszen nem lesznek többé zárhatatlan ablakok.

Mindezek alapján a 2.5. – 2.6. pontokban szereplő fejlesztésekre a szükséges anyagi háttér rendelkezésre áll, annak megvalósításához a lakóknak semmilyen hozzájárulást nem kell többletként befizetni, illetve hitelfelvétellel sem jár. Fontos azonban megemlíteni, hogy ebben az esetben az épület a most meglévő megtakarításait feléli, bármilyen későbbi beruházáshoz (pl.: épületszigeteléshez) a szükséges önerő összegyűjtése ismételten évekig eltarthat.

6. Összefoglalás

Szövetkezetünk vezetésének a célja egy olyan épület felújítási rendszer létrehozása, melyben az egyes épületek önállóan dönthetnek beruházással kapcsolatban, ugyanakkor akik esetleg egy teljes körű felújításhoz még nem érzik a kellő bátorságot magukban, azok is részesedhessenek bizonyos műszaki előrelépésben.

Fontos tények:

- a többletköltségeket csak a szigetelés után kell elkezdni fizetni, így a beruházás megvalósítása előtt további (a már megkezdetteknél nagyobb mértékű) előtakarékoskodást nem akarunk a lakókra hárítani,
- a lakástakarékpénztárak segítségével állami kamat- és vissza nem térítendő támogatást is igénybe tudunk venni,
- a szigetelés lakásonkénti többletköltségét a csökkenő energiafelhasználás miatt fűtési költségek csökkenése kompenzálja részben vagy egészben,
- ingatlanjaink állagának megóvása mindannyiunk érdeke,
- ingatlanjaink értéke azonnal növekszik,
- a lakásokra nem terhelnek jelzálogjogot,
- lakókörnyezetünk megszépül.

Végezetül szeretnénk felhívni valamennyi lakótársunk figyelmét arra, hogy az írásbeli szavazásos részközgyűlések hitelfelvétellel kapcsolatos esetleges pozitív döntése még nem jelenti a beruházás megvalósítását, ugyanis a hitel engedélyezése a banki döntés függvénye, mely döntés során a bank a szövetkezet épületeinek pénzügyi helyzetét önállóan is elemzés alá vonhatja.