

# Otthonunk

XIX. ÉVFOLYAM 11. SZÁM – 2007. NOVEMBER

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

## Gyökeres fordulat állt be a Fővárosi Távhőszolgáltató szolgáltatói magatartásában

2006. őszétől több lépcsőben, több mint 60%-os mértékben növekedett a távhőszolgáltatás díja Budapesten. A távhőszolgáltatás mértéke azonban nemcsak Budapesten, hanem valamennyi olyan településen jelentős mértékben változott, ahol távhőszolgáltatást üzemeltet a helyi önkormányzat. A drasztikus emelkedésnek az oka elsősorban a gázár támogatási rendszerének megváltozása volt. Miután a távhőszolgáltatás fogyasztói ellenértékét alapdíj és hődíj arányában kell a lakosoknak megfizetnie, így megdöbbenést váltott ki, hogy a jelentős emelkedés nemcsak a hődíjra volt hatással, hanem ugyanazon mértékben emelkedett a szolgáltatás

alapdíja is. Ennek az áremelkedésnek a következményeként megerősödtek és egyre erőteljesebb hangot kaptak a fogyasztói sérelmek, melyek elsősorban a házközelő szervezetek érdekképviselőinél csapódtak le. A budapesti távhőszolgáltatás díjemelkedése a LÉTÉSZ vezetését is elgondolkottatta és sürgős fogyasztói érdekvédelemért is eredményező egyeztetésekre szólította fel a távhőszolgáltató társaságot. Ezt az érdekképviselői kezdeményezést erősítette az Országgyűlés Fogyasztóvédelmi bizottságának távhőszolgáltatást érintő elmarasztaló nyilatkozata és mindezek együttes eredményeként 2007. tavaszán fogyasztói konferencia

keretén belül elindultak mind a szakmai, mind pedig az érdekképviselői indíttatású egyeztetések. A távhőszolgáltatás azonban a fővároson kívül jelentős lakásszövetkezet, társasházi tulajdonost is érint, így a LOSZ a LÉTÉSZ kezdeményezése mellé állt és a két érdekképviselő együttes fellépésével még határozottabb érdekvédelemért indult be. Az érdekképviselői fellépést támogatta és partnerként kapcsolódott be ebbe a folyamatba az Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület is. Az egyeztetési folyamat 2007. szeptemberére eredményekhez vezetett, melyekről az alábbiakban adunk kiemelten hírt.

### NYILATKOZAT

a Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (FŐTÁV Zrt.), a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetsége (LÉTÉSZ), a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ), az Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület (OFE) közösen 2007. június 7-én fogyasztók által megfogalmazott igények kielégítése céljából munkacsoportot hoznak létre. A munkacsoport célja volt, hogy a gázártámogatás rendszerének 2007. január 1-jei átalakítása miatt ellehetetlenült korábbi visszamenőleges elszámolás helyett a megváltozott feltételeknek megfelelő megoldási javaslatot készítsen a fűtési hődíjak szétosztására és elszámolására, valamint az alapdíj-hődíj jelenlegi arányából adódó problémák kezelésére. A felek 2007. augusztus 31-én aláírásukkal igazolták, hogy a tárgyalásaik sikerrel zárultak. A FŐTÁV Zrt. a közös nyilatkozatnak megfelelően vállalja, hogy:

– a fogyasztói igényektől függően évente egy van két alkalommal, a fűtési költségmegosztókkal teljes körűen felszerelt épületekben – a közüzemi szerződés szerinti arányok szerint a havi számlában – már elszámolt hőfogyasztást, az erre vonatkozó külön szerződés szerint ingyenesen, lakásonként újra szétosztja és elszámolja a fűtési költségmegosztók adatai alapján, majd az erről készült kimutatást a közös képviselők részére megküldi.

– a társasházak, lakásszövetkezetek képviselői által ellenőrzött és jóváhagyott kimutatás alapján, annak beérkezésétől számított második hónapban, a lakóknak számlát állít ki, vagyis utólagosan elvégzi a házon belül az eltérő fogyasztásokból származó különbségek pénzügyi rendezését,

– ezen túlmenően a szolgáltató 2007. szeptemberétől lehetővé teszi a házközelő szervezetek képviselői számára, hogy a FŐTÁV Zrt. honlapján egy internetes program segítségével a díjszétosztási arányokat meghatározzák és módosítsák.

– Az utólagos elszámolás végrehajtása azért fontos, mert a már korszerűsített, szabályozható fűtési rendszerű épületek esetében az biztosíthatja a fogyasztással arányos elszámolást, így az egyéni megtakarítás lehetőségét.

A fűtési díjak újbóli szétosztásának és elszámolásának elvégzéséhez szükséges az energiatámogatásról szóló kormányrendelet módosítása, amelyet a felek szintén közösen kezdeményeznek.

A munkabizottság keretében a résztvevő fogyasztói érdekképviselői szervezetek a további javaslatokat és kezdeményezéseket tették:

1. A civil szervezetek kérésére a FŐTÁV Zrt. vállalja, hogy az aláíró szervezetek kérésére 2007-ben javaslatot tesz a Fővárosi Közgyűlésnek az alapdíj-hődíj 48-52%-os arányának a hődíj javára történő módosítására.

2. Felkérlik a FŐTÁV Zrt-t, hogy a tulajdonosnál kezdeményezze a fogyasztók hőfogyasztása szabályozását lehetővé tevő fűtés korszerűsítést, és a további energiahatékonyságot növelő korszerűsítési program kidolgozását és működtetését.

3. A munkabizottságban résztvevő szervezetek javasolják, hogy a FŐTÁV Zrt. a fővárosi Önkormányzaton keresztül kezdeményezze, hogy a gazdaságirányítás soron kívül tegyen konkrét és hatékony intézkedéseket a távhőszolgáltatás versenyképességének javítására, kiemelten figyelembe véve a távhő költségének csökkentésére született ombudsmani javaslatok megvalósítását. Ennek megfelelően az aláírók szorgalmazzzák a távhő célú gáztarifa bevezetését, a távhő ÁFÁ-jának csökkentését, az épületek fűtési célú korszerűsítése állami támogatása mértékének növelését.

Budapest, 2007. október 2.

**Ujj Attila sk.**  
elnök  
Lakásszövetkezetek és  
Társasházak  
Érdekképviselői Szakmai  
Szövetsége

**Farkas Tamás sk.**  
elnök  
Lakásszövetkezetek és  
Társasházak  
Országos Szövetsége

**Hagyó Miklós sk.**  
Országgyűlési képviselő  
Vagyongazdálkodási és  
városüzemeltetési  
főpolgármester-helyettes

**Kovács Lajos sk.**  
vezérigazgató  
Budapesti Távhőszolgáltató  
Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság

**Blaha Béla sk.**  
Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület  
Energia-Közmű-Közüzemi Szakértői Bizottság  
Távfütési Albizottság vezetője

# A Fővárosi Közgyűlés egyhangúlag megszavazta a Főtáv javaslatát

A 2007. október 9-én tartott rendkívüli Fővárosi Közgyűlésen, a frakciók elfogadták a Főtáv Zrt. programját a távhőszolgáltatás versenyhátrányának csökkentésére, a versenyképesség javítására. Ennek érdekében a főváros vezetése megkezdi a kormány szintű tárgyalásokat, hiszen a program több olyan elemet is tartalmaz – a távfűtés ÁFA-jának csökkentése, távhő célú lakosság gáztarifa megállapítása, az ÖKO-program támogatása –, amelyhez kormányzati lépések szükségesek.

A Főtáv idén nyáron **Hagyó Miklós főpolgármester-helyettes megbízásából** kidolgozta cselekvési tervét, arra vonatkozóan hogyan csökkentheti a kialakult közel 20%-os versenyhátrányát. Az elmúlt 15 évben ugyanis a távhőszolgáltatásban olyan folyamatok zajlottak, melyek hatására 2007-re a fogyasztókban nagymértékű elégedetlenség alakult ki. A Főtávhoz eljuttatott fogyasztói szervezetek észrevételeiben a főbb problémák a következő csoportokra oszthatók: az alaplíj hődíj aránya, a díjszámítás módjának bonyolultsága, az alanyi jogú gázártámogatás meg-

szűnését követő díjnövekedés, egyedi szabályozhatóság hiánya. Ezekre a felvetésekre a Főtáv-nak megoldást kellett találnia. A tulajdonos ezért kérte az új vezetéstől, hogy készítsen el egy javaslatot, amely oldhatja a fogyasztók elégedetlenségét. A Főtáv határidőre eleget tett kérésének, ami most került a Fővárosi Közgyűlés elé.

A Főtáv azt javasolta a Fővárosi Közgyűlésnek, hogy a jövő évtől az alaplíj-hődíj arányát változtassák 35:65 százalékra. Ezzel az első lépéssel elérhető, hogy a hangsúlyosabb hőenergia-költség ösztönözze a fogyasztókat a megtakarításra. Második lépésként a Főtáv Hagyó Miklós kérésére 2008. december 31-éig befagyasztja az alaplíjat, ami a fogyasztók számára – az MNB előrejelzése szerint – 4,5 százalékos megtakarítást jelent 2008-ban az alaplíjból elmaradó inflációs emelés miatt.

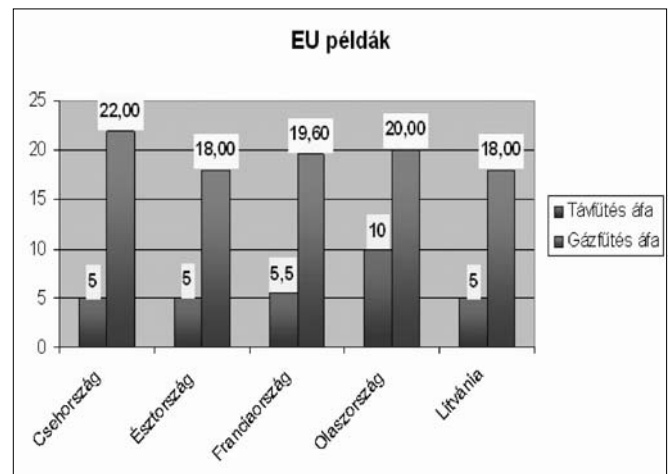
A távfűtési számlák végösszegét azonban a korszerűtlen fűtési rendszerek is befolyásolják. Hazánkban jelenleg a családok 2,5-3-szor több fűtési energiát használnak fel, mint a nyugat-európai átlag. A szabályozatlanság

hiánya túlfűtést okoz. A lakóközösségek a fűtési rendszerek korszerűsítésével tudnák csökkenteni a számlák végösszegét, de nincs elegendő pénzük a felújításukra. A Főtáv ezért kidolgozta a Lakossági Energiatakarékosági Programját, a Főtáv ÖKO-Programot. Ezzel a vállalattal a távfűtéses lakásokban élő családoknak kíván segíteni, mégpedig úgy, hogy elérhetővé teszi számukra a radiátoronkénti szabályozás, és igény esetén a költségmegosztó rendszerek kialakítását. A korszerűsítéshez a belépőknek nem kell önerőt felmutatniuk. A vállalat javaslata szerint az eszközökért előre meghatározott ideig bérleti díjat fizetnének a belépők, ami a hődíj megtakarításából fedezhető lenne. A programhoz állami segítségre is szükség van. Ha ugyanis 180 ezer fogyasztó élne a lehetőséggel, akkor a beruházás összértéke eléri a 22,5 milliárd forintot, melyhez 11,25 milliárdos állami hozzájárulásra van szükség. Az állami hozzájárulás az állam számára megtérül, hiszen a a MÁK által kifolyósított jövedelem alapú energiátámogatás is csökken az energia megtakarítás hatására.

## Az ÖKO-Programhoz kapcsolódó alaplíj-kedvezményről, a díjszerkezet módosításáról 2007. november 30-án dönt a fővárosi közgyűlés.

Az előterjesztő **Hagyó Miklós és Ikvai-Szabó Imre** javaslata szerint állami beavatkozás szükséges a kialakult a versenyhátrányt nagymértékű csökkentésére, hiszen a távfűtés ÁFA tartalmának mérséklése 10%-al javítja a távfűtés pozícióját. Jelenleg mind a gáz, mind a távhőszolgáltatás ÁFA tartalma 20 százalék. Az EU direktívája viszont lehetővé teszi a kedvezőbb ÁFA alkalmazását. A távfűtés árának versenyképessé tétele miatt a Főtáv javasolta, hogy a Közgyűlés vegye figyelembe ezt a lehetőséget, és javasolja a Kormánynak. Az EU-ban egyébként több országban alacsonyabb ÁFA tartalommal határozták meg a távfűtés árát.

Az ÁFA mellett fontos költségcsökkentő tényező lehet a távhő célú, költségáramnyos nagyfogyasztói gáztarifa kialakítása, amely kormányzati intézkedést igényel, mely kapcsán egyeztetések indulnak meg. Szintén kormányzati hatáskör az új villamos energiáról szóló törvény tervezett végrehajtási utasításának olyan módosítása, hogy a Kelenföldi erőmű egyik blokkja ne kerüljön ki a támogatott egységek közül, így ne emelkedjen a távhő ára ebben a körzetben. Az előterjesztők a kormányzati szintű egyeztetéssel, a közgyűlési határozatban **Demszky Gábor főpolgármestert** kérték fel.



Néhány példa, egyes EU országokban a gáz és a távhő ÁFA-ra

## A FŐTÁV elkészítette cselekvési tervét

Elérhető közelségben a távhődíj fogyasztói költségeinek csökkentése

Az elmúlt hetekben folyamatos egyeztetés folyt a FŐTÁV Zrt. és a tulajdonost képviselő, a szakmai felügyeletet ellátó főpolgármester-helyettes, Hagyó Miklós között a fogyasztói igények kiszolgálása, a távhőszolgáltatás hatékonyabbá tétele ügyében.

Ennek a munkának a végeredményeképpen véglegessé vált a FŐTÁV Zrt. vezető-

ségének javaslata, amely a távfűtéssel szemben megfogalmazott négy problémára talált megoldást, és amelynek eredménye a 20 százalékos versenyhátrány csökkentése.

A vállalat javaslatainak egyeztetését a főpolgármester-helyettes a közeljövőben kezdi el, hogy a Fővárosi Közgyűlés széles kon-

szenzussal hozzon döntést a távfűtés jövőjéről.

A fővárosi távhőszolgáltató már korábban elmondta, hogy a versenyhátrány leküzdéséhez különböző területeken kell problémákat megoldani:

1. A többi fűtési megoldással szemben drága a szolgáltatás és magasak a díjak,



2. magas az alapdíj aránya, ami a nyári hónapokban túlzottan megterheli a fogyasztókat,

3. a jelenlegi díjmechanizmus nem átlátható,

4. a fogyasztott hőmennyiség szabályozhatóságának hiánya miatt a fogyasztók kényes szolgáltatásnak érzik a távfűtést.

A vállalat működési költségeinek csökkentése érdekében az új vezetést megvizsgálta a hatékonyabb működés lehetőségét a belső tartálok feltárással. Ennek következtében

október elsejétől negyvennégy hatékonyságjavító projekt indul a Főtávnál, ami másfél év alatt hoz eredményeket.

A távfűtés ára több szereplőtől függ.

A cselekvési terv megvalósításával, a fogyasztók és az állam segítségével csökkenhet a távfűtés díja, hiszen a nagyobb tételt nem az alapdíj, hanem a hődíj jelenti.

A hődíj mértéke akkor csökkenthető, ha a fogyasztó egyénileg tudja szabályozni és mérni fogyasztását. Ez jelenleg a távfűtött lakások 88 százalékában nincs megoldva.

Pedig akár 15 százalékos megtakarítást is el lehet érni, ha egyénileg befolyásolható a fogyasztás mértéke (megfelelő szigeteléssel és nyílászárókkal a megtakarítás mértéke akár 45 százalék is lehet).

A cselekvési terv célja ugyanis a jelenlegi 20 százalékos versenyhátrány ledolgozása az egyedi gázfűtéssel szemben. Hiszen a távfűtés nemcsak kényelmi, biztonsági, hanem környezetvédelmi szempontból is ideális megoldást jelent.

## Tájékoztató

az Otthonunk Alapítvány 2007. évi munkájáról

Az Alapítvány tevékenysége a 2006-ban jelentős szervezeti és irányítási átalakítást követően számottevően megújult.

A bekövetkezett változások az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- szervezeti és belső szabályozottság: a kuratórium létszáma a korábbi 3 főről 5 főre változott és a kuratórium elnökének személyében változás következett be (Horváth Andrást Hegedűs Éva, illetve öt Csider László követte). A vezető váltást egyidejűleg irányítási szemléletváltás is követte. Rendszeressé és szervezetté váltak a kuratórium ülései, a belső szabályzatok (SZMSZ, Számviteli politika, Könyvviteli rend, stb.) felülvizsgálata és hatályba léptetésük megtörtént, valamint megindult egy céltudatos tőke visszaforgatási és gazdálkodási koncepció végrehajtása

- gazdálkodás: a szervezeti és belső szabályozottság területén végrehajtott változá-

sokkal egyidejűleg váltás történt az alapítvány könyvvitelét ellátó vállalkozó személyében is. A váltás során a számviteli tevékenység naprakész és szabályszerűvé vált, amit a kuratórium egy, szakmailag képzett tagja folyamatosan felügyel is. A kuratórium az alapítványi gazdálkodás adatait a LOSZ 2007. évi küldöttgyűlése elé – tájékoztató jelleggel – beterjesztette, így annak adatai ismertek. A mérleg és eredmény kimutatás, valamint a közhasznúsági jelentés az OTTHONUNK c. LOSZ havi lapban, mint a belső szabályzatban előírt közzétételi lapban szabályszerűen megjelent.

- tervezett intézkedések és megvalósulások: a kuratórium fő célkitűzése az alapítói tőzsrőke visszapótlásának, valamint a tőke helyzet javítása volt. Másodlagos célként a kuratórium azt határozta meg, hogy pályázatok és az SZJA 1% bevétel mértékének függvényében az alapítói támogatási feltéte-

leket is megkísérli meghirdetni. A tőkehelyzet jelentősen javult, az alapítói tőzsrőke mértéke az eredeti, 800.000 Ft-ra visszaállt, a LOSZ tagsági körében meghirdetett támogatási felhívás szerint (2007. 01-08. hó) 190.000,- Ft támogatói összeg került átutalásra. Az NCA pályázatból 500.000,- Ft támogatás megítélése is megtörtént. Az SZJA 1%-os felajánlásokból 170.633,- Ft-tal számolhat az Alapítvány.

- további feladatok és célok: javítani és megtartani a jelenlegi gazdálkodási folyamatot, további támogatói és pályázati lehetőségek felkutatása, valamint az alapítói okiratban meghatározott támogatáspolitikát meghirdetése 2008-ban.

A kuratórium tájékoztatójának megvitatását és véleményezést a LOSZ Elnöksége részéről köszönettel kérjük, és a LOSZ további támogatásában bízva,

tisztelettel:

**Csider László**

kuratóriumi elnök

Budapest, 2007. szeptember 22.

## Ülést tartott a LOSZ Elnöksége és Felügyelőbizottsága

A testületi ülésen az országos szövetség vezető tisztségviselői elsőként tájékoztatót hallgattak meg a LOSZ 2007. I. félévi gazdálkodásának időarányos teljesítéséről.

Az alábbi táblázatból látható, hogy a kedvező bevételi illetve kiadási adatok ellenére a LOSZ 2007. I. félévi gazdálkodási eredménye a tervezettnél ugyan mérsékelt, de veszteséges.

Megnevezés	2007. évi terv	2007. I. félév
<b>Kiadások</b>	<b>43086</b>	<b>21349</b>
<b>Bevételek</b>	<b>32280</b>	<b>17221</b>
<b>Eredmény/veszteség</b>	<b>-10806</b>	<b>-4128</b>

A költségvetés teljesítésével egyidejűleg tájékoztató hangzott el a LOSZ pénzügyi helyzetéről is, illetve a székház értékesítéssel kapcsolatos helyzetéről. A LOSZ küldöttgyűlésének felhatalmazása alapján a Budapest V., ker. Szabadság téri székház értékesítése megtörtént, a vételárból a LOSZ-t megillető 8% – a 2008. június 30.-i kiköltözés biztosítékaként visszatartott vételárhányad kivételével – az országos szövetség számlájára befolyt. A vételár összege lekötésre került, míg a LOSZ korábbi pénzeszköze az Erste Befektetési Zrt-nél befektetési jegyben került elhelyezésre. Ennek összege 71.200 eFt. A testület a költségvetés időarányos teljesítéséről szóló tájékoztatót tudomásul vette azzal, hogy a LOSZ küldöttgyűlése által megbízott székhely kialakításával foglalkozó munkabizottság 2007. november 30-ig az országos szövetség új elhelyezésével kapcsolatban készítsen összefoglaló javaslatot.

Az elnökség ezt követően a 2008. évi tisztújító küldöttgyűlés és a tisztségviselői választás előkészületi teendőiről vitatott meg írásos előterjesztést. Az elnökség a jövő évben sorra kerülő tisztújítással összefüggésben időszerűnek tartotta, hogy készüljön a LOSZ tagsági kapcsolatrendszerének, szervezeti, működési struktúrájának tapasztalatairól számvetési és a kapcsolatrendszer, valamint a szervezeti működési forma újszerű elemeiről 2007. november 30-ig országos vita alapján egy összegző jelentés. Ebben a jelentésben kell megfogalmazni a tagi kapcsolatrendszer jövőbeni céljait, a LOSZ testületi szervezeti felépítésének vitában kialakult változtatási irányait és mindezek figyelembevételével szükséges az alapszabály-módosítás és tisztújítás aktuális feladataira visszatérni. A napirend vitájában részt vett a jelölőbizottság elnöke is.

Az elnökség önálló napirendi pont keretében véleményt formált a kormány lakáskódex tervezetéről. Az első olvasatban megvitatott előterjesztést az elnökség nem zárta le, hanem úgy foglalt állást, hogy a közeljövőben Szombathelyen megtartásra kerülő országos tapasztalatcsere találkozóan elhangzó kormányzati ismertetést követő vitának a tapasztalatai alapján alakítja ki végleges javaslatát.

Az elnökség tájékoztatót hallgatott meg az Otthonunk alapítvány 2007. évi tevékenységéről. Ezt a tájékoztatót az Otthonunk e havi számában az érdeklődők olvashatják.

Az elnökség végezetül összefoglaló jelentést hallgatott meg az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítás célú felújítási pályázataik tapasztalatairól. Az összefoglaló jelentést az Otthonunk e számában közzé tesszük.

# ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítás felújítási pályázataik tapasztalatairól

## I.

### Bevezetés, általános megállapítások

A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége (LOSZ) 2007. január 10. – május 31. között átfogó felülvizsgálatot, adatgyűjtést, tapasztalatok felmérését és az ezekből lesűrűsíthető módosítási indítványok összegzését látta el a panelos épületek épületenergetikai pályázatai tekintetében. A vizsgált időszak a 2001-2007. I. negyedév végére vonatkozott. A felmérés és vizsgálat nem terjedt ki a teljes pályázati lehetőségre (LA-1 Bérakás, LA-3 Tömbrehabilitáció, LA-4 Telek, LA-5 Paplak, LA-67 Panel minta, LA-8 Lakbér), hanem csak az ágazat számára legjelentősebb LA-2 Panel és LA-7. Termofor kézműves pályázatokra.

A felmérésben, a vizsgálatban és adatgyűjtésben a LOSZ alkalmazottai mellett 9 területi, regionális társadalmi tisztviselő és jogi, ügyvédi közreműködés került igénybevétele. A megbízások, regionális közreműködők ezen túl számos, önálló adatlapot kitöltő helyi, megyei érdekképviselői szakértő véleményét, javaslatát is kikérték, az azokban foglalt észrevételeket is figyelembe vették. A széles körű és sokoldalú vizsgálat azonban ennek ellenére sem tekinthető teljes körűnek és sok tekintetben tartalmilag is hiányosnak nevezhető, miután az adatszolgáltatás egyrészt önkéntes volt, másrészt az önkormányzatoktól nyert információk is – a helyi összesítő kimutatók hiányában – számos hibalehetőséget hordoztak magukban. Mindezek ellenére – ismerve az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium pályázati összesítő adatait is – mégis mértékadóak és megalapozottak a beérkezett adatok, vélemények.

Általános megállapításként meg kell jegyezni, hogy rendkívül nagy szóródást mutat a régiónkénti (megyéenkénti) pályázatok igénybevétele.

A befogadott pályázatok tekintetében az első és az utolsó között több százszoros eltérés is kimutatható:

1.	571 db pályázattal	Fejér megye
2.	522 db „	Baranya megye
3.	346 db „	Csongrád megye
4.	345 db „	Győr-Moson-Soporon megye
5.	274 db „	Budapest
...		
16.	36 db „	Pest megye
17.	27 db „	Jász-Nagykun-Szolnok megye
18.	26 db „	Vas megye
19.	17 db „	Békés megye
20.	2 db „	Nógrád megye

Az általános megállapítások:

❖ Szembetűnő megállapításként érzékeljük, hogy mind a benyújtott pályázatok száma, mind a támogatási ráfordítások az önkormányzati és országgyűlési választások időszakában számottevő növekedést mutat, ami politikai és nem szakmai okokkal indokolható.

❖ Összegzett általános megállapítás, hogy a pályázatok kiírási feltételeinek gyakori változásai, rendelkezésre álló költségvetési (önkormányzati) támogatások évenként ingadozó keretszámai, valamint az évenkénti pályázat kiírás egymástól jelentősen eltérő időpontjai rendkívül hátrányosan érintették a pályázni szándékozókat, illetve tényleges pályázókat. (A stabilitás, a kiszámíthatóság hiánya).

❖ Értelmezési gond merült fel (lehet-e pályázati támogatást igényelni a nem lakásszövetkezeti, társasházi közös tulajdonú épületekre, azok környezetének korszerűsítéséhez, itt elsősorban a tulajdoni viszonyokra, vagy azok egyértelmű kimutathatóságára – pl. nyílászárók, radiátorok, parkok, közterületek stb. – lehet utalni. Sok gond merült fel a szakértői költségekre, a pályázat módosításához szüksé-

ges feltételek kialakításához igénybe vett egyedi, eseti állásfoglalások beszerzése tekintetében is).

❖ Nem megfelelő hitelfelvételi készség, annak hitelbiztosítéki általános feltételrendszere (a hazai lakásszövetkezeti, társasházi tulajdonviszonyok mellett gond forrása a pénzügyi biztosíték, garancia megléte, nem alakult ki egy hitelgaranciát működtető egységes és általános intézményrendszer, ami a vállalkozások hiteltámogatási, hitelgarancia lehetőségében hosszú évek óta bevált gyakorlat).

❖ A pályázatok kivitelezésénél nem érvényesül kellő hangsúllyal az építési engedélyezési eljárási kötelezettség és a minőségi követelmények érvényre juttatása.

❖ A pályázat kiírási lehetőségek ellenére a megújuló energia hasznosítására csak elvétve van példa (pl. Bp. XVIII. Alacskai úti lakóépület Péteri utcai társasház 60 db napkollektor segíti a melegvíz előállítását, ami 58%-os eseti megtakarítást eredményezett).

❖ Az eddigi gyakorlati felmérések tapasztalatai alapján komplex, teljes épületre, épületgépészetre általános és energetikai célú felújításra, korszerűsítésre nem volt példa.

❖ A pályázatok döntő többsége egy-egy lakóépületre kiterjedő részleges energetikai felújításra, korszerűsítésre (nyílászáró csere, fűtőkorszerűsítés, szigetelés, felvonó korszerűsítés stb.) terjedt ki.

Tapasztalatai tény, hogy a komplexitás irányába mutató épületenergetikai felújításoknál jobb a megtakarítási és az energiahatékonysági mutató:

- nyílászáró csere + fűtőkorszerűsítés + szigetelés: 34-51%
- nyílászáró csere + fűtőkorszerűsítés: 26-38%
- fűtőkorszerűsítés: 18-25%

a vizsgálat időszakban az átlagos és súlyozott energia megtakarítási hatékonyság 23,65% volt.

❖ A területi szakmai érdekképviselők bevonásával tartott konzultáción egy reprezentatív felmérés alapján azon pályázatok közül, melyek épületenergetikai korszerűsítés körébe sorolhatók

- 16%-a csak nyílászárók cseréjét
- 22%-a csak fűtőkorszerűsítést
- 38%-a fűtőkorszerűsítést és nyílászárók cseréjét együttesen
- 24%-a fűtőkorszerűsítést, nyílászáró cserét és homlokzati hőszigetelést

is tartalmazta. Ebből vonható le az a tény, hogy a leggyakoribb pályázati igény a fűtőkorszerűsítés, azt követi a nyílászárók cseréje és csak legutolsó helyen szerepel az épületszigetelés. Ezen a trenden az érdekeltségi rendszer kialakításával mindenképpen változtatni szükséges.

## II.

### A lakásszövetkezeti, társasházi pályázati feltételrendszer módosítási indítványai

Elsőként a pályázati rendszerrel kapcsolatos általános megállapításokról. Mindenképpen szükséges megállapítani azt, hogy nem tapasztalható egy évenként egymásra épülő pályázati folyamatosság, ami elsősorban abban mutatkozik meg, hogy a pályázat kiírások nem egy állandóan kötött időponthoz kapcsolódnak, hanem az évenkénti kiírások részben politikai döntésekhez, részben a költségvetés mindenkori alakulásától függő keretösszeghez kötődik. Így a pályázók gyakorlatilag nem tudnak előzetesen felkészülni, miután nem ismerik a pontos kiírás időpontját és a pályázat éppen aktuális feltételeiben bekövetkező esetleges változásokat. Ebből az következik, hogy az érintett házkezelő szervek köz- és küldöttgyűléseit indokolt a pályázat kiíráshoz kapcsolni annak érdekében, hogy a megfelelő testületi döntések megszülessenek. A jövőt illetően ennek megfelelően az javasolható általános megállapításként, hogy a pályázatkérelmek előzőek meg a tárgyév (2007-ben a pályázatkérelmek 2008 évi benyújtandó pályázatok feltételeit tartalmazza), a kiírás feltételei középtávon alapvetően ne változzanak, valamint középtávon előre ismert legyen a pályázati keretösszeg évenként növekedő mértéke. Ezzel az intéz-

kedéssel érhető csak el az, hogy az adott házkezelő szervezetek kiszámíthatóan tudnak a korszerűsítések területén tervezni, és olyan komplex felújítási koncepciókat tudnak megvalósítani, amelyek ma a jelentkező felújítási igények szempontjából kívánatosnak mutatkoznak. Ahhoz, hogy ez megvalósítható legyen, természetesen a költségvetés lakáscélú középtávú irányszámaival törvényi szinten szükséges rögzíteni.

Általános érvényű tapasztalatként kell megállapítani azt is, hogy az elmúlt időszakban döntően az iparosított technológiával lakóépületek felújítási támogatására volt pályázati lehetőség. A hagyományos technológiával épület telepszerű többszintes lakásokra csak esetenként és lényegesen kisebb keretösszegű pályázati lehetőségre volt mód.

Ez a támogatási rendszer a költségvetés teherbíró képessége szempontjából érhetőnek minősíthető, azonban a lakosság szempontjából diszkriminatívnak nevezhető és kívánatosnak tűnik ennek a diszkriminációnak a megszüntetése is. Nyilvánvaló, hogy ha bővül a pályázati körbe vonható lakóépületek száma, akkor valószínűsíthető az is, hogy csökkenni fog az épületkorszerűsítési, felújítási pályázatok támogatására fordítható keretösszeg is. Még ezzel a kedvezőtlen szemponttal számolva is támogatni célszerű a telepszerű többszintes épületállomány épületenergetikai és korszerűsítési pályázatának teljes körűségét.

További általános megállapításként rögzíthető az is, hogy nincs mérhető adat arra vonatkozóan, hogy a költségvetés ráfordításából milyen mértékű energia megtakarítás következett be és a költségvetési támogatásból megvalósult felújítások, korszerűsítések milyen további eredményeket hoztak (ingatlanpiaci hatások, életkörülmények változása, városképi szempontok stb.). A felújítási programban résztvevő házkezelő szervezetek mellett a vállalkozók nem kis hányada is hiányosságként jelezte, hogy a pályázatok meghirdetése, elbírálása és kivitelezése között olyan hosszú idő telt el, hogy a pályázati összeg, illetve a közbeszerzés szerződéses összege nem tartható. A megnövekedett terhek és az infláció mértéke nem tervezhető az elfogadott költségvetések szintjén és miután az elszámolás is akadozik, számos vállalkozó a több hónapos fizetési halasztások miatt komoly csődhelyzetbe került. Ez a körbetartozás szempontjából is hátrányos tapasztalat. Igényként fogalmazódik meg az is, hogy a pályázati kiírás legyen egyszerűbb, az adatközlés hitelességét illetően legyen a pályázatot aláíró személye elegendő garancia.

#### A pályázati kiírással kapcsolatos módosítási javaslatok

- szükséges csökkenteni a pályázatok benyújtása és megvalósulása közötti átfutási időt (a hosszú átfutási idő alatt a pályázó által igényelt összeg, a várható korszerűsítés bekerülési költsége elavul, emiatt pótköltségvetés és pótlólagos források bevonása válik szükségessé, ami újabb közgyűlések és a kialakított finanszírozási rendszer átalakítását eredményezi).

- A kiírás időpontja a tárgyévet megelőző év szeptember-november közötti időpontban történjen meg (a pályázat kiírása és a pályázati feltételek kellő időben való megismerése eredményesebb pályázat előkészítési munkát biztosít, ezzel egyidejűleg nagy valószínűséggel biztosíthatóvá válik, hogy a pályázat tárgya egy éven belül meg is valósul).

- A pályázatok költségvetési támogatása a közbeszerzést feltételezi, azonban a közbeszerzés általános eljárási szabályai a mai tapasztalatok szerint számos gond forrásává vált. A pályázat tartalmazza a felújítási tevékenység korrektt előkalkulált összegét, ami a pályázat elbírálási folyamatában nyilvánvalóan ismertté válik, így a felújítási munkára kiírt közbeszerzési eljárás során egy, a pályázatban ismert vállalkozási díjra kérnek be ajánlatokat, ami önmagában is ellentmondásos. A pályázatban nem szabályozott kérdés az, hogy kinek a feladata a közbeszerzési eljárás lebonyolítása. Ebből szintén eltérő eljárási gyakorlat alakul ki, ami gyakran a pályázó lakásszövetkezet, társasház szempontjából hátrányos pl. önkormányzati közbeszerzés lebonyolítás során a pályázó házkezelő szervezetet teljesen kihagyják az eljárásból és még a kivitelezés műszaki ellenőrzésében sem kap mértékadó szerepet. Ezért javasoljuk, hogy a közbeszerzés tekintetében legyen egy egyszerűsített eljárás, vagy meghívásos rendszerű

közbeszerzés, melyet egyértelműen a pályázó feladataként kell a kiírásban megjelölni.

- A jelenleginél szorosabb határidőt kell szabni a készre jelentett korszerűsítési munka elszámolására, illetve az önkormányzati és költségvetési támogatás folyósítására.

- A lakásszövetkezetek, társasházak a sajátos törvényben meghatározott épületenkénti elszámolás miatt pályázataikat is épületenként nyújtják be. Az önkormányzatok azonban az egy lakásszövetkezetből, vagy társasházból több épületre benyújtott pályázatot összevonják és összevontan kezelik, ami az elszámoláskor az eltérő kivitelezési határidők miatt gondot okoz. Emiatt szükséges az önálló épületenkénti pályázatokat még azonos benyújtó házkezelő szervezet esetében is elkülönülten kezelni. Ezzel elkerülhetővé válik az egyes pályázati hiánypótlások vagy az elszámolás során keletkező problémák esetén egy-egy épület miatt a hibátlan feltételekkel rendelkező épületek hátrányba kerülése.

- A pályázatoknál a támogatás mértékénél előnyben kell részesíteni azokat a lakóépület korszerűsítési pályázatokat, melyeknél:

- = épületkorszerűsítésnél a komplexitás jelenik meg,

- = épületenergetikai korszerűsítésnél egy tevékenységnél több elem egyidejűleg valósul meg (pl. fűtéskorszerűsítésnél egyidejűleg valósul meg a szabályozás, az épületen belüli lakásonkénti költségmegosztás vagy az arányos költség felosztása, a központi hőmennyiségmérő mért értékének lakásonkénti kimutatása, számlázása).

- = a megújuló energia pótlólagos alkalmazása.

- A támogatás mértékénél érdekeltségi rendszert kell kialakítani azon épületenergetikai korszerűsítési munkák pályázata esetén, ahol a teljes körűség érvényesül (a költségvetés jelenleg 1/3 támogatást nyújt abban az esetben is, ha csak nyílászárók cseréje történik meg, és akkor is, ha a nyílászárók cseréje mellett a fűtés korszerűsítése és az épület külső hőszigetelése is megtörténik. Ezért célszerű lenne, ha 40-50% mértékű lenne a támogatás azokban az esetekben, ha az épületenergetikai korszerűsítésnél egy teljes körűség valósulna meg, ami egyúttal a nagyobb mérvű energia megtakarítás ösztönzését is szolgálhatja).

- A pályázó döntési kompetenciájába tartozzon, hogy egy lépcsős vagy kétlépcsős pályázati utat választ (jelenleg ha az önkormányzat nem tud egyharmados támogatást nyújtani, akkor is az önkormányzat útján lehet pályázattal a költségvetési támogatást elérni. Ez a pályázat átfutási idejét növeli, költségesebbé teszi, ugyanakkor a pályázat eredményessége szempontjából semmi előnyt nem jelent. Ezért célszerű lenne biztosítani azt a lehetőséget, hogy a pályázó ilyen esetben közvetlenül a költségvetési támogatásra nyújthasson be pályázatot.)

- A pályázati kiírásban a távhőszolgáltatásról való leválás lehetőségét korlátozó tényezőként megjelölni nem célszerű. Mind e mellett a LOSZ nem tartja a távhő rendszerről való leválás lehetőségét. Szükségesnek tartja azonban a LOSZ, a távhő rendszerről való leválás műszaki, gazdaságossági és környezetvédelmi hatásait elemezni, mielőtt ilyen irányú pályázati támogatás befogadása megtörténne.

- A pályázati feltételek esetében nem tartjuk indokoltnak, hogy egyes felújítási munkákat csak egy meghatározott, támogatott felújítási tevékenységgel összekapcsoltnak lehessen pályázni.

- A lakásszövetkezetek, társasházak pályázati saját erő kiváltásához az esetek többségében pótlólagos forrásokat vesznek igénybe (felújítási hitel, ltp., ezek kombinációja, panelplusz, stb.). A hitelfelvetelek gyakran a pénzintézetek részéről biztosíték hiányában meghiúsulnak vagy csak nagy nehézségek árán sikerül banki finanszírozást igénybe venni. A hitelfelvételi nehézségeknek elsősorban az az oka, hogy a házkezelő szervezeteknek nincs a pénzügytel számára megfelelő ingatlan vagy egyéb biztosítéka. Ez pedig oda vezet, hogy a pályázat benyújtása is meghiúsulhat. Mindezek elkerülése érdekében fontos lenne hitelgarancia intézményrendszer létrehozása. A LOSZ álláspontja szerint a hitelgarancia kezesség mindaddig nem jár kiadással, amíg az beváltásra nem kerül. Ha olyan hitelgarancia háttérintézmény jönne létre, melyre az állami költségvetés csak viszontgaranciát vállalna, akkor ugyan korlátozott kezességvállalási mérték lenne, de a hitel felvételi gond a házkezelő szervezetek részéről megoldódna. Célszerű lenne elgondolkodni költségvetési, kormányzati szinten ilyen hitelgarancia intézmény létrehozásán, hiszen ezáltal megnövekedhetne a felújítások mértéke, és hacsak az áfát vizsgáljuk,

akkor ebből jelentős költségvetési bevétel képződne, ami ilyen közvetlen állami kiadás nélkül csak kezességvállalással gazdasági életkítő hatással is járna. (A munkahelyteremtésből, az szja-ból és a vállalkozói társasági adóbevételből származó bevételt nem is számítva.)

– Nem kifejezetten a pályázati feltételek szabályozásából adódik, de ma az önkormányzatok által lebonyolított közbeszerzések következményeként a lakásszövetkezetek, társasházak gyakorlatilag nem tudják a felújítás, korszerűsítés teljes ráfordítását a lakóépületre aktiválni. Ennek oka, hogy az önkormányzat, mint lebonyolító köti meg a szerződést a felújítási munka kivitelezőjével, így a vállalkozó által kiállított kivitelezői számla az önkormányzat nevére szól, ezt pedig a lakásszövetkezet sem kiegyenlítés, sem aktiválás szempontjából befogadni nem tudja.

Ebből az következik, hogy a hazai építési, felújítási teljesítmény statisztikai összegzésénél az aktiválás elmaradása miatt milliárdos nagyságrendű felújítási teljesítmény érték eltűnik.

A nagyobb gond a lakásszövetkezetek számvitelében keletkező mulasztás. Szükséges ennek a gondnak a feloldása, ami részben a közbeszerzés pályázóhoz történő telepítésével, részben az erre vonatkozó számviteli eljárás kimunkálásával oldható meg.

### III.

#### Lakóépület felújítás támogatásának távlati lehetőségei

Az Európai Parlament és a Tanács 1080/2006/EK(2006. július 5.) rendelete kimondja, hogy:

Az integrált városfejlesztési művelet keretében szükséges az állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területeken a lakások felújítására irányuló korlátozott fellépések támogatása az Európai Unióhoz 2004. május 1-jén vagy azután csatlakozott új tagállamokban. A számtalan megoldandó probléma közepette a konkrét fejlesztéseket felvonultató operatív programok készítőinek az uniós szabályozásra is gondolniuk kell, ugyanis a

legtöbb esetben Brüsszel százalékosan behatárolja az egy-egy területre költendő összeg maximumát a különböző alapokon belül. Sikerként kell értékelni, hogy magyar javaslatként a panellakások felújításának lehetősége, ha nem is nevesítve, de „kitrükközhető” az Európai Regionális Fejlesztési Alapból (ERFA). Talán ennek is eredménye, hogy a fejlesztési tervben egyszer sem említik a „panel”, illetve a „házgyári technológia” szavakat. Az ERFA nagyjából 10 milliárd eurót jelent a teljes keretből, a többit nagyrészt az Európai Szociális Alaptól és a Kohéziós Alaptól kapja az ország. Ebből a 10 milliárdból lehet majd panelkorszerűsítésre, illetve felújításra költeni különböző jogcímenek.

A fenti bevezetőben már idézett Európai Parlament és Tanács rendelete tehát megteremti a lehetőséget, de sajnos nem közvetlen, hanem áttételes formában. Mindenesre a LOSZ részéről megtegyük ajánlatunkat, a véleményünk szerinti leghatékonyabb megoldásra: először is minden régióban fel kell mérni azokat a lakótelepeket, ahol az utóbbi jó másfél évtized munkaerő-piaci mozgásai kilátástalanná tették az ingatlanok értékmegőrzését. Az Európai Regionális Fejlesztési Alap felhasználásának mikéntjét taglaló rendelet is úgy fogalmaz: az endogén potenciál fejlesztése az ERFA-ból nyert támogatások egyik legfőbb célja. (Tehát a belső fejlődési potenciállal nem rendelkező térségeket nem támogatják.)

Az így is tetemes panelállomány átlagosnál rosszabb állapotban lévő részének felújítását pedig, szintén az ERFA-ra vonatkozó rendeletben leírt egyik lehetőségként, kamattámogatásban vagy részleges vissza nem térítendő támogatásban kellene részesíteni. Alapul véve a kormány által eddig folytatott panelprogramot, a hozzávetőlegesen 50 milliárd forintból több mint 250 ezer lakást lehetne felújítani.

Ha egy kicsit alaposabbá tennék a rendszert, és mondjuk gépészetileg is teljesen felújítanák az épületeket, akkor is „újjaszülehetne” minimum 150 ezer lakás.

Budapest, 2007. szeptember 24.

Farkas Tamás

#### 1.sz. melléklet

#### Legfontosabb pályázati adatok

Év	Pályázatok száma (db)	Lakásszám (db)	Támogatás összege (millió Ft)
2001	36	1913	138
2002	319	14876	1415
2003	353	14282	1941
2004	92	5930	1105
2005	730	32358	5570
2006	1183	55410	10725
2007 I. n. év	266	19085	3262
<b>Összesen</b>	<b>2979</b>	<b>143854</b>	<b>24156</b>

#### 2.sz. Melléklet

#### Panelprogramba benyújtott pályázati adatok (LA-2 és LA-7)

Megye	Benyújtott pályázatok száma	Támogatott pályázatok száma	Megvalósult pályázatok száma	Megvalósult energia megtakarítási arány (%)
Baranya	546	522	405	28,4
Bács-Kiskun	112	106	75	20,6
Budapest	315	274	100	23,1

Megye	Benyújtott pályázatok száma	Támogatott pályázatok száma	Megvalósult pályázatok száma	Megvalósult energia megtakarítási arány (%)
Békés	22	17	9	18,4
Borsod-A.-Z.	147	141	97	34,1
Csongrád	347	346	127	24,2
Fejér	599	571	244	26,2
Győr-M-Sopron	406	345	223	27,8
Hajdú-Bihar	49	42	28	21,4
Heves	97	94	73	23,1
Jász-Nagyk-Szolnok	27	27	14	18,4
Komárom-Esztergom	137	128	37	17,2
Nógrád	2	2	1	20,8
Pest	46	36	8	29,1
Somogy	199	193	141	29,1
Szabolcs-Sz-Bereg	201	194	104	23,5
Tolna	133	132	103	23,9
Vas	28	26	2	19,8
Veszprém	102	102	68	20,2
Zala	74	71	37	23,7
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>3589</b>	<b>3369</b>	<b>1896</b>	<b>23,65</b>

## K-VONAL ALPINTECHNIKAI ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, K-vonal Kft. ügyv. ig.

Telefon: **30 / 943 - 05 - 43**

E-mail: **kvonal@enternet.hu**

Web: **www.kvonal.hu**

**5000. Szolnok, Hold utca 19/a**

- Díjtalan felmérés  
- Gyors és szakszerű kivitelezés  
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség

*K-vonal Kft.*

**Ahol más szédül,  
ott mi dolgozunk!**

Vállaljuk **panellakások külső hézag-tömítését** zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézag-tömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

Állványozás nélkül, alpin technikával az ország egész területén vállaljuk **társasházak homlokzat-felújítását, vakolatjavítását, homlokzatfestését** kültéri homlokzatfestékkel, a Trilak teljes színskálájáról választható színekkel.

Vállaljuk továbbá erkélyek, liftaknák mázolását, **tetők** (hő- és víz)**szigetelését**, valamint teljes **hőszigetelő** (Dryvit) **rendszerek** kivitelezését (**PanelPlusz Program**).

**Referenciák 1984. óta** az ország egész területéről.

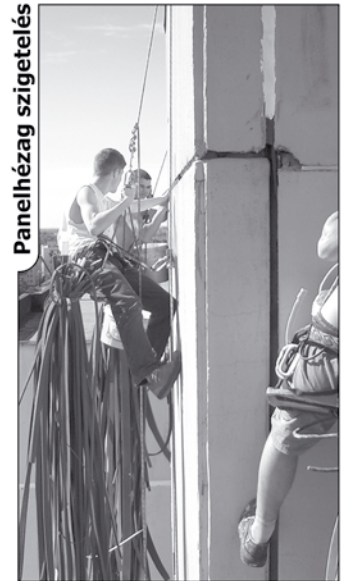
(Budapest, Szolnok, Sopron, Kecskemét, Debrecen, Pécs, Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Kaposvár, Győr, stb.)



Tetőszigetelés



Dryvit hőszigetelő rendszerek



Panelhézag szigetelés

## KULCSMÁSOLÁS DISZKONT ÁRON

ELZETT KULCS:  
100 FT/DB

**ZÁREGYSÉGESÍTÉS, ZÁRPROGRAMOZÁS**  
[www.olcsokulcs.hu](http://www.olcsokulcs.hu)

Tel.: 0630/2288376

**Lakótelepi házak  
központi szemétdobójának,  
tisztítása, fertőtlenítése,  
szagtalanítása  
az ország egész területén.**

**Tel.: 06-30-229-57-30**

## KÖNYVELŐ ADÓSZAKÉRTŐ IRODA

Lakásszövetkezetek,  
Társasházak  
könyvelését vállalja  
teljes körű  
elektronikus  
ADÓ és TB  
ügyintézéssel

Elmaradást  
kedvezményrel  
dolgozunk fel.

**T.:06-30-456-6958**

Kis Divatház Kkt.

1181 Budapest,  
Üllői út 421.  
[kisdivat@t-online.hu](mailto:kisdivat@t-online.hu)



# Az iparosított technológiájú lakóépületek soron következő pályázati kiírásáról

Az Otthonunk számos olvasóját bizonyára kiemelten érdekli, hogy mikor jelennek meg a lakáságazatot felügyelő tárca 2007. évi (véltően 2008 évre vonatkozó) lakóépület felújítást, korszerűsítést támogató pályázata. A LOSZ elnöksége a pályázat kiírás módosítására vonatkozó javaslatát korábbi ülésén – melyhez a LÉTÉSZ elnöksége is csatlakozott – elkészítette és a tárca felé továbbította. Az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium panelpályázati koncepciója az érdekvéviselési javaslatoknak csak kisebb hányadát fogadta be, és vélhetően mire e sorok olvashatók lesznek, a felülvizsgált és a tapasztalatok figyelembevételével összeállított új pályázat kiírása megtörténik. Biztosra vehető, hogy a pályázatok alapvetően egycsatornásak lesznek és a pályázati célok között kiemelkedő szerepet kapnak az épületenergetikai korszerűsítési pályázati elemek. Kismértékben növekszik a lakásonkénti támogatási keret és a hagyományos pályázati célok is helyet kapnak a kiírásban. Önálló pályázati elemként a minisztériumtól kapott információk szerint folytatódik a termofor kémények pályázati lehetősége is.

A pályázati feltételrendszer kialakításának előkészítő megbeszélésein azonban egy meglepő új elem is napirendre került. A megjelenése idején nem kellett különösebb figyelmet a 85/2004. (IV. 19.) Korm. sz. rendelet, mely alapvetően az EU versenypolitikai szabályainak hazai adaptálásával foglalkozott. E jogszabályból következik és fontos hangsúlyozni, hogy az állami támogatásokra – így a jelenleg működő panelprogram esetében – is az EU versenypolitikai szabályai érvényesek. E szerint:

▪ A lakóépület felújítás tevékenysége az állami támogatásokat tiltó rendelkezések hatálya alatt áll, mert a felújított lakóépületben lévő lakásokat ki lehet adni, egyéb gazdasági tevékenységet lehet bennük végezni. Azon alany pedig – legyen természetes vagy jogi személy – aki bármilyen formában gazdasági tevékenységet végez a támogatás tárgyával, az állami támogatásokról szóló tilalomba ütközik.

▪ Az állami támogatás bizonyos feltételek megléte esetén összeegyeztethető a Közösség politikájával. Ilyen esetben a megadott mértékű támogatás engedélyezett. A közzszfőra (EU, állam, önkormányzat) támogatásának mértéke maximum a Nemzeti Regionális Térképben meghatározott mértékű lehet (messze a jelenlegi 33%-os önkormányzati + 33% állami támogatási érték alatt).

▪ Amennyiben a támogatás mértéke egy kedvezményezettre vonatkozóan nem haladja meg a 200.000 euró/három év (kb. 55 millió forint) mértékét, akkor a támogatást nem tekinthető piactorzítónak, ezért nem tartozik az állami támogatásokról szóló jogszabály hatálya alá.

A magyar költségvetési forrásokból finanszírozott panelprogram az állami támogatásokról szóló jogszabályok hatálya alá esik, elveiben és céljaiban összeegyeztethető az állami támogatások feltételeivel. A problémát a támogatás jelenlegi mértéke jelentheti. A hatályos szabályozás szerint az energiahatékonysági beruházáshoz az állam 1/3, az önkormányzat 1/3 támogatást nyújthat, és ezen felül támogatástartalma van a Panel-plusz program keretében az önerőre felvehető kedvezményes hitelnek, illetve annak is, ha az önkormányzatok az önerőt kiállítani nem képes lakó helyett állják a rá eső részt. A jelenlegi támogatástartalom tehát minimum 66%. Ehhez képest a magyar támogatástérkép szerint négy magyar régióban a regionális térkép maximum 50, egyben maximum 40, egyben és Pest megyében maximum 30, Budapest pedig maximum 25%-os támogatást engedélyez. Ha joggal feltételezzük, hogy a támogatástartalom kiszámításánál a társasházakat és

lakásszövetkezeteket KKV-nak tekintjük, akkor ezekhez a támogatás-intenzitásokhoz további 20% adódik. A jelenlegi támogatás-intenzitás az ország négy elmaradott régiójában továbbra is folytatható, a többiben pedig megszorításokkal.

Alkalmazható a „de minimis” szabály, azaz egy társasháznak vagy egy lakásszövetkezetnek támogatásként maximum 55 millió forintot lehetne adni, ekkor a támogatási intenzitásra vonatkozó megszorításokat nem kellene alkalmazni. Figyelembe kell azonban venni, hogy a támogatásnagyságok a hatályos szabályozás alapján egy épületre elméletileg meghaladhatják az 55 millió forintot, valamint hogy a lakásszövetkezeteknek 3 év alatt több épülete is nyerhet támogatást, amely így könnyen elérheti az 55 milliós határt. A tapasztalatok szerint az egy lakásra eső átlagos állami támogatási igény a 2001. évi 75 ezer Ft-ról 2005-re 200 ezer Ft-ra nőtt, ami azt jelzi, hogy a felújítások komplexitása növekszik.

A lapzártánk után Szombathelyen megrendezésre került tapasztalatcsere találkozóon terveink és elképzeléseinknek megfelelően a fentiekben vázolt kérdések valószínűleg véglegesített formában válnak ismertté. Ezekről indokolt esetben utólag ismét tájékoztatást adunk.

Farkas Tamás

## Magyar Közlönyben megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2007. szeptember 17-től – 2007. október 4-ig)

**2007. CVI. tv. MK 121. szám**

Az állami vagyonról

**MK 122. szám**

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal közleménye a 2007. október 1-je és október 31-e között alkalmazható üzemanyagárakról

ESZ-95 olmozatlan motorbenzin	282 Ft/l
Gázolaj	267 Ft/l
Keverék	304 Ft/l
LPG autógáz	165 Ft/l

**9/2007. (IX. 24.) MNB r. MK 125. szám**

A jegybanki alapkamat mértékéről

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Mnbvt.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. § A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamat mértéke 7,50%.

2. § (1) E rendelet 2007. szeptember 25-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 7/2007. (VI. 25.) MNB rendelet.

(3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az MNBtv. 60. § (5) bekezdése alapján honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2007. szeptember 24-én hirdeti ki.

**27/2007. (IX. 29.) SZMM r. MK 129. szám**

A 2008. évi munkaszüneti napok körüli munkarendről

**28/2007. (IX. 29.) SZMM r. MK 129. szám**

A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SZCSM-EüM együttes rendelet módosításáról

**10/2007. (X. 1.) MNB r. MK 130. szám**

Az 1 és 2 forintos címletű érmék bevonásáról

**254/2007. (X. 4.) Korm. r. MK 132. szám**

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról

**255/2007. (X. 4.) Korm. r. MK 132. szám**

Az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról

**LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396**

**E-mail: losz@losz.hu; honlap: www.losz.hu**

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványnak lapja  
Szerkeszti a szerkesztőbizottság  
Felelős kiadó: Farkas Tamás  
1054 Budapest, Szabadság tér 14.  
Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táskó Rózsa  
HU ISSN 0865-9850

# Otthonunk