

MI LESZ VELED,

TÁRSASHÁZI LAKÁSÁLLOMÁNY?

Az épületek a legnagyobb hazai CO₂-kibocsátók és energiafogyasztók közé tartoznak. A teljes végsőenergia-felhasználás 27%-a lakóépületekben történik, a hazai energiafelhasználás 40%-a hűtés-fűtés célú. Az épületállomány megújulási aránya, bár növekvő tendenciát mutat, még mindig alacsony - a felújítási arány évente a lakóépületek esetében megközelítőleg csupán 1%.

—Az energiahatékony felújításokból számos előny származik. A környezet szempontjából kiemelkedő az energiafogyasztás és üvegházhatású gázkibocsátás csökkentése, valamint a felújítások révén az építőipari anyaghasználat és hulladékmennyiségek csökkentése. Gazdasági szempontból kiemelendő a munkaerő és foglalkoztatás, a GDP-hez való hozzájárulás mértéke, energiabiztonság és produktivitás. Ez utóbbi kapcsolódik a társadalmi hatásokhoz, ahol az egészség, a jólét és a komfort, az energiaszegénység csökkentése és az ingatlanok felértékelődése jelentik a legfontosabb előnyöket.

—A számos előny mellett mégis egész Európa azzal szembeül, hogy míg az új építések terén az európai kibocsátáscsökkentési célkitűzések mentén haladunk, az épületfelújítási eredmények messze elmaradnak a várttól és szükségestől.

—A folyamat elősegítésére vállalt a HuGBC partnerséget a RetrofitHUB néven futó projektben, amelynek célja, hogy az épületenergetikai felújítások folyamatában és felújítási pályázatokban érdekeltté tegye, ösztönözze és megfelelő tudással lássa el a társasházak üzemeltetőit, közös képviselőit és magukat a tulajdonosokat is. A projektet az épületfelújításokkal foglalkozó szakirodalom és futó projektek áttekintésével, online kérdőívvel és mélyinterjúkkal alapoztuk meg, megvizsgáltuk a jelenleg futó energetikai korszerűsítési kezdeményezéseket, elemeztük azok megvalósításának előnyeit és hátrányait, lehetőségeit és akadályozó tényezőit.

ÉGHAJLATVÁLTOZÁS ÉS TUDATOSSÁG

—A ház- és lakástulajdonosok sok esetben nem tudnak megfelelő döntéseket hozni vagy azokat halogatják. Ennek egyik oka, hogy nem ismerik a felújítások környezeti, társadalmi és gazdasági előnyeit. Így nem látják a rövid távú pénzügyi megfontolások megtérüléseit, ezen belül a kapcsolódó, nem pénzügyi értékeket. Nem kerülnek kellőképpen ismertetésre a már elvégzett munkák eredményei, pedig azok segíteni tudnák a döntéseket. Kevésbé ismert, hogy az energetikai felújítások eredményeképpen javul a komfortérzet (egészséges levegő, fejfájásmentes lakás). Azon társasházaknál, ahol sikeres felújítást megvalósítottak, a szemléletben is változás történik. A hatások ismerete az éghajlatváltozáshoz való hozzájárulást erősítik, a további hozzájárulást motiválják.

—Sajnálatosan nincs megfelelő adatrendszer, amely az épületfelújításokat és azok hatásait rögzítené. Egy ilyen rendszer tudna alapot biztosítani, hogy az épületfelújítások szükséges lépései hitelesen bemutatásra tudjanak kerülni a tulajdonosok számára.

—A rezsi-csökkentés negatívan hat ugyanúgy a finanszírozói oldalra, mint a lakók környezettudatosságára és felújítási hajlandóságára. A háztartások jelenleg nem szembesülnek az energia valódi költségeivel, beleértve az externális költségeket, valamint a források szűkösségét. Az elmúlt hónapok eseményei feltehetően ebben gyorsabb változást hoznak majd. Így sok esetben a felújítás eredménye sem kimutatható - az energiafogyasztás csökkenése helyett a komfortszint növekszik, amely az energiaszegénységgel érintett lakások esetében helyénvaló, ám a legtöbb esetben téli túlfűtésben vagy nyári túlhűtésben nyilvánul meg.

ÉPÜLETFELÚJÍTÁS, KORSZERŰSÍTÉSI FOLYAMATOK ÉS FELELŐSSÉGI KÖRÖK

—Magyarországon a tulajdonosok számos lakáskarbantartási, korszerűsítési munkákat végeznek el. Az épületfelújítási tevékenységek száma magas, de a felújítások mélysége alacsony, és sokszor a felújításokat követő energiafogyasztás nem csökken.

—A történeti épületeknél korlátot jelent a műemléki, helyi vagy településképi védettség. A külső fali hőszigetelés jelenti a legnagyobb problémát, de a korhű nyílászárók igénye vagy szigorított anyaghasználat megnöveli a felújítások költségét. Az örökségvédelemmel érintett épületekhez kapcsolódó engedélyezési és megvalósítási folyamat lassabb és sokszor többlet terhet rak az épülettulajdonosokra. Emellett az alkalmazott technológiák költségei magasabbak.

—Magyarországon nem jellemző a teljeskörű felújítás és korszerűsítés. A magas költségek és a felújítások komplexitásából adódó hosszabb időtávú megvalósítás, a ház-, illetve lakástulajdonosok teljeskörű korszerűsítéssel járó terhei jellemzően nem vállalhatók.

—További akadályt jelent, hogy a közös beruházásokhoz minden tulajdonos hozzájárulása szükséges. Gyakori, hogy nem mindenki akarja vagy tudja felvállalni a költségeket; a lakók eltérő pénzügyi lehetőségei miatt a döntéseket nem tudja a közösség meghozni. A jövedelmi különbségek mellett a döntések hatékonyságát a sokszereplős tulajdonviszony rontja, és sok esetben ellehetetleníti.



SZERZŐ |

Beleznay Éva, vezető fenntarthatósági tanácsadó, HuGBC

—A döntések során a tulajdonosok a saját érdekeiket helyezik előtérbe. Az épületfelújítások során a tulajdonosok inkább pillanatnyi problémák megoldására hoznak döntéseket, mint nagyobb feladatok elvégzésére.

—A társasházi közös képviselők műszaki ismereteinek és ilyen irányú képzettségének korlátai miatt egyre több társasház épületkezelő cégre bízta a fenntartási és korszerűsítési feladatokat.

JOGI KERETEK

—A jogi és szabályozási keretrendszer bonyolultsága és sokszor változó követelményrendszere bizonytalanságot keltenek. Az e-önkormányzati rendszerben ugyan számos adat rendelkezésre áll, azonban az e-rendszerek összehangolásának hiánya fölösleges terhet rak a rendszerre (jellemző, hogy az alrendszerekben levő dokumentumokat minden alkalommal külön be kell szerezni és be kell nyújtani).

DOKUMENTÁCIÓ, NYOMON KÖVETÉS

—A felújítási igénnyel érintett lakóépületek esetében a műszaki dokumentumok nem állnak rendelkezésre. A földhivatalokban és levéltárakban megtalálható dokumentumok hiányosak, a gépészeti rendszerek azokon nem jelennek meg. Az épület felmérése jelentős költséggel jár, így azt csak nagyobb támogatások esetében vállalják fel a lakóközösségek. A felújítások során az állékonysági, statikus vizsgálat jellemző, de épületdiagnosztika, energiatanúsítvány, energiaaudit, termográfia rendkívüli esetben készül.

—Az épülettulajdonosok nem kötelesek évente műszaki ellenőrzést, épület/épületgépészet állapotértékelést végezni. Szakági jogszabályok előírják időszakos kötelezettségeket, de azok nem egységesek.

ROVATSZERKESZTŐ



www.hugbc.hu

—A felújítások során jellemzően nem készülnek alátámasztó vizsgálatok, csak pályázati követelmények esetén. A tulajdonosok a megfelelő előkészítés költségeit és idejét nem vállalják, így sokszor kiviteli terv és pontos műszaki tartalom nélkül kerül a kivitelező kiválasztásra. A szakszerű teljesítést azonban a tulajdonosok elvárják, így a műszaki ellenőrök szerepe megnőtt, annak költségeit egyre inkább felvállalják.

FINANSZÍROZÁS

—A felújítások pénzügyi hátterét a felújítási alap vagy eseti befizetések biztosítják. A felújítási alap képzését a jogszabályok nem teszik kötelezővé, de minden társasháznak érdeke, hiszen házfelújítási és víziközmű állami kamattámogatást csak ekkor tud érvényesíteni, és sok esetben a pályázatok feltétele is.

—A lakástakarék az egyik legnépszerűbb lakáscélú megtakarítási forma volt, amit a befizetések után járó 30 százalékos állami támogatásnak volt köszönhető. A 2018. októberében megszűnt állami támogatás a társasházaknál visszavetette a felújítási kedvet és az elköteleződést az átfogóbb munkák irányt. A lakástakarék lehetővé tette saját pénzügyi források felújítási alapba való szervezését. A társasházak 4-5 havi tartalékkal rendelkeztek, és az aktuális felújítás közben elkezdtek megtervezni a következő szakasz programját.

—A felújítások magas és hosszú időtávon megterülő költségei rendkívül igénylik a támogatási rendszereket. A társasházak többsége részt vesz épületenergetikai pályázatokon. A pályázat megfelelő előkészítéséhez legkevesebb 4-6 hónap szükséges (műszaki dokumentáció előkészítése, banki hitel intézése, dokumentumok beszerzése, társasházi döntés).

HOGYAN TOVÁBB?

—Az elemzés és annak fókusz csoportos értékelése alapozza meg a 2022 őszén lebonyolításra kerülő képzéseket és a 2023-ban tervezett workshopokat, amelyen a résztvevők konkrét esettanulmányokon dolgoznak energetikai felújításra szoruló épületek végfelhasználóival. A workshopok eredményei egy online platformon lesznek nyilvánosan elérhetőek, valamint egy épületfelújítási útmutató is készül a projekt keretében belül.