

Tisztelt Lakótársunk!

Tisztelettel tájékoztatom, hogy a 2009. évi **ZBR Panel Alprogram pályázat keretén belül** a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium döntésének értelmében **138.638.676,-Ft vissza nem térítendő állami, illetve 4.843.101,-Ft önkormányzati támogatásban részesült lakóközösségünk** otthonaink energia megtakarítást biztosító felújítására. Az épületenergetikai felújítás műszaki tartalma: homlokzat, pince-és tetőfödém hőszigetelése, lakás és közös helyiségek nyílászárócseréje, illetve fűtéskorszerűsítés (termoszelep, költségmegosztó felhelyezése, átkötőszakaszok kialakítása, illetve strangszabályozás).

A 2009. évi panel felújítási pályázatokra az állam kivételesen magas támogatás biztosított, amelyre az elmúlt 10 évben nem volt példa és meglehet, hogy kivételes is marad. **Az elnyert támogatás átgondolt felhasználása érdekében fontosnak tartom, hogy a pályázatban vállalt saját erő biztosítása érdekében egy átfogó, részletekre is kiterjedő tájékoztatás alapján hozhassa meg a beruházásra vonatkozó érdemi döntését.**

Jelen tájékoztatólevéllel segítséget kívánok nyújtani a pályázathoz kapcsolódó alapadatok, illetve a megvalósítás előnyeinek és hátrányainak pontosabb megismeréséhez.

Kiegészítő információk:

- **Hitel:** forint alapon 5 évig 70%, a következő 3 évben 35% az állami kamattámogatással – kedvező fizetési feltételt nyújtó lakástakarékpénztári (LTP)megtakarítással vagy anélkül – biztosított hitelkonstrukció. Az LTP konstrukció esetén az állami támogatással összegyűjtött tőke a futamidő végén egy összegben betörlesztődik a Szövetkezet által felvett hitelbe. A futamidő alatt cca. 4,95%-os kamatot fizet évente (jelenlegi jegybanki alapkamat mellett) a Szövetkezetünk. Amennyiben a jegybanki alapkamat változik, úgy annak mértékében változik a hitel kamata is. Megfizetése megemelt közös költség formájában történik, a lakásokra jelzálogbejegyzés nem kerül.
- Az állami támogatás a pályázatban vállalt és teljesített műszaki tartalom megvalósulása esetén, a támogatható költség arányában hívható le. A pályázatban nem jelölt munkákra állami támogatás nem vehető igénybe.
- Közbeszerzés nélküli meghívásos versenyeztetési eljárás keretében – mivel a támogatás összege nem érte el a közbeszerzési értékhatárt – a pályázati útmutatóban előírt feltételek mentén, szabályozott keretek között történt a nyertes kivitelező kiválasztása. Az ÉMI NKft. által meghatározott minősített szakkivitelezők közül a legkedvezőbb ajánlatot adó kivitelező került kiválasztásra, a meghívásos versenyeztetési eljárás minden részletébe bevont tulajdonostársak részvétele és egyetértése mellett.
- A lakásokra eső költségeket lakásnégyzetméter alapján határoztuk meg, kivéve a lakás nyílászáró költségét, amely a tényleges cserélendő db szám szerinti, többszörösen leellenőrzött számítások eredményeként került meghatározásra.
- A pályázatíráshoz kapcsolódóan, a Panel Érdekképviseleti Egyesület vállalása szerint a hitelszerződést megkötését követően kerül kiállításra az első részszámla. Felhívom szíves figyelmét, hogy az eddig elvégzett – szerződés szerinti –munka ellenértéke abban az esetben is kiszámlázásra kerül, ha a beruházás meghiúsul.
- Fontos megemlítenem, ha az elnyert támogatást lakóközösségünk nem használja fel, a pályázati rendszerben automatikusan hátrасorolódik. A 2009. évi panel pályázati programra befogadott közel 660 db pályázó épület fele lett nyertes csupán és számtalan épület rekedt a pályázati programon kívül. Hasonló támogatottságú pályázati program indításának esélye a közeljövőben kétséges.

A beruházás megvalósításának hátrányai:

- A jelentős állami és önkormányzati támogatás és az energia megtakarítás ellenére anyagi tehervállalást jelent. Sajnálatos, de tény, hogy a mai gazdasági helyzetben – a FŐTÁV számlában jelentkező megtakarítás

(kevesebb összegű számla) és a fizetendő hitel különbözetéből adódó – havi pár ezer forint megfizetése is likviditási problémát tud okozni. (Viszont az energiaárak emelkedése nincs tekintettel a háztartások anyagi helyzetére, és felújítás nélkül a hatása súlyosabb lesz. A hiteltörlesztés idővel megszűnik, a beruházás előnyeit maradéktalanul élvezhetővé téve, viszont az energiaárak csökkentésére nem számíthatunk.)

- Átmeneti kellemetlenséget okozhat a felújítási munkákkal járó zaj, piszok.

A beruházás megvalósításának előnyei:

- Az épület energetikai minősítése („I”-től „A+”-ig meghatározott) a jelenlegi „G”-ből „B” osztályba kerül, amellyel jelentős energia megtakarítás érhető el. Így a felvállalt felújítással nem pusztán kiadása, hanem jelentős megtakarítása is keletkezik. A „B” energetikai tanúsítvánnyal rendelkező épületben lévő lakás felértékelődik, könnyebben bérbe adható, eladható.
- Az energiaár emelkedése – a megtakarításával arányosan – kisebb mértékben fogja érinteni, amely kedvezően hat a hitellel szemben, hiszen minél magasabb az energiaár Ön annál többet takarít meg, miközben a törlesztő részlete kiszámítható marad.
- A teljes körű hőszigetelés (homlokzat / pince-és tetőfödém), illetve a nyílászárócsere jelentősen mérsékeli a téli lehűlés és a nyári felmelegedés hatását, javítva a komfortérzetét és az energia megtakarítást.
- Az épület esztétikailag megújul, a külső szerkezetek is felújításra kerülnek.
- A beruházást kizárólag az ÉMI NKft. (honlap: <http://www.emi.hu>) által minősített szakkivitelező végezheti, szigorúan szabályozott keretek között. Ez magában hordozza az I. osztályú minőségben elvégzett munkát, a szakhatósági előírások betartását, illetve a beruházás végeztével a kivitelező visszahívhatóságát a garanciális munkák elvégzésére, továbbá a kivitelezőnek kell a jelentős állami támogatás összegét is előfinanszíroznia, amely csak utólag kerül kifizetésre.

Tájékoztatom, hogy Szövetkezetünk igazgatósága 2012 év elején a pályázati útmutató előírása alapján lefolytatta a kivitelező kiválasztására irányuló versenyztetési eljárást, ahol az ÉMI NKft. által minősített építőipari cégek vettek részt. A legkedvezőbb ajánlatot adó cég, az ÉPKAR Zrt. Többfordulós egyeztető tárgyalások eredményeként a kiválasztott kivitelező ajánlata – az ÁFA mértékének 25%-ról, 27%-ra történt emelkedése ellenére – nem haladta meg a 2009. évi közgyűlési határozattal elfogadott összeget. A kivitelező, a pályázatban vállalt 8 cm helyett 12 cm hőszigetelő anyagot helyez fel a homlokzatra, amely további energia megtakarítást biztosít a pályázatban vállaltakhoz képest. A teljes beruházási költséget – a fenti kedvezmények ellenére – a közgyűlési határozatban vállalt 317.564.062,-Ft helyett 315.122.098,-Ft-ban sikerült véglegesítenünk.

Az épületenergetikai felújítás műszaki tartalmát az 1. számú melléklet tartalmazza.

Bízom abban, hogy e tömör tájékoztatás hozzájárul egy eredményes közgyűlési határozat meghozatalához. A Panel Érdekképviseleti Egyesület szakértői, illetve a kiválasztott kivitelező megbízottja készséggel állnak a rendelkezésére.

Budapest, 2012. április 11.

Megtisztelő érdeklődésére számítva tisztelettel,

Mészáros Pálné
elnök