



Szegmentáljunk

- Szakmabeli (kivitelező, gyártó, kereskedő, mérnök)?
- Beruházó magánszemély,
- Beruházó társasház, lakásszövetkezet?
- Egyéb

Meghalt a pályázat, éljen a hitel?

A lakossági és a társasházak energiahatékony felújításával kapcsolatos pályázatok, finanszírozási lehetőségek 2017-től

Czabarka Mihály
Projectdoctor Kft
ügyvezető

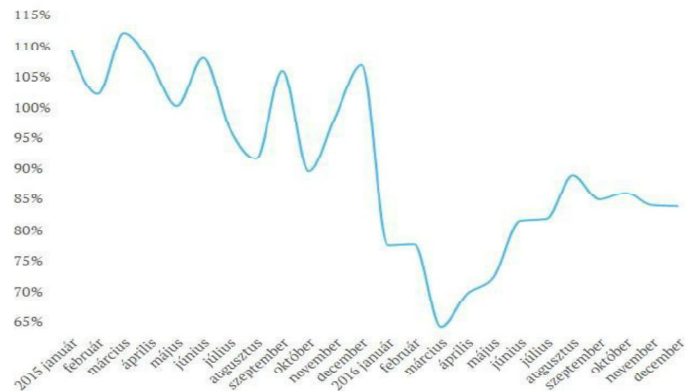


Mi a legfőbb kihívás 2017-ben?

- Megrendeléshez jutni
- Forráshoz jutni
- Szakemberhez / munkaerőhöz jutni
- Áremelések
- Szabályozási környezet változása

Miért esik a lakossági korszerősítési piac?

Építőipari termelés, az előző év azonos időszakához viszonyítva



Adatok: KSH.



Vezérlő események

- tönkrement készülék
- gázszolgáltató, szakhatóság fenyegetése (szolgáltatásból kizárás)
- építési hatóság kötelezése
- kamatmentes hitelkonstrukciók és vissza nem térítendő fűtéskorszerősítési támogatás meghirdetése
- Jogszabályváltozás (EU direktívák, TNM, stb)
- **A támogatások superhatalma megszűnik**



Eseményvezérelt korszerősítések

- Önerő híján **elhalasztott felújítások**, eszközök pótlása
- **a jobb források, VNT pályázati támogatások reményében.**
- hirtelenszerűen bekövetkező, tervezhetetlen esemény (ld. nyugdíj)
- nem lehet (?!) felkészülni
- nincsen Felújítási Alapképzési kötelezettség = 0 önerő
- anyagi okokból az **események vezérlik a korszerősítéseket**



2017 lehetőségei, feladatai

- **drágább műszaki tartalom,**
- **kevesebb támogatás,**
- **hosszabb megtérülés,**
- **kiseb pályázati keretek,**
- **szigorúbb banki előírások**
- **a VT hitelek előtérbe kerülése**



Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel

- **GINOP-8.4.1/A-16** Mo, KIVÉVE Közép-Mo-i Régió (105,2 Mrd Ft max 25%-a, (26,3 MrdFt, kb 3.800 - 26.300, átlagban: 7.500 lakás)
- **VEKOP-5.2.1-16** Közép-Mo-i Régió és Budapest (9,41 Mrd Ft ennek max 25%-a (2,3525 Mrd Ft, kb 330 -2.300, átlagban: 1.000 lakás)
- **Megjelent:** 2017. február 24.
- **Beadható:** 2017. április 24 –től, a keret erejéig. (2022. 12. 31.)



Hitelkondíciók

- 100% VT HITEL, kamat-, és költségmentes
- < 90% kamatmentes hitel
- Pályázat ≠ hitelkérelem
- Kölcsön összege: 1-7 MFt/lakás
- akár 20 éves futamidő



Kölcsönfelvevő lehet

- 1. természetes személy,
- 2. társasház,
- 3. lakásszövetkezet
- 2-3: csak a társasház vagy lakásszövetkezet tulajdonában lévő rendszerek (pl. kémény, épületgépészeti elemek), szerkezetek korszerűsítésére,
- + Természetes személy is a saját tulajdonában levő szerkezetek korszerűsítésére, de kivéve a MEGÚJULÓK!
- Távhőszolgáltató, vagy a külön tulajdonú albetéthez tartozó magántulajdonban lévő berendezések korszerűsítése, valamint cseréje NEM (ld. 1 pont)



Hozzáférs

- MFB + Közvetítők 442 MFB pont (www.mfbpont.hu)
- Csak pénzügyi: Takarékbank Zrt., Takarékok, Budapest Bank, FHB. OTP nem!
- Pénzügyi lebonyolítása: hitelkérelem
- Műszaki lebonyolítása: a bank vizsgálja, hogy kik a közreműködők, az MFB Zrt. által megfelelőnek minősített **Szakértői Lista**,
- >50 M Ft: Műszaki ellenőr kötelező



Mire igényelhető

- Energiahatékonyság javításra vonatkozó tevékenységek,
- Hőszigetelések, nyílászáró, gépészet, villamos
- Komplex épületenergetikai felújítások, megújulóval.



Projektelemezés

- műszaki megkötések (ezerféle van!),
- a belső megtérülés szerint,
- hitelkonstrukciók
- hitelfeltételek



Amit a bank mérlegel 4/1

- Közgyűlési döntéssel **meg kell emelni a közös költséget**, fedeznie kell a lakásokra eső havi törlesztést.
- akár **20%-os közös költség kintlévőség esetén is** hitelezhető a tömbház,
- a késedelmesen fizető lakók helyett is **zsebbe kell nyúlnia** a fizetőknek,
- **bárminek 90 napot meghaladó közös költség elmaradásra van**, akkor a háznak a rá eső **hitelösszegnek megfelelő összeget óvadéki betétben el kell helyezni**, vagy a rá eső **hitelösszegnek megfelelő közös költségemelését a többi tulajdonosnak kell vállalnia.**



Amit a bank mérlegel 4/2

- a megemelt közös költség a hiteltörlesztés alapja,
- **Épület / közös használatú helyiségek nem kerülnek biztosítékként bevonásra**
- az **előírt fedezettség mértéke a hitelösszeg 20%-a**,
- egy közösség hiteltörlesztése kisebb kockázat
- Ha társasházak esetén az előírt fedezettség mértéke nem éri el a hitelösszeg 20%-át, akkor **egyéb követeléseken kívül a közös költség hiteltörlesztést biztosító részére zálogjog is alapítható.** Amennyiben a figyelembe vehető fedezeti érték alacsonyabb az elvárt fedezettségnél, további fedezet bevonása szükséges.



Amit a bank mérlegel 4/3

- A közös tulajdonban lévő **önállóan forgalomképes ingatlan biztosítéki körbe történő bevonásához** a jogszabályban foglaltaknak megfelelő szavazati aránnyal meghozott határozat szükséges.
- **ha a társasházban olyan lakás is található, amelynek (rész)tulajdonosa (lakásszövetkezet esetében a használati jog jogosultja) vállalkozás akkor az erre az ingatlanra eső hitelrész nem finanszírozható.**
- Ki kell hagyni a társasházi korszerűsítési projektből azon felújítási elemeket és költségeiket, amelyeknél vállalkozó az ingatlan tulajdonosa, vagy egyben ki kell vele fizettetni a rá eső költséget!



Amit a bank mérlegel 4/4

- **Ha az elszámolható költségek > 50 millió Ft, építési műszaki ellenőr kötelező.**
- nullás NAV-igazolás, a közüzemi tartozásmentesség, illetve a bankoktól felhatalmazó level, éves számviteli beszámoló/bevétel-kiadás kimutatása,
- a bank vizsgálja, hogy kik a közreműködők, az MFB Zrt. által megfelelőnek minősített **Szakértői Lista,**



Vállalkozásba adás

- 2016: 30%-os visszaesés az építőiparban
- 2017: 30%-os áremelés az építőiparban
- 2016: 100.000 (!) szakember hagyta el az országot
- 2017: 50-60%-os szakemberhiány
- rendkívül hosszú várakozási idő (½-2 év!)
- nincs árverseny, kivitelező diktál
- ajánlat csak konkrét munka reményében
- előre látható, ki és miből finanszírozza,
- egyértelmű a műszaki tartalom és a kivitelezés időpontja!!!



Energetikai feltételek 4/1

- 1 év rendeltetésszerű használat
- fűtési célú energiaszámla, vagy tüzelőanyag számla
- egyidejűleg több tevékenységre is
- kötelező műszaki kombináció nincs,
- de 7/2006. (V. 24.) TNM betartásához több tevékenység egyidejű megvalósítása szükséges.



Energetikai feltételek 4/2

- **meglévő állapotra** vonatkozó, hitelesített energetikai tanúsítvány,
- **célállapot** tervezett állapot elő-tanúsítványa,
- energetikai **szakértő nyilatkozata**



Energetikai feltételek 4/3

- új határoló szerkezet a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 5. sz. mell 1. sz. táblázat hőátbocsátásra vonatkozó költségoptimalizált követelményszint
- > 25 %-nál nagyobb felület (jelentős felújítás), akkor az épületnek meg kell felelnie a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 5. sz. mell. valamennyi követelményeknek, valamint az 1. melléklet V. részének is.
- az egész épületre számított, ún. **összesített energetikai mutatót is** teljesíteni kell



Energetikai feltételek 4/3

- Bármilyen műszaki kombináció, sorrendiség, akár önállóan, szakaszolással egymásra épülés?
- A lakóközösség döntése és teherviselő képessége alapján?
- Korábban korszerűsített szerkezetek megfelelése?
- „CC” energetikai minősítési osztály? Csak komplex felújítással!



Aki biztosra menne

- Bonyolultabb, mint a pályázatok
- Egyedül nem megy, kell a szakértő!
- Construma, április 7-8-ai előadásaink az MFB-vel,
- **Mielőtt elindulsz**, szakértővel beszéld át a lehetőségeid és korlátaidat, az elképzeléseid megfeleltethetőek-e a hitelfeltételeknek! →
- **Szakértői GYORSTESZT: www.felerezsi.hu, Regisztrációs lap**
- Energetikai szakreferens



Önerő/előtakarékosság

- Szükséges önerő: min 10%,

LTP:

- Önerőként felhasználhatóak azok a lakás-takarékpénztári megtakarítások, melyek **az első folyósításig kiutalási fázisba** kerülnek.
- **a kölcsön törlesztésénél nem vehetőek figyelembe**, ilyen megtakarítás kizárólag a minimum 10%-nyi önerőben vehető figyelembe.
- **Előtörlesztésként sem!**



Fűtéskorszerűsítési támogatás 3/1

- Otthon Melege Program Fűtési rendszer korszerűsítésének támogatása (ZFR-KAZ/2017)
- **csak természetes személyek számára**
- **a tömbházi lakástulajdonosok is** igénybe vehetik,
- amennyiben *egyedi fűtésű lakásuk és a saját tulajdonukban levő hőtermelő berendezéseket (kondenzációs kazán, illetve konvektor) cserélik le,*
- + az ahhoz tartozó kémény, égéstermék elvezető, hőleadók (radiátorok), csővezetékek átalakítása / cseréje, ill. vezérlés kialakítása



Fűtéskorszerűsítési támogatás 3/2

- A támogatás 40%-os,
- maximálisan 700.000,- Ft összegű.
- Beadása: 2017. június 06.
- Keresztfinanszírozás a kamatmentes hitellel lehetséges, de ugyanazt a tartalmat nem lehet kétfelé elszámolni és az önerő is kötelező.
- (Bővebben:
<http://futeskorszerusites2017.nfsi.hu/>)



Fűtéskorszerűsítési támogatás 3/3

- Vissza Nem Térítendő támogatással és LTP-vel kiegészítőleg **együtt is** működhet, (de vissza nem térítendő támogatás, vagy visszaigényelhető ÁFA előfinanszírozására NEM)
- Kamatmentes hitel + Vissza Nem Térítendő támogatás = **kétszeri külön igénylés, két helyen**
- kb. **1 éves** előkészítési időtartam



Finanszírozási lehetőségek tömbházi tulajdonos természetes személy fűtéskorszerűsítéséhez 3/1

Felújítás finanszírozási konstrukciója	Önerő	Támogatás	Kamatmentes hitel	Tőke-támogatott hitel	Tőke-támogatás	Összesen
Önerőből	1 750 000					1 750 000
Kamatmentes hitelből	175 000		1 575 000			1 750 000
Tőketámogatott hitelből	175 000			1 575 000	525 000	1 750 000
40% támogatással	1 050 000	700 000				1 750 000
40% támogatással + tőketámogatott hitelből	175 000	700 000		875 000	262 500	1 750 000
40% támogatással + kamatmentes hitelből	175 000	700 000	875 000			1 750 000

Finanszírozási lehetőségek tömbházi tulajdonos természetes személy fűtéskorszerűsítéséhez 3/2

Felújítás finanszírozási konstrukciója	Bekerülés		Havi törlesztés				
	Mennyit fizetne érte?	Vissza nem térítendő	5 év	8 év	10 év	12 év	20 év
Önerőből	1 750 000	0%					
Kamatmentes hitelből	1 750 000	0%	26 250	16 406	13 125	10 938	6 563
Tőketámogatott hitelből	1 225 000	30%	17 500	10 938	8 750	7 292	
40% támogatással	1 050 000	40%					
40% támogatással + tőketámogatott hitelből	787 500	55%	10 208	6 380	5 104	4 253	
40% támogatással + kamatmentes hitelből	1 050 000	40%	14 583	9 115	7 292	6 076	3 646



Finanszírozási lehetőségek tömbházi tulajdonos természetes személy fűtéskorszerűsítéséhez 3/3

Felújítás finanszírozási konstrukciója	Bekerülés		Havi törlesztés				
	Mennyit fizetne érte?	Vissza nem térítendő	5 év	8 év	10 év	12 év	20 év
Önerőből	1 750 000	0%					
Kamatmentes hitelből	1 750 000	0%	26 250	16 406	13 125	10 938	6 563
Tőketámogatott hitelből	1 225 000	30%	17 500	10 938	8 750	7 292	
40% támogatással	1 050 000	40%					
40% támogatással + tőketámogatott hitelből	787 500	55%	10 208	6 380	5 104	4 253	
40% támogatással + kamatmentes hitelből	1 050 000	40%	14 583	9 115	7 292	6 076	3 646



Kérje ajánlatunkat a GYORSTESZT elvégzésére!

"Energia pazarló társasházakat gyógyítunk!"

Köszönöm a figyelmet!

Czabarka Mihály

ügyvezető

Projectdoctor Kft.

E-mail: info@projectdoctor.hu

www.projectdoctor.hu

Mobil: +36 30/919-3716



PROJECT DOCTOR

BERUHÁZÁSI- ÉS
ENERGIAHATÉKONYSÁGI
TANÁCSADÓ KFT.

