

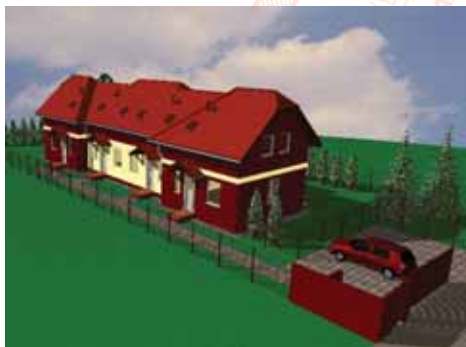


Új lakások Pécelen

Az utóbbi tíz év migrációjaként megfigyelhető, hogy elsősorban a fiatalok, családosok az élhetőbb környezet, a közlekedés, a biztonság, valamint legfőképpen az ingatlanárak miatt a külső kerületekben, agglomerációban keresik otthonukat, azt is elsősorban új építésű ingatlanban, társasházban, lakásban. Az M0-s körgyűrű továbbvitelének köszönhetően újabb agglomerációs települések épülnek be a fővárost övező közlekedési, ipari, kereskedelmi



logisztikába. E települések közé tartozik Pécel is. A település közvetlenül az épülő körgyűrű mellett fekszik, ráadásul a település és a főváros XVII. kerületének közeli kapcsolata, továbbá több más település vonzása - Maglód, Gyömrő, Mende - okán nagyobb szolgáltató, kereskedelmi vállalkozások alakítanak ki, építenek a fogyasztók részére új központokat. Az utóbbi hónapokban Pécelen is felgyorsultak az események. Ennek köszönhető, hogy



ROL-MA-BAU Kft. révén 4 lakásos társasházakban, kertkapcsolatos, saját használatú kerttel rendelkező kétszintes lakásokat vásárolhatnak az érdeklődők.

Lakáskínálat:

- 2 db 70 m²-es lakás 50 m² saját kerttel, 3 szobás 16.900.000 Ft
- 1 db 80 m²-es lakás 290 m² saját kerttel, 4 szobás 18.800.000 Ft
- 1 db 80 m²-es lakás 160 m² saját kerttel, 4 szobás 18.300.000 Ft

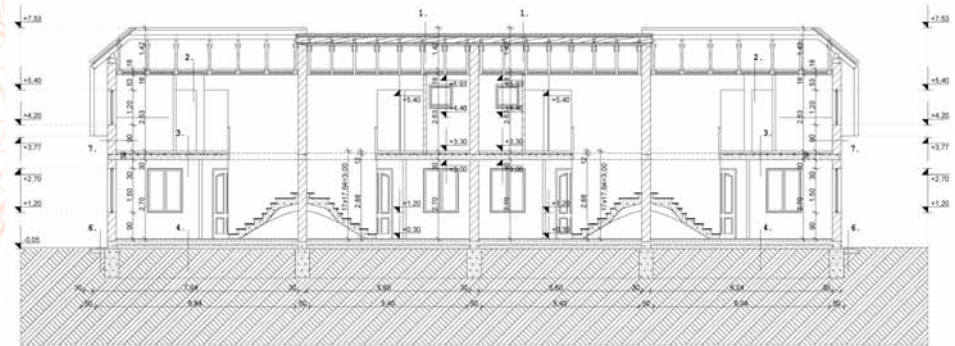
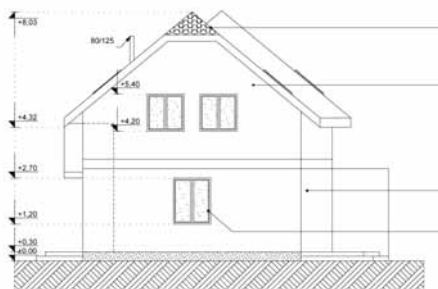
A fenti kínálat 3 db társasházban is elérhető!

A lakások már nyár elején költözhetőek!

A lakásokban 2 db fürdőszoba, 2 db toalett került kialakításra! Központi fűtése van a lakásoknak. Jó vasúti és tömegközlekedés jellemzi a területet, egyre javuló autós közlekedés az M0 befejezése okán.

A társasházak 30-as falazóelemből kerülnek megépítésre, 5 cm-es homlokzati rendszerrel. A homlokzati nyílászárók műanyag profilokból készülnek 5 kamrás, 1,1-es hőszigetelő üveg-egéssel. A tetőhéjazat betoncsereppel készül. A belső kialakítás korlátozottan, az építkezés megkezdéséig alakítható, változtatható vevői igény szerint.

Érdeklődni lehet: 30/958-1992



Mire figyeljünk új lakás vásárlásakor!

Igazából ismertek azok a problémák, melyek az új lakást vásárlók körében a lakások műszaki állapota és pénzügyi folyamatainak nyomon követése, ellenőrzése tekintetében az építkezés időszakában, valamint annak átadás - átvételi idejében jelentkeznek. Ezek a problémák két részre bonthatók egyrészt műszaki, másrészt pénzügyi - jogi területekre.

Először is a társasházak megépítésekor fellépő műszaki problémák gyökerét kell áttekintnünk. Az épületszerkezeti anyagok, így téglá vagy falazóelem, faanyagból készült fedélszék, vagy a tetőfedés anyagában túl nagy csodát nem lehet tenni vállalkozói részről. E területeken a vállalkozók anyagárban nem tudnak olcsóbb alternatívát találni. Például, ha a 30-as nűtfédes falazóelemet cserélni kívánják hagyományos falazóelemre, akkor munkadíjban emelkedik költségük, ami magasabb összeget eredményez, mint a legtöbbször használt elem esetében. Oka a m²-ként felmerülő munkamennyiség, hiszen általában 16 db elemet kell megmozgatni a N+F-es téglák esetében, míg például a B30-as esetében 36 db-ot, melyben a habarcs felhasználási igényben jelentkező különbségeket nem is említettük! A társasházak szerkezeti megépítéséhez szükséges többi terület ugyanakkor bőven kínál megoldást, melyekre érdemes odafigyelni. Gondoljunk például a bádogos szerkezetre. Egy épület átadásakor ki az a vevő, aki foglalkozik azzal, milyen ereszcsonna, vagy lefolyócsatorna rendszere van a társasházi épületnek? Csak viszonyításképp, egyszerűbb megoldással több százezer forint spórolható meg, ami garancia, illetve esztétikai tekintetben egy családi ház tulajdonosa részére már nem mindegy. A szigetelőanyagok területén a tetőtér-beépítések esetében 15 cm szigetelés kerül beépítésre. Csak hasonlításképp Németországban



24 cm körüli nagyságrendet használnak. Sokan elfelejtik a növekvő gázárak mellett, hogy nemcsak télen jó, ha van hőszigetelés, hanem nyáron is, még se legyen szauna a helység. Nyáron klímázzunk és fizessük a jó magas villanyszámlát. Itt érdemes egy gondolat erejéig

kitérni az árnyékolástechnikára, hiszen alapárban senki sem biztosítja az árnyékoló szerkezetek valamelyikét. Pedig megfelelő redőny, napellenző, relaxa elkél az átadásra kerülő lakásokban. A homlokzati rendszerek tekintetében ugyanez a helyzet. A jelenleg 5 cm vtg a leggyakoribb.

Vannak olyan téglagyártó cégek, akik eleve 7-8 cm vtg rendszert javasolnak az általuk gyártott téglára! Csak ezt nem hirdetik! A nemzetközi minősítő intézet 12 cm vtg alatt nem is tart számon szigetelést. Ugyanakkor érdemes tudni, hogy 8-10 cm homlokzati szigetelés 30-as falazatra már profi megoldás az eddigi tapasztalatok szerint.

A homlokzati rendszerek esetében viszont komoly technológiai problémák is jelentkeznek. Vannak vállalkozók, ahol belteri ragasztóval(!) helyezik fel a polisztirol lapokat, azt is teljesen beragasztva, amikor eleve pontonkénti ragasztást igényel. A nem megfelelő technológiai kivitelezés páratechnikai problémákat fog okozni az üzemeltetés során. A polisztirol táblákra felvitt háló a ragasztónak vagy a vékonyvakolatnak köszönhetően idővel eltűnik, mely nem magyar gyártmány esetében történik meg, hanem egy jóval olcsóbb kivitelű



háló esetében. A vékonyvakolatoknál is lehet ügyeskedni, hiszen átadáskor a laikus nem látja a differenciát, de egy év után, vagy néhány éven belül már jelentkeznek a homlokzati színezésben is a problémák. Jó esetben egy homlokzati nagy nyomáson vízzel lehet tisztítani,

megújítani, a silányabb minőségű színezést viszont nem, csak felújítani. Eljutottunk a homlokzati nyílászárókhoz. Bár ma már nem engedik meg a 2,8-as üvegezésű ablakokat, 1,0-ás vagy 1,1-es, maximum 1,4-es ablakokat szerelnek, azonban még így is

sok olcsóbbítási technika létezik, melyet sokszor még a vállalkozók sem tudnak, csak az árát figyelik. A homlokzati nyílászárók nagy többségben műanyag nyílászárók. Ugyanarra a kiírásra vonatkozóan azonban jelentős különbségek lehetnek. E különbségekkel már foglalkoztunk a témakör

hasábjain korábban, és a felmerült problémák miatt várhatóan fogunk még. Azonban a problémák okait érdemes megjegyezni, így a gumitömítés, vasalat, hibás működtetés gátló, kilincsek, profilvastagság, profilmerevítés, profilban található kamrarendszer mind - mind ügyeskedésre ad lehetőséget, hiszen nem látható területekről van szó, csak abban az esetben, ha közelről tüzetesebben vizsgáljuk meg a felsorolt elemeket, azokat is elsősorban gyártás közben. A szerkezetek elkészítésének még egy lényeges problémája van, mely csak beköltözés után

derül ki: a hangszigetelés. Sok vállalkozó nem foglalkozik a lakásokat elválasztó hang-gátló falazattal, mely anyagában különbözik a síma válaszfaltól, vagy a külső, teherhordó falazattól, nemcsak kivitelében. A másik terület a lépéshanggátlás, mely a rétegrendben kispórolt, be nem épített szigetelés hiányt mutatja. Ekkor az alsó lakók tisztán hallanak mindent, ami a fejük felett történik.

A fent vázolt műszaki problémák társasházak esetében közös tulajdoni területekre vonatkozó építési problémák, melyek anyagmegválasztásból erednek, de sok a munkanemből eredő gond is e területeken. Ezután következik a vevő által megvásárolt lakásban jelentkező egyedi problémák, melyet könnyebben tud kezelni, hiszen ezek elsősorban esztétikai kivitelű gondok lehetnek. Így például a hideg és melegburkolatok felhelyezése, falburkolatok elkészítése, beltéri ajtók minősége, villanszerelési és gépészeti munkák minőségi szintje. Ezekre nem érdemes kitérni, hiszen például egy dugaljba nincs feszültség vagy egy gyengeáramú hálózati dugaljban, a számítógép nem észlel internet csatlakozást, akkor azt bárki könnyen le tudja tesztelni. Ebben az esetben sokkal nagyobb probléma kész lakás esetében a probléma kiküszöbölése vagy megoldása, mely általában roncsolás nélkül nem is megoldható, ha rejtett formában kívánjuk megvalósítani. A felsorolt problémák

egy ördögi körre vezethetők vissza, hiszen a lakásvásárlók pénzügyi lehetőségeiknél fogva finanszírozható megoldást keresnek, bár, mint minden építkezés esetében a végén elfogy a pénz, így idővel egyre olcsóbb megoldást keresnek a vevők. A vállalkozó ezen okoknál fogva olcsón akarja előállítani a lakást, azért, hogy az előre realizált profitot meg tudja keresni, ráadásul a növekvő adóterhek még inkább a megjelölt irányba hajtja a vevőt és a vállalkozót is. A beszállítók minél több helyre akarnak eladni, ezért árverseny alakul ki, melyet csakis a minőség rontásával lehet követni, hiszen önmagában egy termék nem lesz olcsóbb.

A hazai új lakás piac legnagyobb problémája mégis elsősorban a jogi - pénzügyi területeken tapasztalható. Általában minden vállalkozó banki finanszírozást igényel az általa épített társasház létrehozásához. Miután ezek támogatott projekthitelek, ezeket egyrészt érdemes igénybe venni a vállalkozónak, másrészt egyfajta biztonságot nyújt vevőknek. De nem mindegy milyen áron és hogyan! A rosszhiszemű hozzáállás a vállalkozó részéről egy ideig kivédhetetlen mind a vevő, mind a finanszírozó oldaláról. Ezért a vevőnek célszerű olyan projektben lakást vásárolnia, ahol fizethet átutalással, az átutalt részösszegeket zároltathatja a vállalkozó bankszámláján, megőrizve ezzel tőkét, addig, amíg a vállalkozó nem teljesít. A zárolásra azért van szükség, hogy



az ne legyen hozzáférhető senki számára, egyrészt a vállalkozó ne tudja felvenni készpénzben, ne tudja leutalni más számlákra, esetleg inkasszó esetén, ne lehessen azt a vállalkozó egyéb tartozásaira felvenni, átutalni. Még a hitelintézet sem tud a vevő hozzájárulása

nélkül hozzáférni, hiszen vállalkozó teljesítés igazolása hiányában, vevő nem járul hozzá az összeg zárolásának feloldásához és az addig, a befizető tulajdonát képezi! Ezzel a megoldással egyrészt lehetővé teszi vevő önmaga részéről a teljesítést, betartva a vállalkozóval létrejött szerződést, másrészt nem adja meg a lehetőséget vállalkozó számára, hogy helytelen gazdálkodásból vagy rosszhiszemű hozzáállásból eredően a vevő pénzével elfusson. Ahol nem tudunk átutalással teljesíteni, a pénzügyintézetnél nincs lehetőség zároltatni befizetésünket, ezt nevezhetjük vevői szempontból rizikós lakásvásárlási lehetőségnek. Természetesen azok, akik hitelből vásárolnak, könnyebb helyzetben vannak, hiszen a vevő pénzügyintézete addig nem utal, amíg nem kapja meg a megfelelő garanciákat. Birtokba adás, teljesítés igazolás, a szerződéshez kapcsolt értékesítési számla, valamint a lemondó nyilatkozat. Azonban ritka a teljes hitelből történő vásárlás, így aki hitelből vásárol,



annak is van mit vesztenie, hiszen a kevés önereje is elveszhet, ha áldozattá válik.

Nagyon fontos a vevők részéről, hogy tisztában legyenek jogaikkal és kötelezettségeikkel. Tudják, hogy az általuk megvásárlásra kerülő lakáshoz használatbavételi engedély szükséges, melyet vállalkozónak kell az építkezést követően beszereznie. Annak hiányában a hatályos ingatlanbejegyzés szerint telekingatlan található felépítménnyel a vásárolt ingatlanon, túl azon, hogy a lakás helyrajzi száma még nem is létezik! Saját erőből történő vásárlásnál okiratok birtokba vételével győződjünk meg arról, hogy terheletlen lakást vásároltunk, veszünk birtokba, fizetjük ki annak vételárát.

Minderre a hitelintézet írásos nyilatkozata, valamint a földhivatali bejegyzés adhat útmutatást.

Mindentől függetlenül nem árt ügyvédet fogadnunk a vásárláshoz, elvégre nem a mindennapi kenyeret, vagy újságot vásároljuk meg, hanem otthonunkat, mely életünk egyik legjelentősebb szakaszának gyümölcse.

Hőfénykép a lakásunkról



2009 januárjától, az autók törzskönyvéhez hasonlóan, úgynevezett energiapasszussal kell igazolni az új építésű lakások hőszigetelését. Egy hőfénykép készítése kifizetődő lehet a régi ingatlanok esetében is, ha a feltárt hibákat megszüntetik - a pár tízezer forintos befektetés gyorsan megtérül a fűtőszámlán.

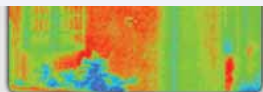
Meglepő hiányosságokra is fény derülhet. A fűtetlen padlástereken szökik el az energia jelentős hányada. Egy termográfiai vizsgálattal megállapítható a legfelső földem szigetelésének hiányossága és annak pontos helye. Ha a fal és a földem találkozása nem teljesen



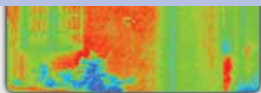
tömített, szintén sok energia veszt el. Főleg az öregebb, többször átépített épületekben alakulhatnak ki hőszigetelés nélkül hagyott üregek, de a megcsúszott hőszigetelések helyén is. Az üregek annyira lehűthetik a falakat, hogy megjelenhet a páralecsapódás, majd a penészedés, ami már az egészségre is veszélyes. Egyelőre meglehetősen kevesen kíváncsiak lakásuk, irodájuk energiavesztésegeinek okaira. A növekvő fűtési kiadások miatt ugyan a korábbi évekhez hasonlítva erősödik az érdeklődés, de még mindig kevesen igénylik lakásuk energetikai átvilágítását. Gyakran úgy cserélnek ablakot, hogy előtte nem győződnek meg az épület energia-vesztésegeiről. Hiába építenek be drága új nyílászárót, ha nem szüntetik meg a

hőhidakat, a szigetelési hiányosságokat, akkor a penészedés ismét megjelenik a falakon, és a csere nem járul hozzá kellően a fűtőszámla csökkentéséhez. Egy 20-25 ezer forintba kerülő termográfiai alapvizsgálat, vagy egy teljes, az ingatlan utólagos hőszigetelésére megoldást kínáló hőfénykép 40-45 ezer forintos ára gyorsan megtérül, mivel precízen kimutathatók azok a pontok, ahol az energia szabadon távozik az épületből, illetve feltárható, hogy hol kell a szükséges javításokat elvégezni. A végzett mérések alig negyedét kezdeményezik a tulajdonosok - a megrende-

lések zöme a raktárépületek és a hűtőházak üzemeltetőitől érkezik. Az energiapasszus jövő januári bevezetése miatt várhatóan emelkedni fog a vásárlást megelőző lakásátvilágítás iránti igény, hiszen az öt évnél fiatalabb házak esetében kötelező lesz. Ez vélhetően serkenti majd a régi lakások állagának pontos megismerését is, mert a vizsgálat segít a vevőnek megismerni leendő lakását, és jelzi a felújítások szükségességét. A lakások esetében a tetőtér, a földem felé szökik el a legtöbb energia. Egy tetőszigeteléssel akár negyedére csökkenthető a fűtőszámla, más esetekben a falak utólagos hőszigetelése vezet eredményre. Bizonyos helyeken mind több társasházépítő vállalkozó, illetve újlakás-vásárló keresi fel azokat a vállalkozásokat, akik termográfiai vizsgálatokat



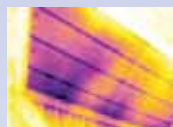
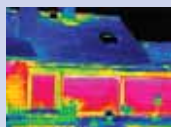
TERMÓGRÁFIAI VIZSGÁLATOK



THERMOGRÁFIAI VIZSGÁLATOK

végeznek, hőterképet tudnak készíteni az ingatlanokról. Többen így szeretnék érvényesíteni a garanciális igényeiket, míg az építők az eladást segítő marketingeszközként kívánják felhasználni a modern eljárásra támaszkodó szakvéleményt. Termográfiai tekintetben a legtöbb gond a 30-40 éve épített, nagy helyiségekkel bíró közösségi házakkal és épületekkel van, melyek természetesen túlnyomórészt önkormányzati tulajdonban vannak. A bérlők gyakran a fűtési költségekre gondolva keresik az olcsóbban működtethető irodaházakat. Az utóbbi 20-25 évben emelt irodák esetében nincs különösebb gond,

készülék lehet. Egy hőszigetelési hiba, vagyis a szigetelés hiánya - például, ha az előírt 20 centiméter vastag szigetelés helyett csak 6 centiméterest építettek be - a termovíziós készülék képernyőjén színváltozásként jelenik meg. A hőtechnikai zavart pedig megfelelő szintű hőtechnikai és épületfizikai ismeretek birtokában meg lehet szüntetni. A jövőben erősödni fog az energiagazdálkodás jelentősége a lakások, irodaházak esetében is. Energetikai akciók sokasága indul annak érdekében, hogy csökkenjen az ország energiafelhasználása. Ismert, hogy a lakások felelősek a hazai energiafelhasználás 40



hiszen ekkor már jobban figyeltek a gépészeti megoldásokra, a kivitelezés minőségére - szemben a korábbi évtizedekkel, amikor még olcsó volt az energia. Különösebb hőszigetelési gondok nem mutatkoznak ugyanakkor a száz évvel ezelőtti, még a polgári időkben készített emeletes házak esetében, elvégre falaik legalább 50 centiméter vastagok. Más kérdés, hogy egyrészt nehézkes a nyílászárók cseréje, másfelől a műemlék jelleg miatt körülményes a hatósági engedélyek beszerzése az utólagos hőszigeteléshez.

Az energetikai problémák az építőiparban a középpontba állítják a gyors vizsgálatok elvégzésének szükségességét, és ennek egyik eszköze az úgynevezett termovíziós

százalékáért. Ha valamilyen hőtechnikai zavar keletkezik, akkor ez az érték növekszik, vagyis növeli a lakás fűtési igényét. A fűtési energiaigény mérséklése nemcsak enyhíti az ország energiafüggését, de az energia-takarékos építészeti megoldások kivitelezése, a háttérpar megteremtése egyúttal új munkahelyeket teremt. Egyelőre elég kevesen foglalkoznak hőfényképezéssel, ez egy internetes keresésből is kiderül - többnyire kisebb cégek, amelyeknek bizonyára komoly beruházás a 20-25 millió forintos berendezések megvétele.

Az azonban biztosra vehető, hogy jövőre alaposan be fog indulni ez az iparág, és az érintett társaságok nem lesznek híján a megrendelésnek.

