

PN.ACL.139

**HUNGARY BANK  
FINANCING  
FOR CONDOMINIUM  
RENOVATION:  
AN EMERGING MARKET**

**HANDBOOK FOR LENDERS  
(HUNGARIAN AND ENGLISH)**

Prepared for



East European Regional Housing Sector Assistance Project  
Project 180-0034  
U.S. Agency for International Development, ENI/DG/LGUD  
Contract No. EPE-C-00-95-001100-00, RFS No. 515

Prepared by

Martha Davis, Éva Geróházi,  
with  
Carol Rabenhorst, Katie Mark  
*The Urban Institute*



**THE URBAN INSTITUTE**  
2100 M Street, NW  
Washington, DC 20037  
(202) 833-7200  
[www.urban.org](http://www.urban.org)

August 1999  
UI Project 06610-515

A

**TABLE OF CONTENTS**

PREFACE

INTRODUCTION—MARKET OPPORTUNITIES OFFERED BY  
THE CONDOMINIUMS ..... 1  
    Overview of the Need for Renovation ..... 2  
    Legal, Financial, and Organizational Context for Condominium Lending ..... 3

STRUCTURING A SUCCESSFUL CONDOMINIUM LOAN ..... 7  
    The Condominium Association as Borrower..... 7  
    Underwriting ..... 8  
    Collateral ..... 10  
    Use of State Subsidies with Condominium Bank Loans ..... 11  
    Role of Municipal Assistance Programs ..... 14  
    Future Ideas ..... 15

## PREFACE

In the past two years the United States Agency of International Development (USAID) established a program aimed at researching and developing options for renovating condominiums in Hungary, since this issue is one of the most important problems facing cities in the next few decades. There are approximately 1 million condominium units, making up about 1/4 of the total housing stock. Within this group, special attention must be paid to the large housing stock of housing estates built in the 1970s, which are now aging at the same time and the old buildings of downtown areas, each of which requires large investments.

Many of the condominium units were sold through privatization and the new condominium associations have to make up for the backlog of needed repairs, which is serious compared to that of the buildings originally built as condominiums. The owners also have to undertake a significant part of this job and the other sectors - banks, municipalities, construction companies - can also play a significant role in making up for the backlog. The systems helping the financing of condominium renovations have developed a lot during the past few years: new banking products and municipal financing systems have appeared.

The aim of this manual - together with the other volume in the series - is to report on the conclusions of these new systems and to provide incentives for further development.

# **HUNGARY BANK FINANCING FOR CONDOMINIUM RENOVATION: AN EMERGING MARKET**

## **HANDBOOK FOR LENDERS (HUNGARIAN AND ENGLISH)**

### **INTRODUCTION—MARKET OPPORTUNITIES OFFERED BY THE CONDOMINIUMS**

The banking sector has not been interested in financing the condominium housing stock so far. There are very few banks in this market because there is a general view that the condominiums are complicated organizations encumbered with conflicts, the financing of which involves a high risk and requires a large staff. These views, however, are based on incorrect information. There are several important arguments suggesting that lending to condominiums will provide bigger market opportunities in the future:

- In both old and new buildings there is a need for regular repairs and the exchange of the larger systems. In the coming decades, however, intensive work can be expected, especially in the privatized buildings, as there is a huge backlog of renovations, which will become urgent at the same time. In the near future, and it is of basic importance for the new owners to keep the buildings in a condition at least to insure smooth operation.
- With the passing of the condominium law - in December 1997 - the legal framework was created for the condominiums to assert their interests more effectively as quasi-legal entities both against a third party and the other owners. At the same time, it has become possible for a condominium to take out a loan as one single entity, not as a group of individual owners.
- Condominiums do not only mean privatized buildings, which are usually in a more difficult financial situation but buildings originally constructed as condominiums as well. The proportion of these is between 35 to 40 percent approximately. In these buildings the composition of the residents is usually more homogenous and the operation of the condominium has a longer history.
- The demand for condominium renovation and the related loans will increase as the "market" interest can be expected to decrease in the next few years and those buildings can also be included in the lending that are not entitled for government subsidy. At the same time, the decreasing interest rates are good publicity as well, as it makes bank loans more accessible in general.

- Besides, the expected rise in the GDP will increase the income of households as well, so the installments of renovation loans will become affordable for an increasingly wider circle of borrowers.

Financial institutions should also be aware that besides the loans provided for condominiums, keeping the accounts of the condominiums can also be business for them. If a bank has a long-term relationship with a condominium, this means that it offers a solution for all the financial needs of the condominium including a loan to it. (The regulations concerning one of the condominium loan products with a government subsidy, on the basis of 106/1988 M.T., say that a condominium can receive the subsidy only if has a suitable renovation fund at a bank.) This means for the bank that besides being the lender, probably it will be the account-keeper of the condominium.

### ***Overview of the Need for Renovation***

Virtually every condominium built more than 10 years ago needs some physical upgrade, and this need is especially acute in the case of panel buildings that are usually more than 20 years old and buildings that are more than hundred years old in the inner areas of cities. The types of systems which, especially require urgent replacement or major repair, include:

- Flat roofs, whose life span is normally only 10-15 years.
- Base water, heating and gas lines, which may corrode in the dampness of the basement area in which they are located.
- Lifts whose constant use creates a need for vigilant maintenance and periodic repair.
- Deteriorating facades, in certain cases of older buildings.
- The corridors of these buildings in a condition dangerous to life.

A 1998 survey of 800 condominiums<sup>1</sup> ("the condominium survey") showed that most common representatives foresee the need for substantial renovation work in their buildings. Based on this survey, the realistically expected<sup>2</sup> renovation needs for condominiums throughout Hungary during the next five years alone are between 180

---

<sup>1</sup> Survey sponsored by USAID questioned common representatives representing 800 condominium associations in September 1998 in Budapest, Nyíregyháza and Győr; and the representatives represented 800 condominiums altogether.

<sup>2</sup> Among researchers one can often hear statements on the several billion HUF renovation needs but only a small portion of it is realized. The question in the survey we mentioned was the following: "What kind of renovation projects do you think are necessary to perform in the next 5 years?" This kind of question ensures that the amount received is near the actual amount.



and 200 billion HUF. A disproportionate part of this need is focused in the older buildings located in downtown areas, while newer panel estates have less costly needs (on a per unit basis). For more details on the survey results, see Appendix B.

#### Typical Costs for Systems Repair/Replacement

	Cost per a 60 unit building
Roof water insulation	1.3 million HUF
Replace main sewage lines	0.3 million HUF
Medium-scale repair of the lift	1 million HUF
Painting the staircase	0.5 million HUF
Replacement of the front door	0.2 million HUF

The conclusion must be that even a medium size condominium which undertakes a renovation will spend between 1 million and 4 million HUF, and such projects will likely be done in a sequence, initiating a new work project every five years or so.

#### Energy conservation

There is also need for improvements aimed at conservation of heat in many places. One obvious impetus for such spending is that every building in the district heating system will have individual meters by the year 2003 the latest. This service is required under the 1998 law the goal of which is to move toward greater consciousness of energy conservation. Newly installed meters will reward those buildings, which actually consume less heat than average, and penalize those, whose thermo-physical parameters are worse. Since heating charges are such a major percentage of the total housing costs in most flats, this presents a huge incentive to invest in insulation, window improvements, and individual unit meters where feasible. (Creating the opportunity for individual billing of heating for the unit is approximately 50,000 HUF per unit, while a minimum level of heat insulation requires further 50-100,000 HUF investment.)

#### **Legal, Financial, and Organizational Context for Condominium Lending**

There are special legal, financial, and organizational issues affecting any lender considering condominium lending. In fact, the market environment for lending to condominiums can be judged to be improving, due to recent changes in public policy and the advancing level of knowledge among condominiums.

#### Legal Context

A major modification of the national law governing condominiums was enacted in December, 1997, giving condominiums a more legitimate status as quasi-legal entities

capable of entering into contracts, make commitments on their own behalf, acquire rights and enter into lawsuits. This change moves toward recognition that the condominium members can make decisions that bind the association to certain obligations. With this recognition, financial institutions can enter into one lending contract with an entire condominium association to finance a project affecting what is really commonly owned property (such as base utility lines or a roof), rather than making numerous individual loans. A further legal change clarifies the decision making process for condominiums, establishing that a majority vote is sufficient to approve most renovation projects. (The exception is a project of such major scope that it is obviously adding to the size of the building.) With a majority vote, an association can increase its monthly charges to cover loan repayment, and can obligate spending of renovation reserves. Certain decisions, such as an amendment to the condominium's foundation deed, still do require unanimous consent of the owners, and this may make certain arrangements for collateral subject to a unanimous vote. (*For more details see Appendix A*).

An additional aspect of the new law is the creation of an additional mechanism to enforce the condominium's own collection of charges from its members. The problem of payment arrears within a condominium can be a major impediment to undertaking a renovation project. The new law gives condominiums the right to file a lien on any flat six months in arrears. While this does not automatically result in payment, it does strengthen the association's position and is one component in a strategy to press for payment through the courts.

### **Financial Environment**

Condominiums must position themselves to be in financially sound condition if they are to consider taking out a loan for renovation. Not all condominiums currently have this capacity, as they may be weakened by large arrears or may even lack reliable record keeping enabling a bank to clearly judge their situation. However, there is a significant universe of condominiums that are run efficiently, whose members regularly pay their monthly charges, and that are capable of looking ahead to see the inevitable need for renovations to sustain their building. This group will be an emerging market segment of condominiums with the capacity to borrow to finance improvements in these buildings.

Two major indicators of financial health among condominiums are the availability of renovation reserve funds and the level of arrears in payments to the condominium. On these criteria, there is large variation among different condominiums.

### **Renovation Reserve Funds**

About 70 percent of associations have already established renovation reserve funds. Among those without such funds, a disproportionate number are small buildings



(under 10 units) or buildings built prior to 1950, which are in poor condition. The latter group is particularly concentrated in downtown Budapest. Generally housing estates are more likely to have built a renovation reserve. Some other condominiums may only begin to seriously accumulate such a reserve once a renovation project is imminent. In any case, it is not unusual that a one-year renovation planning and bidding process will coincide with the collection of newly imposed or increased renovation charges. Over the same year long period, enables the condominium to put up its own share to cover perhaps 30 percent to 50 percent of the renovation cost.

Besides the benefit of savings for renovation, a renovation account is also a criterion for access to the state subsidized loan program. The program eligibility requirements call for a condominium to maintain a renovation account for five years prior to using a state loan subsidy, unless the renovation account was set up within 90 days of the condominium's foundation date. There are an estimated 20 percent of all condominiums, which have met this requirement and currently are eligible for the state subsidy, and this number will increase as time passes and more accounts have been opened.

Some condominiums operate with surplus revenue over and above that needed to cover operating costs and renovation reserve accumulation. About 18 percent of all condominiums operate at a surplus, according to the survey, and this is evenly distributed among different sizes and ages of buildings. However, only about a quarter of these buildings actually enact budget plans which provide for this surplus, while the others ran a surplus as an unplanned windfall. This indicates the need for more widespread consciousness of the value of budgeting for an operating surplus.

### **Arrears**

Arrears on payment of common fees present an issue for some condominiums. The large majority (80 percent) of condominiums does not have a large arrears balance, defined as equaling 10 percent or more of the annual budget. 30 percent of condominiums have arrears between 0 to 10 percent of their budget, and one-half have no arrears balances at all and their budgeted collections are fully met. Thus, it is a fairly small 20 percent minority of condominiums, which may have to defer critical spending due to revenue shortfalls. [Further, as billing practices among condominiums improve, one can expect to see declines in delinquent balances.] Condominiums pay utility bills to local heating, water, and other utility companies, and the survey indicates that 92 percent of all condominiums are in reasonably good standing on these payments defined as having no arrears outstanding or a balance equal to six months or less of billings.

Indicators of the financial condition of condominiums:

- 92 percent of the condominiums do not have a debt towards the utility companies or have only a small debt, not older than 6 months.
- In about 20 percent of the buildings there is a debt exceeding 10 percent of the annual budget, owing to the failure of owners to make their payment.
- 70 percent of the buildings have a renovation fund on a separate bank account.

### Organizational Requirements

The simple majority approval of the owners is enough for the implementation of a renovation program according to the new condominium law. The majority can approve of the larger items of expenditure, the necessary rise of monthly payments and offering the liquid assets as collateral. In this way in the case of most renovations a simple majority vote of the general assembly is required.<sup>3</sup>

Unfortunately, carrying out a renovation is not so simple, as even if there is a majority decision on the renovation, it may happen that not everyone wishes to contribute to it. (Although on the basis of the condominium law, the majority decision is binding for all the owners and in this way they can be forced to contribute towards the costs through a court procedure. The legal action can take a long time and renovation cannot wait so long in most of the cases.)

The reluctance of the owners to take out a loan can be explained by several psychological factors. The most often heard objections the banks should address in their policy towards informing the customers are the following:

What the owners think of bank loans	What the banks should emphasize in the face of the widespread views
There is no need for loans; renovation can take place when enough cash has been accumulated.	It should be emphasized that postponing certain jobs can make it necessary in the future to have larger renovations that cannot be foreseen and require the collection of a larger amount of cash suddenly.
Bank loans mean a high interest rate.	Interest rates are decreasing in general and the interest rates on loans with a government subsidy are very low, 2 to 7 percent, at present as well.

<sup>3</sup>If the renovation is so extensive as to qualify as an extension of the building, or if a new building is constructed, then a 100 percent vote may be required. (See Appendix A: undertaking costs exceeding the scope of normal management.)



What the owners think of bank loans	What the banks should emphasize in the face of the widespread views
Banks are bureaucratic institutions, which require too much administration.	Banks do not risk their own money but the money of the depositors, moreover, legal practice does not defend the interests of the lenders, therefore, independently of the legal requirements, and they are forced to defend the loans they issue with all the means available.
Banks issue loans with the registration of individual liens, which may result in their acquiring the flat.	It should be emphasized that the registration of a mortgage does not automatically mean an auction. Besides, not only individual mortgages are possible.

It is a well-known fact among banks that a significant part of the population has objections to taking out bank loans. In the case of individual loans - housing loans, consumer loans and other loans, there are some that choose to borrow anyway. In the case of condominium loans, however, common decisions must take place, which are strongly influenced by the owners who are afraid to take out a loan. Unfortunately, there will not be a significant market for lending until banks start to do something about making the products better known to the public. According to our surveys, not more than 10 to 20 percent of the common representatives know the loans with a government subsidy - and trying to overcome fears from the banks going back to long decades.

Nevertheless, when creating the new banking products, a special attention must be paid to working out solutions which the condominiums can easily understand and which require relatively little paperwork. At the same time, a well-prepared staff is needed, because condominium lending is such a new area that even the senior staff has little knowledge and experience about it but there is an especially acute lack of clerks.

## **STRUCTURING A SUCCESSFUL CONDOMINIUM LOAN**

Though basic lending principles should be applied when considering a condominium loan, there are some additional considerations relevant specifically to condominium lending.

### ***The Condominium Association as Borrower***

Condominiums are aggregations of individual residential flats, which operate numerous common systems such as roofs, lifts, utility supply lines, hallways, and basements. As such, a group approach to the renovation of these common systems must be taken, such as is illustrated by the use of common reserves to pay for repairs in

these areas. Similarly, an association loan may be the most appropriate means of financing for such renovations, and the new Condominium Law gives condominium associations the legal authority to enter into loan contracts at the association level. Though there are special underwriting considerations for a unified loan, it has some major advantages relating to administrative cost and risk sharing.

Regarding administrative cost, in a 40-unit condominium building where a traditional individual approach would require the processing of 40 individual loans and executing of 40 individual liens, a single loan to a condominium association can proceed more efficiently. This is especially helpful where the size of loan per unit is very small (perhaps 50,000 HUF), as is normally the case. Rather than obtaining applications from 40 individuals, the lender focuses on assessing the financial and organizational strength of the whole association, through one application. Though this may require gathering a bit of information about each owner, it avoids the need for credit checks on all 40 individuals. The timesaving also accrues to the individual owners, who can forgo filling out numerous forms and meeting with the loan officer.

The risk of non-payment is reduced on a joint loan because the association is responsible for repayment, backed by its large number of owners. While certain individual families may experience financial setbacks from unemployment or other mishaps, which would endanger their repayment of an individual loan, the condominium community as a group will have a more stable experience, as most owners' stability can temper a few families' setbacks. The condominium group provides a cushion and the association can pay its monthly loan payment (which is paid directly in a lump sum each month just like other bills) despite individual fluctuations in income among individual families.

Our experience clearly shows a loan is accepted much more easily if it is a common loan and not an individual one. We should see that a common project would never be so important that the owners would enter into separate banking procedures because of it. They tend to vote for a separate loan if they do not have to deal a lot with it but they are likely to lose their interest if they have to go to the bank personally and get an income certificate from their employers (offer their property as collateral).

### ***Underwriting***

Basic principles used to minimize lending risk for a condominium association loan are limitations on maximum loan size, requirements for use of a large share of cash from the condominium own reserves, and evaluation of the ongoing income and expense levels in the condominium budget.



## **Maximum Loan Amounts**

Banks can establish a loan maximum, which is related to both the value of collateral and the cost of the renovation project. Collateral may consist of a variety of assets (see below), and the loan amount typically may equal only 40 to 50 percent of their value under current Hungarian banking policies. As the housing lending markets mature in Hungary, this loan-to-value ratio should increase closer to the 60 to 70 percent ratios that prevail in Western banking markets. In addition, the maximum loan will reflect a substantial share of the cost being covered through the condominium's own cash; often 30 percent of the total cost will be put up by the condominium. This requirement guarantees that the project has the strong support and commitment of the owners, since they are investing substantial sums of their own money.

## **Evaluation of the Condominium budget**

The condominium enacts an annual budget which reflects the monthly charges collected from owners, the common expenses of the association for utilities, maintenance, and management, and the amounts to be added to the renovation fund that year. This document is a primary tool for a lender to evaluate an application for an association loan, since that common budget will be the ongoing source of repayment. In effect, the monthly common fees assessed by the condominium must be adequate to cover both the traditional costs of operation and the added expense of loan payments. A bank underwriting standard may also require that there be an additional cushion of undesignated funds, a "revenue remainder", which provides for an extra margin of error to cover unforeseen expenditures or losses while ensuring that condominium mortgage payments are assuredly paid. The exact magnitude of the required revenue remainder is a matter of judgment about how large a cushion is necessary. For example, one bank has set its requirement that a condominium's net income (that is, income minus expenses of regular operation and renovation reserve) should be double the amount of the mortgage payment. Because payments on a typical loan probably will be 10 percent or less of the total budget, the revenue remainder cushion is a fairly small amount of 5 percent or less. It is important that the bank alert potential condominium borrowers to this requirement, so that the owners can take these amounts into account in planning and budgeting for a loan, as the budgets are not prepared in this way at present.

The bank can also take into consideration if the building has comprehensive insurance. Through this, the payment of installments is ensured in case of an emergency when the building has to use its reserves to pay for the repairs of the damage. Relatively few condominiums have a comprehensive insurance but it is becoming increasingly common. Therefore it cannot be made a basic requirement but it would be possible to have underwriting with more favorable conditions for buildings with insurance.

## ***Collateral***

Generally banks may apply their traditional collateral requirements for real estate loans in the case of a condominium renovation loan. There may be several alternative options for collateral to secure a renovation loan, including real property liens, assignment of leases, and cash and securities.

### **Real Property Collateral**

Looking at real property, the traditional method in the case of individual loans has been to place a lien on individual flats. In the case of common loans the solution would be to place a lien on all flats in the condominium but this requires unanimous support of the owners. Besides, a common loan with individual mortgages is the worst combination for the bank because if the loan was terminated, all the owners would have to be sued, no matter whether they have paid the installments incorporated in the common costs so far or not. As a more feasible solution, a smaller number of owners could accept liens on their flats, because in most cases the amount of the loan is small enough that only one or two flats provide sufficient collateral value. This route enables the condominium to go forward with a bank loan despite the opposition of a few reluctant owners, if no lien is required on those flats, and an increase in common fees necessary to cover the mortgage payments can be enacted by a simple majority vote. (Of course, we should know that such solutions are rarely possible because the owners, obviously, do not like to take over each other's burdens.)

The easiest and probably most frequent solution seems to be for some of the owners to pay their share in cash and for the others to take out a loan with a mortgage collateral. This case can be dealt with in two ways, on the one hand, as an individual loan and on the other, as a common loan. In the case of common loans a few of the owners take out a loan on behalf of the condominium but they take a responsibility only for themselves. Still, this is a simpler case for the borrower than an individual loan because individual contracts and individual underwriting is not required, which may result in the refusing the application on the grounds that the borrower is not creditworthy.

In some cases there is commonly owned property, such as a caretaker's flat or commercial shop area, which could effectively provide collateral. The value of one such unit, especially a commercial unit in good condition, would provide enough value for most loans. Such a flat would need to be a separate unit, and the decision to place a lien on it would require a unanimous vote of the condominium owners. Such a decision can be politically easier to accomplish than liens on the owners' apartments, however, since owners feel more comfortable with a lien on common property than on their own flat.



### **Other assets as collateral**

Another attractive collateral for an association-level loan is the assignment of a commercial lease. If the condominium has a lease with an established business in good standing on its payments, then this has significant value when considering three to five years of lease payments. This is particularly the case because this cash flow is so much more liquid than real property. Such an assignment requires a majority vote of the condominium owners, a relatively easy level to reach. About 23 percent of condominiums in our survey reported they do own units which are now leased, indicating there is a viably large segment of buildings with access to this type of collateral.

The easiest collateral, from the bank's point of view, are liquid assets such as bank accounts or securities. The condominium needs to freeze its access to such accounts if they are put up as collateral, though it would continue to earn the interest. For an association with sufficient excess cash, this is an attractive option when linked with a subsidized loan, since the deposit rates earned on these accounts will exceed the interest paid on the loan. In addition, cash and securities can be pledged in combination with other assets or lease assignments in order to make up a package of collateral to support a larger loan.

Comparing these different cases, the easiest loans to secure will be cases where the condominium already has liquid assets, which can pledge, followed by those with rental leases on commercial flats with assignable contracts. It is politically somewhat more difficult to secure agreement for a lien on common property owned by the condominium, because this requires unanimous agreement. However, most difficult of all would be any case requiring agreement by all owners to a lien on their individual flats, a hurdle which is too high for all but the most unified and sophisticated associations to attain. In a large building there nearly always will be some owners unwilling to accept mortgage arrangement, while ready to pay the contribution to the higher common fee. To solve this problem, the condominium could offer owners an option to pay their share in cash while other owners agree to a lien on their flats.

### ***Use of State Subsidies with Condominium Bank Loans***

Several types of subsidies are available in conjunction with renovation loans to condominiums or their members. They vary in their qualification rules, and have been used to varying extents. All three programs bring about a substantial reduction in effective interest rates to the borrower, and thus have opened up some market in the face of still-high market interest rates.

### **Repayment subsidy for condominium loans**

Government decree 106/1988 provides for a system of state subsidies to reduce the interest and principal repayment on loans taken for renovation of condominiums' and housing cooperatives' common areas, as a means of spurring renovation activity in this arena. The program has the effect of reducing the effective interest rate on bank loans to a range of 2 to 6 percent, depending on the maturity chosen. However, there is a significant requirement limiting eligibility for this subsidy to certain buildings, which have established renovation funds. The condominium must either have established the renovation fund within 90 days of its foundation or it must have set up the fund more than five years before the loan is made, and in either case there must be continuous regular contributions made.

There is no official count of the number of condominiums, which meet these criteria, but the survey would imply that approximately 20 percent of the condominiums are eligible for the subsidy, especially among privatized housing estates buildings. What is clear is that the number eligible will rise over time as additional associations meet the five-year threshold for fund duration. Notably, the subsidy applies to either individual loans or common loans taken by the association as a whole.

The effects of this program on loan demand can be tremendous, as information about this program spreads among more associations. Substantial numbers of condominiums were only starting in 1998 to become aware of the program. Understanding is gradually spreading as to how attractive the effective interest rate becomes, or that a loan application can be successfully organized.

### **Energy Conservation Loan ("German" loan)**

Starting with a 1996 decree, interest subsidy also became available on condominium loans targeted to energy conservation improvements to buildings. Using a subsidy from the German government, two-thirds of the interest on the loans used to finance certain renovation projects of buildings constructed through industrialized technologies will be paid<sup>4</sup>; for other buildings the subsidy is only a 3 to 4 percent reduction of interest. The key requirement is that eligible buildings must be upgraded to meet current thermal technology standards, which is a relatively high level of insulation. For most buildings this is an extremely costly proposition involving insulation of exterior walls, though certain buildings constructed after 1980 already meet the standard and could profit from this loan construction to undertake additional conservation measures.

By Spring, 1999 about 35 to 40 percent of the total 3 billion forints made available in Hungary has been committed under contract - 50 percent of which is one

---

<sup>4</sup> According to the special contracts made with the disbursing banks, market interest rate is defined as the base interest rate of the National Bank + 2.5 percent.



single contract with a municipality. After some years of experience this program appears to have had limited effect in the condominium market because of two major factors:

- The technical requirements for the construction projects are very high so the needed investment in many cases exceeds several hundred thousand forints per flat.
- Condominiums or cooperatives can rarely get this type of loan, as the banks usually require an individual mortgage as collateral. This shows that in the case of larger buildings, such as the buildings constructed through industrialized technologies, individual mortgages are not the solution.

### **Housing savings banks (HSBs)**

The contract savings programs offered by the HSBs also involve high state subsidies – 30 percent of the yearly pre-savings up to 36,000 feet per year. The contract is about a fixed amount (contractual amount), maximum 50 percent of which can be taken out as a 6 percent interest rate loan after a savings period of 4 to 8 years determined at the time the contract is made. The installment and the maturity are already known at that time.<sup>5</sup> The loan is not provided automatically in this case either and the HSBs are also obliged to require suitable collateral according to the provisions concerning all financial institutions. Considering the long period of preliminary savings, however, the collateral required is much lower than the 100-200 required in the present practice of commercial bank financing. Over the last two and a half years housing savings banks made approximately 400 to 450,000 contracts with individuals and cooperatives or condominiums. A large proportion of condominiums has housing savings contracts, not only including the best-off buildings but also the average and 'poor' ones. This activity shows the interest, financial capacity and willingness of condominiums to save and to work with financial institutions. It also illustrates that if a financial program is simple and manageable by a 2/3 vote, as required here, then many condominiums will make use of the opportunity and will tend to overcome their reluctance for bank debt.

#### **An Example Bank loan to a Condominium Association:**

- This 150-year-old building needed immediate repairs to replace deteriorated gas and water lines, re-build chimney linings, and repair hallway structural supports in this 24-unit condominium. The property manager obtained estimates from contractors in early 1998, which indicated a cost of 2.5 million HUF. Since the municipally owned flats comprise 30 percent of the building,

---

<sup>5</sup> (After two years of savings the housing savings banks can give a so-called bridging loan with a variable market interest rate, but the underwriting and collateral requirements are much stricter than those of the 6 percent interest rate loan.)

that portion of the renovation cost would be a municipal responsibility and leaves 1.75 million HUF to be funded by the regular owners. This could be paid for using 500,000 HUF from existing renovation reserves, and a bank loan under the joint loan construction. The funding plan proposed to the General Assembly was:

— Municipal contribution	750,000
— The owners' reserve in the renovation fund	500,000
— Bank loan to association	1,250,000

- The Owners held three meetings during Spring 1998 to learn about the renovation recommended in a building engineering evaluation and what financing options were available. The common representative recommended a bank loan be used with liens on individual units as collateral. By a majority vote, the group approved the plan, although 14 owners decided they would pay their share of the project in cash rather than accept a lien on their flat. This reduced the amount to be borrowed while increasing the cash available.
- The application to the bank in late 1998 consisted of basic (non-financial) information about each owner participating in the loan, plus association budget data on recent years' condominium finances and the projected budget for the upcoming year. The projection showed that total income from common fees would exceed the basic expenses by enough to amortize the loan and have a cushion left over. The bank approved the loan request during Winter 1999 and the work began in the Spring.

### ***Role of Municipal Assistance Programs***

A number of municipalities across Hungary - for example Budapest and its districts, Tatabánya, Debrecen, Miskolc, Székesfehérvár - have set aside funds from their local budgets to provide interest-free loans or grants to support condominium renovation. In Budapest, 19 of the 23 Districts have such a program, with annual allocations of between 10 and 210 million HUF in each. These programs in 1998 funded 1.3 billion HUF in support for renovation of over 1500 units in Budapest.

Criteria for either grants or loans typically require that the condominium contribute 30 to 60 percent of total project cost from its own reserves, and that the building be current in payment of utilities and public debts. For loan programs collateral requirements vary widely, ranging from a straightforward contract agreement to repay the loan and pledging all the accounts of the condominium for the municipality to execution of a lien on each individual flat. (The latter, however, has taken place only in the case of one district.) It is important to emphasize that in the case of grants, payment discipline is very good and the municipalities practically have not registered longer



delays. (This is true although the municipalities do not examine the condominiums they lend to seriously and do not look at their ability to repay the loan either.)

The size of these programs is small in comparison with the overall renovation needs of condominiums, but these programs have served as a catalyst for a certain number of condominiums consider their renovation needs and organize applications for funding. The line of thinking involved in the municipal loan process may help carry the condominiums forward toward bank borrowing, if municipal funds have run dry or if the city program targeting comes to exclude certain buildings from eligibility.

In the longer run, as municipal funds become tight and bank loans more plentiful, some municipalities may decide to target their assistance to certain segments of the condominium market or limit the amount per building of their loans and grants to modest levels. Possible municipal targeting criteria may include a focus on low-income households, buildings located in certain geographic target areas in the city, or buildings with particularly large repair needs. In this scenario, banks and municipalities serving different parts of the market would meet the demand for condominium renovation loans.

Bank loans and municipal assistance can also complement each other if utilized at the same time in the same building. In this configuration, a condominium, which cannot afford to undertake its full renovation program using a bank loan, could augment that loan with some municipal aid. This reduces the exposure for the bank's funds, enables condominiums to complete a more extensive renovation program, and creates a more affordable monthly cost to the owners thus enabling a wider segment of buildings to qualify.

Many municipalities also have instituted information and training support for condominiums, recognizing that condominium owner and common representatives need access to information on technical, financial, and legal issues if they are to operate their buildings effectively. These programs, by building the knowledge and capacity of key leaders within the condominiums, will strengthen the financial planning and balance sheets of many condominiums. This in turn will bolster the market for condominium loans from banks, as the renovation planning, consensus building, and cash reserves needed for renovation projects show improvement. In addition, banks could directly use these municipal information programs as a conduit to disseminate information about banks' own loan programs.

### ***Future Ideas***

Trying to find enough and proper collateral for condominiums to issue loans will always be a major impediment to lending. As condominium lending becomes more accepted, the acceptable forms of collateral may expand to include a broader and more sophisticated range of assets, however. These may present banks with just as much

security as liens on traditional property assets, once procedures are worked out to utilize them efficiently. Forward-looking banks may want to consider the following ideas:

### **Simple Pledge of Accounts**

The future cash flow of a condominium borrower can be pledged as collateral, without freezing current accounts equivalent to the loan principal. The idea is that in case of default, the bank could directly access the condominium account to pay the monthly mortgage payment. The entire account could be attached if problems continue and foreclosure is later pursued. Such collateral would be most sensible in cases of a relatively small size loan. It is equivalent to the banking practice of advancing current account loans to individuals based on their credit history, but extended to the condominium realm. For a larger loan, this collateral probably would be combined with some additional property or account pledge.

The similarity of the current account loan is very remarkable in the case of condominiums as well. If we take the loan product offered by our large leading bank as a basis, we can calculate with a loan amount 3 to 4 times as much as the regularly transferred income, which is issued at present also without a collateral of mortgage and tied up deposits or cash deposited. Based on the similarity in the case of a building with 60 units supposing 200 to 250,000 HUF monthly incomes, a 600,000 to 1,000,000 HUF loan can be issued.

### **Municipality guarantee**

Municipalities already operate loan programs where they provide capital directly, but this fails to utilize the banking system or leverage the municipal funds to the maximum extent. A more economical use of local government funds would be to encourage bank loan through guarantees<sup>6</sup> of bank loans. Municipalities would have no greater risk than they take when issuing loans directly. In such as case, the condominium would provide some repayment security to the municipality, which would not be an individual mortgage, perhaps a pledge of their cash flow.

Local government guarantees make sense if municipalities could facilitate a greater volume of building renovations by encouraging bank loans than by direct municipal help. It means that the same municipal fund should be "multiplied."

- Practically the municipality would not tie up funds equal to 100 percent of the loan with the guarantee, but rather a funds equal to some proportion of total guarantees. Alternatively, the municipality's signature may be sufficient to

---

<sup>6</sup> In reality the local governments have been undertaking guarantee for years undertaking programmes of large volume through the water public utility associations. The associations arrange the canalisation and water supply of some parts of the settlement.



back the guarantee, probably likely if the municipality is financially strong and holds its own accounts with the bank in question.

- In some cases the municipality can put lien on its property - such as commercial places - to secure a guarantee.

### **Modernization of heating in Debrecen**

Individual metering and regulation of district heating for the individual units are an important task for the near future. The municipalities - usually through the district heating companies owned by them - can do a lot to facilitate the process. The Debrecen district heating company has undertaken this task. Installing the cost distributors and regulating valves means a 30-50,000 HUF cost by units. This has been financed partly from the payment of the owners – 2,000 HUF by radiators - and partly from municipality subsidy and concessions from the base rate. The most interesting about the project is the loan, which the contractor provides for one year and is received by the district heating company but transferred to the owners and after the work has been completed the owners will repay the loan to the district heating company within one year. What actually takes place is a kind of surety as the individual owners repay the loans, no mortgages are registered and the guarantee for the district heating company is the pledging of the accounts included in the contract.

## APPENDICES

### ***A. Excerpts from Relevant Laws***

#### **Act CLVII/1997 on Condominiums**

**Article 3.** (1) The community of the owners of the condominium (hereinafter: community) may, under their joint name, acquire rights and make commitments during the maintenance, reconstruction of the building and in relation to matters related to joint ownership. A lawsuit may be filed against the community and it may also file a lawsuit, it exercises the owners' rights related to joint ownership and bears the burden of joint ownership. Any provisions of the condominium or the owners, which are in contrast with that, shall be void towards third parties.

(3) Co-owners shall be responsible for the completion of an obligation which applies to the entire community in accordance with their ownership ratio, or a different ratio specified in the deed of foundation or the organizational and operational code, and in accordance with the rules of simple (serial) guarantorship.

**Article 11.** (2) Unless this Act provides otherwise, the modification of the deed of foundation shall require the consent of all co-owners and the change must be reported to the Land Registry Office.

**Article 18** The costs of maintenance and rehabilitation and expenditures surpassing the range of ordinary management of the jointly owned part of the building, building-equipment, premises and domicile shall be shared by the co-owners in proportion to their ownership ratio, unless the deed of foundation or the regulations on organization and operation stipulate otherwise.

**Article 23.** (1) On expenditures which surpass the normal management of the jointly owned parts of the building all the co-owners shall decide unanimously.

**Article 24.** (1) On the basis of the authorization given by the membership meeting or by the regulations on organization and operation the joint representative (chairman of the steering committee) can mortgage- as security- the separately owned part of the co-owner in case such co-owner is in arrears with the payment of minimum six-month contribution to joint costs.

**Article 39.** (5) *expenditures surpassing the volume of normal management:* expenditures not included in the scope of maintenance, rehabilitation and modernization as required for the maintenance of the building's status, and are typically linked to the extension of the building or the erection of new building.

## **The 106/1988 M.T. (Council of Ministers) Decree**

11. § (1) The government provides subsidies for the repayment of loans - issued by the financial institution managing the funds - renovation and modernization of common areas of housing cooperative and condominium buildings if the requirements of the law regarding the contributions to a renovation fund on a bank account are fulfilled. The amount of the subsidy is half of the monthly installment but cannot exceed the interests due.

(2) The subsidy according to section (1) cannot be provided if

a) the condominium association or the housing maintenance cooperative has not fulfilled the legal requirements for the payment of a renovation fund;

b) the condominium or the housing maintenance cooperative failed to start making the required contributions to a renovation fund within 90 days after the foundation of the condominium or if it took place later, after the building was occupied or was taken possession of.

(3) If the deadline according to section (2) is missed, the subsidy can be provided only if the requirements for the contributions to a renovation fund have been fulfilled for 5 years continuously.

## **The 10/1977 PM. (Ministry of Finance) Decree**

1. § (1) If there are more than six individually-owned units in a condominium, the owners or the co-owners are eligible for a loan for the renovation of common areas and individual apartments with the preferential terms set forth in a separate piece of legislation only if they make contributions to a fund set up to pay the costs of renovation projects of the common areas and if the monthly contribution is not less than

a) 4 HUF/m<sup>2</sup> in buildings without an elevator, within 15 years after the building was occupied or renovated and 6 HUF/m<sup>2</sup> in buildings with an elevator;

b) from the 16th year after the building was occupied or renovated until a renovation or another renovation takes place 6 HUF/m<sup>2</sup> in buildings without an elevator and 8 HUF/m<sup>2</sup> in buildings with an elevator.

2. § The local branch of OTP performs the account keeping functions concerning the renovation fund.

3. § (1) The owners must pay the monthly contribution towards the renovation determined by the assembly by the 15th day of each month to the management account of the condominium at the bank - personally or through the common representative depending on the resolution of the assembly. The bank transfers

the renovation contributions to the renovation account of the condominium on the basis of a standing or individual commission of the condominium by the last day of each quarter of the year.

6. § (2) Where the decree mentions OTP or the bank, the bank appointed to manage the accounts of the condominium is to be understood.

### ***B. The Results of the Condominium Survey***

In September 1998 a survey of 800 condominiums was carried out - with the help of the USAID - in which we asked common representatives through questionnaires. The sample was taken mostly from Budapest with supplementary samples from Győr and Nyíregyháza. The bulk of the sample consisted of privatized buildings but buildings originally constructed as condominiums were also included in the survey, while there were no housing cooperative units in the sample. As most of the sample is from Budapest, buildings in the inner city and with a large number of units were represented beyond their normal share.

The survey does not look at households but the whole building, partly because according to our experience the estimates concerning the incomes and the practice of the condominiums are unreliable, especially the estimates made by the common representatives and partly because indirect data - external and internal arrears - better characterize the real limitations on the actions the building can take.

The main conclusions of the survey are the following:

- The estimated size of renovation necessary in the next few years according to the estimates made by the common representatives is approximately 150 billion HUF on the national level.
- The really old buildings have the largest need for renovation. The per unit renovation requirements are the smallest in the case of housing estate buildings.
- Approximately 8 percent of the buildings have public utility debts older than 6 months.
- In approximately half of the buildings there are no arrears in the common costs and they are a really big problem - more than 10 percent of the annual budget - only in 20 percent of the buildings. Both concerning the public utility bills and the common costs the buildings in housing estates are in the worst situation.
- 70 percent of the buildings have a renovation fund. (And 18-20 percent of them have a regular income surplus beyond the common costs and the renovation contribution.)

## **The technical condition of condominiums and the backlog of renovation**

It is very difficult to estimate the most necessary renovations and their cost requirements. In the survey we asked the common representatives what jobs they think will be important in the next 5 years and how much they think these will cost. An analysis of the estimates by the different kind of jobs showed that they are not far from the real values in the market, therefore we can project the urgent backlog in the short term to the national level. The value of it is estimated to be roughly 180-200 billion HUF.<sup>7</sup> The requirements estimated by the common representatives are much nearer to reality, as usually only the really urgent jobs were included among them, not everything needed to make the building perfect.

The survey clearly shows that the costs requirements of housing estate buildings are much lower than those of the condominiums in the inner city or in the garden suburbs - the per unit cost requirements of the latter are nearly the same. (This is so partly because most of the housing estate units are younger than the average and are constructed through cheaper techniques; besides, these buildings have a lot of units so the per unit cost is, of course, smaller.) The renovation requirements of buildings originally constructed as condominiums are about half as much, presumably because there is more regular maintenance. There is an obvious relationship between the age of the building and the renovation requirements, which means that the older a building is, the more expensive the renovation will be.

Renovation of the roof seems to be the most urgent for most of the buildings - in 40 percent of the buildings surveyed - followed by the renovation of the staircase. (Installing emergency lighting and a ventilation system are the problems least often mentioned by the common representatives.)

## **The financial situation of the condominiums**

92 percent of the buildings do not have arrears in the public utility bills older than 6 months. This figure was somewhat higher than the average in housing estates (15 percent) and among privatized buildings. There were significantly high figures of public utility debts - around 30 percent - in the largest buildings with more than two hundred units. In one of the provincial towns in the survey, Nyíregyháza, the proportion of buildings with public utility arrears is about 15 percent, while this figure is practically zero in Győr (In Budapest the rate is the same as the average 8 percent.) The situation of the smaller and older condominiums concerning utility debts is much better than the average.

Concerning internal arrears we can say that in approximately half of the buildings - these are mainly buildings with a small number of units - there were no arrears in the

---

<sup>7</sup> Other estimates have also been published, which show that the renovations required on the national level would cost 1,500 to 3,000 billion HUF. These, however, include the renovation requirements of the individual units besides those of the common rooms - and they also included cooperative buildings, municipality owned rental units and single-family homes as well.

common costs. In the other half of them, there were different categories. The level of arrears per unit is much higher in Budapest than in the provinces. It is also significant in Nyíregyháza and is low in Győr. The level of internal arrears is high in the really old buildings - built before 1920 - and in the housing estates built in the 70s and 80s. In the housing estates not only the level of arrears is higher but also the proportion of those who have arrears as well, which means that in 75 percent of the buildings there is at least one household in arrears. In privatized buildings the level of arrears per unit is higher than in the original condominiums.

In 3 percent of the buildings the arrears were higher than 40 percent of the budget (mainly in privatized housing estate buildings). At the same time, in 20 percent of the cases the arrears in the common costs are higher than 10 percent of the budget. Although the public utility arrears of the building and the internal arrears in the common costs show a correlation - especially in housing estate buildings with a lift and a large number of units - but in old buildings in the inner city, for example, internal debt has not affected the budget so badly that the building should become solvent externally.

According to the common representatives, in 40 percent of the cases the debtors cannot pay, while in 60 percent of the cases they are not willing to.

According to the survey, 73 percent of the condominiums have a renovation fund, but owing to the unproportionality of the sample, this has to be adjusted downwards to 67 to 70 percent.<sup>8</sup> Nearly half of the smaller buildings - with less than 10 units - have a renovation account as often they collect the money for the costs simply in cash. In the inner city of Budapest the proportion of buildings with a renovation fund is also well below the average. The buildings in a bad condition, built before 1950 are in the worst financial situation. The proportion of buildings among these with sums reserved for renovation is above 50 to 60 percent. There is no renovation fund in 40 percent of the buildings in the best condition either. The condominiums with the highest proportion of renovation funds are the ones in an average state of repair in housing estates and with a large number units, among these this proportion can be around 85 to 90 percent and in the provincial towns it can even be above 90 percent.

18 percent of the condominiums have a regular income surplus beyond what is necessary for the operation costs and the renovation fund. This is the only variable that does not show a difference according to any of the categories, which means that it is around 18 percent in all of them. Half of those who have an income surplus tie it up, 20 percent of them use it for maintenance and 15 percent for renovation. Buying securities is very rare. It is worth noting that only 4 percent of all the buildings plan an income surplus in their budget.

Approximately 20 percent of the condominiums are eligible for a loan with a government repayment subsidy - on the basis of the 1988/106 decree -, which mainly

---

<sup>8</sup> This adjustment has to be done because the buildings with a small number of units - which often have no account at all, let alone a renovation account - are not represented in the sample according to their actual share.

depends on the existence of a suitable renovation fund. This proportion is lower in Budapest and higher in the provinces. In housing estates it can be as high as 30 percent and in the garden suburbs even 40 percent. Among buildings originally constructed as condominiums this proportion is very low, approximately 10 percent, but in the case of privatized buildings it is above the average. Unfortunately, the buildings in the worst physical condition have the least chance to make use of the government subsidy (6 percent).

The target group for the government subsidy are mainly the privatized buildings built between 1950 and 1980, in the garden suburbs or in a housing estates. Unfortunately this target group and the group of those who have heard about the government subsidy is not the same: in the provinces only few have heard about the subsidy and there is a lack of information in housing estates and garden suburbs as well. Consequently, it is rather the result of an accident than conscious planning if the condominium has a renovation fund.

### **The relationship of the condominiums and the municipality**

The view of the condominiums on municipalities are not at all negative in general. In 63 percent of the buildings in the survey the municipality does not influence the decisions of the condominiums and in 10 percent it does, but in a positive way. 25 percent of the common representatives could not decide how to answer this question - mostly because there is no municipality ownership share in the building. In condominiums where the municipality has a share, in 90 percent of the cases the municipality regularly pays the common costs.

118 of the buildings in the survey received a municipality subsidy. (Among the three cities in the survey only Budapest has a system of municipal subsidies, so this means 20 percent considering the number of the buildings in Budapest). Often the buildings do not receive the full amount they request but only a part of it, approximately 800,000 HUF per building on average.

Mostly old buildings in the inner city received a subsidy and this is largely due to the fact that mainly the inner city districts have a system of subsidies involving large sums. It was not the buildings in the worst technical condition that received the subsidy but the ones considered as average.

Interestingly, most of the parameters of the buildings receiving a subsidy are worse than the average, although none of the programs explicitly said that the aim was to support the buildings in a difficult condition and the municipalities also have certain requirements excluding the worst buildings directly or indirectly from the system. Buildings without a renovation fund received municipal subsidy at a proportion higher than their average share. The buildings receiving subsidies has also a higher debt in utility fees than the average. Their arrears in common costs are even much higher. The proportion of buildings with arrears is 1.5 higher than the average and the amount is also 1.5 higher than the already high Budapest average.

The municipalities can help the renovation of condominiums through other means beside direct financial assistance. One of the most natural forms of financing is a bank loan, this option is not realized mostly owing to the lack of guarantees. 40 percent of the buildings said that they would take out a loan to finance renovation if the municipality offered a guarantee for the loan with the condition of pledging all the accounts of the condominium for the case of a default as collateral for the municipality.

Condominiums do not only need money to arrange and implement a successful renovation but technical, organizational and financial information as well. 55 percent of the buildings in the survey think that it would be a good idea to have a municipality information office to help renovation projects. (Especially the buildings in cities or districts with no financial assistance program expect assistance through the provision of information.)

**HUNGARIAN VERSION**

# Társasház felújítás banki hitelezése

Felkészülés egy új piaci kihívásra

**Készítette:**

Martha Davis, Urban Institute  
Gerőházi Éva, Városkutatás Kft.

**Véleményezte:**

Katharine Mark, Urban Institute  
Carol Rabenhorst, Urban Institute

**Lektorálta:**

Patzauer Gábor, Lakáskassza RT.

**Készült A USAID támogatásával  
1999 július**

## Előszó

Az elmúlt két év folyamán a USAID (az Amerikai Kormány Nemzetközi Fejlesztési Hivatala) létrehozott egy programot, amely a magyarországi társasház felújítás lehetőségeiről tájékozódott. A szervezet meg van róla győződve, hogy ez a kérdés lesz a következő évtizedek egyik legfontosabb városi problémája. A körülbelül 1 millió társasházi lakás a teljes lakásállomány körülbelül 1/4 részét képezi. Ezen belül is kiemelt figyelmet érdemel az 1970-es években épült lakótelepek egyszerre előregedő, nagy lakásszámú épületállománya, illetve a belvárosi területek régi épületei, amelyek egyenként is nagy összegű beruházást kívánnak.

A társasházi lakások jelentős része a privatizáció során került eladásra, s az új közösségeknek az eredendően társasháznak épült házakkal szemben komoly lemaradást kell behozniuk. Jelentős részt kell a feladatból vállalnia a tulajdonosoknak, de a többi szektor – banki, önkormányzati, építőipari – is lényegesen hozzájárulhat a felzárkózáshoz. Az utóbbi pár év folyamán sokat fejlődtek a társasházak felújításának finanszírozását segítő rendszerek: új banki konstrukciók, önkormányzati támogatási rendszerek jelentek meg.

Ennek a kézikönyvnek – a sorozat másik példányával együtt – az a célja, hogy ezeknek az új rendszereknek a tanulságairól számoljon be, és további fejlődésre ösztönözzön.

# Tartalomjegyzék

<b>I. Bevezetés – a társasházak által kínált piaci lehetőségek .....</b>	<b>7</b>
<b>II. A felújítási szükségletek áttekintése .....</b>	<b>9</b>
<b>III. A társasházi hitelezés jogi, pénzügyi és szervezeti keretei .....</b>	<b>11</b>
A jogi környezet .....	11
A pénzügyi környezet .....	11
Szervezési feltételek .....	13
<b>IV. A sikeres társasházi kölcsön megtervezése .....</b>	<b>15</b>
A társasház mint adós .....	15
A hitel bírálata .....	16
Fedezet .....	17
Az állami támogatás felhasználása társasházi hiteleknel .....	20
<b>V. Az önkormányzati segítségnyújtási programok szerepe .....</b>	<b>23</b>
<b>VI. A jövőről szóló elképzelések .....</b>	<b>25</b>
A számlákra adott egyszerű engedélyezés .....	25
Önkormányzati kezességvállalás .....	25
<b>Függelék .....</b>	<b>27</b>
<b>A. Részletek a releváns törvényekből .....</b>	<b>27</b>
<b>B. A társasházi felmérés eredményei .....</b>	<b>29</b>
A társasházak műszaki állapota, felújítási elmaradás .....	30
A társasházak pénzügyi helyzete .....	31
A társasházak és az önkormányzat kapcsolata .....	32
<b>C. Egy 55 lakásos társasház – panel – éves költségvetési elszámolása</b>	
1998. évre .....	34

## I. Bevezetés – a társasházak által kínált piaci lehetőségek

A társasházi állomány finanszírozását a banki szektor mindeztáig nem szívesen végezte. Nagyon csekély számban vannak bankok ezen a piacon, mert általános a meggyőződés, hogy a társasházak bonyolult, konfliktusokkal terhelt szervezetek, amelyek finanszírozása magas kockázatot hordoz és nagy apparátust kíván. Ezek az állítások azonban téves információkon alapszanak. Több fontos érv szól amellett, hogy a közeljövőben az eddigieknél nagyobb piaci lehetőséget fog jelenteni a társasházi hitelezés:

- A régi és az új épületeknél egyaránt szükség van időszakos javításokra és a nagyobb rendszerek cseréjére. A következő évtizedekben azonban felfokozott munkálatok várhatóak különösen a privatizált épületek esetében, hiszen az elmaradt felújítások mértéke hatalmas, és egyidejűleg – a közeljövőben – válik esedékessé, az új tulajdonosoknak pedig elemi érdeke az épületek legálább működőképes állapotban tartása.
- A társasházi törvény elfogadásával – 1997 decemberében – megteremtődtek a jogi keretei annak, hogy a társasházak kvázi jogi személyiségként hatékonyabban érvényesítsék az érdekeiket mind a harmadik féllel, mind a tulajdonostársakkal szemben. Egyben megnyílt a lehetősége annak, hogy a közösségek egy alanyként vehessenek fel hitelt, a tulajdonostársak sokasága helyett.
- A társasházak nem csak az általában rosszabb anyagi helyzetű privatizált házakat jelentik, hanem az eredendően társasháznak épült lakóházakat is. Ezek aránya a teljes állományon belül körülbelül 35-40% között mozog. Ezekben az épületekben a lakók összetétele általában homogénebb és közösségük működése hosszabb múltra tekinthet vissza.
- A társasházi felújítások és az ahhoz kapcsolódó hitelfelvétel utáni igényeket növeli a „piaci” kamatok várható csökkenése a következő néhány év során. A piaci kamatok csökkenésével olyan kör is bevonható a hitelezésbe, amely nem jogosult állami támogatásra. A kamatok csökkenése ugyanakkor nagyon jó promóció is egyben, hiszen általánosságban növeli a bankok igénybevételek lehetőségét.
- Emellett a GDP várható növekedése a háztartások jövedelmét is növelni fogja, így a felújítási kölcsönök törlesztő részletei is egyre szélesebb kör számára válnak megfizethetővé.

- A pénzügyintézetek számára annak is tudatosodnia kell, hogy a társasházaknak nyújtott hitelek mellett a társasházak számláinak vezetése is üzleti lehetőséget kínál. Ha egy bank hosszú távú kapcsolatot alakít ki egy társasházzal, ez azt jelenti, hogy a társasház minden pénzügyi szükségletére megoldást kínál, ami magában foglalja a háznak nyújtott hitelt is. (Az egyik államilag támogatott társasházi hitel konstrukció – a 106/1988 M.T. alapján – elő is írja, hogy a társasház csak akkor kaphatja meg a támogatást, ha megfelelő felújítási alapot képez, és ezt egy banknál helyezi el.) Ez a bank számára azt jelenti, hogy a hitelezéssel együtt valószínűleg a számlavezetéssel is megbízzák.

## II. A felújítási szükségletek áttekintése

Gyakorlatilag minden tíz évesnél idősebb társasháznak szüksége van valamilyen felújításra, de különösen nagy ez a igény a többnyire már 20 évesnél idősebb panelházak és a városok belső körzeteiben található több mint száz éves épületek esetében. Leginkább az alábbi rendszereknél van szükség sürgős cserére vagy komolyabb javításra:

- ♦ lapostetők, amelyek élettartalma általában 10 és 15 év között mozog;
- ♦ a víz, fűtés és gáz alapvezetékek, amelyeket a nedves alagsori helységekben megtámadhat a rozsda;
- ♦ a liftek, amelyeknek a folyamatos használat miatt gondos karbantartásra és rendszeres javításra van szükségük;
- ♦ a rossz állapotban levő homlokzatok néhány idősebb ház esetében;
- ♦ ugyanezen épületek életveszélyes függőfolyosói.

Egy 1998-ban végzett felmérés szerint, amely 812 társasházra terjedt ki<sup>1</sup> (későbbiekben a „társasházi felmérés”) a legtöbb közös képviselő előre látja, hogy a házban jelentős felújításokra lesz szükség. A felmérés eredményei alapján a társasházak reálisan tervezhető<sup>2</sup> felújítási igénye az elkövetkező öt évben az egész országra kiterjedően 180 és 200 milliárd forint között lesz. Ennek az összegnek aránytalanul nagy részét igényli az idősebb belvárosi épületek felújítása, amíg az újabb panel házak (egy lakásra eső) felújítási igénye szerényebb. (A felmérés eredményei részletesebben a B jelű mellékletben található meg.)

### A rendszerek javításának/cseréjének várható költségei 60 lakásos panel épületre eső tipikus költségek

A tető vízszigetelése	1,3 millió forint
A csatorna alapvezetékek cseréje	0,3 millió forint
A lift középjavítása	1 millió forint
Lépcsőház festése	0,5 millió forint
Bejárati ajtó cseréje	0,2 millió forint

<sup>1</sup> A felmérés során, amelyre a USAID támogatásával került sor, társasházi közös képviselőket kérdeztek meg 1998 szeptemberében Budapesten, Nyíregyházán és Győrben; a képviselők összesen 800 társasházat képviseltek.

<sup>2</sup> Kutatók között gyakran hangzanak el kijelentések több ezer milliárd forintos felújítási igényről, a valóságban azonban ennek csak töredéke valósul meg. Az általunk idézett felmérés kérése úgy szólt: „Milyen felújítási munkákat tart szükségesnek elvégeztenni a következő 5 évben?” A kérdés jelegéből adódóan a kapott felújítási összeg közel áll a realitásokhoz.

Ebből az következik, hogy egy átlagos felújítás költségei még egy közepes méretű társasház esetében is 1 és 4 millió forint között mozognak és mivel ilyen felújításokból valószínűleg többre is szükség van, kb. öt-tíz évenként el lehet kezdeni egy újabb felújítási ciklust.

Energiatakarékosság: Sokszor szükség van olyan beruházásokra is, amelyek a takarékosabb fűtés, energia felhasználást célozzák. Erre mindenképpen ösztönzést jelent az, hogy a legkésőbb 2003-ig minden fűtött épület fogyasztását külön fogják mérni. Ezt az 1998-ban hozott távhő törvény írja elő, amelynek célja az energia takarékosabb felhasználásának elősegítése. Az újonnan felszerelt mérők eredményei azoknak az épületeknek lesznek kedvezőbbek, amelyek az átlagnál kevesebb hőt fogyasztanak és azok járnak rosszabbul, amelyeknek rosszabbak a hőfizikai paraméterek. Mivel a fűtési költségek a lakásfenntartási költségek jelentős hányadát teszik ki a legtöbb lakás esetében, ez erősen ösztönözni fog a jobb szigetelés és jobb nyílászárók használatára és ahol ez lehetséges, az egyes lakásokhoz külön fogyasztásmérők beszerelésére is. (A lakásonkénti hoelszámolás lehetőségének megteremtése körülbelül lakásonként 50.000 forint, míg egy minimális szintű hőszigetelés további 50-100.000 forintos beruházást kíván.)

### **III. A társasházi hitelezés jogi, pénzügyi és szervezeti keretei**

Vannak olyan speciális jogi, pénzügyi és szervezési kérdések amellyel minden a társasházi hitelezéssel foglalkozó pénzügyi szervezet szembetalálja magát. A társasházi hitelezés piaci feltételei javuló tendenciát mutatnak, a szabályozás közelmúltban lejátszódott ezzel kapcsolatos változásainak valamint annak köszönhetően, hogy a társasházak is egyre tájékozottabbak lesznek.

#### **A jogi környezet**

A társasházakra vonatkozó szabályozásban az 1997 évi CLVII. törvény életbe lépésével nagy változás következett be. A törvény nagyobb teret biztosított a társasházaknak arra, hogy kvázi jogi személyként szerződéseket köthessenek, a saját nevükben kötelezettségeket vállalhassanak, jogokat szerezhessenek és perben állhassanak. Ezt figyelembe véve elég, ha a pénzügyi szervezetek olyan beruházások esetében, amelyek a társasház közös tulajdonban levő részeit érintik (például az alapvetéseket vagy a tetőt) csak magával a társasházzal kötnek szerződést nem pedig a lakókkal egyenként. Egyszerű többségi közgyűlési határozattal a ház megnövelheti a közös költség összegét, hogy abból fedezni tudja a törlesztő részleteket és dönthet a felújítási tartalékok felhasználásáról. Bizonyos döntésekhez, például az alapító okirat módosításához továbbra is a tulajdonosok egyhangú hozzájárulására van szükség és emiatt a fedezettel kapcsolatos bizonyos kérdésekhez valamennyi tulajdonos hozzájárulására szükség lehet. (További részletek ezzel kapcsolatban az A jelű mellékletben találhatóak.)

Az új törvény egyik újdonsága, hogy hatékony lehetőséget nyit arra, hogy a társasház behajtsa a tulajdonosok vele szemben fennálló tartozásait. A hátralékok ugyanis erősen akadályozhatják a társasházi felújítások megvalósítását. Az új törvény lehetőséget teremt arra, hogy a társasház jelzálogot jegyezzen be a lakásokra, ha a tulajdonos tartozása túllépi a hat hónapnyi összeget. Ez ugyan nem jelenti automatikusan azt, hogy a társasház meg is kapja a pénzt, viszont megerősíti a ház pozícióját és fontos elem a tartozás behajtására irányuló bírósági eljárás során.

#### **A pénzügyi környezet**

A társasházaknak pénzügyileg megfelelő helyzetben kell lenniük ahhoz, hogy felújítási hitelt tudjanak felvenni. Jelenleg nem minden társasház van ebben a helyzetben a jelentős hátralékok miatt vagy azért mert nem tud a banknak olyan megbízható dokumentumokat bemutatni, amelyek alapján a ház helyzete meg-

ítélhető.<sup>3</sup> Számos olyan társasház van azonban amely hatékonyan működik, ahol a tulajdonosok rendszeresen fizetik a havi költségeket és előre tekintve felismerik, hogy a ház fennmaradásához elkerülhetetlenül felújításokra van szükség. Egyre több ilyen házzal számolhatunk, ahol kölcsönt is fel tudnak venni a felújítások finanszírozására.

A társasházak pénzügyi helyzetének két fő mutatója az, hogy képeznek-e felújítási alapot és hogy milyen szinten vannak a hátralékok. Ezekből a szempontokból jelentős különbségek mutatkoznak a társasházak között.

### ***A felújítási alap***

A társasházak mintegy 70%-ában már képeznek felújítási alapot. A fennmaradó körülbelül 30% elsősorban kis házakból áll (10-nél kevesebb lakás, ahol nem csak felújítási, de működési számla sem létezik) vagy pedig olyan házakból, amelyek még 1950 előtt épültek és különösen rossz állapotban vannak. Az utóbbi kategória leginkább Budapest belvárosára jellemző. A lakótelepeken általában nagyobb számban képeznek felújítási alapot a házak. Máshol előfordul, hogy csak akkor kezdenek el foglalkozni ezzel a kérdéssel, amikor már küszöbön áll egy felújítás. Mindenesetre nem ritka, hogy a felújítás tervezésének és szervezésének egy éves időszaka során elkezdik a felújítási alap képzését vagy megemelik annak összegét, ami lehetővé teszi, hogy a társasház ki tudja fizetni a felújítás saját erőből finanszírozandó részét, talán 30 vagy 50%-át.

Amellett, hogy megvan az előnye annak, ha a ház előre gyűjt a felújításra, a felújítási alap képzése feltétele annak is, hogy a ház hozzájuthasson a törlesztési támogatásos felújítási hitelhez. A feltételek szerint a társasháznak az alapítást követően 90 napon belül el kell kezdenie a felújítási alap képzését, vagy ha ezt elmulasztotta, akkor öt éven keresztül kell képeznie azt. Becslések szerint ma a társasházak 20% felel meg ennek a feltételnek és kaphat támogatást de ez a szám a jövőben várhatóan emelkedni fog ahogy egyre több ház éri el az 5 éves képzési időtartamot.

Vannak olyan társasházak, ahol működési bevétel képződik a működési költségek kifizetése és a felújítási alap befizetése után is. A társasházi felmérés szerint a társasházak 18%-ánál ez a helyzet és ebben a tekintetben nincs különbség a különböző méretű és korú házak között. Azonban ezeknek a házaknak csak mintegy negyede számol ezzel a többlettel előre a költségvetésében, a többiek ezt az összeget váratlan nyereségként kezelik. Ez azt mutatja, hogy szükséges lenne szélesebb körben tudatosítani azt, hogy a működési többlettel fontos a költségvetésben is szá-

---

<sup>3</sup> Az említett „megbízható dokumentumok” szélesebb körű meglétét segíti elő a 219/1998 (XII.30.) Korm. rendelet „a számviteli törvény szerinti egyéb szervezetek éves beszámoló készítésének és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól”, amely előírja a társasházak és lakásszövetkezetek részére az egyszerűsített éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás) készítését.

molni, ha a ház meg akar felelni a banki követelményeknek. (Ld. „A társasház költségvetésének vizsgálata” c. fejezetben.)

### **Hátralékok**

A közös költségben jelentkező hátralékok gondot jelentenek egyes társasházakban, de a döntő többségükben (80%) nincs jelentős, az éves költségvetés 10%-át meghaladó hátralék. A házak 30%-ában a hátralék a költségvetés 0 és 10% között van, míg a házak felében egyáltalán nem jelentkezik hátralék és a költségvetésben tervezett bevételeiket teljes mértékben realizálni tudják – ezek az épületek elsősorban eredendően társasháznak épület, kevés lakással rendelkező társasházak. Tehát a házaknak csak egy viszonylag kisebb hányadában, 20%-ában fordulhat elő, hogy fontos kiadásokat kell elhalasztani a bevételekben mutatkozó hiány miatt. (Ahogy a társasházak számlázási gyakorlata javul, a hátralékok csökkenése várható.) A társasházak fizetik a számlát a távfűtésért, a vízért és más közüzemi szolgáltatásokért, a felmérés szerint a házak 92%-a viszonylag rendszeresen fizet (ami azt jelenti, hogy nincs hat hónapnál régebbi tartozása).

#### **A társasházak pénzügyi helyzetének mutatói**

- ♦ A társasházak 92%-a nem tartozik a közműszolgáltatóknak vagy kisebb összegű, 6 hónapnál nem régebbi tartozása van;
- ♦ A házak körülbelül 20%-ában jelentkezik az éves költségvetés 10%-át meghaladó hátralék a tulajdonosok elmaradt havi befizetéseinek következtében;
- ♦ A házak 70%-a képez felújítási alapot egy elkülönített bankszámlán.

\* A társasházi felmérés alapján

### **Szervezési feltételek**

A tulajdonosok részéről egyszerű többségi hozzájárulás is elegendő egy felújítási program végrehajtásához az új társasházi törvény szerint. Ez a többség jóváhagyhatja a nagyobb kiadásokat, a havi befizetések szükséges megemelését és a likvid eszközök fedezetként történő felajánlását. Így a legtöbb felújításhoz a közgyűlés egyszerű többségi szavazatára van szükség.<sup>4</sup>

Sajnos azonban mégsem ilyen egyszerű a felújítás kivitelezése, hiszen hiába van többségi döntés a felújításról, ha az anyagi hozzájárulás nem teremthető meg mindenki részéről. (Igaz ugyan, hogy a társasházi törvény alapján a többségi döntés minden tulajdonostársra kötelező érvényű, így a költségek vállalását

<sup>4</sup> Ha a felújítás olyan volumenű, hogy az már az épület bővítésének számít, vagy ha új épületet építenek, a tulajdonosok egyhangú hozzájárulására van szükség. (Lsd. „A”. Függelék: rendes gazdálkodás körét meghaladó költségek vállalása.)

is ki lehet kényszeríteni bírósági úton, azonban a jogi folyamat sokáig tarthat, és a felújítás az esetek többségében nem várhat annyi ideig.)

A tulajdonostársak vonakodását a hiteltől több pszichológiai tényező is magyarázza. A leggyakrabban megfogalmazódott félelmek, amelyeket a bankoknak a tájékoztatási politikájukban kezelniük kell a következők:

A bankok körében általánosan ismert tény, hogy a lakosság jelentős rétege fenntartásokkal fogadja a bankhitel lehetőségét. Az egyéni hitelek – lakáshitelek, fogyasztási és egyéb hitelek – esetén kiválasztódik egy olyan szegmens, amely mégis a bankokhoz fordul. Társasházak hitelei esetében azonban a közös akaratot kell figyelembe venni, amelyet nagyon befolyásolnak a hiteltől idegenkedő tulajdonosok. Sajnos addig nem lesz igazán nagy tere a hitelezésnek, amíg a bankok nem tesznek erőfeszítéseket arra, hogy a közvélemény számára ismertté tegyék a konstrukciókat – felméréseink szerint ugyanis az államilag támogatott hiteleket legfeljebb a közös képviselők 10-20%-a ismeri – és megpróbálják csökkenteni az évtizedes bankkal szembeni ellenérzést.

Mindemellett a banki konstrukciók kialakításánál különösen figyelni kell arra, hogy a társasházak számára érthető, relatíve kevés adminisztrációt kínáló megoldások kerüljenek kidolgozásra. Biztosítani kell ugyanakkor felkészült ügyintézőket is, mert a társasházi hitelezés annyira új terület, hogy még a vezetőknek is kevés ismeretük és rutinjuk van benne, de különösen nagy az ismerethiány az ügyintézők körében.

#### Amit a tulajdonostársak gondolnak a bankhitelekről

Nincs szükség hitelfelvételre, a felújítási munkák elvégezhetőek, ha összejön a megfelelő készpénz.

A bankhitel magas kamatot jelent.

A bankok bürokratikus intézmények, amelyek túl sok adminisztrációt kívánnak meg.

A bankok egyéni jelzálog bejegyzése mellett adnak hitelt, amely idővel a lakás elvesztéséhez vezethet.

#### Amit a bankoknak hangsúlyozniuk kell a hiedelmekkel ellentétben

Hangsúlyozni kell, hogy bizonyos munkák elhalasztása nagyobb felújítást tehet szükségessé a jövőben, amelyeket nem lehet előre látni, s amelyek emiatt hirtelen nagyobb készpénz-összesenést követelnek meg.

A kamatok általánosságban is csökkennek, míg az államilag támogatott hitelek kamata most is rendkívül alacsony – 2-7%.

A bankok nem a saját pénzüket kezelik, hanem a betéteseket, ráadásul a joggyakorlat sem a hitelező érdekeit véd, ezért – a törvényi előírásoktól függetlenül – kénytelenek költségeket minden elképzelhető eszközzel megtámogatni.

Ki kell emelni, hogy a jelzálog bejegyzése nem jelent automatikusan árverést. E mellett a hitel fedezeteként nem csak egyéni jelzálog képzelhető el.

## IV. A sikeres társasházi kölcsön megtervezése

A társasházi hitelek esetén is a hitelezés általános szabályait kell figyelembe venni, emellett van azonban néhány olyan szempont is, amely kifejezetten a társasházi hitelekre vonatkozik.

### A társasház mint adós

A társasház olyan önálló lakások összessége, amelyben több közös rendszer is működik, például a tető, a tartófalak, a lift, a közmű vezetékek, a lépcsőházak. Ezeknek a rendszereknek a felújítását egységben kell kezelni, amit az is mutat, hogy ezekhez a munkákhoz a közös tartalékokat fel lehet használni. Hasonlóképpen egy közös társasházi hitel a legmegfelelőbb eszköz az ilyen felújítások finanszírozásához és az új társasházi törvény megteremti ennek jogi alapjait is. Bár a társasházak által felvett kölcsönökre bizonyos speciális elbírálási szempontok vonatkoznak, a kezelési költségek és a kockázat közös viselése tekintetében a közös hitelnek van néhány fontos előnye az egyéni kölcsönökkel szemben.

A kezelési költségeket illetően például egy 40 lakásos társasházban a hagyományos megközelítés szerint 40 külön hitelt kell folyósítani és 40 jelzálogbejegyzésről kell gondoskodni, ezzel szemben ha egyedül a társasház veszi fel a hitelt, akkor azt hatékonyabban lehet kezelni. Ez különösen akkor segít, ha az egy lakásra eső hitel összege, mint ahogy az általában szokott lenni, nagyon alacsony (például 50 ezer forint alatti). Ahelyett, hogy 40 egyéni hitelkérelmet kellene feldolgozni, a hitelezőnek egyedül a társasház hitelkérelmével kell foglalkoznia és a ház pénzügyi és szervezési helyzetét kell felmérnie. Ehhez ugyan lehet hogy némi információt kell begyűjteni a tulajdonosokról, nem kell viszont mind a 40 tulajdonos hitelkérelmét külön elbírálni. Ez időmegtakarítást jelent az egyes tulajdonosoknak is, akiknek nem kell kitölteniük a rengeteg adatlapot és nem kell tárgyalniuk a banki ügyintézőkkel sem.

Ha a társasház veszi fel a hitelt, akkor a nemfizetés esélye is kisebb, mert a ház maga lesz az adós és a törlesztés mögött a tulajdonosok nagy száma fog állni. Egyes családoknak ugyan pénzügyi nehézségei lehetnek a munkahely esetleges elvesztése vagy más gondok miatt, a társasház azonban megbízhatóbb adós, mivel ha néhány tulajdonosnál nehézségek lépnek fel, a többség ezt ellensúlyozni tudja. A társasházon keresztül ki tudnak egyenlítődni az egyes tulajdonosok jövedelmében fellépő ingadozások és a ház könnyebben ki tudja fizetni a számlákhoz hasonlóan, rendszeresen a havonta fizetendő törlesztő részleteket.

Tapasztalataink messzemenően azt mutatták, hogy a hitelek elfogadása lényegesen nagyobb, ha közös hitelről van szó és nem egyéniről. Látni kell, hogy a

közös ügy a tulajdonosok jelentős része számára soha nem lesz olyan fontos, hogy azért külön-külön banki procedúrákba bocsátkozzanak. Hajlamosak megszavazni egy kedvező konstrukciót, ha nem kell vele sokat foglalkozni, de attól kezdve, hogy személyesen kell bankot járni, a munkáltatótól jövedelemigazolást beszerezni, (fedezetül ingatlant felajánlani) már valószínűleg elvesztik az érdeklődésüket.

### **A hitel bírálata**

A társasházi hiteleknel jelentkező kockázat csökkentésének alapvető eszközei a hitelösszeg felső határának rögzítése, a jelentős saját erő megkövetelése és a ház bevételeinek és kiadásainak folyamatos nyomonkövetése.

### **A hitelösszeg felső határa**

A bank a hitelösszegre vonatkozóan felső határt állapíthat meg, amely egyaránt kapcsolódik a fedezet értékéhez és a felújítás költségeihez. A fedezetet különböző módokon lehet biztosítani (lásd később) a hitelösszeg pedig általában csak a fedezet értékének 40-50%-ét érheti el a jelenlegi magyar banki gyakorlat szerint<sup>5</sup>. A lakáshitelezési piac fejlődésével, és a jogi háttér várható javulásával párhuzamosan ennek a hányadosnak közelítenie kellene a nyugati banki gyakorlatban szokásos 60-70%-hoz. Emellett a maximális hitelösszegen felül a költségek jelentős részét a háznak saját erőből kell fedeznie; a saját erő gyakran elérheti a teljes költség 30 százalékát.

Ezáltal biztosítható az, hogy a felújítás egyértelműen élvezze a tulajdonosok támogatását mivel a saját pénzükből fizetik a költségek egy jelentős részét.

### **A társasház költségvetésének vizsgálata**

A társasház éves költségvetést készít, amelyben szerepel a tulajdonosok, esetleg egyes kiadott helyiségek bérlői által havonta befizetésre kerülő összeg, a közüzemi szolgáltatóknak, a karbantartásért és a kezelésért fizetendő közös költségek és a felújítási alapba befizetendő összeg. A költségvetés fontos segítséget nyújt a hitelezőnek a társasházi hitelkérelmek elbírálásában, mivel a törlesztés a társasház költségvetéséből történik. Gyakorlatilag a havi közös költségből kell fizetni a ház működési költségeit és a törlesztő részleteket is. A bank hitelbírálati szabályai kiköthetik, hogy legyen egy bizonyos biztonsági tartalék, egy bevételi maradék, amelyet fel lehet használni előre nem látható költségek vagy veszteségek kifizetésére úgy, hogy közben a törlesztő részleteket is folyamatosan fizetni

<sup>5</sup> A magyar gyakorlat túlbiztosítását a végrehajtás nehézségei, bizonytalansága és a jelzálogbejegyzés „...kölcson és járulékai” formulája is okozza, a járulékok ugyanis a bírósági és végrehajtási szak évei alatt könnyen elérik az alaptartozás összegét.

lehesse. Az, hogy mekkora bevételi maradvánnyal kell számolni, attól függ, hogy a bank mekkora tartalékot lát szükségesnek, függően a hitel nagyságától, a fedezetek minőségétől. Fontos, hogy a bank figyelmeztesse a potenciális ügyfeleket erre az előírásra, hogy a tulajdonosok figyelembe vehessék ezt az összeget a költségvetés elkészítésekor, hiszen a jelenlegi költségvetések nem ilyen módon készülnek.

A bank azt is figyelembe veheti, hogy a háznak általános, az egész házra kiterjedő biztosítása van-e. Ez által a törlesztő részlet fizetése akkor is biztosítva van, ha valamilyen káresemény történik, s a háznak sürgősen a káresemény közömbösítésére kell szánnia az összes tartalékát. Viszonylag ritka helyzet a társasházak körében, hogy rendelkezzenek teljes körű biztosítással, de egyre gyakrabban fordul elő. Nem lehet ezért ezt alapkövetelménnyé tenni, de elképzelhető egy olyan hitelbírálat, amely kedvezőbb feltételeket szab meg a biztosítással rendelkező házak számára.

### **Fedezet**

Általában a bankok az ingatlanhitelek esetében szokásos fedezeti előírásait alkalmazhatják a társasházi felújítási hitelek esetében is. A felújítási hitelek fedezetére vonatkozóan többféle lehetőség is elképzelhető, például jelzálog, rendszeres bevétel (pl. bérleti díj) engedményezése, készpénz és értékpapírok lekötése.

### ***Jelzálogfedezet***

A hagyományos eljárás során az egyéni hitelfelveteleknél az egyes lakásokra jelzálogot jegyeztek be. Közös hitelnél ez a megoldás azt jelentené, hogy fedezetül a házban minden lakásra jelzálogot jegyeznének be, de ehhez a tulajdonosok egyhangú hozzájárulására van szükség. Nem beszélve arról, hogy közös hitel és egyéni jelzálog bejegyzés a bank számára az elképzelhető legrosszabb kombináció, hiszen a hitel felmondása esetén a ház összes tulajdonosát bírósági perbe kell fogni, függetlenül attól, hogy eddig fizette-e a közös költségbe beépített törlesztő részletet vagy sem. Gyakorlatilag megvalósíthatóbb az a megoldás, ha csak néhány lakásra jegyeznek be jelzálogot, mivel a hitel összege általában olyan alacsony, hogy egy vagy két lakás már elég fedezetet nyújt hozzá. Ily módon a társasház akkor is fel tudja venni a hitelt, ha néhány tulajdonostárs ezzel nem ért egyet, mivel nincs szükség arra, hogy az ő lakásaikra is jelzálogot jegyezzenek be és a közös költség szükséges emeléséhez elég a közgyűlés egyszerű többségi határozata. (Persze azt tudnunk kell, hogy ilyen megoldásra csak ritkán nyílik mód, mert a tulajdonosok nem szeretik – érthető módon – egymástól átvállalni a terheket. De ennek ellenére volt már ilyen megoldásra példa önkormányzati kölcsönök esetén.)

Gyakorlati szempontból az tűnik a legjobb megoldásnak, ha a tulajdonosok egy része készpénzben fizeti a részét, egy része pedig hitelt vesz fel jelzálog fedezettel. Ez az eset is kétféleképpen kezelhető. Egyrészt egyéni hitelként, másrészt közös hitelként. Egyéni hitel esetén egyéni döntések, szerződéskötések és fedezetbiztosítások történnek. Közös hitel esetén néhány tulajdonos vesz fel hitelt a ház nevében, de csak akkora részben amekkora a rájuk eső hitelösszeg. Így nem az történik, hogy átvállalják a többi tulajdonos társtól a jelzálog fedezet biztosítását, hanem csak saját magukért vállalnak felelősséget. Mindemellet a hitelfelvevő számára ez egy egyszerűbb eset, mint az egyéni hitelfelvétel, mert nem kell egyéni szerződéseket írni – csak a jelzálog fedezetről – egyéni hitelbírálaton keresztül menni – az esetleg hitelképtelennek minősítés veszélyével.

Ahol van közös tulajdonban levő házmesterlakás vagy üzlethelyiség, az arra bejegyzett jelzálog is elegendő lehet. Egy ilyen lakás vagy helyiség értéke, különösen egy jó állapotban levő üzlethelyiségé, a legtöbb esetben elegendő fedezetet biztosít a hitelhez. Az ilyen lakás külön albetétben kell legyen és jelzálogot csak a tulajdonosok egyhangú hozzájárulásával lehet rá bejegyezni<sup>6</sup>. Ehhez azonban könnyebb megszerezni a tulajdonosok hozzájárulását mint a saját lakásukra bejegyzett jelzáloghoz.

### ***Más fedezetek***

A társasházi hitelekhez jó fedezetet nyújthat az üzlethelyiségek bérleti díja is. Ha a háznak szerződése van egy rendszeresen fizető vállalkozással, akkor három vagy öt évi bérleti díj már jelentős értéket képvisel. Ez különösen azért igaz, mert a bérleti díj likviditása jobb mint az ingatlané. Ilyen engedményezéshez a tulajdonosok többségi hozzájárulása szükséges, amit viszonylag könnyen meg lehet szerezni. A felmérésben szereplő társasházak mintegy 23%-a mondta azt, hogy rendelkezik olyan helyiséggel, amelyet jelenleg bérbe ad. Ez azt mutatja, hogy a házak egy számottevő részénél áll rendelkezésre ilyen típusú fedezet.

A bank szempontjából a legkedvezőbb a leginkább likvid jellegű fedezet, például a bankszámla vagy az értékpapír. A bankszámla követelését a hitelező javára zárolni kell, a számla követelése azonban – egyéb megállapodás híján – a számlatulajdonos javára kamatozik. Az olyan házak esetében, amelyek megfelelő mennyiségű szabad készpénzzel rendelkeznek ez vonzó megoldás lehet egy támogatott kölcsönhöz kapcsolódóan, mivel a számlán képződő kamat meghaladja a hitel kamatát. Emellett a készpénz és értékpapír fedezet használható jelzálogfedezettel vagy engedményezéssel együtt is nagyobb összegű hitelek felvételénél.

<sup>6</sup> Azért van ez így, mert a társasházi törvény nem rendelkezik a megterhelés esetéről, ezért a polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadóak, amely szerint a közös tulajdon megterheléséhez az összes tulajdonostárs egyetértése szükséges.

Jól használható lekötött betét fedezetként a lakástakarék-pénztári szerződés előtakarékoskodott része, különösen, ha a hitelt kiadó banknak érdekeltsége van az adott lakástakarék pénztárnál. Természetesen ez a fedezet – és egyéb likvid fedezetek is – akkor működik jól, ha a bank rendszeresen, évente vagy másfél évente felülbírálja a fedezeti hányadot, és folyamatosan kiengedi a lekötésből a felesleges összeget. Így a ház nem érzi, hogy az összes tartalmát 'bebetonozza' a hiteltörlesztés idejére.

Ezeket az eseteket összevetve azt mondhatjuk, hogy a legkönnyebb helyzet akkor áll fenn, ha a háznak vannak olyan likvid eszközei, amelyeket fedezetként felajánlhat, ezután pedig akkor, ha olyan bérleti szerződése van egy üzlethelyiségre, amelyet engedményezhet. Valamivel nehezebb a tulajdonosok hozzájárulását megszerezni a közös tulajdonban levő helyiségre bejegyzett jelzáloghoz, mivel ehhez egyhangú hozzájárulásra van szükség. A legnehezebb azonban az az eset, amikor valamennyi tulajdonostárs beleegyezésére szükség van ahhoz, hogy jelzálogot jegyezzenek be az egyes lakásokra. Ez olyan akadályt jelent, amellyel csak a legegységesebb társasházak tudnak megbirkózni. Egy nagy házban szinte mindig akad olyan tulajdonos, aki nem enged jelzálogot bejegyeztetni a lakására, viszont hajlandó fizetni a magasabb közös költséget. Ennek a problémának a megoldása érdekében a ház felajánlhatja a tulajdonosoknak, hogy készpénzben fizessék ki a rájuk eső részt, a többiek pedig jelzálogot jegyeztethetnek be a lakásukra, és felvehetik a közös hitelt egy kisebb összegre.

**Egy példa társasházi hitelre:** A százötven éves, 24 lakásos épületben az elhasználódott gáz- és vízvezetékek és a kéménybetét cseréje, valamint az előtér támasztó elemeinek javítása azonnali beavatkozást tett szükségessé. Az ingatlan kezelője ajánlatokat kért vállalkozóktól 1998 elején, ami azt mutatta, hogy a költségek 2,5 millió forint körül lesznek. Mivel az önkormányzati tulajdonban levő lakások aránya 30 százalék, a költségek rájuk eső részét az önkormányzat fizeti, a magántulajdonosokra pedig 1,75 millió forint esik. Ebből 500 000 forintot a rendelkezésre álló tartalékokból lehet fedezni, a többit pedig hitelből. A közgyűlés elé az alábbi előterjesztés került:

Önkormányzati rész finanszírozása	750 000 forint
A magántulajdonosok tartaléka a felújítási alapon	500 000 forint
Banki hitel	1.250 000 forint

A tulajdonosok 1998 szeptemberében háromszor gyűltek össze azért, hogy megismerkedjenek a műszaki felmérés eredményeivel és a felmerült finanszírozási lehetőségekkel. A közös képviselő azt javasolta, hogy hitelt vegyenek fel a banktól az egyes lakásokra bejegyzett jelzálog fedezettel. Többségi szavazattal a jelenlevők elfogadták a tervet, bár tizennégyen úgy döntöttek, hogy inkább készpénzben fizetik ki a rájuk eső részt és nem engednek jelzálogot bejegyeztetni a lakásukra. Ezáltal csökkent a hitel összege és megnőtt a rendelkezésre álló készpénz. A hitelt felvenni szándékozó tulajdonosok közös hitel felvétele mellett döntöttek.

A hitelkeret 1998 végén került benyújtásra és alapvető (nem pénzügyi) információkat tartalmazott a hitel felvételében részt vevő tulajdonosokról, valamint adatokat a társasház költségvetéséről az utóbbi néhány évre, illetve az adott évre vonatkozóan. Az előrejelzések azt mutatják, hogy a közös költségből származó teljes bevétel elegendően meghaladja a szokásos költségeket ahhoz, hogy tartalek maradjon. A bank 1999-től nagytávra a hitelkérelmet és a munka tervét kezdődött meg.

### **Az állami támogatás felhasználása társasházi hiteleknél**

A társasházi felújítási kölcsönökhöz kapcsolódóan többféle támogatás is rendelkezésre áll. A feltételek különbözőek és eltérő gyakorisággal használják fel a különböző konstrukciókat. Mindhárom támogatás jelentősen csökkenti a hitel kamatterheit és ezért a hiteleknek némi piacot biztosít a még továbbra is magas piaci kamatok mellett.

#### ***A társasházi hitelek törlesztési támogatása***

A 106/1988 M.T. rendelet az állami támogatások rendszerén keresztül gondoskodik a társasházak és lakásszövetkezetek közös helyiségeinek felújítására szolgáló hitelek terheinek csökkentéséről és ezáltal igyekszik elősegíteni a felújítások megvalósulását. (A rendelet szövege az „A” mellékletben megtalálható.) A támogatás a hitelek kamatait gyakorlatilag 2-6 százalékra csökkenti a futamidőtől függően. Komoly korlátozást jelent viszont, hogy csak azok a házak kaphatják meg ezt a támogatást, amelyek megfelelő felújítási alapot képeznek. A felújítási alapot a ház folyamatosan kell fizesse és a befizetés már legalább öt éve vagy az alapítástól számított 90 napon belül meg kellett kezdődjön.

Nincs hivatalos statisztika arra vonatkozóan, hogy a társasházak közül hány teljesíti a fenti követelményeket, de a társasházi felmérés arra enged következtetni, hogy a társasházak körülbelül 20%-a jogosult a támogatásra, elsősorban a privatizált lakótelepi épületek körében. Annyi biztos, hogy ez a szám növekedni fog, amint egyre több ház éri el az öt éves határt. A támogatások mind az egyéni, mind a társasház által felvett közös hitelekre járnak.

Ez a támogatás igen jelentős hatást gyakorolhat a hitelek iránti keresletre, ahogy a társasházak közül egyre többen megismerkednek vele. 1998-ban számos társasház számára még újdonságot jelentett ez a támogatási forma. Fokozatosan terjed annak felismerése, hogy a tényleges kamat milyen kedvező lehet vagy hogy a hitelkérelmet sikeresen meg lehet szervezni.

### ***Energiatakarékosági hitel („német hitel”)***

Az 1996-os kormányrendeletől kezdődően a kamattámogatás a házak energia-takarékosabbá tételét eredményező munkák finanszírozására szolgáló hitelek esetében is elérhetővé vált. Egy a német kormánytól származó támogatás – amely 1999 augusztus 31-ig vagy legfeljebb még egy évig él – segítségével az iparosított technológiával épült házak bizonyos felújítási munkáinak finanszírozására felvett hitelek kamatainak kétharmadát kifizetik<sup>7</sup>, más házaknál a kamat csak 3-4%-al csökkenthető. A legfontosabb feltétel, hogy a felújítás eredményeképpen a ház meg kell feleljen a modern hőtechnikai normáknak. A legtöbb háznál ez rendkívül magas költségeket jelent, amelyek magukban foglalják a falak külső szigetelését, bár az 1982 után épült házak némelyike már kielégíti az előírásokat és a hitelből más munkákat is el tudnak végezni.

1999 tavaszára a Magyarország részére felajánlott támogatás – összesen 3 milliárd forint – 35-40%-ára kötötték meg már a szerződéseket, ennek az összegnek 50%-át egy város önkormányzatával kötött szerződés teszi ki. Az elmúlt néhány év tapasztalatai azt mutatják, hogy ez a támogatás csak korlátozott mértékben hat a társasházi hitelpiacra és ennek két fő oka van:

1. A munkákkal szemben támasztott műszaki követelmények olyan magasak, hogy a szükséges befektetés számos esetben meghaladja a több százezer forintot lakásonként.

2. Társasházak vagy lakásszövetkezetek csak ritkán tudják felvenni ezt a hitelt, mivel a bankok többnyire egyéni jelzálogot követelnek biztosítékként. Ez a tény mutatja, hogy nagyobb épületeknél – hiszen az iparosított technológiával épült házak ilyenek – az egyéni jelzálog nem járható út.

### ***Lakástakarékpénztárak***

A lakástakarékpénztárak által nyújtott szerződések is magas állami támogatással járnak – az éves előtakarékoság 30%-át vagy maximum évi 36 ezer forintot biztosítanak támogatásként. A szerződés meghatározott összegre (szerződéses összeg) szól, amelynek legfeljebb 50% egy a szerződéskötéskor meghatározott megtakarítási időszak (4-8 év) elteltével 6%-os fix kamatozású hitelként vehető fel, melynek törlesztő részlete és futamideje már a betétszerződés megkötésekor ismert<sup>8</sup>. A hitel azonban ebben az esetben sem jár automatikusan, és a minden hitelintézetre vonatkozó előírások szerint a megfelelő értékű biztosítékot a la-

<sup>7</sup> A piaci kamatot pedig a jegybanki alapkamat + 2.5%-on kell értelmezni a folyósító bankokkal kötött speciális szerződések értelmében.

<sup>8</sup> (Két megtakarítási év után ú.n. áthidaló hitelt nyújthatnak a lakástakarék-pénztárak, melynek kamatozása változó és piaci szintű, de ennek hitelbírálati és biztosítéki feltételei azonban jóval szigorúbbak a 6%-os hitel követelményeinél.)

kás-takarékpénztáraknak is meg kell követelniük. Tekintettel a hosszú elõtakarékossági periódusra, ennek megkívánt mértéke azonban lényegesen kisebb a kereskedelmi banki finanszírozásnál jelenleg megkövetelt 100-200%-os szinttõl.

Az elmúlt két és fél év során a lakástakarék-pénztárak körülbelül 400-450.000 szerzõdést kötöttek magánszemélyekkel, lakásszövetkezetekkel és társasházakkal. A társasházak jelentõs hányada rendelkezik lakástakarék-pénztári szerzõdéssel, nemcsak a legjobb pénzügyi helyzetben levõ épületek, hanem a közepes vagy „gyengébb” házak is. Ez azt mutatja, hogy a társasházak részérõl megvan az érdeklõdés, a pénzügyi háttér és a készség is arra, hogy takarékoskodjanak és együttmûködjenek pénzügyintézetekkel, valamint azt is jelzi, hogy ha egy pénzügyi lehetõség egyszerû és kétharmados többséggel dönteni lehet róla, mint a jelen esetben, akkor sok társasház élni fog a lehetõséggel és a tulajdonosok le fogják gyõzni a banki hitelekkel kapcsolatos ellenérzéseiket.

## V. Az önkormányzati segítségnyújtási programok szerepe

Országsszerte számos önkormányzat – például Budapest és kerületei, Tatabánya, Debrecen, Miskolc, Székesfehérvár – különített el pénzüsszegeket abból a célból, hogy kamatmentes hiteleket vagy vissza nem térítendő támogatást nyújtson a társasházi felújításokhoz. Budapesten a 23 kerületből 19-ben van ilyen program, amelynek keretében évente 10 és 210 millió forint közötti összeget különítenek el erre a célra. Ezeknek a programoknak a keretében 1998-ban körülbelül 1,3 milliárd forinttal támogatták a felújításokat, ami több mint 1500 lakást érintett Budapesten.

A vissza nem térítendő támogatás vagy a hitel feltételei között általában szerepel, hogy a társasház saját erőből finanszírozza a költségek 30-60%-át és hogy a közösségnek nem lehet közüzemi vagy adó tartozása. A hitelekkel kapcsolatos fedezeti követelmények erősen változóak, van ahol egyszerűen csak szerződést kötnek és engedményeztetik a ház összes számláját az önkormányzatra, és van olyan is, ahol jelzálogot jegyeznek be minden lakásra (De ez csak egy kerület esetében fordult elő.). Fontos kiemelni, hogy a visszatérítendő támogatások esetében a visszafizetési fegyelem kiváló, az önkormányzatok gyakorlatilag nem regisztráltak tartós elmaradást. (Mindez igaz a mellett, hogy az önkormányzatok nem vizsgálják komolyabban a társasházakat, amelyeknek hitelt adnak, így nem szűrik meg a visszafizetési képességet sem.)

Ezeknek a programoknak a volumene csekély a társasházak körében mutató felújítási szükségletekhez képest, viszont katalizátorként szolgáltak abban a tekintetben, hogy számos társasháznál elkezdtek számba venni a felújítási szükségleteket és megszervezni a felújítások finanszírozását. Az önkormányzati hitelfelvétellel kapcsolatos szemléletmód elfogadása segíthet a társasházaknak abban, hogy lépéseket tegyenek a banki hitelfelvétel felé, ha az önkormányzati források kimerülnek vagy ha az önkormányzatok által támasztott feltételek alakulása egyes házakat kizár a támogatásból.

Hosszabb távon, ahogy az önkormányzati források szűkülnek, a banki hitelek kínálata pedig nő, elképzelhető, hogy egyes önkormányzatok úgy döntenek, hogy az általuk nyújtott segítséget a társasházi piac bizonyos szegmenseire korlátozzák, vagy pedig egy viszonylag alacsony szinten maximálják az egy ház által felvehető hitelt vagy támogatást. Az önkormányzatok dönthetnek úgy, hogy az alacsony jövedelmű háztartásokra, a város bizonyos részein fekvő házakra vagy pedig különösen rossz állapotban levő épületekre koncentrálnak. Ebben az esetben társasházi felújítások piacának egyes részein az önkormányzatok, míg más részein a bankok tevékenysége lesz a meghatározó. (A bankok önkormányzatokkal folytatott tárgyalásai elősegíthetik ezt a szegmentálódást.)

A banki hitelek és az önkormányzati segítségnyújtás ki is egészíthetik egymást egy időben és egy épületen belül. Ebben a felállásban az olyan társasház, amely nem tudja finanszírozni a teljes felújítást banki hitel segítségével, kiegészítheti azt önkormányzati támogatással. Ez csökkenti a banktól való függőséget, lehetővé teszi a társasház számára egy teljesebb felújítási program végrehajtását és a havi törlesztő részletek összegét is elfogadhatóbbá teszi a tulajdonosok számára és ezáltal biztosítja azt is, hogy a társasházak egy nagyobb köre vehessen részt a programban.

Számos önkormányzat információs és képzési segítséget is nyújt a társasházaknak, mivel felismerte azt, hogy a társasházak tulajdonosainak és közös képviselőinek szükségük van műszaki, pénzügyi és jogi információkra ahhoz, hogy hatékonyan működtessék a házakat. Ezek a programok fejlesztik a társasházi vezetők tudását és képességeit és ezáltal sok házban segítik a pénzügyi tervezést és a mérleg elkészítését. Ilyen módon pedig növelik a bankok által a társasházaknak nyújtott hitelek iránti keresletet, azzal párhuzamosan, ahogy a felújítások tervezése, a konszenzus kiépítése és a felújításokhoz szükséges anyagi tartalékok képzése is előrehalad. Emellett a bankok közvetlenül is használhatnák ezeket az önkormányzati információs programokat a saját hitelezési programjaikról szóló tájékoztatás céljából.

## VI. A jövőről szóló elképzelések

A megfelelő biztosítékok megtalálása mindig is az egyik legnagyobb akadály lesz a társasházaknak nyújtott hitelek útjában. A társasházi hitelezés elterjedtebbé válásával párhuzamosan azonban az elfogadott fedezetek köre bővíthet szélesebb és nagyobb kört foglalva magába. Az új típusú fedezetek is nyújthatnak a banknak annyi biztonságot, mint a hagyományos ingatlan jelzálogok, ha a hatékony használatukat biztosító eljárásokat kidolgozzák. Az előrettekintő bankok az alábbi elképzeléseket vehetik figyelembe:

### A számlákra adott egyszerű engedményezés

A társasházi ügyfél jövőbeni bevételére a bank számára engedményezést lehet adni, anélkül hogy ez a kölcsöntőkének megfelelő folyószámla befagyasztását jelentené. Az elképzelés az, hogy nemfizetés esetén a bank közvetlenül leemelheti a társasház számlájáról a havi törlesztőrészletet. A bank a számla teljes összegét birtokba veheti, ha a problémák folytatódnak és az ügyben végrehajtásra kerül sor. Ilyen fedezet alkalmazása a viszonylag kis összegű hitelek esetében lenne a legcélszerűbb. Ez gyakorlatilag olyan megoldás a társasházakra alkalmazva, mint amikor a bankok folyószámla kölcsönt nyújtanak magánszemélyeknek az alapján, hogy eddig milyen ügyfélnek bizonyultak. Nagyobb hitelek esetében ezt a fedezetet valószínűleg kombinálják más ingatlannal vagy számla engedményezésével.

A folyószámla hitel párhuzama nagyon figyelemre méltó a társasházak esetében is. Ha a vezető nagybankunk által ajánlott hitelkonstrukciót vesszük alapul, akkor e szerint a rendszeresen átutalt jövedelem 3-4-szeresének megfelelő hitelösszeggel kalkulálhatunk, amely jelenleg is ingatlanfedezet és lekötött betét vagy letétbe helyezett pénzösszeg nélkül kerül kiadásra. A párhuzammal élve egy 60 lakásos ház esetében havi 200-250.000 forint bevételt feltételezve 600.000-1.000.000 forint hitel kihelyezése válik lehetővé.

### Önkormányzati kezességvállalás

Az önkormányzatok maguk is adnak hiteleket, amelyeken keresztül a társasházak tőkéhez juthatnak, de ezekkel kapcsolatban nem használják ki teljes mértékben sem a banki szférában, sem az önkormányzati pénzekben rejlő lehetőségeket. Az önkormányzati források gazdaságosabb felhasználását jelentené, ha banki hitelek felvételét segítenék elő az önkormányzatok kezességvállalásával.<sup>9</sup> Az

<sup>9</sup> Ilyen garanciát az önkormányzatok már évek óta vállalnak a vízközmű-társulatokon keresztül megvalósított nagy volumenű beruházásokkal kapcsolatban. A társulatok szervezik meg a csatorna- vagy a vízhálózat kiépítését a település bizonyos részein.

önkormányzatok nem vállalnának nagyobb kockázatot, mint amikor közvetlenül bocsátanak ki hiteleket, hiszen azok sincsenek az esetek többségében jelzálog fedezettel biztosítva. Kezességvállalás esetében a társasház cserében szintén biztosítana valamilyen biztosítékot az önkormányzat részére, amely azonban nem lenne egyéni jelzálog, például a számlájára adna engedményezést.

Az önkormányzati kezességnek akkor van értelme, ha így banki kölcsönök segítségével több felújítást lehet megvalósítani, mint az önkormányzatok közvetlen részvételén keresztül. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzati források felhasználásnak hatékonysága megsokszorozódik.

- ♦ Gyakorlatilag az önkormányzat nem kötné le a garantált hitel teljes összegének megfelelő összeget, hanem csak a teljes garancia egy bizonyos hányadát. Vagy az önkormányzat aláírása is elegendő lehet a garancia vállalásához, feltehetőleg akkor, ha az önkormányzat pénzügyileg erős és a számláit az adott banknál vezeti.
- ♦ Bizonyos esetekben az önkormányzat engedélyezheti jelzálog bejegyzését a saját tulajdonában levő ingatlanra – például üzlethelyiségre – a garancia biztosítása érdekében.

Az önkormányzati kezességvállalás esetén természetesen az önkormányzat pénzügyi helyzetét kell vizsgálni, amelyet elsősorban a számlavezető bank tehet meg. Elképzelhető, hogy ugyanez a bank a társasházi hitelező is ezért a két rendszer hatékonyan összekapcsolható.

Debreceni fűteskorszerűsítés: A lakások egyéni mérésének és szabályozásának megoldása a közeljövő nagy feladata a távfűtött lakások tulajdonosainak számára. Az önkormányzatok – többnyire a tulajdonukban lévő távfűtő műveken keresztül – sokat tehetnek a folyamat előbbre viteléért. Ezt a feladatot vállalta fel a Debreceni Hőszolgáltató Rt. is. A költségmegtérítők és szabályozó szelepek felszerelése körölbelső lakásonként 30-50.000 forintos költséget jelent. Ezt az összeget részben a lakók befizetéseiből – radiátoronként 2.000 forint – részben önkormányzati támogatásból és alapdíj kedvezményből\* finanszírozták. A legérdekesebb pont a konstrukcióban azonban a hitel, amelyet a kivitelező biztosít 1 évre, s amelyet a távfűtő művek vesz fel, de továbbítja a lakók felé, majd elvégezve a korszerűsítést, a lakástulajdonosok 1 éven belül törlesztik a hitelt a távfűtő műveknek. A valóságban tehát egyfajta kezességvállalás történik, hiszen a törlesztők a tulajdonosok, de a hitel fejében egyéni jelzálog bejegyzésére nem kerül sor, s a Debreceni Hőszolgáltató Rt. számára biztosítékként a szerződésben kikötött inkasszó jog szolgál.

\*Alapdíj kedvezményre akkor adott lehetőséget a Hőszolgáltató Rt., ha a ház közössége egy összegben, a közös költség részeként fizette a távhő díját.

# FÜGGELÉK

## A. Részletek a releváns törvényekből

### Társasházi törvény

#### 3. §

- (1) A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- (3) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy az alapító okiratban, illetőleg a szervezeti működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint

#### 11. §

- (2) Az alapító okirat megváltoztatásához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

#### 18. §

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

#### 23. §

- (1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

#### 24. §

- (1) A közgyűlés a határozatával vagy a szervezeti-működési szabályzat

felhatalmazása alapján a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

### 39. §

5. rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

### 106/1988 M.T. rendelet

#### 11. §

- (1) A kötelező felújítási alap-képzés jogszabályban előírt mértékű teljesítése és pénzintézetnél való elhelyezése esetén a lakásszövetkezeti és társasház lakóépületek közös tulajdonú részeinek felújításához, korszerűsítéséhez – az alap pénzeszközöket kezelő pénzintézettől – felvett kölcsönök törlesztésének megfizetéséhez az állam támogatást nyújt. A támogatás mértéke a havi törlesztőrészlet fele, de az esedékes kamat összegét nem haladhatja meg.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti támogatás nem nyújtható, ha
- a) a társasház-tulajdonközösség vagy a lakásfenntartó szövetkezet – jogszabályban előírt mértékben – a felújítási alapképzési kötelezettségének nem tett eleget;
  - b) a társasház, illetőleg a lakásfenntartó szövetkezet a megalakulástól vagy ha az későbbi időpontra esik, úgy az épület használatbavételétől vagy birtokbavételétől számított 90 napon belül az előírt mértékkel az alapképzés megkezdését elmulasztja.
- (3) Támogatás a (2) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása esetén akkor nyújtható, ha a képzés megkezdése időpontjától számított folyamatos és előírt mértékű teljesítés mellett 5 év már eltelt.

### 10/1977 PM. rendelet

#### 1. §

- (1) Ha a társasházban hatnál több társasház-öröklakás van, a közös tulajdonban álló épületrészek és az épületben lévő lakások felújításához a külön jogszabályban megállapított kedvezményes feltételekkel csak akkor kaphatnak kölcsönt a tulajdonosok, illetőleg a tulajdonostársak, ha a közös

tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére alapot képeznek, és ahhoz a hozzájárulás havi mértéke

- a) a lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 15 éven belül a felvonó nélküli lakóépület lakásainál 4 Ft/m<sup>2</sup>-nél, felvonóval rendelkező lakóépület lakásainál 6 Ft/m<sup>2</sup>-nél;
- b) a lakóépület használatbavételét, illetőleg felújítását követő 16. Évtől a lakóépület felújításáig, illetőleg ismételt felújításáig felvonó nélküli lakóépületek lakásainál 6 Ft/m<sup>2</sup>-nél, felvonóval rendelkező lakóépületek lakásainál 8 Ft/m<sup>2</sup>-nél nem kevesebb.

## 2. §

A felújítási alap számlavezetési feladatait az Országos Takarékpénztár (a továbbiakban Takarékpénztár) illetékes területi fiókja látja el.

## 3. §<sup>4</sup>

- (1) A közgyűlés által megállapított felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasháznak a pénzügyintézetnél vezetett üzemeltetési számlájára – a közgyűlés határozatától függően személyesen vagy a közös képviselő útján – befizetni. A felújítási hozzájárulásokat a pénzügyintézet a társasház állandó vagy eseti megbízása alapján legkésőbb minden negyedév utolsó napjáig a társasház felújítási alapszámlájára vezeti át.

## 6. §

- (2) Ahol a rendelet az Országos Takarékpénztárt, illetőleg a pénzügyintézetet említi, ott a társasházak számláinak vezetésére felhatalmazott pénzügyintézetet kell érteni.

## B. A társasházi felmérés eredményei

1998 szeptemberében – a USAID támogatásával – sor került egy 800 társasházat vizsgáló kérdőíves felmérésre, amelyben a közös képviselőket kérdeztük meg. A minta nagy része Budapestről származott a kiegészítő minta pedig Győrből és Nyíregyházáról. A privatizált lakóépületek képezték a minta magját, de eredendően társasháznak épült házak is bekerültek a vizsgálatba, szövetkezeti házak azonban teljes egészében kimaradtak a mintából. A budapesti túlsúlyból adódóan a belvárosi és a nagy lakásszámmal rendelkező épületek szintén túlreprezentáltak.

A felmérés nem a háztartásokat vizsgálja, hanem a házak egészét. Ez részben abból adódik, hogy tapasztalataink szerint a jövedelemmel, szokásokkal kapcsolatos becslések, főleg a közös képviselők részéről rendkívül megbízhatatlanok, részben abból, hogy a közvetett adatok – külső és belső hátralék – jobban jellemzik a ház valós cselekvési határait.

A felmérés főbb megállapításai a következők:

- ♦ A közös képviselők által a következő évekre becsült szükséges felújítási munkák nagysága nemzeti szinten körülbelül 180 – 200 milliárd forint.
- ♦ A legnagyobb felújítási igény az igazán idős épületeken jelentkezik. Fajlagosan a legkisebb felújítási igénye a lakótelepi épületeknek van.
- ♦ A házak körülbelül 8%-nak van 6 hónapnál régebbi közüzemi tartozása.
- ♦ Az épületek körülbelül felében nincsen semmiféle közös költség hátralék, s igazán nagy problémát – az éves költségvetés 10% kitevő nagysággal – csak a házak 20%-ában okoz. Mind közüzemi mind közös költség szempontjából a lakótelepi házak vannak a legrosszabb helyzetben.
- ♦ A társasházak mintegy 70%-nak van felújítási alapja. (és 18-20%-nak rendszeres bevételi többlete a közös költségen és a felújítási hozzájáruláson túl.)

### A társasházak műszaki állapota, felújítási elmaradás

Nagyon nehéz feladat megbecsülni a legszükségesebb felújítási munkákat és azok költségigényét. A felmérésben megkérdeztük a közös képviselőket, hogy az elkövetkezendő 5 évben mely munkákat tartanak fontosnak és a megítélésük szerint az mennyibe kerül. A becslések munkafajtánkénti elemzése kimutatta, hogy az elképzelések nem állnak messze a piacon tapasztalható valós értékektől, ezért érdemes országos szintre is kivetíteni a rövid távon sűrűn jelentkező elmaradást. Ennek értéke közelítő becsléssel 180-200 milliárd forint.<sup>10</sup> A közös

<sup>10</sup> Napvilágra kerültek más becslések is, amelyek nemzeti szinten 1500-3000 milliárdos felújítást tartottak szükségesnek, ezek azonban nem csak a közös helyiségek felújítási igényét jelentették meg, hanem az egyéni lakásokat is – nem beszélve arról, hogy ezekbe a becslésekbe szövetkezeti épületek, önkormányzati bérlakások éppúgy bekerültek, mint a családi házak.

képviselők által becsült szükséglet lényegesen közelebb állhat a realitásokhoz, hiszen többnyire csak a valóban égető problémaként jelentkező munkák kerültek bele a felsorolásokba, nem törekedve a tökéletesen felújított állapotra.

A felmérésekből egyértelműen kiderül, hogy a lakótelepi házak egy lakásra eső költségigénye sokkal alacsonyabb, mint a belvárosi vagy kertvárosi társasházaknak. (Ez az eredmény részben abból fakad, hogy a lakótelepi lakások többségi fiatalabb az átlagnál, és olcsóbb technikával épült, mindamellett sok lakást tartalmazó épületekről van szó, ahol a fajlagos költség természetesen kisebb.) Ugyancsak körülbelül fele a felújítási igénye az eredendően társasháznak épült házaknak, vélhetőleg a folyamatosabb karbantartás miatt. Egyértelmű kapcsolat mutatható ki a ház kora és felújítási igénye között, azaz minél idősebb egy épület, annál költségesebb felújításra van szüksége.

A legtöbb épület számára a tetőfelújítás ígérkezik a legsürgősebbnek – a megkérdezett házak 40%-ban – a második helyen a lépcsőház felújítása szerepel. (Legritkábban a vészvilágítás és a szellőző rendszer kiépítése okoz gondot a közös képviselőknek.)

### **A társasházak pénzügyi helyzete**

A házak 92%-ának nincsen 6 hónapnál régebbi közműtartozása. Az átlagtól némileg magasabb arányt a lakótelepeken tapasztaltunk (15%), illetve a privatizált házak körében. Szignifikánsan magas értéket – 30% körüli közmű hátralékos arányt a legnagyobb, több mint kétszáz lakással rendelkező házakban észleltünk. A két vidéki város közül Nyíregyházán 15% körül van a közműdíjjal hátralékba került házak aránya, ugyanez a szám Győrben gyakorlatilag a nullával egyenlő (Budapesten az átlagos 8% arány jelentkezik). A kisebb, régebben épült társasházak közműdíj hátralékos helyzete lényegesen jobb az átlagnál.

A belső hátralékot tekintve megállapítható, hogy az esetek körülbelül felében a házakban egyáltalán nem jelentkeztetett közös költség hátralék – ezek elsősorban a kis lakásszámú épületek. A másik felében a megosztások nagyon különböző kategóriákat mutattak ki. Az egy lakásra jutó közös költség hátralék Budapesten sokkal magasabb, mint vidéken. Nyíregyházán is szignifikáns. Győrben nem jelentős. Az igazán régi házakban – amelyek 1920 előtt épültek – van nagy belső adósság és a 70-80-as évek lakótelepein. A lakótelepen nem csak a hátralék nagysága magasabb, hanem a hátralékkal egyáltalán rendelkezők aránya is, azaz a házak 75%-ban van legalább egy hátralékos. A privatizált épületekben sokkal nagyobb az egy lakásra eső hátralék nagysága, mint az eredeti társasházban.

A házak 3%-ban volt magasabb a hátralék, mint a költségvetés 40%-a (főleg privatizált lakótelepi házak). Ugyanakkor csak az esetek 20%-ban magasabb a közös költség hátraléka a költségvetés 10%-nál. A ház közműtartozása és a belső, közös költség tartozása összefüggést mutat ugyan főleg a lakótelepi, liftes, soklakásos há-

zak esetén – azonban például a régi belvárosi házakban a jelentős belső tartozások még nem tették annyira tönkre a költségvetést, hogy kifelé is a fizetésképtelenség jeleit mutassa a ház.

A közös képviselők megítélése szerint az esetek 40%-ban inkább nem képes, az esetek 60% nem akar az adós fizetni.

A felmérés szerint a társasházak 73%-ában van felújítási alap, a minta torzítása azonban ezt az értéket lefelé korrigálja, 67-70%-ra.<sup>11</sup> A kisebb épületek – 10 lakás alatt – nem egészen fele nem rendelkezik felújítási számlával, hiszen a felmerülő költségeket gyakran egyszerűen készpénzben adják össze. A belvárosi, budapesti épületeknél ugyancsak jóval az átlag alatt van a felújítási alappal rendelkezők aránya. A legrosszabb pénzügyi helyzetben az 1950 előtt épült, rossz állapotú házak vannak. Ezen épületeknél alig több mint 50-60%-os a felújításra félretett összeggel rendelkezők aránya. A legjobb állapotú házak ugyancsak 40%-ban nem látják szükségesnek önálló alap képzését. A legnagyobb arányban a közepesen jó állapotú, lakótelepi, nagy lakásszámmal rendelkező házak között van felújítási alap, itt elérheti a 85-90%-ot. Különösen figyelemre méltóak a vidéki városok, ahol a 90%-ot meghaladó is lehet az alapot képzők aránya.

A társasházak 18%-a rendelkezik rendszeresen bevételi többlettel a működési költségek fedezésén és a felújítási alapon túl. Ez az egyetlen változó, amely a főbb csoportosítások szerint sem produkál különbséget, azaz nagyjából minden lakóosztályban a 18% körüli értéket követi. A bevételi többletet az azzal rendelkezők fele leköti, 20%-a karbantartásra, 15%-a felújításra fordítja. Az értékpapír vásárlása nagyon ritka. Jelentősége van annak a ténynek is, hogy a bevételi többletet a teljes sokaságnak csak 4%-a tervezi előre a költségvetésben.

A társasházak körülbelül 20%-a jogosult állami törlesztési támogatású hitelre – az 1988/106 M.T. rendelet alapján – amely elsősorban a felújítási alap megfelelő nagyságától függ. Budapesten kisebb ez az arány, vidéken magasabb. A lakótelepen elérheti a 30%-ot, a kertvárosi övezetben pedig akár a 40%-ot is. Az eredendően társasháznak épült házaknál az arány nagyon alacsony, körülbelül 10%, a privatizált házak esetében azonban az átlag felett alakul a részarány. Sajnos a legrosszabb fizikai állapotúaknak van legkevésbé lehetőségük az állami támogatás igénybe vételére (6%).

Az állami támogatás célcsoportja leginkább az 1950-80 között épült, privatizált, kertvárosi vagy lakótelepi ház. Sajnos a célcsoport nem egyezik azokkal, akik hallottak az állami támogatásról: vidéken ez az információ kevesekhez jutott el, a lakótelep és a kertváros ugyancsak információhiánnyal küszködik. Ebből következően a

---

<sup>11</sup> A becsült érték lefelé korrigálását az indokolja, hogy a kis lakásszámú épületek – amelyeknek gyakran semmilyen számlája sincs nemhogy felújítási – alulreprezentáltak a mintában.

felújítási alap szabályszerű képzése inkább a véletlen műve, semmint a tudatos felkészülésé.

#### **A társasházak és az önkormányzat kapcsolata**

Általánosságban egyáltalán nem negatív az önkormányzatok megítélése a társasházak körében. A megkérdezett házak 63%-ban az önkormányzat nem szokta befolyásolni a társasház döntéseit, 10%-ban igen, de akkor is pozitív módon. A közös képviselők 25%-ban nem tudták eldönteni, hogy mit feleljenek erre a kérdésre – döntő részben azért, mert nincs a házban önkormányzati tulajdon. Ahol van, ott 90%-ban az önkormányzat rendszeresen fizeti a közösség által megállapított közös költséget.

A felmérés során vizsgált épületek közül 118-an kaptak önkormányzati támogatást (A felmérésben szereplő három városból csak Budapesten volt önkormányzati támogatási rendszer, ezért a budapesti házak viszonylatában ez 20%-ot jelent). A házak gyakran nem a kért teljes összeget kapták meg, hanem csak annak nagy részét, átlagosan házanként körülbelül 800.000 forintot.

Főleg belvárosi, régi házak kaptak támogatást, de ez leginkább azzal magyarázható, hogy elsősorban a belső kerületeknek van nagy összegeket felölelő támogatási rendszere. Nem a legrosszabb fizikai állapotú házak részesültek támogatásban, hanem a közepesnek minősülők.

Érdekes módon a támogatásban részesült házak a legtöbb paraméterüket tekintve rosszabb képet mutatnak, mint az átlag. Pedig egyetlen program sem fejezte ki, hogy célzottan a nehezebb helyzetben lévő épületeket kívánna támogatni, sőt az önkormányzatok is támasztanak olyan követelményeket, amelyek a legrosszabb házakat direkt vagy indirekt kizárja a rendszerből. Az átlagosnál több olyan ház is kapott önkormányzati támogatást, amelynek nem volt felújítási alapja. Némileg magasabb a közműtartozásuk is, mint az átlag. A közös költség hátralékuk azonban sokkal jelentősebb. Másfélszer gyakoribb, hogy van az épületben hátralék, és annak az értéke is másfélszerese az amúgy is magas budapesti átlagnak.

Az önkormányzatok a közvetlen pénzügyi támogatáson túl egyéb eszközökkel is elősegíthetik a társasházak felújulását. A finanszírozás egyik legtermészetesebb formája a bankhitel, ami leginkább a biztosítékok hiányában hiúsul meg. A házak 40%-a azt állította, hogy igénybe venne bankhitelt a felújítás finanszírozására, ha az önkormányzat garanciát vállalna a hitelért azzal a feltétellel, hogy a törlesztés nem teljesítése esetén a ház összes számlája az önkormányzat rendelkezésére állna fedezetként.

A társasházaknak nem csak pénzre van szükségük a felújítás sikeres megszervezéséhez, lebonyolításához, hanem információkra mind műszaki, mind szerve-

zési mind pénzügyi területen. A megkérdezett házak 55%-a jónak tartaná egy önkormányzati információs iroda felállítását, amely segít a felújítás lebonyolításában. (Különösen azok a házak számítanak az információban nyújtott segítségre, amelyek városában vagy kerületében nincsen pénzügyi támogatási program.)

C. Egy 55 lakásos társasház – panel – éves költségvetési elszámolása  
 1998 évre  
 1998. év gazdálkodása

<b>Nyitó egyenleg</b>		
leköötött értékpapír	50.000,-	
felújítási számlán	138.000,-	
üzemeltetési számlán	57.344,-	
<b>Bevételek</b>		
nyitó bank	57.344,-	
pénztár	2.075,-	
tulajdonosi befizetések	1.799.568,-	
önkormányzati befiz.	284.809,-	
Egyéb bev. (banki jut. ill. stb.)	9.839,-	
<b>Össz. bevétel</b>	<b>2.483.635,-</b>	
Ebből felújításra elkülönítve	330.000,-	
<b>Kiadások</b>		
anyagköltség		
(ajtószersz. tiszt. sz. nyomtatv.		
csekk kész. stb.)		87.331,-
közüzemi díjak		
fűtés		435.475,-
Émász villany		269.532,-
szemétszállítás		200.236,-
karbantartás		
Táv hő karb.		61.824,-
lift karb.		94.875,-
EML felülvizsgálat		11.213,-
villánszer. ajtójav.		133.150,-
dugulás elhárítása		29.828,-
berjellegű		
közös képviselet		132.250,-
takarítás		94.300,-
költségtér.		104.650,-
Mep járulék		138.150,-
egyéb		
banki ktg. posta		18.729,-
posta illeték		10.949,-
végrehajtási előleg		24.725,-
ügyvédi díj		30.326,-
belépési díj (lakástakarékpénztár)		21.563,-
Kábel TV antenna díj		45.885,-
rovarirtás		28.474,-
1997. évi szja befiz.		10.350,-
felújítás		
kaputelefon felújítása		115.500,-
<b>Össz. kiadás</b>		<b>2.099.315,-</b>