

Bérlakás építési program Otter-Bau módra

ORVOSSÁG AZ ÖNKORMÁNYZATOK BÉRLAKÁSÉPÍTÉSI PROBLÉMÁIRA

A Sikeres Magyarországért Bérlakás Hitelprogramhoz kapcsolódva az Otter-Bau Kereskedelmi és Szolgáltató zRt. olyan lakásépítési programcsomagot dolgozott ki, amely az egyes családi háztól a négylakásos társasházakig rendkívül gazdaságos megoldást kínál önkormányzatoknak, önkormányzati társulásoknak vagy a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásainak. A bérlakásépítési programról és az Otter-Bau ajánlatáról a részvénytársaság vezérigazgatójával, Tóth Tamással beszélgettünk.

– **Miről is szól röviden ez a bérlakás hitelprogram?**

– Alapvetően a programot azért indították, hogy a magyarországi lakásproblémákat valamilyen formában megpróbálják enyhíteni. Az olcsó bérlakásokra elég nagy az igény, hiszen a fiatalok, az alacsony jövedelműek, vagy a szociálisan hátrányos helyzetűek számára gyakran nincs is más megoldás az előrelépéshez. Nagyon sok településen okoz problémát az is, hogy az ott működő vállalkozók nem tud-

nak megfelelő lakhatási körülményeket biztosítani a jól képzett munkaerő számára, ezért az ő fejlődésüket is elősegítené, ha a helyi önkormányzat rendelkezne jó minőségű, bérelhető lakásokkal.

A partnerbankunk az önkormányzatok számára az átlagosnál sokkal kedvezőbb feltételekkel biztosít hitelt olyan bérlakások, nyugdíjasházak, idősek otthona, lakóotthon építésére, amelyek tartósan önkormányzati tulajdonban maradnak. A finanszírozáshoz saját erő, mindössze 10% szükséges,

sőt a 2000 főnél kisebb településen 5% is elegendő. Nagy segítséget



jelent az is, hogy a saját erőbe az államháztartás más alrendszeréből kapott, vagy közösségi forrásból származó támogatás is beszámítható. A hitel futamideje maximum 25 év lehet, sőt türelmi idő is kérhető, ami legfeljebb 3 év. Az önkormányzatoknak ehhez telket kell biztosítani, és azt vállalni, hogy legalább 10 évig a hitelcélnak megfelelően hasznosítják az ingatlanokat.

– **Mit tudnak önök mindehhez hozzátenni? Miért érdemes ép-**

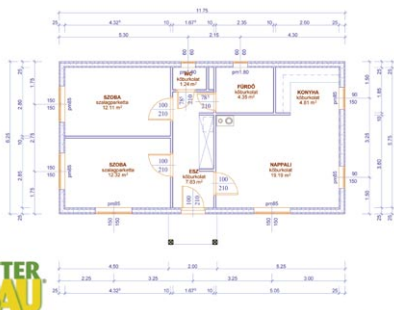
pen Önökkel együttműködni egy önkormányzatnak?

– Egy kidolgozott komplex, lehetséget szállítunk partnereink részére. Ez a tervezéstől a kivitelezésen keresztül a hitelügyintézésig mindent magában foglal. Ennek segítségével a valós igényből modern, energiatakarékos és rendkívül rentábilis házak épülhetnek. Ami nagyon fontos, hogy a standardizált házakhoz nem csak az építészeti és látványtervek vannak készen, hanem

a kivitelezési tervek is. Az építkezés fázisait fotókkal is dokumentáljuk. A beruházó a műszaki átadáskor egy CD-n is megkapja. És ami még vonzóvá teheti a választást az a rövid 6-8 hónapos kulcsrakész kivitelezés, és az általunk biztosított 10 éves garanciális idő.

– **10 éves teljes körű garancia a házakra? Ehhez már tényleg jó alapanyagok és szakembergárda kell! Mit takar ez a garancia pontosan?**

– Valóban nagyon fontos, hogy minőségi termékekkel tudjunk dolgozni. A beépített anyagok a közepes árkategóriájú, de minőségében igényes árak közé tartoznak. A termékek oldaláról – tetőfedőanyagok, kémény, nyílászárók, épületgépészet stb. – a gyártói garanciák adottak, cégünk pedig a



kivitelezői garanciát vállalja. Természetesen a garanciák biztosításának feltételei is vannak, alapvető például, hogy elvárjuk a rendeltetésszerű használatot. Ezzel a garanciával az önkormányzatoknak gyakorlatilag 10 éven át nem kell az ingatlanra költenie, hiszen a felmerülő hibákat – ha vannak ilyenek – költségmentesen kijavítjuk. A szakmai háttér biztosított. A tervezőink és a kivitelezések vezetői is évtizedes tapasztalatokkal rendelkező elismert szakemberek. Az általuk irányított dolgozók is sokszor bizonyították már, hogy egyenletesen kiváló minőségű munkájukra mindenkor számíthatunk.

– Mennyire tudják ötletekkel, tapasztalatokkal is segíteni az önkormányzatokat?

– Igyekszünk rugalmas partnerek lenni. Ötleként például máris javasolni tudjuk, hogy ne a meglévő ingatlant próbálják meg folyamatosan felújítani, azt célszerűbb inkább értékesíteni. Ezzel megszabadulva az állandóan magas fenntartási költségektől inkább önerőt biztosítani a hitelkonstrukcióhoz. Nem csak új, a kor elvárásainak megfelelő modern energiatakarékos ingatlanokat tudnak építeni így, de azok karbantartásától is megszabadulhatnak 10 évre.

Előny továbbá a 3 éves türelmi idő és az is, hogy a hiteldíjakat negyedéves periódusban kell megfizetni, holott a lakások bérleti díjait viszont havonta tudja beszedni az önkormányzat, s ezzel a beszedett bérleti díjjal csökkenteni tudja a hitelterheket. Ezek a házak kiválóak például előtakarékosági konstrukciókhoz is, hiszen 5 év múlva tovább tudja költöztetni a lakókat, de az is kedvező megoldás, ha például 10 év után eladja – akár a bent lakóknak –, s ezzel újabb bevételekre tehet szert. Egy-egy jó helyen épített ingatlan értéke akár a többszörösét is érheti a befektetett eszközöknek.

– Ha kész látvány – és kivitelezési terveik vannak, akkor az azt is jelenti, hogy az épülő házakról is mindent megtudhatunk. Ez tényleg így van?

– Valóban. Mint már említettem, egyes családi házakat, kettes vagy négyes társasházakat építünk. Ezeket úgy alakítottuk ki, hogy optimális legyen a helyiségek mérete és azok kapcsolata, így kisebb (akár keskeny) telek is elegendő a megvalósításukhoz, és egy fa-lusi környezetbe is jól beilleszkednek. Továbbá moduláris felépítésénél fogva az igények szerint a szobák és egyéb helyiségek száma csökkenthető vagy bővíthető.

Ezek a házak a ProKoncept Rt. által meghonosított technológiával készülnek (www.prokoncept.hu), melyet a németországi BASF fejlesztett ki 55 évvel ezelőtt. A teljes rendszer elemeinek gyártása Magyarországon történik, amely kiváló minőségű terméket és rugalmas logisztikát szavatol. Ez egy energiatakarékos építési rendszer, amely nemcsak az építési költségeknél jelentkezik, hanem a benne való élet is olcsóbb. Kitűnő hőszigetelési tulajdonságának köszönhetően nyáron nem kell

külön hűteni, télen pedig a hagyományos épületszerkezetekhez viszonyítva 30-50%-kal kevesebbet kell fűtésre költeni. Ez a megtakarítás szinte fedezi a bérlet által vállalt előtakarékoskosságot.

Fontosnak tartjuk továbbá azt is – ma már lehet tudni –, hogy 2008-tól a házak ún. zöldkártyát kapnak amely ugyan úgy fogja besorolni az épületeket is különböző kategóriákba a szerkezeti kialakításuk hő- és egyéb szigeteltségük, fűtésrendszerük stb. alapján (A, B, C, ...), mint ahogy a mosógépeket is minősítik pl. A, A+. A mi házaink a felső (A) kategóriába tartoznak a ProKoncept® építési rendszernek, és a modern alkalmazott technológiáknak köszönhetően.

– Mennyiből lehet kihozni egy-egy házat?

– A hitelkonstrukció lakásonként legfeljebb 15 millió forintig vehető igénybe, illetve fiatalok és nagycsaládosok esetén ez 18 millió, a versenyképességet erősítő és foglalkoztatási célú otthonok esetén 20 millió, míg a nyugdíjasházak, idősek otthona, lakóotthonok építésénél férőhelyenként 6 millió forint. Mi kulcsrakész háromszobás családi házat 12 millió forintból meg tudunk építeni 6 hónap alatt, a fent említett teljes körű garanciával.

Cseh Teréz

OTTER-BAU ZRT.

8060 Mór, Deák F. u. 8.

Tel./fax: 22/400-068

Mobil: 20/4344-369

E-mail: otter-bau@freemail.hu

