

Nyitottak vagyunk a merész megoldásokra

Földbe vájt házak is épülnek

A rendszerváltozás óta forradalmi megújulás következett be a magyar építőiparban. A Nyugaton már évtizedek óta használatos technológiákat és rendszereket újdonságként vesszük át, s így az építőipar is halad az európai uniós harmonizáció útján – nyilatkozta lapunknak dr. Matolcsy Károly építészmérnök, az Építésügyi Minőség-ellenőrző Innovációs Rt. épületszerkezeti osztályának tudományos vezetője.

Az osztályvezető a változások piaci háttéréről szólva rámutatott, hogy a nyugati piaci kultúrában inkább a lakászmérlet, mint az építkezés a megszokott – nálunk a magas bérleti díjak „kényszerépítkezésre” szorítják a fiatalokat. Az építkezés a legnagyobb befektetés, és megfelelő hitelkonstrukciók híján igen könnyen válhat elérhetetlen vágyalmommá a bérből és fizetésből élők számára. A technológiák és építőanyagok tekintetében az európai építőipar lassan egységessé válik. Az új építési törvény is tartalmaz EU-harmonizációs kritériumokat. A magyar építetők nyitottak a korszerűsége, esetenként a merész megoldásokra is. Ezért is fontos – mondta az osztályvezető –, hogy az építkezők körültekintően, szakemberekkel konzultálva, és minden szempontot figyelembe véve alkalmazzanak esetleges újításokat.

A tetőtérbeépítés kifejezetten divattá vált a közelmúltban. Miután a köztudatban a palatető – azbesztartalma miatt – egészségtelen anyagként van jelen, ma már kapható azbesztmentes és természetes pala is. A cserépen kívül a bitumenzsindely, a cserép formájú fémlemezfedések és a betoncserép használatos. A cégek főként összeálló kiegészítőkből álló rendszereket, komplett tetőszerkezeteket kínálnak.

A nyílászárók között újítást jelent a műanyag ajtó és ablak. Ezek záródása tökéletes; Matolcsy Károly szerint talán túlságosan is, hiszen ez új szellőztetési kultúra meghonosítását teszi szükségessé: a műanyag nyílászárók mellett külön szellőzőnyílásokat kell alkalmazni, aminek viszont akusztikai hátrányai lehetnek. A szívesen használt fa nyílászárókkal szemben a műanyag nem szorul festésre, ára viszont magasabb. Az osztályvezető meg-

említette egy német ablakkutató intézet vezetőjének, dr. Schmidnek a véleményét, aki szerint a felhasználók megvásárolni a legolcsóbb, beépíteni és használni a legdrágább ablakot szeretnék.

Főként az amerikai építkezési hagyományok nyomán van felfutóban a faházak divatja. Egy korszerű, jól szigetelt, belül gipszkartonnal borított, tűzbiztonsági szempontból is megfelelő faház felépítése legalább annyiba kerül, mint egy hasonló funkciót ellátó kőházé, tehát nem gazdasági szempontok miatt, inkább a természetes anyagok iránti vonzalom okán kerül előtérbe a faházépítés. Itt is nagyon fontos a jó minőség; csak lángmentesítővel ellátott, megfelelő vegyszeres kezeléssel tartósított faanyagot érdemes használni.

Időről időre felbukkan a vályogházak előnyének gondolata. A vályoganyag teherbírása ugyan kisebb, mint a kőé, ám ha alacsony terhelésű falakkal és megfelelő alapozással készítik el a vályogházat, az is lehet korszerű. A vályogtégla egyébként igen jó hőszigetelő, azonkívül bizonyos mennyiségű párárt képes elszívni és adott esetben leadni, s ez a „lélegző” tulajdonsága vonzza a bioszisztémák iránt érdeklődőket. Az energiatakarékos, napkollektoros lakóépületek iránti igény is egyre nagyobb, s a honfoglalás kora óta most először készülnek újra földbe vájt házak Magyarországon. A földházak szigetelése, vízmentesítése, bevilágítása speciális szakmai probléma, mondta Matolcsy Károly. Újdonság a lapos tetők kertesítése, illetve teraszként való használata.

Az osztályvezető kifejtette, hogy az építőipar komoly szellemi háttérrel rendelkező, lendületes fejlődés alatt álló húzóágazat, amely még mindig tartogat meglepetéseket. Az extrémítások vagy kimennek a divatból, vagy – aránylag rövid idő alatt – megszokjuk őket. Nyugaton egyébként a meglévő épületek rekonstrukciója hangsúlyosabb, mint az újak építése, s az építkezésnél is az elemek alakíthatóságára törekszenek – ezzel együtt újragondolják az élettartami követelményeket, hiszen nem biztos, hogy egy házat száz évre kell építeni – hangsúlyozta Matolcsy Károly. (balavány)

Számítógépes adatbázis nyolcezer címmel

Börzenapi információk új és használt ingatlanokról

Száztíz, többségében budapesti iroda kapcsolódott rá eddig az Origo elnevezésű számítógépes adatbázisra, amit a Dunaholding Ingatlanbörze Tanács működtet. A rendszer tagjává az az ingatlanközvetítő cég válhat, amelyért „kezeskedik” egyik társa, illetve megfelelő végzettségű szakembereket foglalkoztat, és a szükséges technikai háttérrel rendelkezik.

Március elsejétől általában a hónap első hétfőjén rendezik meg a börzenapot, amelyet pályázat útján a Kala és Társa cég nyert el. Az ingatlanközvetítőroda vezetője, Kala Imréné lapunknak elmondta: a Csalozy utca 6–10. szám alatt negrendezett börzenapokon öbbszázán érdeklődnek, akik nemcsak információkat kapnak az ingatlanokról, hanem ingyenes jogi tanácsadásban is részesülnek. A rendszerhez tartozó ingatlanközvetítő irodák em minden ajánlatukat viszik el a számítógépes nyilvános pályázatra, ám így is csaknem yolcezer lehetőség közül – új

és használt lakások, telkek, ipari épületek – választhatnak az érdeklődők.

Ha egy közvetítő cégnek gyorsan kell értékesítenie egy ingatlant, akkor valószínűleg az adatok feljutnak az Origo hálózatára. Egy adásvételi ügy lebonyolításában általában több ingatlanközvetítő cég vesz részt. Például gyakran előfordul, hogy egy vevőjelölt érdeklődését a lakás iránt az egyik ingatlanközvetítőtől kapott információ kelti fel, ám a felkínált ingatlant egy másik iroda kívánja eladni. Ilyenkor az együttműködést szabályozó etikai kódex alapján az érdeklődő cégek megszervezik az ingatlan megtekintését, sikeres üzlet esetén pedig meghatározott mértékben osztozkodnak a jutalékon. Az ingatlant ajánló cég felelőssége, hogy előzetesen tájékozzódjon az ingatlan állapotáról, a tulajdoni viszonyokról. Amelyik cég megszegi a szabályokat, azt az ingatlanbörze tanácsa kizárja soráiból. Kala Imréné tudomása szerint erre eddig nem volt példa. (v. gy.)

Sokba kerül a labirintusrendszer fenntartása

Vári lakások barlangokkal

A budai vár területén túlnyomó többségben műemlék épületek találhatóak. Mindössze huszonhét műemlékileg nem védett ingatlan, lakóház van, melyekből a Budavári Önkormányzat százhuszonnyolc bérlakást értékesített és további száznegyvenkettőt a jövőben szándékozik eladni. Bánfi Mária, a vagyoni iroda munkatársa lapunknak elmondta: ezen ingatlanok elidegeníthetősége az Országos Műemlékvédelmi Hivatallal történt hosszas egyeztetések eredménye. Leszögezte: a műemléki védettség alatt álló épületek nem eladhatóak.

A világörökség részeként számon tartott budai vár ingatlanproblémái igen szerteágazóak. Ugyanis a polgárváros öt hosszanti utcájából három alatt labirintusrendszer húzódik, míg a másik kettőnél kisebb barlangok találhatóak. Ezek védettek, így az állam felügyel rájuk, a fölöttük lévő lakások némelyike viszont már magántulajdonba került.

A helyzet különös torzója, hogy a házakon keresztül lehet lejutni a barlangokba, és a hozzájuk kapcsolódó berendezések – mint például a szellőzők – komoly gondokat jelenthetnek az ottlakóknak. Közülük néhányan szívesen megszabadulnának tőlük, de nem lehet.

Sokan nem is tudják, mi ta-

lálható otthonuk alatt, mivel a szerződésükönél az önkormányzat nem tért ki erre, és nem foglalta bele az iratba. Bánfi Mária ezzel szemben azt állítja: az összes társasház alakítható épületről a Környezetvédelmi Minisztérium barlangtani osztálya készített szakvéleményt, amelynek megállapításai a társasházi alapító okiratba is bekerültek. Hozzáfűzi: az alapító okiratot a leendő tulajdonosok véleményezik, majd a földhivatali bejegyzés után a vételi ajánlattal együtt megkapják. Az önkormányzatnak a barlangok telekkönyvezésébe nincs beleszólási joga, ezt a természetvédelmi törvény szabályozza.

A Környezetvédelmi Minisztérium barlangtani osztálya-

nak tanácsosa szerint elengedhetetlen az elidegenítésre kerülő lakóépületek pincésztíjének és az állami tulajdonban lévő barlangrendszernek a szabatos ingatlan-nyilvántartási elhatárolása, amelyhez részletes kapcsolódási pontokat is tartalmazó felmérések szükségesek. Takácsné Bolner Katalin egyelőre még nem tud ezeknek az előkészületekről, azonban megéri az önkormányzat azon álláspontját, hogy nincs elegendő pénzük megfelelő részletezésű, igen költséges tanulmányra, amely pontosan rendezné a mostani állapotokat.

A Dísz tér és a bécsi kapu közötti részen a közúti forgalom mindössze négy méterrel a labirintus felett bonyolódik, s a kettő között még a közműrendszer is helyet kapott – mondja Ferenchalmi Katalin. Az Országos Műemlékvédelmi Hivatal I. kerületért felelős munkatársa szerint ez a pincékben életveszélyes helyzetet eredményezhet, de a felszínen is okozhat problémákat. Éppen ezért a szakember az önkor-

mányzat felelősségét hangsúlyozza, mivel százhuszonnyolc nem műemlék ház értékesítésénél ezeket a szempontokat is figyelembe kellene venni. Hozzáteszi: ugyan az OMH nagy helyismerettel rendelkezik, de jogilag nem szólhat bele a tranzakciókba. Mindenesetre megjegyzendő: a várkerület évi harmincmillió forintot fordít a labirintus jó statikai állapotának megőrzésére.

A műemlékvédelmi hivatal aggodalommal figyeli azokat az épületeket is, amelyek egyelőre még nem védettek, de évek múlva azzá válhatnak. A polgármesteri hivatal ezért még értékesítheti a bennük lévő lakásokat, ahol elidegenítésük megbonthat egy korábban egybefüggő területet vagy művészeti kompozíciót. A lakóknak viszont bejelentési kötelezettségük van: ha bármiféle átalakítást szeretnének otthonukban végrehajtani, legyen szó festésről vagy szobalé-

(n. z.)

A pirosat vagy a kéket?

Vannak kérdések, amelyek csak ezután nyernek értelmet.

Az információáramlás és az üzleti kommunikáció gyors ütemű fejlődése ellenére is csak most nyílik alkalom arra, hogy a távközlési szolgáltatók között valóban választhassunk. A jó döntéshez alapos, szakértői megítélés szükséges, hogy minden szempontból az optimálisat alkalmazzuk.

A Novacom több mint távközlési szolgáltató.

Rendelkezik a következő évezred telekommunikációját meghatározó technikai háttérrel, többek között saját optikai gerinchálózattal.

A Novacom legnagyobb értéke azonban az, hogy partnereként segít szakszerűen meghatározni az Önök igényeit, a gördülékeny üzletmenethez szükséges, testre szabott kommunikációs portfóliót.

A Novacom a távközlés új, önálló útjaival kívánja megnyitni az Önök távlatait.

**PARTNER A DÖNTÉSBEN,
PARTNER A TÁVKÖZLÉSBEN**

Novacom

www.novacom.hu