Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap   
koncepció

2023. április

Készítették:

Beleznay Éva

Horváth Áron, ELTINGA

Sápi Zoltán, ELTINGA

# Tartalomjegyzék

[Tartalomjegyzék 2](#_Toc133257971)

[1 Vezetői összefoglaló 3](#_Toc133257972)

[2 Példák társasházi épület felújítási támogatásokra 6](#_Toc133257973)

[2.1 Nemzetközi hagyományos és innovatív támogatási eszközök 6](#_Toc133257974)

[2.1.1 Nemzetközi hagyományos támogatási eszközök 6](#_Toc133257975)

[2.1.2 Innovatív támogatási eszközök, felújítási forgóalap: KredEx 7](#_Toc133257976)

[2.2 Magyar példák társasházi épület felújítási támogatásokra 8](#_Toc133257977)

[2.2.1 Többlakásos lakóépületek felújítási támogatásai helyi önkormányzatok által 8](#_Toc133257978)

[2.2.2 Budaörs 9](#_Toc133257979)

[2.2.3 Tiszaújváros 9](#_Toc133257980)

[2.2.4 Ferencváros 9](#_Toc133257981)

[3 A felújítási alapokra vonatkozó magyar jogszabályi környezet 11](#_Toc133257982)

[3.1 Önkormányzati törvény (2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól, továbbiakban: Mötv) 11](#_Toc133257983)

[3.2 Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 12](#_Toc133257984)

[3.3 Társasházi törvény (Tht.) 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 13](#_Toc133257985)

[3.4 A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (LátR) 14](#_Toc133257986)

[3.5 Lakástörvény (Ltv.) 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 15](#_Toc133257987)

[3.6 A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 15](#_Toc133257988)

[3.6.1 Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata helyi adó fajták 17](#_Toc133257989)

[3.7 Támogatások átláthatósága 18](#_Toc133257990)

[3.8 Energiaközösség, ESCO 19](#_Toc133257991)

[4 Javaslatok 20](#_Toc133257992)

[4.1 Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap 20](#_Toc133257993)

[4.1.1 Az Alap jelenlegi forrásai 21](#_Toc133257994)

[4.1.2 Az Alap további forrásai 22](#_Toc133257995)

[4.1.3 Az Alap kezelője 23](#_Toc133257996)

[4.1.4 Az Alap felhasználása 25](#_Toc133257997)

[4.2 Az Alap működésének pénzügyi modellezése 26](#_Toc133257998)

[4.2.1 29 épület energetikai számítás 26](#_Toc133257999)

[4.2.2 Teljes kerültre vonatkozó energetikai becslés 26](#_Toc133258000)

[4.2.3 A pénzügyi modell 28](#_Toc133258001)

[4.2.4 Önkormányzati projektek megtérülése 32](#_Toc133258002)

[4.2.5 Magántulajdonú társasházak fizetőképességi vizsgálata 35](#_Toc133258003)

[5 Bibliográfia 40](#_Toc133258004)

# Vezetői összefoglaló

Erzsébetváros a Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervében (továbbiakban: SECAP) kötelezettséget vállalt arra, hogy 2030-ra a kerületi károsanyag-kibocsátásokat 40 százalékkal csökkenti.

E célok elérésére Erzsébetváros Önkormányzata Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2022. október 19-ei rendes ülésén tárgyalta és elfogadta az Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap létrehozásáról szóló javaslatot. Az Alap általános célja, hogy a kerület lakóinak és intézményeinek energiamegtakarítási, klímavédelmi és zöld fejlesztéseit támogassa, ezen belül a legnagyobb kibocsátáscsökkentési potenciált jelentő társasházi épületállomány energiahatékony felújítását. A költségvetési átcsoportosítások és ingatlanértékesítésből származó bevételek eredményeképpen az Alap közel 3 milliárd forintos kerettel került bevezetésre.

A lehetőségek feltárása érdekében megvizsgáltuk az energetikai felújításokat támogató EU-s pénzügyi eszközöket. A hagyományos (vissza nem térítendő támogatások, adókedvezmények, kölcsönök) mellett egyre több kormányzat és önkormányzat új, innovatív megoldásokat vezet be, amely a növekvő tapasztalattal egyre több helyen kerül bevezetésre. Ilyenek az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR), szabályozott átvételi árak, energiateljesítményre vonatkozó szerződések (EPC), energiaszolgáltatási megállapodások (ESCO), számlaalapú (on-bill) finanszírozás, felújítási forgóalapok. A hazai városok is, felismerve az éghajlatváltozás jelentőségét, a hagyományos felújítási pályázati rendszereiket az energiahatékonyság irányába mozdítják.

Tekintettel arra, hogy Erzsébetváros kibocsátásának csökkentése legnagyobb részben a lakóépületek épületenergetikai felújításával érhető el, jelen munkában az önkormányzati és társasházi épületenergetikai felújításokat előre mozdító forgóalapra teszünk javaslatot. A közpénzek hatékony felhasználásának eszköze egy pénzügyi forráskoordináló és elosztó rendszer, amely a forrásösszevonásokat koordinálja, megfelelő jogi és pénzügyi tudással rendelkezik, ezáltal hatékonyan tudja a forrásallokációt működtetni, és biztosítékot jelent a forrást biztosító önkormányzatnak a „gondos” felhasználásról. A visszaforgatható pénzügyi modell, az Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap (továbbiakban: Alap) lehetővé teszi, hogy a finanszírozási források azon része, amely a projekt kezdetekor rendelkezésre áll, hatékonyan kerüljön felhasználásra, és annak biztonságos, transzparens működésével további igényeket gerjesszen. A megalapozó munka keretében megvizsgáltuk az épületfelújítások rendszerére és az Alap létrehozására és működtetésére vonatkozó jogszabályi környezetet.

Az Alap kiindulási összegének Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2023. évi költségvetésének 18. mellékletében szereplő, az önkormányzati és társasházi felújításokra allokált összeget tekintettük. A 2023-as évben az Alapban rendelkezésre álló összeg nettó 2 132 977 Ft + 575 905 Ft áfa, azaz bruttó 2 708 882 Ft keretösszeg. A költségvetési szándék szerint a 9 és 17 sorszámú épületfelújítások az önkormányzat kizárólagos tulajdonú épületeit érintik, amelyek az Alap önkormányzati beruházásainak részéhez biztosítanak kiindulási alapot. Ennek részösszege bruttó 1 623 882 Ft. A 22-26 sorszámokon levő épületfelújításokra allokált összeg tekinthető a társasházi támogatások alapjának. Ennek részösszege bruttó 1 085 000 Ft.

Az Alap további forrásai lehet minden olyan további forrás, amely a lakásgazdálkodás feladathoz köthető: ingatlanértékesítés, lakásértékesítés, önkormányzati tulajdonú épület bővítése, tetőtér beépítése, önkormányzati tulajdonú foghíj, beépítetlen telek befektetési hasznosításából származó bevételei, kamatbevételek, állampapírok, Európai Uniós és nemzeti támogatások forrásai.

Az Alap kezelőjének kijelölése az Alap feladatainak meghatározásától függ. Önkormányzati hatáskör és pályáztatás esetén a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújításának hangsúlya esetén az Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt (EVIN), további támogatásokkal és beruházásokkal növelt feladatellátás esetén egy erre dedikált Városfejlesztő Társaság (akár EVIN-ből leválasztva) javasolható.

Az Alap két egymástól független eljárásban kell, hogy felhasználásra kerüljön. Míg az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő lakóépületek önkormányzati saját projektként működnek, a társasházi felújítások az Alap költségvetési forrásoktól való függőség idejéig éves, majd annak stabil forgótőke rendszerré válását követően folyamatos pályáztatás során kerülnek kiválasztásra.

Az Alap működésének pénzügyi modellezésének első lépéseként energetikai számítások kerültek elvégzésre az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő 29 épületre és két konkrét épületre, valamint – ezen számításokat alapul véve – egy pénzügyi modellező számítási rendszer került kidolgozásra. A modellhez egy Excel tábla készült, amely az alap feltételek változtatásával az elkülönített pénzalap és a projekt pénzáramlását mutatja.

Az Alap egyik része (a 2023-as Költségvetés szerint 1623882Ft) az önkormányzat saját tulajdonban lévő 29 épületének mélyfelújítására (hőszigetelés, nyílászárócsere, hőszivattyús központi fűtés-hűtés rendszer kiépítése, és a nem műemléki épületekre szerelt napelemes rendszerek kialakítása) kerül felhasználásra. A becslések szerint az önkormányzati 100%-os társasházi épületek energetikai felújítása összesen 2,85-3,16 milliárd forintot igényelnek. Az éves megtakarítások Alapba való visszatérítése lassú ütemű, így a jelenleg allokált összeget a 10 év futamidő alatt ki kell egészíteni. Az önkormányzat számára az eseti önkormányzati forrásallokációs döntések helyett javasolható, hogy a saját tulajdonú ingatlanokon a felújítással egyidőben a telkek beépítési lehetőségeit használja ki a helyi építési szabályzatban és a környék adottságainak figyelembevételével. A legtöbb ingatlanon a tetőtér beépítése és további új épületszárnyak megvalósítása rendelkezésre áll.

Az előfinanszírozás visszatörlesztése az Önkormányzat felé két módon – a lakbérek mértékének emelésével vagy a bérlőkkel energiahatékonyságra vonatkozó szerződés (EPC) kötésével – történhet. Az Alapba 2027-től kezdve (piaci energiaárakkal számolva 2028-től) évenkénti 550 millió forint alaptőke emeléssel a felújítások megvalósíthatók. A felújított épületekben az Alapba való visszatérítés alacsony mértékű, de folyamatos bevételeket jelent az ingatlanok vagyonkezelési igényeinek ellátásához. A 29 épület felújítását követően az Alap tudja folyamatosan biztosítani a kisebb korszerűsítési feladatok forrását, valamint a nem lakóépületek felújítási programjait.

Az Alap másik része (a 2023-as Költségvetés szerint 1 085 000 Ft) a magán- vagy vegyes tulajdonú társasházak támogatási programját tartalmazza. Az önkormányzati épületek példamutató felújításának eredményeképpen az Alapra pályázó 120 épület felújítási igényével számoltunk, amely a kerületi lakások 11,9%-át jelenti a tervezett 10 év alatt. A társasházak felújításait az Alap felállítását követően, 2024-től feltételezzük, hőtechnikai felújítással és PV telepítéssel, központi hőszivattyús rendszerrel. A felújítások egy lakásra, háztartásra jutó 9,97 millió forintos mértéke az ingatlanok értékéhez viszonyítva reálisnak ítéljük, különösen, hogy ezzel a lakások egészséges beltéri környezete és komfort javulása is megtörténik, és az ingatlan értéke akár 25-40%-kal is növekedhet.

A pénzügyi modellel több szcenáriót állítottunk fel, amelyből a nagyobb támogatási intenzitású és futamidejű változatok esetében (1-3. szcenáriók) a korai időszakban jelentkező kiadások meghaladják a visszafizetésekből származó bevételeket, így további forrásbevonások tudják folyamatosan biztosítani a forgóalap támogatási igényeit. Az eseti önkormányzati forrásallokációs döntések helyett javasolható, hogy a saját tulajdonú ingatlanokon a felújítással egyidőben a telkek beépítési lehetőségeit használja ki a helyi építési szabályzatban és a környék adottságainak figyelembevételével. A legtöbb ingatlanon a tetőtér beépítése és további új épületszárnyak megvalósítása rendelkezésre áll. Továbbá a jövőben megjelenő EUs és nemzeti támogatási programok segíthetik a kedvezőbb feltételeket.

A 4. szcenárióban, 8,5%-os támogatási intenzitással, 4 éves visszafizetési idővel (vagy 14%-os támogatási intenzitás és 2 éves futamidő) nincs szükség tőkebevonásra.

Jelen modell nem tartalmazza, de a kölcsönök kedvezményezetti előnyeit érdemes egy sávos rendszer bevezetésével gazdagítani: minél nagyobb energiahatékonyságot ér el a felújítás, annál nagyobb összeg vagy annál hosszabb visszafizetési idő kerülhet meghatározásra.

# Példák társasházi épület felújítási támogatásokra

## Nemzetközi hagyományos és innovatív támogatási eszközök

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Hagyományos és jól bevált | Tesztelt és növekvő | Új és innovatív |
| Vissza nem térítendő támogatás | Pályázati támogatások  Adókedvezmények | Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer (EKR) | Energiahatékonysági szabályozott átvételi árak |
| Hitelfinanszírozás | Kedvezményes kölcsönök  Lízing | Energiateljesítményre vonatkozó szerződések (EPC)  Energiaszolgáltatási megállapodások (ESCO)  Forgóalapok  Kereskedelmi hitelek | Energiahatékony jelzáloghitelek  Közösségi finanszírozás (Crowdfunding)  PACE (Property Assessment Clean Energy)  Számlaalapú (on-bill) finanszírozás |
| Tőkefinanszírozás |  | Energiateljesítményre vonatkozó szerződések (EPC)  Energiaszolgáltatási megállapodások (ESCO) | Közösségi finanszírozás (Crowdfunding) |

Az energetikai felújításokat támogató EU-s pénzügyi eszközök áttekintése a piac telítettsége (hagyományos, növekvő és új) és típusa (vissza nem térítendő, hitelfinanszírozás és tőkefinanszírozás) szerint osztályozva. (Forrás: <https://wires.onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1002/wene.384>)

### Nemzetközi hagyományos támogatási eszközök

A Magyar Nemzeti Bank 2022. novemberi Lakáspiaci jelentésében (MNB, 2021) összefoglalást készített az lakásállomány energetikai hatékonyságának javítását célzó európai intézkedésekről.

A 20-60%-os **vissza nem térítendő támogatásokat** tipikusan az államok nyújtják. Több országban az energetikai javulást eredményező munkák kerülnek támogatásra (Csehország kombinációs bónusszal ösztönzi a több fajta munkálatok egyidejű elvégzését). Emellett elvárás, hogy az épület energetikai besorolása egy vagy több szintet javuljon (Románia, Ausztria), bizonyos szintet érjen el, az épület közel nulla energiaigényűvé váljon (Szlovénia, Egyesült Királyságban közel nulla) vagy egy bizonyos mértékű javulás a minimumelvárás. A támogatások jellemzően maximális összeghatárral rendelkeznek és sávos rendszerűek, nevezetesen, ha jelentősebb primer energiamegtakarítást ér el a felújítás, nagyobb a támogatási arány és összeg.

A támogatásra jogosultak körét gyakran a rosszabb energetikai besorolású (Egyesült Királyság) vagy a régebben épült (Bécs, Észtország, Szlovákia, Szlovénia) ingatlanokra korlátozzák, hiszen ez jelenti a legnagyobb hozzájárulást a klímacélokhoz, és az épületek energiahatékonyságról szóló direktívája (továbbiakban: EPBD) a legrosszabb épületállomány kivezetését tűzi ki célul.

A támogatásokat az államok többnyire EU-s alapokból vagy a központi költségvetésből finanszírozzák, szétosztásuk centralizált (Észtország: állami beruházási bank, Egyesült Királyság: Szociális Lakás Dekarbonizációs Alap) vagy decentralizált (Bulgária: önkormányzatok).

A támogatások mellett **a kedvezményes, a** **futamidő végéig fix kamatozású hitelek** (1,5 százalékpont) minden országban jellemzők. Az alacsony jövedelmű háztartások több országban kamatmentes hitelt kaphatnak (Luxemburg, Hollandia). Az energiamegtakarítási hiteleket hitelintézetek vagy nonprofit pénzügyi intézmény (Hollandia) folyósítják. Feltétel általában egy szakember segítségével elkészített előzetes energetikai felújítási koncepció benyújtása, szakember igénybevétele és szigorú energiahatékonysági feltételek teljesítése.

### Innovatív támogatási eszközök, felújítási forgóalap: KredEx

A KredEx forgóalap Észtországban 2009-ben került felállításra a társasházak energiahatékonyságának növelésére. A forgóalap kezelője a KredEx Alapítvány, amely az észt Gazdasági és Kommunikációs Minisztérium (MoEAC) által létrehozott, állami tulajdonú nonprofit pénzügyi szolgáltató. A forgóalap forrásai a saját források (10,2 millió EUR) mellett az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA, 17 millió EUR), az észt kormány (65 millió EUR), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB, 28,8 millió EUR) általi források voltak.

Az alap célja volt, hogy 2013 végéig legalább 1000 épület kerüljön felújításra, és a 2000 m²-nél kisebb nettó alapterületű épületek esetében legalább 20%, a 2000 m²-nél nagyobb nettó alapterületű épületek esetében pedig legalább 30% energiamegtakarítást érjen el. Kedvezményezettek a lakásszövetkezetek (társasházak és épületszövetkezetek) és az 1993 előtt épült épületek lakástulajdonosainak közösségei (legalább 3 tulajdonos), valamint a helyi önkormányzatok (szociális lakásaik megújítására) voltak.

A fix, piaci kamatlábaknál alacsonyabb 3,5% és 4,5% közötti kamatozású hitelek kezdetben 10 éves futamidővel, később max. 20 éves futamidőre szóltak (átlagosan 4,0%, 17 év). A kedvezményezettek legalább 15%-os önrésszel kellett, hogy rendelkezzenek (ez lehetett saját forrás, támogatás vagy bármilyen más kölcsön), és a maximális összeg felső határa épületenként 1,35 millió EUR volt. A szerződési díj a kölcsönösszeg 0,5-0,75%-a volt, ami szintén a kereskedelmi piaci feltételek alatt volt.

Biztosíték nem került meghatározásra, de a kölcsön teljes futamideje alatt a társasháznak (vagy tulajdonosoknak) biztosítással kellett rendelkezni. A visszafizetés többnyire az elért energiamegtakarításból történt.

Az alacsony kamatú kölcsön mellett sávos rendszerű vissza nem térítendő támogatás is rendelkezésre állt, utófinanszírozással.

* 15%-os támogatás: 2000 m²-nél kisebb épületeknél 20%-os, 2000 m²-nél nagyobb épületeknél 30%-os energiamegtakarítási követelmény, E energiaminősítési szint (250 kWh/m²);
* 25%-os támogatás: legalább 40%-os energiamegtakarítás a tető, homlokzat, ablakok (U-érték1,1) felújításával és fűtési rendszer korszerűsítésével, D energiaminősítési szint (200 kWh/m²);
* 35%-os támogatás: legalább 50%-os energiamegtakarítás a tető, homlokzat, ablakok (U-érték1,1) felújításával, a fűtési rendszer korszerűsítésével és hővisszanyerő szellőztető rendszer kiépítésével, C energiaminősítési szint (150 kWh/m²);
* A megalapozott döntéselőkészítés elősegítésére 50% támogatást vehettek igénybe a projekttervezési dokumentumok, szakértői értékelések és energiaauditok költségeire (legalább 3 ajánlat minden munkára).

Az alap pályáztatással kiválasztott, két hitelközvetítő kereskedelmi bankon (Swedbank két-harmad és SEB egyharmados arányban) keresztül került közvetítésre a kedvezményezettek számára. A projektértékelés és hitelképesség-értékelés a közvetítő bankok által történt. A kölcsönszerződés partnere a közvetítő bank, a támogatási szerződésé a KredEx volt.

Az alap létrehozásával kapcsolatos KredEx-költségek összege 200 000 EUR, az éves működési költségek 100 000 EUR, a program promóciós költségei pedig évente 150 000 EUR-t tettek ki. Humán erőforrás igénye két dedikált ember volt.

A KredEx forgóalap a tervezett 4 éves futamidő alatt nem tudott önfenntartóvá válni, kimerítette a forrásait. Mindemellett Észtország sikeresnek tekinti a programot. A várt 20-30%-os energiamegtakarítást meghaladta az elért átlagos 40% eredmény, a program tervezett 1000 épülete helyett 615 társasház energiahatékony felújítása történt meg.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Felújítási hitelprogram | Felújítási támogatások | Egyéb támogatások |
| Felújított épületek száma 615  Lakások száma 22.534  Lakosok száma 51.828  Nettó alapterület 1.492.824 m2  Teljes beruházási összeg   102,74 millió EUR  Teljes hitelösszeg   71,97 millió EUR (70%)  Átlagos hitelösszeg 117 ezer EUR  Elért energiamegtakarítás 40% | Felújított épületek száma 659  *Támogatás típusa 15% 276*  *Támogatás típusa 25% 182*  *Támogatás típusa 35% 201*  Beruházások összesen 135 millió EUR  Kifizetett támogatások összesen  35,9 millió EUR   (beruházások 26,6%-a) | Kifizetett támogatások száma  Energiaauditok 2.442 db  856 ezer EUR  Szakértői értékelések 210 db  49 ezer EUR  Projekttervezés (energiaauditot követően) 1.362 db  1.210 ezer EUR  Összesen 4.014 db  2.115 ezer EUR |

Összefoglaló a KredEx program eredményeiről

## Magyar példák társasházi épület felújítási támogatásokra

### Többlakásos lakóépületek felújítási támogatásai helyi önkormányzatok által

Budapesten a kerületek jelentik a felújítási támogatások jelentős részét.

A támogatások a kerületekben levő társasházak és lakásszövetkezetek felújításának pénzügyi támogatására kerülnek kiírásra az adott évi költségvetés elfogadását követően. A feltételek pályázatban kerülnek kiírásra. Az életveszély és vis major helyzetek elhárítása (tető, pince beázás) és a jogszabályi változásokból fakadó követelmények (kémények) mellett tipikus célok a Lakástörvényben korábban meghatározott, jelenleg már nem hatályos feladatok (közös tulajdonban lévő gépészeti vezetékhálózat teljes vagy részleges felújítása, központi berendezések, kazántelep, felvonók, szellőztető berendezések részleges és teljes felújítása, egyéni vízmérők felszerelése, tető, tetőszerkezet héjalás, bádogozás, kémények részleges, vagy teljes felújítása, födémek, függőfolyosók, erkélyek szerkezeti felújítása, alapmegerősítés, lépcsőház helyreállítása, új felvonó kialakítása, homlokzatfelújítás, külső utcafronti nyílászáró csere, szeméttároló kialakítása, meglévő szemétledobó korszerűsítése, kamerarendszer kiépítése), de az utóbbi években az energiahatékonysági prioritás kezd megjelenni. Ez leginkább – annak nagyságrendje miatt – kamattámogatásként vagy a felújítással összefüggő, nem önkormányzati pályázathoz önrész fedezeteként jelenik meg.

A rendeletek általában tartalmazzák a társasház korát (1945. előtt vagy legalább tizenöt éve épült) és a lakások minimális számát (6-8), valamint a költségek %-os arányát (40-60%) és a felújítás épületre vagy lakásonkénti maximált összegét is. A támogatás formája vissza nem térítendő támogatás és eltérő idejű kamatmentes kölcsön (3-5 év). Ezek kizárólag a közös tulajdonban lévő épületrészek felújítási munkálataihoz – a kivitelezés és lebonyolítás közvetlen költségeire (tervezés, szakértői díjak, kivitelezés, műszaki ellenőr díja) – vehetők igénybe.

Erzsébetváros társasházak és lakásfenntartó szövetkezeti házak számára kiírt energiahatékonysági és klímavédelmi támogatása progresszív, hiszen abban a házak hőtechnikai javítása és megújuló energia telepítése került fókuszba. Ennek megfelelően a rendelet módosításra került.

### Budaörs

Budaörs a társasházak felújítását a társasházak által a közös tulajdonú részek felújításához pénzintézettől igényelhető állami kamattámogatású hitelhez kapcsolódó, a pénzintézetek által biztosítékként elfogadott óvadéki betét segítségével támogatja. Az Alap bevételei az Önkormányzat éves költségvetési rendeletében az Alapra elkülönített költségvetési forrás, valamint a lejáró és a pénzintézetnek visszafizetett hitelekhez kapcsolódóan elhelyezett óvadéki betétek pénzintézet által visszafizetett tőke és kamatösszege.

A rendelet az energiahatékonyság növelésére irányuló felújítási és korszerűsítési munkákat támogat: utólagos hőszigetelési feladatok (bejárati és közös helyiségek nyílászáróinak felújítása, szigetelése, cseréje, tetőrendszerek felújítása, szigetelése, homlokzatok hőszigetelése, panelhézagok, repedések szigetelése), épületgépészeti rendszerek felújítása, korszerűsítése (meglévő fűtési berendezések és rendszerek korszerűsítése, energiatakarékos berendezésekre történő cseréje, hálózati víz, tűzi víz, csatorna, gázvezetékek felújítása, épületek közös részei világításának korszerű berendezésekre történő cseréje, felvonó motorok, liftajtók korszerűsítése, szellőző rendszerek felújítása, korszerűsítése, kaputelefonok korszerűsítése, biztonsági-, riasztó-, vészjelző rendszerek kialakítása, baleset és tűzveszélyes járófelületek, lépcsőházak, lépcsők felújítása, balesetmentesítése.

### Tiszaújváros

Tiszaújváros képviselő-testülete 1996 júniusában fogadta el az épületfenntartási alapból (Alap) folyósítható támogatásokról szóló javaslatot, és megbízta a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületét az Alap kezelésével. Az egyesület évente számot ad a testületnek a felhasználásról.

Az Alap az épületek kisebb költségigényű karbantartási feladatainak végrehajtásához ad támogatást. A társasházak az igénybevett kölcsönt tetőszigetelésre, bejárati ajtó cseréjére, lábazat- és végfal szigetelésére, fűtéskorszerűsítésre, villamoshálózat felújítására, szennyvízvezeték cseréjére, liftfelújításra, külső homlokzat vakolására, festésére, pince süllyedésének megszüntetésére, hideg-meleg, cirkulációs vezetékek cseréjére fordították. A visszatérítendő támogatás eredményeképpen javul a város lakóépületeinek esztétikai megjelenése, az elvégzett felújítások nyomán az épületek energetikai jellemzői is kedvező irányba változtak.

### Ferencváros

A nyolcvanas évek közepétől elindult egy három háztömböt érintő rehabilitáció a Fővárosi Tanács által, de a városrehabilitáció ma is működő rendszere a rendszerváltás után állt fel a Ferencvárosi Önkormányzat kezdeményezésére és irányításával. A francia SEM (société d’économie mixte, vegyes tulajdonú gazdasági társaság) mintájára 1992 februárjában megalakult a nonprofit SEM IX. Városfejlesztő Részvénytársaság 70 millió forintos alaptőkével: az önkormányzat többségi (51%), az OTP (24,5%) és a francia CDC (a Francia Köztársaság fejlesztési pénzintézete) (24,5%) tulajdonnal. A társaság feladata lett a városfejlesztési akciók indítása és irányítása a Ferencváros egész területén, ezen belül a Középső-Ferencváros városrehabilitációja. Az önkormányzat feladata volt a rehabilitáció megtervezése, a SEM IX. pedig a program megvalósítását irányította. A kerület felismerte, hogy a városrehabilitáció sem pusztán közpénzekből nem fog megvalósulni, sem pusztán magán erőforrásokból. A társaság létrehozásával sikeresen valósult meg a köz- és magánszféra együttműködése: az önkormányzati többségi tulajdon biztosította, hogy a városrehabilitáció a közösségi értékek mentén haladjon, a banki/befektetői tulajdonosok pedig biztosították a hatékony, a piaci elvárásoknak megfelelő működést.

A keretrendszer a komplex településfejlesztési akciótervben került megfogalmazásra, amelyben a kerületi saját feladatok és a magán erőforrások fejlesztési lehetőségei helyet kaptak. Az akcióterületen belül a műszaki infrastruktúra (közutak, közművek, közterületek, parkok, játszóterek, utcabútorok) teljes rekonstrukcióját vagy kiépítését, valamint a későbbi időszakban a humán infrastruktúra (bölcsődék, óvodák) fejlesztését is a foghíjtelkek és az elavult, nem felújítható épületek bontásával nyert építési telkek vállalkozók részére történő értékesítéséből befolyt összegből finanszírozta.

A lakásprivatizáció csak a felújítások után indult meg, miután az átfogó rehabilitációnak köszönhetően az egész városrészben javult a környezeti minőség és az épületek felújítása megtörtént. Az önkormányzati tulajdonú lakóházak teljes felújítása eredményeképpen komfortos, korszerű lakások jöttek létre. A bérlők végleges vagy átmeneti elhelyezését az önkormányzat biztosította, a használtlakás piacon vett lakásokból hozta létre bérlakásállományát, évente körülbelül 150 családnak megteremtve a lakhatást. Kritikaként került megfogalmazásra, hogy a városrehabilitációs akció a kerület dzsentrifikációját eredményezte, az alacsonyabb státuszú lakosság szociális kérdéskörét az önkormányzat a területről való kitelepítéssel exportálta az említett, nem környékbeli bérlakásokba.

A városfejlesztési akció finanszírozása több forrásból történt. Egyrészt az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok eladása, másrészt az önkormányzat saját költségvetése, harmadrészt a számos egyéb forrás aktív kihasználása, becsatornázása. A kerület 1996-2012-ig a Fővárosi Városrehabilitációs Alapból minden évben jelentős támogatást tudott lehívni. 2004-ben a Phare-program „Integrált helyi fejlesztési akciók ösztönzése” keretében, 2005-ben a ROP (Regionális Fejlesztés Operatív Program) „A városi területek rehabilitációja” keretében, majd 2010-ben a KMOP (Közép-Magyarországi Operatív Program) „Szociális városrehabilitáció Ferencvárosban, József Attila terv I. ütem” keretében nyert jelentős vissza nem térítendő támogatást.

Különböző források megállapításai szerint minden 1 HUF-nyi önkormányzati ráfordítás 2-5 HUF magánbefektetői ráfordítást indukált.

A társaság 4-5 fős személyi állománnyal több százmilliós beruházások koordinálását bonyolította éveken keresztül. A SEM IX. Zrt. 2010-ben 100%-os önkormányzati tulajdonba került. Feladatkörét – a városrehabilitációs akciók menedzselésén túl – jelentősen kibővítették. 2011-ben a kerületi közbeszerzések lebonyolítását a társaságba kiszervezték, majd a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft.-t és a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.-t beolvasztották, amellyel a társaság feladatkörei kibővültek a vagyonkezeléssel/bérleményüzemeltetéssel is. 2012-ben megváltoztatták a Zrt. nevét, FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. 2015-ben a Ferencvárosi Parkolási Kft. beolvadt, ezzel a parkolásellenőrzési feladatokat is ellátva.

Összesítés:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | **Össz** |
| Értékesített ingatlanok |  |  | 8 | 20 | 17 | 7 | 7 | 7 | 4 | 15 | 33 | 22 | 9 | 2 | 4 | 7 | 3 | 10 | **175** |
| Új épületek | 11 | 1 | 1 | 3 | 0 | 6 | 7 | 6 | 3 | 4 | 13 | 12 | 16 | 19 | 19 | 11 | 8 | 11 | **151** |
| Új lakások | 269 | 15 | 23 | 81 | 0 | 114 | 184 | 178 | 104 | 97 | 591 | 504 | 625 | 685 | 1270 | 530 | 619 | 531 | **6420** |
| Elbontott épületek | 7 | 5 | 6 | 14 | 15 | 6 | 2 | 3 | 4 | 4 | 14 | 28 | 21 | 17 | 9 | 15 | 3 | 6 | **179** |
| Elbontott lakások | 31 | 54 | 52 | 95 | 109 | 50 | 27 | 15 | 20 | 17 | 81 | 78 | 114 | 89 | 65 | 110 | 61 | 78 | **1146** |
| **Felújított épületek** | **3** | **2** | **0** | **4** | **1** | **1** | **3** | **5** | **3** | **1** | **1** | **1** | **1** | **2** | **2** | **5** | **3** | **4** | **42** |
| Kiépített közös zöldterület a tömb-belsőkben (m2) |  |  | 4179 | 2601 | 3212 | 0 | 1138 | 854 | 995 | 955 | 536 | 3484 | 3769 | 3790 | 9697 | 4230 | 660 | 2783 | **42883** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Önkormányzati forrás (HUF) | EU, fővárosi támogatás, beruházói forrás (HUF) | Összesen  (HUF) |
| I/1 Közös zöldterület (tömbbelső) | 281 965 648 | 177 368 994 | 459 334 642 |
| I/2 Közterületi átjáró | 60 089 833 | 49 525 520 | 109 615 353 |
| I/3 Közpark | 370 998 729 | 283 107 746 | 654 106 475 |
| I/4 Saját zöldterület | 16 714 476 |  | 16 714 476 |
| II/1 Útépítés | 291 673 979 | 247 092 536 | 538 766 515 |
| II/2 Járda felújítás, pollerek | 79 692 568 |  | 79 692 568 |
| III Közművek felújítása | 202 770 543 |  | 202 770 543 |
| IV Épületbontások | 234 393 351 |  | 234 393 351 |
| V Tervezési feladatok | 346 425 497 |  | 346 425 497 |
| **VI Épület felújítások** | **2 878 288 000** | **3 655 016 000** | **6 533 304 000** |
| VII Ingatlanvásárlás | 893 131 125 |  | 893 131 125 |
| **Összesen** | **5 656 143 749** | **4 412 110 796** | **10 068 254 545** |

A nem saját forrásokból a fővárosi támogatás 82,84% (3 655 016 000 HUF), EU-s támogatás 10,82% (477 200 282 HUF) és beruházói forrás 6,34% (279 894 514 HUF) volt.

# A felújítási alapokra vonatkozó magyar jogszabályi környezet

A társasházi épületfelújítások számos hazai jogszabály keretrendszerében működik, amelyek legfontosabbjait, vonatkozó rendelkezéseit röviden bemutatjuk.

## Önkormányzati törvény (2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól, továbbiakban: Mötv)

A Mötv. szerint a helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket.

A törvény a helyi közügyek és a helyben biztosítható közfeladatok körében nevesíti a településfejlesztést és településrendezést, a helyi környezet- és természetvédelmet, vízgazdálkodást és vízkárelhárítást, valamint a lakás- és helyiséggazdálkodást.

* Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a települési önkormányzat kötelező feladatának nevesíti „az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében” a településfejlesztési és településrendezési feladatokat.
* A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény a települési környezetvédelmi program keretében – a vízgazdálkodási feladatok mellett – az energiagazdálkodást is kötelező tartalmi elemnek írja elő, melyben a kapcsolatos feladatokat és előírásokat meg kell határozni. A törvény az ellátási feladatok mellett a használati, azaz az épületfelújítási vonatkozásokra nem ad felhatalmazást.
* A lakás- és helyiséggazdálkodás kereteit jelentő jogszabályokat a következő részekben fejtjük ki.

Jelenlegi jogi keretek között az épületfelújítási tevékenységek nem jelentenek kötelező feladatot, így azt a helyi önkormányzat önként vállalt feladatként végezheti.

Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, **finanszírozása a saját bevételek, vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges**.

Az Mötv. szerint a helyi önkormányzatok saját bevételei a helyi adók; saját tevékenységből, vállalkozásból és az önkormányzati vagyon hasznosításából származó bevétel, nyereség, osztalék, kamat és bérleti díj; átvett pénzeszközök; törvény alapján az önkormányzatot megillető illeték, bírság, díj; valamint az önkormányzat és intézményei egyéb sajátos bevételei. A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

**Értelmezésünk szerint az Alap energiahatékonysági és klímavédelmi célokat úgy szolgálhat, hogy ha az elkülönített egységként kerül tervezésre és működtetésre, és annak bevételeit meg tudja termelni.**

Erre felhatalmazást ad a Mötv, miszerint **a helyi önkormányzat feladataihoz igazodóan választhatja meg a gazdálkodás formáit, és pénzügyi előírások keretei között önállóan alakíthatja ki az érdekeltségi szabályokat.**

A Mötv. a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyonra is kötelezettségeket állapít meg. Vagyonkezelői jog önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet. Műemlék ingatlanok esetén az illetékes miniszter hozzájárulása szükséges a vagyonkezelői jog létesítéséhez.

## Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.)

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. Forgalomképtelen törzsvagyon a közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja.

Az önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok, lakások és helyiségek tipikusan forgalomképes vagyonnak minősülnek, kivéve, ha az Ntv., törvény vagy helyi önkormányzat rendelete kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagy korlátozottan forgalomképes vagyonnak, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít. 2021 novemberétől helyi önkormányzati rendelet lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnik.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartoznak a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épületek és épületrészek. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

A helyi önkormányzat vállalkozási tevékenysége a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.

A helyi önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

A helyi önkormányzat vagyonát vagyonkezelő működteti. Vagyonkezelő a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon tekintetében állam, helyi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat, helyi vagy nemzetiségi önkormányzati társulás, valamint ezek fenntartása vagy irányítása alá tartozó intézmény, költségvetési szerv, köztestület, a helyi önkormányzat vagy társulása 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Különleges esetben mellőzhető a versenyeztetés, továbbá akkor sem kell alkalmazni, ha természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.

Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő, bérlőtárs, társbérlő és ezek egyenes ági rokona vagy örökbe fogadott gyermeke esetében. A kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jog az előzőekben felsoroltakat megelőzi.

## Társasházi törvény (Tht.) 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

A Társasházi törvény szabályozza a társasháztulajdon létesítésére és biztonságos fenntartására, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működésére, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítésére vonatkozó szabályokat.

A társasház az ingatlan valamennyi tulajdonostársa alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározásával keletkezik. Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Ha a lakásmegosztás vagy lakásösszevonás a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányadát nem érinti, egyszerű szavazattöbbséggel módosítható.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat (SZMSZ) másképp nem rendelkezik. A társasház SZMSZ-ét egyszerű szavazattöbbséggel kell elfogadni. Az SZMSZ-ben meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. A házirend négyötödös többséggel állapítható meg.

A társasház közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja kétharmados többséggel (kivéve épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy), a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért.

A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatát egyszerű szavazattöbbséggel, de az SZMSZ előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges legyen.

A Társasházi törvény definiálja az épületfenntartás – ezen belül az üzemeltetés, a karbantartás (hibaelhárítás, időszerű és tervszerű) és a felújítás (teljes, részleges felújítás, korszerűsítés) – feladatait. Az SZMSZ-ben kell meghatározni a közös tulajdon fenntartására, ezen belül a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, valamint a felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására vonatkozó szabályokat (nem vonatkozik a magántulajdonon belüli közüzemi és más szolgáltatások díjaira). Az SZMSZ-ben rendelkezni kell a közösköltség-hátralék behajtás menetéről: az adós tulajdonostárs felszólítása, fizetési meghagyás kezdeményezése, és jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait. Három hónap hátralék esetén kezdeményezhető jelzálog bejegyzés, és három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

## A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (LátR)

A LátR-ban foglaltak szerint állami támogatás vehető igénybe a központi költségvetésből Magyarország területén lévő lakás építésére, vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére, a lakóépületek közös használatú részeinek felújítására. Állami támogatást vehetnek igénybe továbbá a települési önkormányzatok bérlakás-állományuk növelésére, garzonház, nyugdíjasház vagy idősek otthona létesítésére, lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésére, felújítására, városrehabilitáció keretében lakóépülettömbök korszerűsítésére, felújítására, lakbértámogatásra.

A társasház közös tulajdonban álló épületrészek felújításához kamattámogatás – első 5 évben a kamat 70%-a, második 5 évben a kamat 35%-a – feltétele a felújítási alap képzése. A hitelfelvételt megelőző legkevesebb 2 éven belül a felújítási hozzájárulás havi mértéke el kell, hogy érje a

* a lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 15 éven belül: felvonó nélküli lakóépület lakásainál 6 Ft/m2-t, felvonóval rendelkező lakóépület lakásainál 8 Ft/m2-t,
* a lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 16. évtől a lakóépület felújításáig, illetőleg ismételt felújításáig; felvonó nélküli lakóépület lakásainál 10 Ft/m2-t, felvonóval rendelkező lakóépület lakásainál 12 Ft/m2-t.

További feltétel, hogy az alap pénzeszközei hitelintézeti vagy a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Ltp.) szerinti szakosított hitelintézetnél elkülönített számlán álljanak rendelkezésre, és az kizárólag felújítási munkákra kerüljön felhasználásra.

## Lakástörvény (Ltv.) 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Az Ltv. a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való észszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakásrendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából került megalkotásra 1993-ban, amely a rendszerváltást követő privatizációs folyamatok keretét is kívánta szabályozni.

**Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó teljes bevételét elkülönített számlán köteles elhelyezni.** A bevételeket lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra köteles fordítani, különösen új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, lakóépület teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére, városrehabilitációra, EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, önkormányzati helyi támogatás nyújtására, lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére, a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is, önkormányzati lakbértámogatásra, továbbá az állampolgár tulajdonában álló lakásra a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel. Emellett ebből a keretből biztosíthatja az épület elidegenítésre való előkészítésével, a földrészlet megosztásával, társasházzá való átalakítással, forgalmi érték megállapításával, elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerülő költségeket, valamint a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.

A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

Az Ltv. továbbá biztosítja a hitelfelvétel állami garanciáját is: az önkormányzati tulajdonú lakóépületek és lakóépületrészek felújításához igénybe vett pénzintézeti kölcsön visszafizetésére az állam garanciát vállal és kamatainak megfizetéséhez támogatást nyújt az önkormányzat az adott munka elvégzésére saját eszközeiből ráfordított összeg erejéig.

A Lakástörvény 62. és 63.§-ait, amelyek a Fővárosi Városrehabilitációs Keretet és a társasházak fővárosi támogatásának alapját szabályozták, a 2012-es módosítás hatályon kívül helyezte.

## A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.)

A helyi adók kereteit a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) határozza meg.

A helyi önkormányzat saját bevételei: helyi adók, illetékbevétel, kamatbevétel, önkormányzatot megillető bírság, önkormányzat egyéb sajátos bevételei, osztalékbevétel, azon önkormányzati vagyon bérbeadásából, haszonbérletéből, üzemeltetéséből származó, koncessziós díjából származó bevétel, amely vagyon felhalmozási, felújítási célú felhasználására az önkormányzat kötelezettséget vállalt)

A törvény értelmében a kerületi önkormányzat jogosult építményadót, telekadót, magánszemély kommunális adóját, idegenforgalmi és települési adót bevezetni.

A Htv. felhatalmazza az önkormányzatot ezen adók bevezetésére, a bevezetett adók hatályon kívül helyezésére és módosítására, azzal, hogy az évközi módosítás naptári éven belül nem súlyosbíthatja az adóalanyok adóterheit. Az adó mértékére a Htv. felső határokat és mentességi követelményeket állapít meg. A Htv.-ben meghatározott mentességeket, kedvezményeket a helyi önkormányzat a helyi sajátosságok figyelembevételével további mentességekkel, kedvezményekkel, így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel kibővítheti.

**Az adóalany egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle adó fizetésére kötelezhető.** A vagyoni típusú adók körében az épület, épületrész és telek utáni adót egységesen – tételes összegben vagy a korrigált forgalmi érték alapulvételével – határozható meg. **A korrigált forgalmi érték alapú építményadóban a lakás, illetve az egyéb építmény esetén egy-egy, a korrigált forgalmi érték alapú telekadóban a lakáshoz tartozó telek, illetve az egyéb telek esetén egy-egy adómérték alkalmazható.**

Magánszemélyhez kötött helyi adó a kommunális adó, amely magánszemélyt terhel az önkormányzat illetékességi területén lakástulajdona után, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik.

A települési önkormányzat az illetékességi területén települési adót vezethet be, amelyet törvény nem tilt. A települési önkormányzat települési adót bármely adótárgyra megállapíthat, feltéve, hogy arra nem terjed ki törvényben szabályozott közteher hatálya. A települési adóból származó bevétel az azt megállapító önkormányzat bevétele, amelyet fejlesztési célra és a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozó szociális ellátások finanszírozására használhat fel.

A települési adó 2015-ös bevezetésének egyik célja az volt, hogy az átalakult forrásszerkezetben lehetőséget nyújtson a települések számára olyan források teremtésére, melyek a helyben keletkező, önként vállalt feladatok fedezetéül szolgálhatnak, vagy épp a kötelező feladatok magasabb minőségi szinten történő ellátását biztosítják.

| Adónem | Htv által előírt adómentesség / adófelfüggesztés | Adó alapja | Adó mértéke |
| --- | --- | --- | --- |
| Építményadó  *az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.* | szükséglakás  háziorvosi rendelő  műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület felújításakor az engedély jogerőre emelkedését követő 3 adóévben (jelzálog biztosíték)  65. életévét betöltött, vagy megváltozott munkaképességű magánszemély (egyedül vagy ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával) | az építmény m2-ben számított hasznos alapterülete  vagy  az építmény korrigált forgalmi értéke. | 1100 Ft/m2  VAGY  a korrigált forgalmi érték 3,6%-a |
| Telekadó  *az önkormányzat illetékességi területén lévő telek* | épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész  építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50%-a | a telek m2-ben számított területe  VAGY  a telek korrigált forgalmi értéke | 200 Ft/m2 VAGY  a korrigált forgalmi érték 3%-a |
| Kommunális adó  *az önkormányzat illetékességi területén levő lakás tulajdonosa vagy nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérlője* | 65. életévét betöltött, vagy megváltozott munkaképességű magánszemély (egyedül vagy ugyanezen feltételeknek megfelelő hozzátartozójával) | lakás vagy telek adótárgyanként, illetőleg lakásbérleti jogonként | 17 000 Ft |
| Idegenforgalmi adó – szállásdíj  *magánszemély, aki nem állandó lakosként az önkormányzat illetékességi területén legalább egy vendégéjszakát eltölt* | 18. életévét be nem töltött magánszemély  gyógyintézetben fekvőbeteg szakellátásban részesülő vagy szociális intézményben ellátott magánszemély  közép- és felsőfokú oktatási intézménynél tanulói vagy hallgatói jogviszony alapján, vagy munkavégzés céljából az önkormányzat illetékességi területén tartózkodó magánszemély  egyházi jogi személy tulajdonában lévő építményben, telken hitéleti tevékenységéhez kapcsolódó vendégéjszakát eltöltő egyházi személy  honvédelmi vagy rendvédelmi tevékenységhez kapcsolódó személy hozzátartozója | a megkezdett vendégéjszakák száma  VAGY  a megkezdett vendégéjszakára eső szállásdíj; ennek hiányában a szállásért bármilyen jogcímen (pl. üdülőhasználati jog) fizetendő ellenérték (pl. üzemeltetési költség) | 300 Ft  VAGY  az adóalap 4%-a |

Összefoglaló táblázat a helyi önkormányzati adókról

### Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata helyi adó fajták

(Aktuális állapot, 2023.03.06. Építményadó bevezetése: 1996.07.01, Telekadó és idegenforgalmi adó bevezetése: 2011.01.01)

|  |  |
| --- | --- |
| Adónem | Adó alanya | Jelleg | mérték (alsó határ - felső határ) |
| Építményadó | magánszemély és vállalkozás | egykulcsos - év - Lakás céljára szolgáló épület | 2 150 Ft/m2  magánszemély | egykulcsos - év - Gépjárműtároló | 1 000 Ft/m2  magánszemély és vállalkozás | egykulcsos - év - Nem lakás céljára szolgáló épület | 2 150 Ft/m2 |
| Telekadó (terület) | magánszemély és vállalkozás | egykulcsos - év - telek | 390 Ft/m2  magánszemély és vállalkozás | egykulcsos - év - telek | 390 Ft/m2 |
| Idegenforgalmi adó - szállásdíj | magánszemély | egykulcsos - nap - | 4 % |

Építményadóhoz kapcsolódó adóelőnyök:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Típus / Jogosult | Adómentesség, adókedvezmény | Feltétel | Alap | Mérték |
| alanyi adókedvezmény/ magánszemély | 12/1996.(IV.26.) ör. 8.§ | Magánszemély adózók közül a fizetendő adóból 100% kedvezményben részesül a hadigondozott, vagy vak adóalany. | adó összege | 100% |
| tárgyi adómentesség/ magánszemély | 12/1996.(IV.26.) ör. 7.§ | Mentes az építményadó alól a magánszemély adóalany ingatlan-nyilvántartásban lakásként szereplő építménye, amelyet a magánszemély adóalany vagy közeli hozzátartozója életvitelszerűen lakás céljára használ. Életvitelszerűen lakásként használt ingatlan: a Htv. 12. § (1) bekezdés szerinti adóalany olyan lakása, ahol az adóalany vagy az adóalany Ptk. szerinti közeli hozzátartozója bizonyítottan az életviteléhez szükséges tevékenységeket (étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybevétele, elérhetőségi címként megjelölése, egyéb) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja. | adó összege | 100% |
| tárgyi adóalap kedvezmény/ magánszemély | 12/1996.(IV.26.) ör. 8.§ | A fizetendő adóból 50% kedvezményben részesül a magánszemély adóalany a pinceszinten (csatlakozó terepszint alatt) kialakított építménye után - kivétel teremgarázs, gépjárműtároló -, amennyiben annak hasznosítása nem köthető vállalkozási tevékenységhez vagy ahhoz szükséges anyagtároláshoz. | adó összege | 50% |

Több budapesti kerület a helyi adókról szóló rendeletében az építményadó fizetés alól tárgyi mentességet biztosít a magánszemély tulajdonában álló lakásra (lakóházra), és ezeket az adótárgyakat a magánszemély kommunális adójának hatálya alá vonta.

Megfontolandó a helyi adó rendeletben

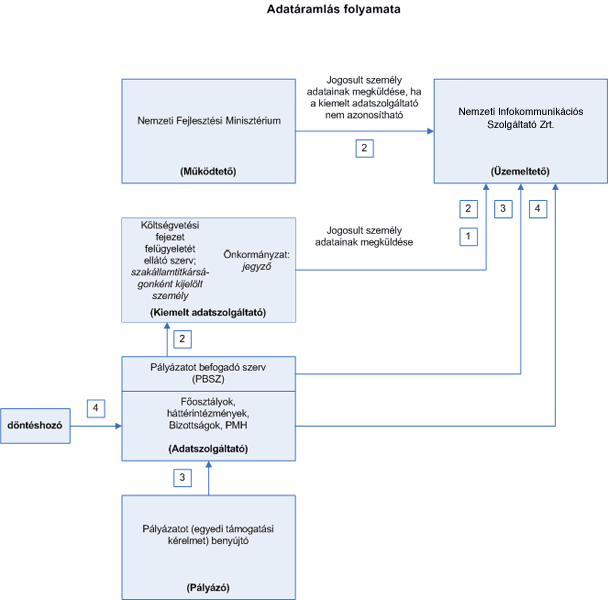
* adósávok bevezetése,
* kommunális adó vagy települési adó (ez utóbbi nem eshet közteher hatálya alá) bevezetése,
* hasznos alapterület alapról korrigált forgalmi értékre való áttérés.

Fontos kiemelni, hogy e rendelkezések nem az Alap forrását növelik, hanem az Alap támogatását nem igénybe vevők számára nyújt ösztönzőt az épületfelújítások során. Továbbá figyelni kell arra, hogy ösztönző és ne büntető jellegű legyen.

## Támogatások átláthatósága

A közpénzekből nyújtott támogatások fokozottabb átláthatóságának jogi kereteit a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény és annak végrehajtási rendelete (a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény végrehajtásáról szóló 67/2008. (III. 29.) Korm. rendelet) jelentik. E jogszabályok határozzák meg a pályázatban résztvevők (pályázati eljárás pályázója/igénylője, pályázatot befogadó szerv, pályázati eljárás során a döntés-előkészítésben közreműködők, pályázati eljárásban döntéshozók) összeférhetetlenségére vonatkozó szabályokat, valamint a közzéteendő adatok körét és azok publikusságát biztosító internetes portál ([www.kozpenzpalyazat.gov.hu](http://www.kozpenzpalyazat.gov.hu)) üzemeltetési feladatait.

A pályázattal, a pályázati eljárással, a támogatási döntéssel összefüggésben kezelt adatok közérdekűnek, de nem különleges adatnak minősülnek. A jogszabályi előírási feltételek megismeréséhez és jogszerű használat eléréséhez a Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt. ismertetőket, űrlapokat, adatlapokat és iratmintákat készített mind a pályázatokat kiírók, mind a pályázók és a befogadók számára.



Az adatszolgáltatás folyamata

A pályázóknak pályázataik, egyedi támogatási igényeik benyújtásakor nyilatkozniuk kell arról: nem áll-e fenn olyan törvényben meghatározott körülmény, amely kizárja őket a közpénzből nyújtott támogatás lehetőségéből (összeférhetetlenség), vagy olyan körülmény, amelynek e honlapon való közzététele kötelező (érintettség). Érintettség esetében a pályázóknak közzétételi kérelmet kell benyújtaniuk. Ezt a pályázat során a pályázókkal ismertetni kell.

A kiíró számára a publikált excel sablon biztosítja, hogy az adatrögzítés teljeskörű és a jogszabályoknak megfelelő legyen. Ez tartalmazza a benyújtott és befogadott pályázatok és támogatási kérelmek adatait, a nyertes pályázatok (kedvezően elbírált egyedi támogatások) adatait, szükség esetén a kizárt pályázatok adatait és az elszámolási adatok továbbítására szolgáló követelményeket.

## Energiaközösség, ESCO

A Századvég Gazdaságkutató Zrt. a 2018-as évben javaslatot készített a közműszolgáltatók ESCO-konstrukcióval való bevonására. Motivációt adóvisszatérítéssel, valamint a visszatérítendő és vissza nem térítendő támogatások kezelésével javasolják biztosítani. A számítás alapja mélyfelújítás esetében 20 éves futamidő, 25% vissza nem térítendő és 65% visszatérítendő támogatás, 5-5 százalékos lakossági és ESCO önrésszel, és a fűtési rendszer, ill. háztartási gépcsere programokra 10 éves futamidő, 20% vissza nem térítendő és 70% visszatérítendő támogatás, az önrészek változatlansága mellett. A számítások eredményét az alábbi táblázat foglalja össze:



Működőképes ESCO modell tud az alapja lenni a befektetői érdeklődésnek, amely a felújítási tevékenységet megtöbbszörözheti, jelentős, akár milliárdos támogatási lehetőséget jelenthet.

# Javaslatok

A közpénzek hatékony felhasználásának eszköze **egy pénzügyi forráskoordináló és elosztó rendszer**, amely a forrásösszevonásokat koordinálja, megfelelő jogi és pénzügyi tudással rendelkezik, ezáltal hatékonyan tudja a forrásallokációt működtetni, és biztosítékot jelent a forrást biztosító önkormányzatnak a „gondos” felhasználásról.

A visszaforgatható pénzügyi modell, az Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap lehetővé teszi, hogy a finanszírozási források azon része, amely a projekt kezdetekor rendelkezésre áll, hatékonyan kerüljön felhasználásra, és annak biztonságos, transzparens működésével további igényeket gerjesszen.

A portfólió szintű menedzselés hatékonyabb működést biztosít: a szervezeti háttér, a tranzakciós költségek, előkészítő feladatok (felmérés, tervezés stb.), a megvalósítás egyidejűségének optimalizálása, kivitelezési közbeszerzések blokkosítása, az önkormányzati oldali szakmai tudás és folyamatszabályozás kidolgozása.

A portfólió szintű finanszírozás egyben biztosítékot jelent a stabil visszatérítésre is, ami további forrásbevonást tesz lehetővé (befektetői piac, kötvénykibocsátás stb.). Mindemellett rövid-, közép- és hosszútávú gazdasági előnyöket biztosít az önkormányzatok számára a költségvetés kímélése, a helyi gazdaság élénkítése és a megnövekedett adóbevételek révén.

## Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2022. október 19-ei rendes ülésén tárgyalta és elfogadta az Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap létrehozásáról szóló javaslatot. Az Alap általános célja, hogy a kerület lakóinak és intézményeinek energiamegtakarítási, klímavédelmi és zöld fejlesztéseit támogassa. Erzsébetváros a Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervében (továbbiakban: SECAP) kötelezettséget vállalt arra, hogy 2030-ra a kerületi károsanyag-kibocsátásokat 40 százalékkal csökkenti.

Az Alap konkrét céljai:

* Önkormányzati ingatlanok korszerűsítései (hivatali épületek, intézmények, cégek által használt épületek)
* Önkormányzati lakás- és épületállomány energiahatékony felújításai, tömbmegújítások
* Az önkormányzati közterületek, terek klímabarát megújítási programja
* A magántulajdonú (illetve vegyes tulajdonú) társasházak energiamegtakarítási és klímavédelmi célokat szolgáló fejlesztéseinek támogatása
* Lakossági energiamegtakarítási programok

Az előterjesztés intézkedési tervet is megfogalmazott:

* Energetikai audit / energiahatékonysági átvilágítás elkészítése az önkormányzat épületeire
* Az energetikai auditnak megfelelően
  + Az alacsony költségráfordítással gyorsan megtérülő fejlesztések megvalósítása.
  + Nagyobb beruházási költséggel járó, részletes gazdaságossági számítással megvizsgált korszerűsítési lehetőségek kidolgozása
* Nyílászáró felúítási és/vagy nyílászáró-csere pályázat magánszemélyek részére
* Energiatakarékos izzócsere a kerületi lakosok számára
* Önkormányzati épületek, lakások felújítási terveinek kidogozása, fejlesztési ütemezése
* Közterületek, terek klímabarát megújítási programja, zöldfelület növelés
  + Klauzál tér felújításának gyorsítása
  + Nagyléptékű fásítás, rekreációs terek, parkok felújítása
* Energiahatékonyságot növelő felújítási pályázatok társasházak részére (tűzfalak, padlásfödémek, pincefödémek, udvari homlokzatok, modern épületek esetén utcai homlokzat hőszigetelése).
* Klímavédelmet célzó pályázatok kiírása
  + zöldfalak létesítése
  + belső udvarok zöldítése
  + lapostetők zöldítése
  + a csapadék helyben tartása érdekében történő fejlesztések (belső esőgyűjtők, vízáteresztő burkolatok)

A költségvetési átcsoportosítások és ingatlanértékesítésből származó bevételek eredményeképpen az Alap közel 3 milliárd forintos kerettel került bevezetésre.

**Tekintettel arra, hogy a kibocsátáscsökkentés legnagyobb részben a lakóépületek épületenergetikai felújításával érhető el, jelen munkában az önkormányzati és társasházi épületenergetikai felújításokat előre mozdító, ösztönző rendszerre teszünk javaslatot.**

### Az Alap jelenlegi forrásai

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2023. évi költségvetésének 18. melléklete tartalmazza a tervezett felújítási kiadások előirányzatait, az Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alapba javasolt e sorokat is bevonni.

| Címszám | Sorszám | Megnevezés | Nettó  felújítási  előirányzat  (K71)  [ezer Ft] | Előzetesen  felszámított  áfa (K74)  [ezer Ft] | Felújítás  összesen (3+4)  [ezer Ft] | Feladat típusa (K/Ö/Á) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|
|
| **6303** |  | **Önkormányzati felújítások** |  |  |  |  |
|  | 9 | Nefelejcs utca 63. szám alatti épület átalakítási, felújítási munkáinak tervezése, kivitelezése | 294 395 | 79 487 | 373 882 | K |
|  | 17 | Kizárólagos tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítése I. ütem | 984 252 | 265 748 | 1 250 000 | K |
|  |  | *Energiahatékonysági és Klímavédelmi Alap* |  |  |  |  |
| **6303** |  | **Önkormányzati felújítások összesen (1+…+26)** | **1 278 647** | **345 235** | **1 623 882** |  |
|  |  | **FELÚJÍTÁSI KIADÁSOK MINDÖSSZESEN** | **1 278 647** | **345 235** | **1 623 882** |  |

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2023. évi költségvetésének 18. melléklete a tervezett felújítási kiadások előirányzatairól

**Ezáltal a 2023-as évben az Alapban rendelkezésre álló összeg nettó 1 278 647 Ft + 345 235 Ft áfa, azaz bruttó 1 623 882 Ft keretösszeg.**

### Az Alap további forrásai

Az Alap pénzügyi forrásai nem lehetnek általános adóbevételek, hiszen azok a kötelező feladatok ellátására szolgálnak.

Minden olyan további forrással lehet számítani, amely a lakásgazdálkodás feladathoz köthető. Ilyenek lehetnek:

* Ingatlanértékesítés
* Lakásértékesítés
* Önkormányzati tulajdonú épület bővítése, tetőtér beépítése
* Önkormányzati tulajdonú foghíj, beépítetlen telek befektetési hasznosításából származó bevétel
* Kamatbevételek
* Állampapírok
* Európai Uniós, nemzeti támogatások forrásai

Erzsébetváros jelenleg hatályos helyi adó rendeletei közül az ingatlanforgalmi adó nem köthető közvetlenül a feladathoz, azonban a két vagyoni adó – a telek- és építményadó – igen. Emellett a jelenleg nem bevezetett kommunális adó az energiahatékonyággal kapcsolatba hozható.

A Hetv. előírja, hogy a korrigált forgalmi érték alapú építményadóban a lakás, illetve az egyéb építmény esetén egy-egy, a korrigált forgalmi érték alapú telekadóban a lakáshoz tartozó telek, illetve az egyéb telek esetén egy-egy adómérték alkalmazható. Erzsébetváros a tételes érték alapú adózást követi, amely mind épülettípusokra, mind épületenergetikai sávos rendszer bevezetésére ad lehetőséget.

Több budapesti kerület az építményadó fizetés alól tárgyi mentességet biztosít a magánszemély tulajdonában álló lakásra (lakóházra), amellyel egyidőben ezeket az adótárgyakat a magánszemély kommunális adójának hatálya alá vonja.

Javasoljuk Budapest Önkormányzatával való egyeztetést. Budapest az Európai Befektetési Bank (EIB) által már felállított és működő Budapest Urban Development keretre érvényes szerződéssel rendelkezik[[1]](#footnote-1), amely keretbe az Alap bekapcsolható, különösen, ha a belső kerületek összefogásával valósul meg.

### Az Alap kezelője

Jelenleg egy szervezeti egység és egy gazdasági társaság áll az Alappal kapcsolatos feladatok látókörében.

#### Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Hivatalának **Főépítészi és Vagyongazdálkodási Irodája** végzi a társasházi pályázatokkal kapcsolatos feladatokat a kiírástól az elbíráláson keresztül a lebonyolításig, ellenőrzésig és elszámolásig. A vagyongazdálkodási feladatok és tulajdonosi jogok gyakorlása keretében általános és döntéselőkészítés a feladata, kapcsolatot tart a gazdasági társaságokkal, valamint a vagyongazdálkodási koncepció elkészítéséért és vagyon kataszter folyamatos vezetéséért felelős. Közreműködik a lakás- és helyiséggazdálkodással, elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban.

#### Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (EVIN)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata a tulajdonában álló köztulajdonok kezelése céljából létrehozta az ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t. Az ERVA Nonprofit Zrt. tevékenységi köre kiterjedt az Önkormányzat ingatlanvagyonával kapcsolatos feladatok elvégzésére, így kiterjedt a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek és egyéb forgalomképes ingatlanok hasznosítására, az önkormányzati tulajdonban álló piacok üzemeltetésére, az Önkormányzat egyéb ingatlanvagyonára kiterjedő fenntartására, üzemeltetésére, felújítására, közüzemi szolgáltatások bonyolítására, kéményekkel kapcsolatos kötelezések végrehajtására, valamint az önkormányzati értéknyilvántartás vezetésére. Emellett ellátta a közterületek településtisztasági feladatait, részt vett a helyi közfoglalkoztatás megszervezésében és biztosításában és önálló üzletágként társasház-kezelési tevékenységet is végzett. A megnövekedett tevékenységi kör és a szerteágazó irodai felépítés indokolttá tette, hogy az ERVA Nonprofit Zrt. struktúráját az önkormányzat különböző gazdasági társaságokra bontsa, racionalizálva ezzel a feladatellátást.

A döntés értelmében megalakításra került **az Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt**., amely csökkentett feladatkörrel racionalizáltan folytatja tovább az önkormányzati ingatlanvagyon körüli tevékenységeket. Az EVIN Nonprofit Zrt. (továbbiakban: EVIN) feladatkörében maradt a lakásgazdálkodási és helyiséggazdálkodási tevékenység, a vagyongazdálkodási és ügyfélszolgálati feladatok ellátása, valamint az önkormányzati érték-nyilvántartási és általános ellenőrzési tevékenység. A társaság továbbra is végez önálló üzletágként társasház-kezelési tevékenységet is.

Az EVIN fő tevékenysége a 6832 Ingatlankezelés, további tevékenységi körei az ingatlanokhoz kapcsolódó kezelés, kivitelezés, kapcsolódó szolgáltatások. A társaság 100%-os tulajdonosa Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

Míg a Vagyongazdálkodási Iroda az előkészítés, elszámolás és nyilvántartás területén, az EVIN a beruházások és beruházáslebonyolításban tapasztalt.

#### Városfejlesztő Társaság

Mind a nemzetközi mind a sikeres ferencvárosi minta mutatják, hogy a jól működő támogatási rendszerek a közszféra és magánszféra együttműködésében kerülnek megvalósításra.

Megfontolásra javasoljuk – különösen, ha Budapest és a belső kerületi önkormányzatok közös célok mentén hasonló feladatokat tűznek ki célul – a közösségi és magán források bevonásának intézményrendszerét és ennek keretében az épületenergetikai épületfelújításokat hatékonyan menedzselő projektszervezet kettős pillérét, egy **vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság (továbbiakban Városfejlesztő Társaság)** létrehozását, önkormányzati tulajdonhányadi többség biztosításával. A társaság célja és feladata, hogy úgy tudjon komplex épületfelújítási projekteket végrehajtani, hogy a fejlesztések közérdekeinek képviseletét biztosítja, miközben piaci gondolkodással a beruházások projekt menedzsmentjét és gazdasági fenntarthatóságát megalapozza.

Jelenleg a fővárosi historikus területen működő városfejlesztő társaságok:

* Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft. (BLVF, <http://blvf.hu/>), Belváros-Lipótváros Önkormányzata 100%-os tulajdona, A Budapest Szíve Programot követően továbbra is városfejlesztő és városrehabilitációs társaságként működik.
* FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (FEVIX, <http://fevix.hu/>), Ferencvárosi Önkormányzat 100%-os tulajdona, a városrehabilitáción túl számos egyéb tevékenységet (vagyonkezelés, parkolás, közterületek fenntartása stb.) is ellát.
* Rév8, Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. (REV8, <http://rev8.hu/>), a Józsefvárosi Önkormányzat 60%-os és a Fővárosi Önkormányzat 40%-os tulajdona, továbbra is városfejlesztő és városrehabilitációs társaságként működik.

További városfejlesztő társaságokat, amelyek a városrehabilitációs projektek végrehajtására lettek felállítva, a projekt végezetével az önkormányzat megszüntette (Budapest Szíve Program fővárosi) vagy más gazdálkodó szervezetébe beolvasztotta.

Rövid távon az önkormányzat a vagyongazdálkodási és üzemeltetéssel megbízott, az aktuális politikai és pénzügyi szempontok alapján működő Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda és az EVIN el tudja látni, megfontolásra javasoljuk e Társaság létrehozását (vagy leválasztását) a közép és hosszú távú folyamatosság érdekében.

A Városfejlesztő Társaság önkormányzati, min. 51%-os tulajdona mellett a gazdasági, max. 49%-os részére a városmegújításban és energiahatékony épületfelújításban érdekelt piaci szereplőt javasolt bevonni (pl. bankok, biztosítótársaságok stb). A pénzügyi befektető a projektben való érdekeltsége miatt alacsonyabb kamatot tud biztosítani, az önkormányzati irányítással lebonyolított projekt biztonságos pénzkihelyezést jelent, a városfejlesztési folyamat részeseként információk birtokában van, és a projekthez kapcsolódó nagy volumenű pénzkihelyezésre (vállalkozások, lakásvásárlók stb.) is lehetősége nyílik.

Az ingatlanok és vagyon nem kerül a fejlesztő társaság tulajdonába, hanem az eljárási és rendelkezési jogot kap. A fejlesztések pénzügyi terheit és hasznát az önkormányzat viseli, miközben a társaság a fejlesztési folyamatot kézben tudja tartani. A vegyes tulajdonú társaságban részt vevő befektetők a piaci megvalósíthatóságot képviselik. Az önkormányzat nem közvetlen utasítással, hanem a döntéseknél a Társaság többségi tulajdona révén biztosítja a kerületi érdekeket.

A társaság a piaci cégekhez hasonló rugalmassággal tud dolgozni, átlátszó működést biztosít, és annak ellenére, hogy piaci viszonyok közt működik, nem profitmaximalizálás az elsődleges célja.

**Az Alap felelősének kijelölése az Alap feladatainak meghatározásától függ. Önkormányzati hatáskör és pályáztatás esetén a Főépítészi és Vagyongazdálkodási Iroda, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújításának hangsúlya esetén az EVIN, további támogatásokkal és beruházásokkal növelt feladatellátás esetén egy erre dedikált Városfejlesztő Társaság (akár EVIN-ből leválasztva) javasolható.**

### Az Alap felhasználása

Az Alap két egymástól független eljárásban kell, hogy felhasználásra kerüljön. Míg az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő lakóépületek önkormányzati saját projektként működnek, a társasházi felújítások az Alap költségvetési forrásoktól való függőség idejéig éves, majd annak stabil forgótőke rendszerré válását követően folyamatos pályáztatás során kerülnek kiválasztásra.

Mindkét esetben az alábbi szempontokat javasoljuk a folyamatba beépíteni.

**Előkészítés**

* A helyszíni felmérés és előzetes értékelés, valamint a felújítás előtti energiafelhasználási profil és energiafogyasztás mérése
* Az energiahatékonyságot növelő intézkedések azonosítása, opciók értékelése
* A lehetséges megtakarítások mértéke a jelenlegi energiafogyasztási értékhez viszonyítva
* Energiatanúsítvány, energetikai audit

**Megtakarítások garanciavállalása**

A forgó alap egyik kritikus pontja, hogy a beruházási költségek a megtakarításokból vagy a bérleti díjakból visszaforgatásra kerüljenek. **Míg a 100% önkormányzati épületeknél a bérleti díj emelése lehetséges megoldás, a társasházaknál a kamatmentes kölcsön visszafizetési ütemezése az elsődlegesen javasolt megoldás.**

Sajnálatosan az energiaszolgáltató elválik az ingatlan tulajdonjogától, így a felújítás előtti és utáni energiaköltségek különbözete Magyarországon sok bizonytalanságot eredményez.

Ennek ellenére a kölcsön alternatívájának egy energiahatékonyságra vonatkozó szerződés (EPC, energy performance contract) részleteit érdemes kidolgozni, ahol az önkormányzat mint energiahatékonysági szolgáltató és a társasház mint ügyfél közötti szeződéses kapcsolatban valósul meg a komplex épületfelújítás. Az önkormányzat a befektetett pénzösszeget (teljes projektfinanszírozás) a szerződéssel elért energiamegtakarítások révén kapja vissza. A befektetés megtérülésen felüli nyereséget az önkormányzat és a társasház osztja szét a szerződésben előre meghatározott arány alapján. A szolgáltatásért és a megtakarításokért járó díjazást meg kell határozni a szerződésben. Az ügyfél, azaz a társasház havi rendszerességgel fizet fix összeget az üzemeltetési időszak kezdetétől a szerződéses időszak végéig. A teljes futamidőre vonatkozó terv vagy éves szintű jelentés alapján kerül meghatározásra a havonta fizetendő fix összeget. A szerződésben meghatározásra kerül, hogy a garantált érték elérésének elmaradása esetén a szolgáltató miként kárpótolja az ügyfelet.

Az ellenőrzéshez harmadik félt - független tanácsadók, energetikai szolgáltató vállalatok vagy más piaci szereplők - kell bevonni. Hazai tanácsadók egyre nagyobb tudással rendelkeznek ezeken a területeken. Az ellenőrzések átláthatósága növelhető nemzetközi teljesítménymérési és ellenőrzési protokoll használatával. A Magyar Energetikai és Közműszabályozási Hivatal (MEKH) által javasolt IPMVP – International Performance Measurement and Verification Protocol (<https://evo-world.org/en/products-services-mainmenu-en/protocols/ipmvp>) általános alapelveket tartalmaz, amelyek széleskörűen elfogadottak. Az IPMVP nem határoz meg konkrét eljárást, hiszen minden eset egyedi, a konkrét eljárást a szerződés mellékletét képező tervben kell rögzíteni. A szerződés előkészítésébe a MEKH-et érdemes bevonni (<https://www.enhat.mekh.hu/esco>).

**Támogatásra javasolt projektek**

Az energiahatékonysági megtakarítások eléréséhez javasoljuk első körben a teljes komplex hőtechnikai (épületburok, nyílászáró csere, tető és pincefödém szigetelés) és megújuló energiára való gépészeti felújítást (hőszivattyú, napelem) tervező társasházakat előnyben részesíteni.

## Az Alap működésének pénzügyi modellezése

### 29 épület energetikai számítás

Az energetikai számítások az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő 29 épületre, valamint két konkrét épületre megtörtént.

### Teljes kerültre vonatkozó energetikai becslés

Az energetikai számítások kivetítése a kerület lakóépületeire az alábbi szempontok és feltételek mentén történt:

* A lakóingatlanok állományát a Belügyminisztérium lakcímnyilvántartása és a Földhivatal nyilvántartása alapján határoztuk meg. A jelentős változással érintett területeken eltérések lehetnek, amelyeket jelen munka becsléséhez megfelelőnek ítéltünk. A jövőben a pontosítás és az épületállomány adatok karbantartását javasoljuk folyamatossá tenni.
* A lakóépületek épületkerületeit és lehűlő felületeit a Budapest Főváros Önkormányzata térinformatikai Budapest Szolár-Térképe (<https://nappalhajtva.budapest.hu/>) alapján számítottuk. E térkép alapja a Földhivatali alaptérkép 2021-es épület állománya, a hiányos adatoknál az OpenStreetMap alkalmazásból származó kiegészítéssel. A homlokzatokat, a hátsó falakat és a tetőfelületet tekintettük lehűlő felületeknek (a szomszédos épületekkel határos falakat nem).
* A lakóépületek szintszámára és lakásszámára két forrás állt rendelkezésre: egyrészt a Kerületi Építési Szabályzat épület- és párkánymagassági értékelése, másrészt az önkormányzat személyes bejáráson alapuló felmérése. Az adatok értékelésénél az utóbbi mellett döntöttünk, amely a tetőtéri beépítésekre vonatkozóan adott többlet információt. Későbbi pontosítás során a két adatforrás adatait javasoljuk összevetni és a pontosítást elvégezni.
* A fűtött terület és fűtött térfogat két feltételezés került számításra. A szintmagasságot 4 méter átlagos magasságúnak vettük egységesen. A nettó szintterületre nem állt rendelkezésre információ, így azt a külső bruttó szintterület 80%-ával számoltuk.
* A Lechner Tudásközpont adatbázisából lekérdezhető 2016 és 2022 közti Energetikai Tanúsítványok betűjelét hozzárendeltük az épületekhez. A 2016 előttieket, annak eltérő jogszabályi előírása miatt nem használtuk. Amennyiben több tanúsítás is rendelkezésre állt egy épület esetén, a betűjeleket sorba rendezve a középsőt tekintettük az épületre jellemző besorolásnak. A kerület energetikai besorolásai az alábbiak szerint oszlik meg:  
  A képen diagram látható

  Automatikusan generált leírás
* Az energetikai tanúsítás betűjele a költségoptimalizált követelményértékhez viszonyított primér energiafogyasztási százalékos viszonyított sávot jelent. A követelményérték sávok alsó határával számoltunk, tekintettel a tanúsítási gyakorlatra.
* Az épület geometriai jellemzői alapján kiszámítottuk a követelményértéket. Az épületeknél nem tekintettünk hűtési igényt, szellőzés igényt, a HMV felhasználást 60kWh/m2/év értékre becsültük. Mindezen feltételezésekkel számítottuk ki az épületek jelenlegi hőigényét.

A hőtechnikai felújításnál az alábbi megtakarítási lehetőségeket alkalmaztuk:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | követelményérték százaléka | energiamegtakarítás (Q-ban) |
| CC | 130% | 0.3 |
| DD | 160% | 0.4 |
| EE | 200% | 0.4 |
| FF | 250% | 0.5 |
| GG | 310% | 0.6 |
| HH | 400% | 0.6 |
| II | 500% | 0.6 |
| JJ | 600% | 0.6 |

* Ezen feltételezésekkel számítottuk ki a hőtechnikai és a hőszivattyús korszerűsítés értékét.
* A napelem felszerelést a Budapest Főváros Önkormányzata térinformatikai Budapest Szolár-Térképe (<https://nappalhajtva.budapest.hu/>) kerületi összesített adata alapján kalkuláltuk.
* A számítások további része és a karbantartási költségek megegyezik a mintaépületek számításaiban alkalmazott módszertannal.

### A pénzügyi modell

A pénzügyei alap modellje a fenti becslések alapján történt.

A modell kiinduló értéknek a 2023-as évben az Alapban rendelkezésre álló összeg nettó 2 132 977 Ft + 575 905 Ft áfa, azaz bruttó 2 708 882 Ft keretösszegét vette alapul.

A modellben 29 önkormányzati tulajdonú társasházzal és 120 társasházzal számoltunk a tervezett energiahatékonysági eredmények elérése végett.

A modellhez egy Excel tábla készült, amely mutatja meg, hogy bizonyos feltételek és döntések mellett hogyan alakul az elkülönített pénzalap, illetve a projekt pénzáramlása. (Melléklet) A táblázatban a sárga mezők változtathatók.

**Az önkormányzat döntései az alábbiak szerint állíthatók:**

* Mekkora támogatási intenzitással indítja az egyes projekteket?



A számításokban az önkormányzat saját forrásaival számolunk (önkormányzati házak esetén ezért 100%)

* Hány év alatt kell visszafizetni az önkormányzat által nyújtott kamatmentes kölcsönt?

|  |  |
| --- | --- |
| **visszafizetési idő (év)** | 10 |

* Hány projektet indít az egyes típusokból évente?



**A számítások eredménye automatikusan kiszámításra kerül**

Az alap éves cash-flowját kétféle – támogatott és piaci – energiaár mellett.

A képen diagram látható

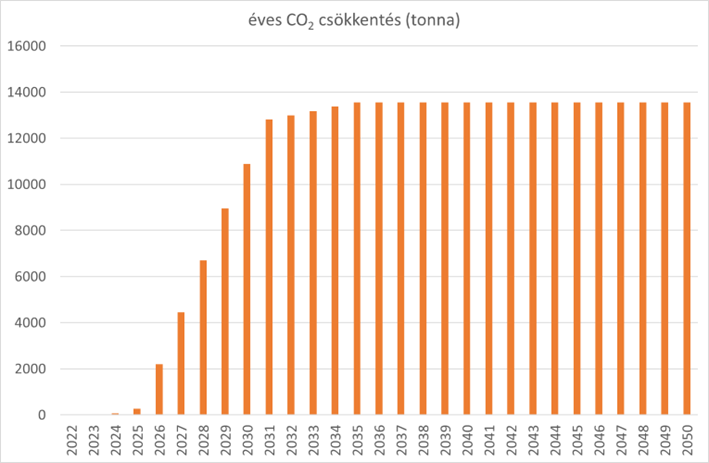
Automatikusan generált leírás

Az alap tőkéjének éves alakulását kétféle – támogatott és piaci – energiaár mellett.

A képen diagram látható

Automatikusan generált leírás

A beruházások eredményeképpen elért CO2 csökkenést.



**A számítás mögött álló parametrizálás**

A modell három projekttípussal számol, mind az önkormányzati, mind a magántulajdonú társasházak esetében:

* Hőtechnikai korszerűsítés: szigetelés, nyílászáró-csere.
* VRF (központi ellátás) levegő-levegő hőszivattyúval.
* Napelem telepítése.

Az előző fejezetekben leírtak alapján és becslésekkel energetikai számításokból származnak a tipikus projektekre vonatkozó átlagos értékek. A részletes számításban található, elektromos fűtésű épületet (Szövetség utca 15.) nem vettük figyelembe.

**A hőtechnikai korszerűsítés** esetén a 30 épület átlaga, illetve a kerületi állományra kivetített átlag érték került be az alábbi paraméterekre:

* beruházási költség
* lakásszám
* fűtési hőigény csökkenés
* CO2 csökkenés



**A hőszivattyú telepítése** esetén a jelenleg is központi fűtéses (5 db) és a jelenleg nem központi fűtéses épületek (25 db) esetén a projektek átlag értéke került be, illetve a kerületi állományra kivetített értékek az alábbi paraméterekre:

* beruházási költség
* lakásszám
* fűtési energia csökkenés
* CO2 megtakarítást
* hőszivattyú beüzemelése miatti áramigény növekedés



A **napelem telepítése** esetén annak a 15 db épületnek az átlagértékei kerültek a cash-flow táblába, amelyekre lehet napelemet telepíteni (mert nem műemlékek és a tető is használható erre a célra), illetve a kerületi átlag alapján végzett becslés:

* beruházási költség
* lakásszám
* termelt villamos energia
* karbantartási költség (a termelt villamosenergia értékének %-ában)



**Energiaárak mögötti feltevések**

A cash-flow tábla a műszaki számításokban is szereplő energiaárakra épül, melyek változtatásával az eredmények módosulnak:



**Pénzügyi feltevések**

Az excelben szerepel egy inflációs pálya, amely szabadon megadható.

Az inflációs pálya szerint emelkednek a rezsiköltségek (így a megtakarítás), az újonnan induló beruházási projektek értéke, a pénzügyi alap működési költsége és a pénzügyi alap kamatozásának mértéke.

Az önkormányzat a magánprojekteknek kamatmentes kölcsönt nyújt.

Az önkormányzat a saját tulajdonú épületekben a rezsimegtakarítás mértékével megegyező bevételi többletet könyvelhet el.

A pénzügyi modellben jelenleg szervezeten belüli megvalósulást vettünk – a sor betervezésre került, így beírható költség.

A pénzügyi modellben további tőkebevonások bevehetők, feltételezve a 2050-ig tartó időszakban az önkormányzat további tőkebevonásait, az önkormányzaton kívüli forrásokat (EU, nemzeti) és az önkormányzat vállalkozói/beruházói bevételeit, amelyet az Alapba kíván becsatornázni.

### Önkormányzati projektek megtérülése

A beruházási projekt az 1.1-es alfejezetben leírtak szerint, az Önkormányzat a saját tulajdonban lévő 29 épület felújításával indítaná a projektet, melyek pontos műszaki paramétereit az 1.3-as alfejezet tartalmazza. A tervezett intézkedések hőszigetelést, nyílászárócserét, valamint a nem műemléki épületekre szerelt napelemes rendszerek kialakítását foglalja magában.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése** | **Fűtési hőigény csökkenés** | **CO2equivalent megtakarítás** | **Megújuló energia** | | **CO2equivalent megtakarítás** | **PVtermelés Megújuló energia** | **CO2equivalent megtakarítás** |
|  | **kWh/a** | **ton/év** | **kWh/év** | | **ton/év** | **MWh/a** | **ton/év** |
| **Épület hőtechnikai felújítás 28 db lakóépületben (gázfűtésű)** | **3 789** | **994** |  | |  |  |  |
| **Épület hőtechnikai felújítás 1 db lakóépületben (villanyfűtésű)** | **54** | **20** |  | |  |  |  |
| **Hőszivattyús ellátás földgáz bázisú fűtési ellátás helyett 28 db önkormányzati tulajdonú épületben** | | | | | | | |
| **A: Épület-központi ellátás (levegő-víz HP központi fűtési rendszerhez)** |  |  | **1 495** | | **317** |  |  |
| **B: Központi ellátás (VRF)** |  |  | **1 556** | | **340** |  |  |
| **C: Helyiség ellátás (levegő-levegő HP - split klímák)** |  |  | **1 556** | | **340** |  |  |
| **Hőszivattyús ellátás villamos energia bázisú fűtési ellátás helyett 1 db önkormányzati tulajdonú épületben** | | | | | | | |
| **A: Épület-központi ellátás (levegő-víz HP központi fűtési rendszerhez)** |  |  | **24,81** | | **9,18** |  |  |
| **B: Központi ellátás (VRF)** |  |  | **25,83** | | **9,55** |  |  |
| **C: Helyiség ellátás (levegő-levegő HP - split klímák)** |  |  | **25,83** | | **9,55** |  |  |
| **PV telepítés lakóépületre / db** |  |  |  | |  | **424** | **157** |
| **29 épület összesen** | **3 843** | **1 014** | **A** | **1 520** | **326** | **424** | **157** |
| **1 m2-re vetített érték** | **0,125** | **0,033** | **A** | **0,049** | **0,011** | **0,030** | **0,011** |
| **29 épület összesen** |  |  | **B** | **1 582** | **349** |  |  |
| **1 m2-re vetített érték** |  |  | **B** | **0,062** | **0,014** |  |  |
| **29 épület összesen** |  |  | **C** | **1 582** | **349** |  |  |
| **1 m2-re vetített érték** |  |  | **C** | **0,062** | **0,014** |  |  |

Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése** | **Beruházási költség** | **Megtakarítás rezsicsökkentett energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** | **Megtakarítás piaci energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** |
|  | **bruttó EFt** | **bruttó EFt/év** | **év** | **bruttó EFt/év** | **év** |
| **Épület hőtechnikai felújítás lakóépületben (gázfűtésű) / db** | **2 320 372** | **45 508** | **51** | **96 253** | **24** |
| **Épület hőtechnikai felújítás lakóépületben (villanyfűtés) / db** | **29 736** | **1 948** | **15** | **3 772** | **8** |
| **Hőszivattyús ellátás földgáz bázisú fűtési ellátás helyett 28 db önkormányzati tulajdonú épületben** | | | | | |
| **Épület-központi ellátás (levegő-víz HP központi fűtési rendszerhez)** | **534 479** | **10 126** | **55 és 24** | **39 544** | **14 és 6** |
| **Központi ellátás (VRF) / db** | **585 827** | **11 548** | **51** | **40 966** | **14** |
| **Helyiség ellátás (levegő-levegő HP - split klímák)** | **286 046** | **11 548** | **25** | **40 966** | **7** |
| **Hőszivattyús ellátás villamos energia bázisú fűtési ellátás helyett 1 db önkormányzati tulajdonú épületben** | | | | | |
| **Épület-központi ellátás (levegő-víz HP központi fűtési rendszerhez)** | **9 197** | **1 050** | **8,76** | **2 286** | **4** |
| **Központi ellátás (VRF) / db** | **9 723** | **1 074** | **9,05** | **2 310** | **4** |
| **Helyiség ellátás (levegő-levegő HP - split klímák)** | **4 748** | **1 074** | **4,42** | **2 310** | **2** |
| **PV telepítés lakóépületre / db** | **214 884** | **15 186** | **14** | **28 257** | **8** |
|  | | | | | |
| **A verzió összesen** | | | | | |
| **29 épület összesen** | **3 108 668** | **73 818** | **42** | **170 112** | **18** |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / év** |  | **5 913** |  | **13 003** |  |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / hónap** |  | **493** |  | **1 084** |  |
| **B verzió összesen** | | | | | |
| **29 épület összesen** | **3 160 542** | **75 264** | **42** | **171 558** | **18** |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / év** |  | **6 027** |  | **13 117** |  |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / hónap** |  | **502** |  | **1 093** |  |
| **C verzió összesen** | | | | | |
| **29 épület összesen** | **2 855 786** | **75 264** | **38** | **171 558** | **17** |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / év** |  | **6 027** |  | **13 117** |  |
| **1 m2-re vetített megtakarítás / hónap** |  | **502** |  | **1 093** |  |

Beruházási költség, megtakarítás és megtérülés

**Az önkormányzati 100%-os társasházi épületek felújítása összesen 2,85-3,16 milliárd forintot igényelnek. Az éves megtakarítások Alapba való visszatérítése lassú ütemű tud lenni. A jelenlegi allokált 1,62 milliárd összeget ki kell a 10 év futamidő alatt egészíteni.**

Az önkormányzat számára az eseti önkormányzati forrásallokációs döntések helyett javasolható, hogy **a saját tulajdonú ingatlanokon a felújítással egyidőben a telkek beépítési lehetőségeit használja ki a helyi építési szabályzatban és a környék adottságainak figyelembevételével. A legtöbb ingatlanon a tetőtér beépítése és további új épületszárnyak megvalósítása rendelkezésre áll.**

Az előfinanszírozás visszatörlesztése az Önkormányzat felé két módon történhet a korábbi értékelés szerint:

#### Szcenárió 1: Lakbér mértékének emelése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete módosításával a felújított épületekre felemelt lakbért határoz meg.

A jelenleg hatályos rendelet lakbér mértékei (bruttó, áfá-t tartalmazó értékek):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Komfort fokozat** | **Szociális lakbér (Ft/m2/hó)** | **Költségelvű lakbér (Ft/m2/hó)** | **Piaci alapú lakbér (Ft/m2/hó)** |
| Nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén: | 355,6 | 406,4 | 1016 |
| Komfortos és távfűtéses összkomfort. lakás esetén: | 355,6 | 406,4 | 1016 |
| Félkomfortos lakás esetén: | 231,14 | 264,16 | 0 |
| Komfortnélküli lakás esetén: | 177,8 | 203,2 | 0 |
| Szükséglakás esetén: | 142,24 | 162,56 | 0 |

E szcenárióban a felújított épületek piaci alapú bérlakássá kell, hogy sorolásra kerüljenek.

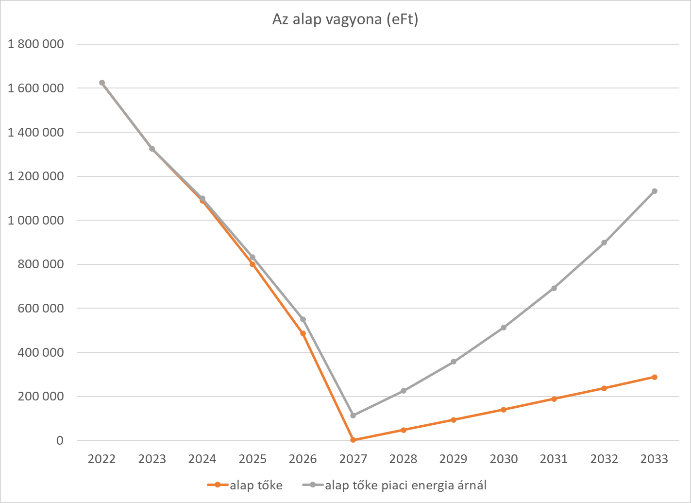
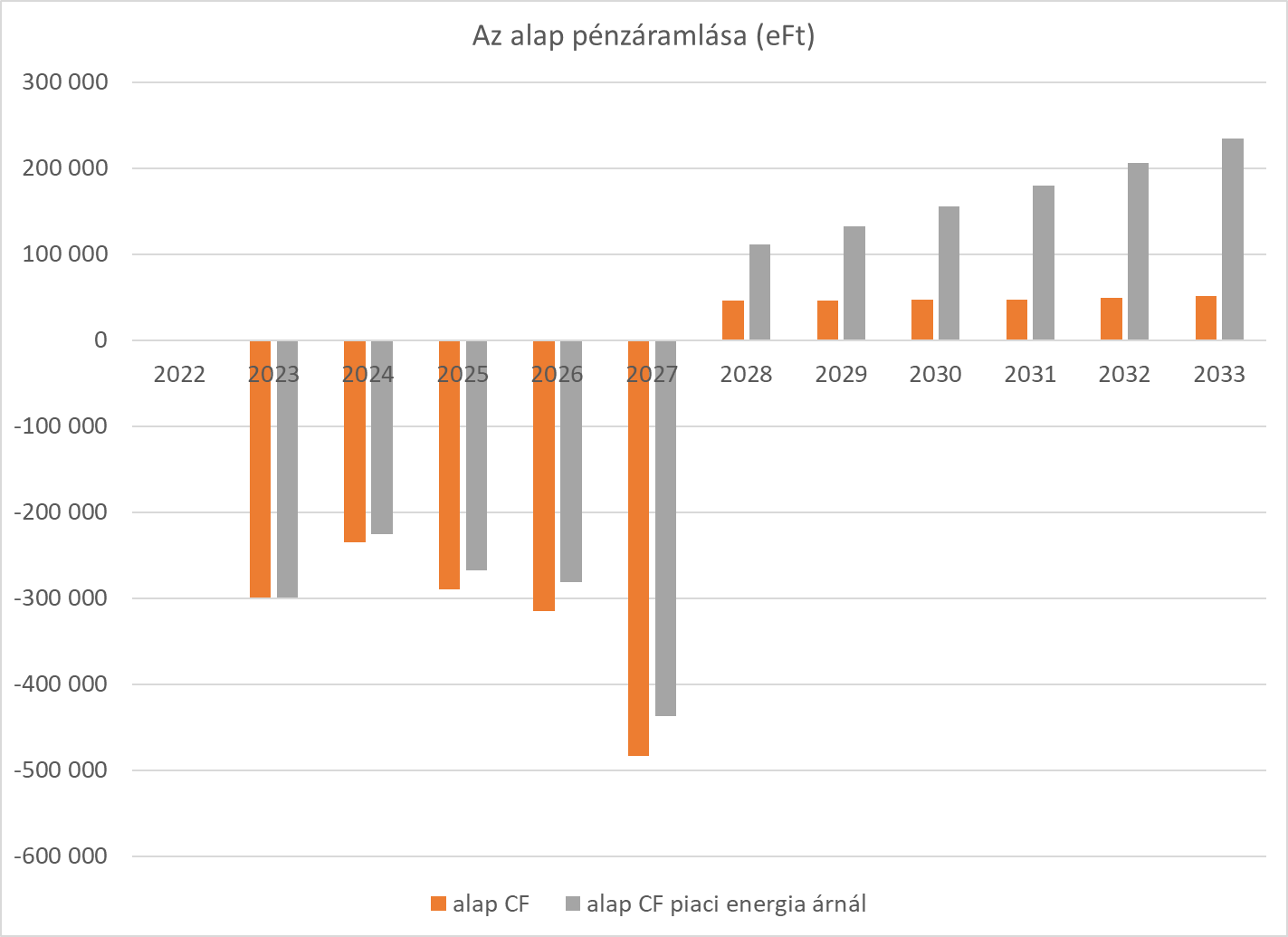
A lakbér havi díjának növelése a visszafizetési idő függvényében az alábbi mértékű[[2]](#footnote-2):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lakbér- és helyiségbéremelés futamideje (év) | A verzió (Ft/m2/hó) | B verzió (Ft/m2/hó) | C verzió (Ft/m2/hó) |
| 4 | 2 106 | 2 141 | 1 934 |
| 6 | 1 404 | 1 427 | 1 290 |
| 8 | 1 053 | 1 070 | 967 |
| 10 | 842 | 856 | 774 |
| 12 | 702 | 714 | 645 |
| 14 | 602 | 612 | 553 |

#### Szcenárió 2: Energiahatékonyságra vonatkozó szerződés (EPC)

Az önkormányzat a bérlőkkel energiahatékonyságra vonatkozó szerződést (EPC) köt. Az energiahatékonyságból származó megtakarításokból kerül visszafizetésre a beruházás költsége.

Piaci áron való megtérülés esetén 17-18 év, rezsitámogatással csökkentett áron 38-42 év a megtérülési idő csupán az energiamegtakarításokból. Javasolható a legfeljebb 18 éves visszafizetést rögzíteni a szerződésben.

Az Alapba 2027-től kezdve (piaci energiaárakkal számolva 2028-től) évenkénti 550 millió forint alaptőke emeléssel a felújítások megvalósíthatók. A felújított épületekben az Alapba való visszatérítés alacsony mértékű, de folyamatos bevételeket jelent az ingatlanok vagyonkezelési igényeinek ellátásához. A 29 épület felújítását követően az Alap tudja folyamatosan biztosítani a kisebb korszerűsítési feladatok forrását, valamint a nem lakóépületek felújítási programjait.

### Magántulajdonú társasházak fizetőképességi vizsgálata

Az önkormányzat klímacéljai eléréséhez elengedhetetlen a társasházak energiahatékony felújítása. Emellett az orosz–ukrán háború nyomán kibontakozó energiaválság és a háztartások jelentősen megemelkedő rezsi költségei miatt a lakóingatlanok energetikai hatékonyságának javítása a közeljövőben kiemelt érdek lehet az ingatlantulajdonosok számára is.

Az önkormányzati épületek példamutató felújításának eredményeképpen az Alapra pályázó 120 épület felújítási igényével számolunk.

A 120 magántulajdonú társasházak energiamegtakarításai hőtechnikai felújítása révén évente 29 231 kWh fűtési hőigény csökkenést ér el, 7 670 tonna CO2e megtakarítással. A 120 épületre telepített napelemek energiatermelése 5 712 kWh, amely 2 112 tonna CO2e csökkenést jelent. Az épületekben központi kiépítésű hőszivattyúk energiatermelése 15 486 kWh, amely 3 378 tonna CO2e csökkenést eredményez.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése** | **Fűtési hőigény csökkenés** | **CO2equivalent megtakarítás** | **Megújuló energia** | **CO2equivalent megtakarítás** | **PVtermelés Megújuló energia** | **CO2equivalent megtakarítás** |
| **MWh/a** | **ton/év** | **MWh/év** | **ton/év** | **MWh/a** | **ton/év** |
| **Épület hőtechnikai felújítás lakóépületben (gázfűtésű) / db** | **244** | **64** |  |  |  |  |
| **Központi ellátás (VRF) / db** |  |  | **129** | **28** |  |  |
| **PV telepítés lakóépületre / db** |  |  |  |  | **48** | **18** |
|  | **29 231** | **7 670** | **5 162** | **1 126** | **5 712** | **2 112** |

Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Beruházási költség** | **Megtakarítás rezsicsökkentett energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** | **Megtakarítás piaci energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** |
|  | **bruttó EFt** | **bruttó EFt/év** | **év** | **bruttó EFt/év** | **év** |
| **Épület hőtechnikai felújítás lakóépületben (gázfűtésű) /db** | **198 789** | **2 925** | **68** | **6 187** | **32** |
| **120 épületre** | **23 854 715** | **351 036** | **68** | **742 461** | **32** |
| **1 lakásra jutó** | **5373** | **79** |  | **167** |  |

Beruházási költség és megtérülés – Épület hőtechnikai felújítás lakóépületben (gázfűtésű)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése** | **Beruházási költség** | **Megtakarítás rezsicsökkentett energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** | **Megtakarítás piaci energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** |
| **bruttó EFt** | **bruttó EFt/év** | **év** | **bruttó EFt/év** | **év** |
| **Központi ellátás (VRF) / db** | **48 575** | **958** | **51** | **3 397** | **14** |
| **120 épületre** | **5 828 967** | **114 903** | **51** | **407 610** | **14** |
| **1 lakásra jutó** | **3 939** | **78** |  | **276** |  |

Beruházási költség és megtérülés – Központi ellátás (VRF)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Az energiahatékonysági fejlesztések és az energiamegtakarítás összesítése** | **Beruházási költség** | **Eredő megtakarítás rezsicsökkentett energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** | **Eredő megtakarítás piaci energia áron** | **Egyszerű megtérülési idő** |
| **bruttó EFt** | **bruttó EFt/év** | **év** | **bruttó EFt/év** | **év** |
| **PV telepítés lakóépületre / db** | **24 181** | **1 707** | **14** | **3 175** | **8** |
| **120 épületre** | **2 901 696** | **204 783** | **14** | **381 027** | **8** |
| **1 lakásra jutó** | **654** | **46** |  | **86** |  |

Beruházási költség és megtérülés – PV telepítés lakóépületre

A beruházások egy lakásra jutó költsége a hőtechnikai felújítások esetében 5,373 millió Ft, a napelemek esetében 654 ezer Ft, és a hőszivattyúk esetében 3,939 millió Ft.

A napelemek megtérülési ideje a legalacsonyabb – 8 év piaci árral, 14 év támogatott energiaárral számolva –, így a nemzeti szabályozás rendezését és az energiaközösségek társasházi alkalmazhatóságának mintaprojektjeit követően várhatóan nagy lesz az érdeklődés eziránt. Az opciók kialakításában minden épület felújításánál számoltunk PV telepítéssel.

A hőtechnikai felújítás az energiafogyasztás csökkentésének első kritériuma, emellett a hatékony fűtőberendezések, különösen a hőszivattyús rendszerek feltétele. Minden felújított épületnél az épületburok hőtechnikai felújítását bevettük, annak ellenére, hogy jelentős a megtérülési idő (32 év piaci árral, 68 év támogatott energiaárral). Számításba veendő azonban, hogy ez jelenti az ingatlan értéknövekedésének fő elemét.

A társasházak jelentős részében egyedi fűtés jellemző. A hőszivattyús rendszerek a hűtési igények növekedésével és a fosszilis energia kivezetésével előtérbe kerülnek. Ugyan a rendszerkiépítések a több tulajdonosi jogviszony miatt bizonytalanabb, az energiaválság miatt kialakult helyzet miatt e rendszerek kiépítésével is számoltunk. Megtérülési ideje 14 év piaci árral, 51 év támogatott energiaárral számolva.

KSH adatai szerint Erzsébetváros lakónépessége 49 652, lakásainak száma 37 217 (2022. január 1 állapot)[[3]](#footnote-3). **A fenti 120 épület a kerületi lakások 11,9%-át jelenti a tervezett 10 év alatt.**

**A felújítások egy lakásra, háztartásra jutó 9,97 millió forintos mértéke az ingatlanok értékéhez viszonyítva reálisnak mondható, különösen, hogy ezzel a lakások egészséges beltéri környezete és komfort javulása is megtörténik, és az ingatlan értéke akár 25-40%-kal is növekedhet.**

Egy kutatás (Ertl et al, 2021) megvizsgálta a családi házak ára és energetikai jellemzői közötti összefüggést Magyarországon. Megállapította, hogy a jó energiakategóriájú házak 15–20%-os prémiumot mutatnak az átlagos kategóriához képest, amelyek hasonlóak a nemzetközi számítások eredményeihez, amelyek egy-egy kategória között 5–10 százalékos különbséget mérnek. Az energiahatékonysággal járó korszerűsítési felújítás árnövekedést eredményez, továbbá a kisebb beavatkozásokhoz képest a nagyobb felújítások relatíve jobban megtérülhetnek az ingatlanérték növekedésében. A területi vizsgálat azt is megmutatta, hogy a magasabb helyi lakáspiaci árszínvonal helyszínein – így különösen Budapesten – vonzóbbak, hiszen az alacsony piaci árú helyeken a felújítás költségei meghaladhatják a várható értéknövekedést.

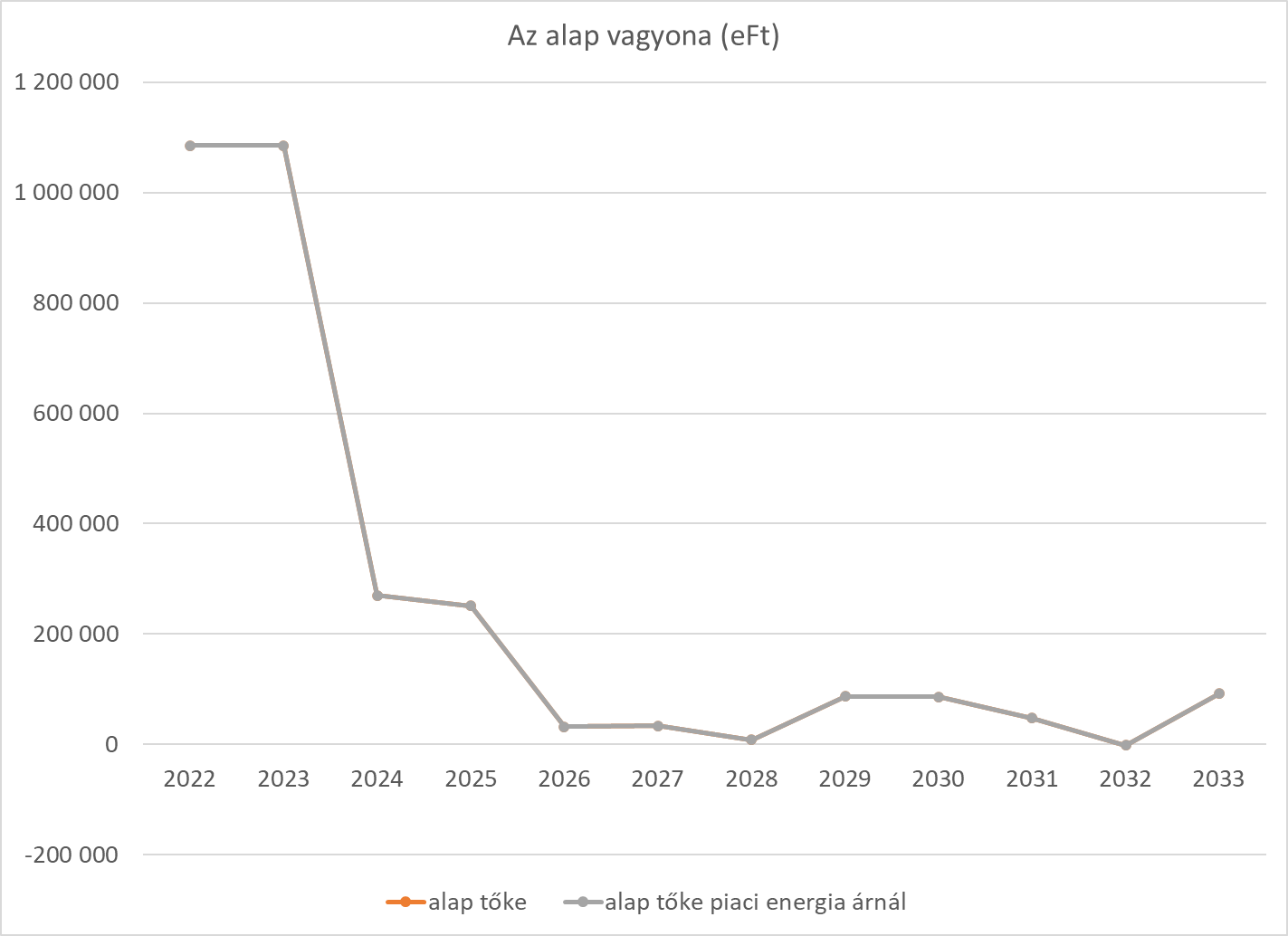
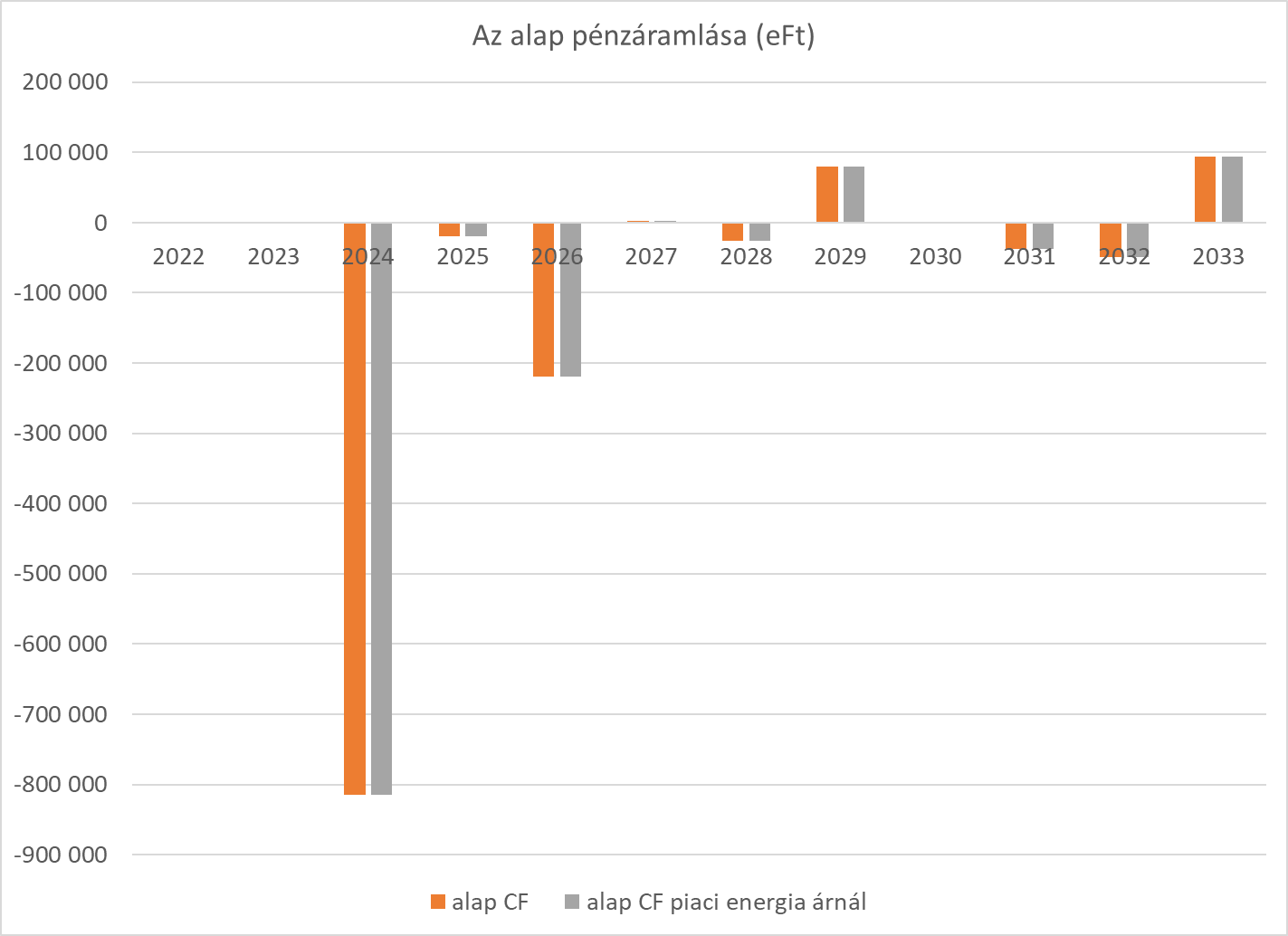
**A magánépületek felújításait az Alap felállítását követően, 2024-től feltételezzük, a 10 év alatt 120 társasházban hőtechnikai felújítással és PV telepítéssel, központi hőszivattyús rendszerrel.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| induló magán hőtechnikai projektek | 0 | 5 | 10 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 15 | 15 |
| induló magán hőszivattyú projektek | 0 | 5 | 10 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 15 | 15 |
| induló magán napelem projektek | 0 | 5 | 10 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 15 | 15 |

#### 1 Szcenárió: 60% támogatási intenzitás, 4 éves visszafizetési idő

Az Alap az eredeti 1,08 milliárd tőkével nem elegendő a társasházak ilyen mértékű mélyfelújítási eredményeihez. A korai időszakban jelentkező kiadások meghaladják a visszafizetésekből származó bevételeket. 2025-ben 1,6 milliárd, 2026-tól 1 milliárd, 2028-tól 700 millió, 2032-33-ban 500 millió éves forrásbevonás tudja folyamatosan biztosítani a forgóalap támogatási igényeit.

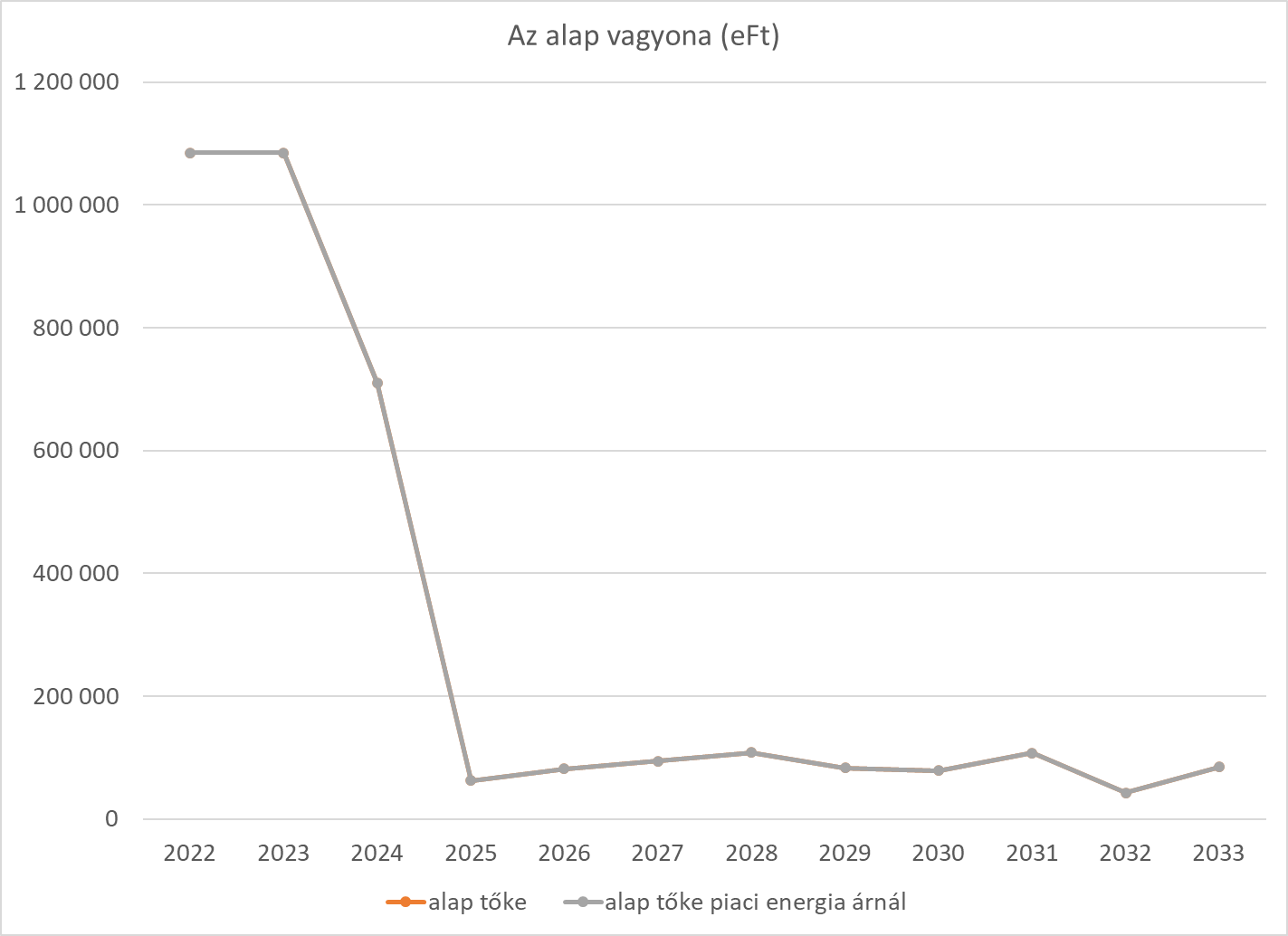
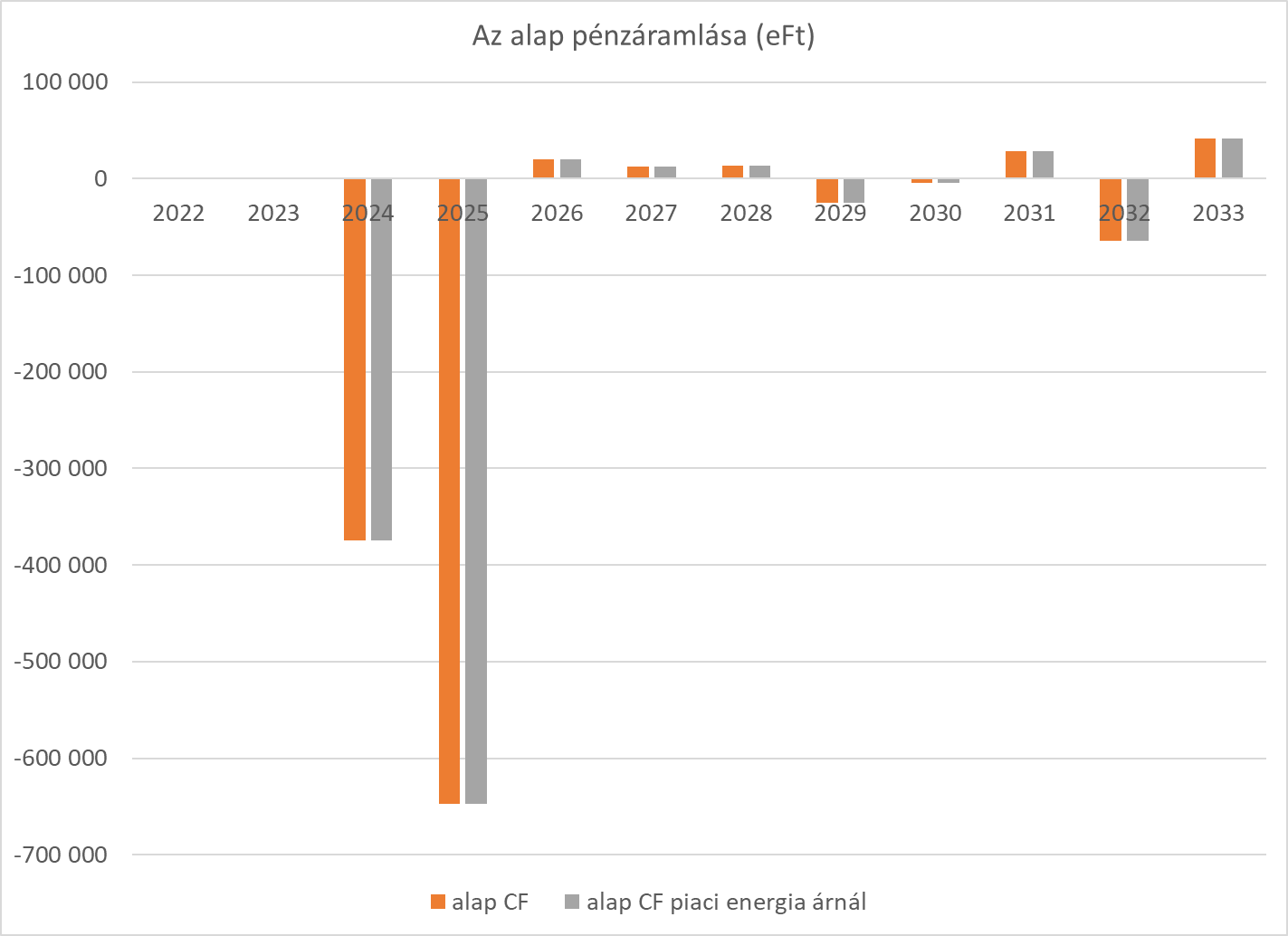
2027-től 1 milliárd forint fölötti a visszafizetések mértéke, 2029-re meghaladja a 2 milliárdot, és 2033-ra eléri a 3,1 milliárd forintot, amely 2050-ig évenként 8 társasházi épület mélyfelújítását támogatni tudja további forrásbevonás nélkül.

#### 2 Szcenárió: 30% támogatási intenzitás, 8 éves visszafizetési idő

Az Alap az eredeti 1,08 milliárd tőkével nem elegendő a társasházak ilyen mértékű mélyfelújítási eredményeihez. A korai időszakban jelentkező kiadások meghaladják a visszafizetésekből származó bevételeket. 2025-ben 200 millió, 2026-tól 800 millió, 2029-től 750 millió, 2032-33-ban 500 millió éves forrásbevonás tudja folyamatosan biztosítani a forgóalap támogatási igényeit.

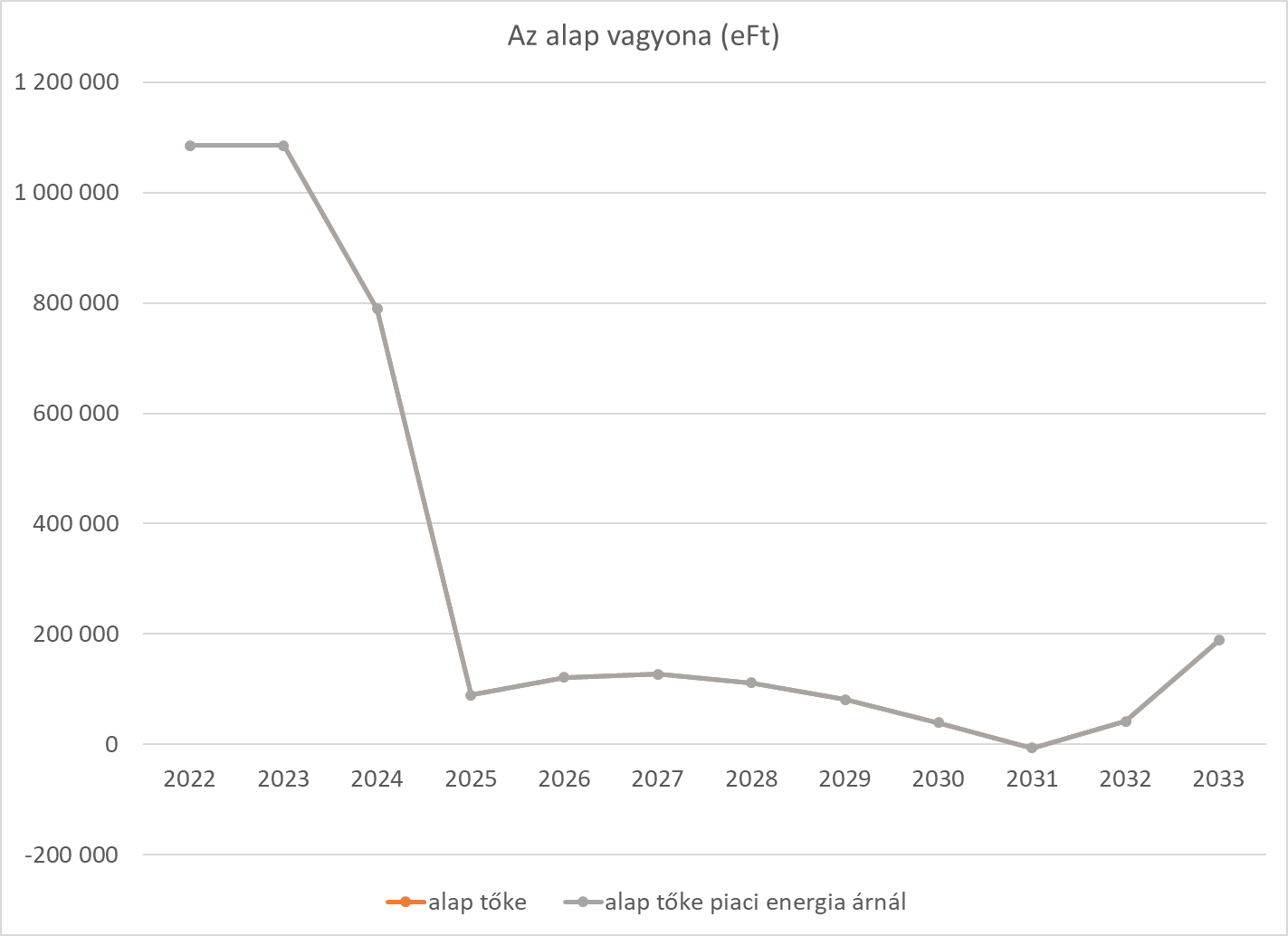
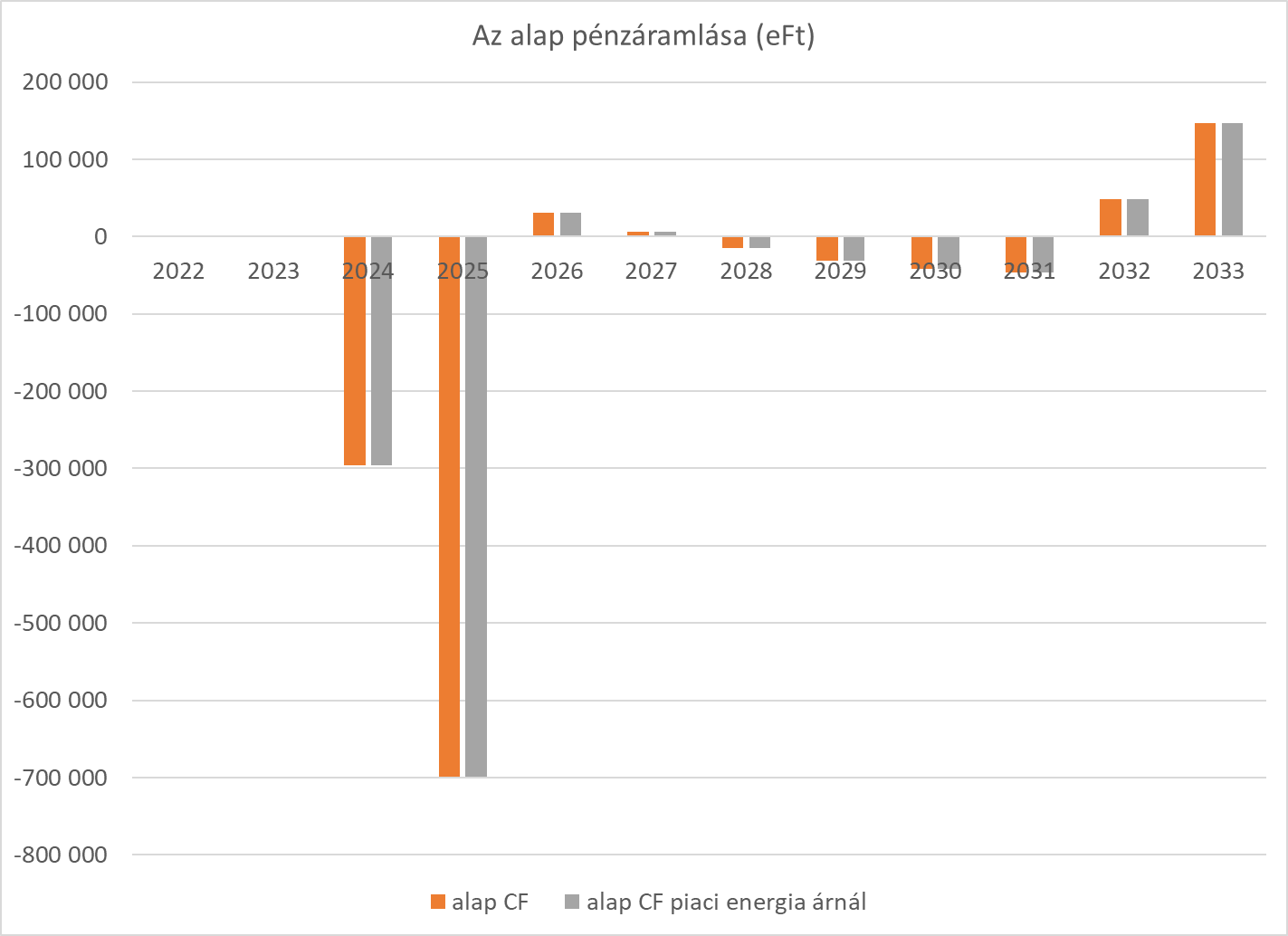
A visszafizetések mértéke az előzőnél mérsékeltebb növekedéssel 2032-re haladja meg az 1 milliárd forintot. Az Alap ezt követően 2050-ig évenként 9 társasházi épület mélyfelújítását támogatni tudja további forrásbevonás nélkül.

#### 3 Szcenárió: 10-30% támogatási intenzitás, 10 éves visszafizetési idő

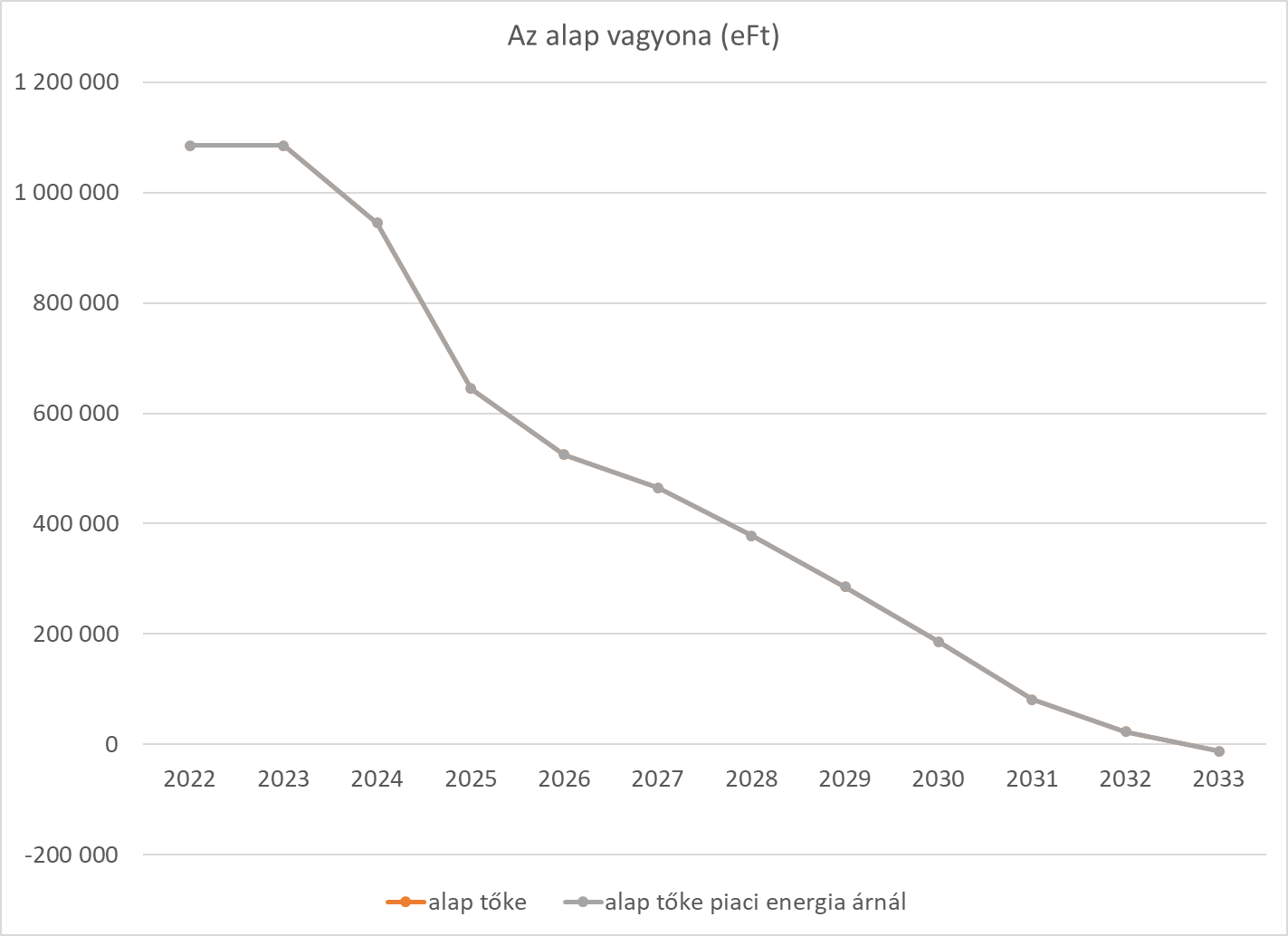
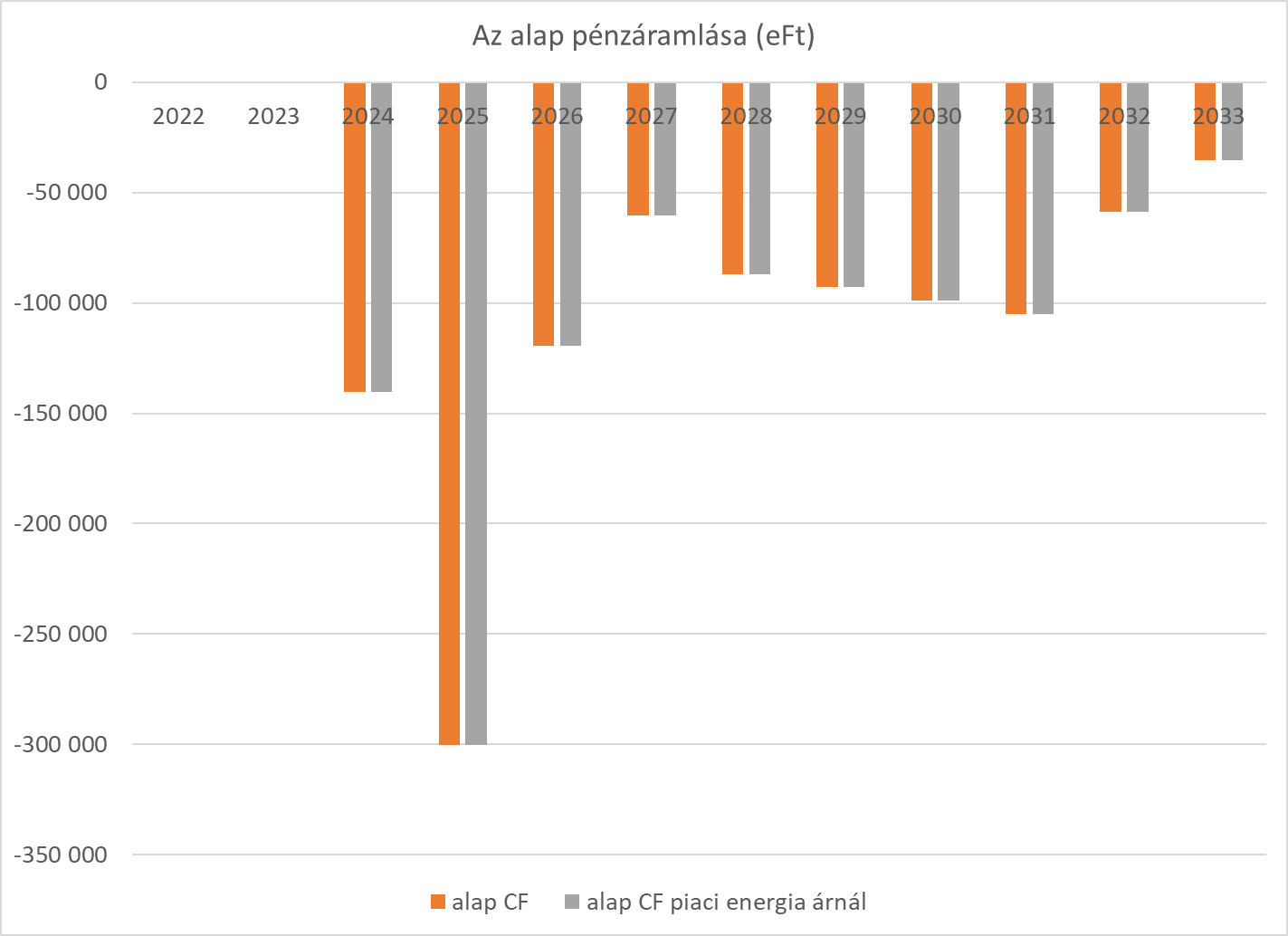
A hazai lakossági piaci értékelések alapján indokolt lehet az épületboruk energetikai minőség javítását magasabb támogatási intenzitással ösztönözni. A magyar hitelintézeti gyakorlathoz igazítottuk a visszafizetési időt is, amely 10 év (az OTP ennél hosszabb, 15 éves futamidői is ad.) E szcenárióban a hőtechnikai felújításokra 30%, a napelem és hőszivattyú beruházásokra 10% támogatási intenzitást vizsgáltunk.

Az Alap az eredeti 1,08 milliárd tőkével nem elegendő a társasházak ilyen mértékű mélyfelújítási eredményeihez. A korai időszakban jelentkező kiadások meghaladják a visszafizetésekből származó bevételeket. 2026-2033-ig 700 millió éves forrásbevonás tudja folyamatosan biztosítani a forgóalap támogatási igényeit. A visszafizetések mértéke 2033-re haladja meg az 1 milliárd forintot, amely ezt követően 2050-ig évenként 9 társasházi épület mélyfelújítását tudja támogatni további forrásbevonás nélkül.

#### 4 Szcenárió: 8,5% támogatási intenzitás, 4 éves visszafizetési idő

Ebben a szcenárióban az Alap felállítását követően további tőkebevonás nélküli feltételt kerestünk. 8,5% támogatási intenzitás, 4 éves visszafizetési idő esetén az Alap kölcsönei a kisebb futamidővel hamarabb kezdenek visszaáramolni, és 2033-ra megközelítőleg 450 millió forintos szinten 2050-ig évenként 9 társasházi épület mélyfelújítását tudja támogatni.

 ****

A pénzügyi modell lehetővé teszi a paraméterek beállítását a társasházak támogatási intenzitás és visszafizetési kötelezettség közötti hajlandóság, érzékenység esetén. Például, hasonlóan tőkebevonás nélkül tud az Alap működni 14%-os támogatási intenzitással 2 éves visszafizetési idő esetén.

#### Magántulajdonú társasházak felújítási támogatási javaslat

**A 4. szcenárióban, 8,5%-os támogatási intenzitással, 4 éves visszafizetési idővel (vagy 14%-os támogatási intenzitás és 2 éves futamidő) nincs szükség tőkebevonásra.**

**Az 1-3-ig szcenáriókban – amennyiben más támogatási formákra nem számítunk – tőkebevonásra van szükség, amely a fenti fejezetekben leírt lehetőségekkel biztosítható.**

Az eseti önkormányzati forrásallokációs döntések helyett javasolható, hogy **a saját tulajdonú ingatlanokon a felújítással egyidőben a telkek beépítési lehetőségeit használja ki a helyi építési szabályzatban és a környék adottságainak figyelembevételével. A legtöbb ingatlanon a tetőtér beépítése és további új épületszárnyak megvalósítása rendelkezésre áll.**

**A jövőben megjelenő EUs és nemzeti támogatási programok segíthetik a kedvezőbb feltételeket.**

Jelen modell nem tartalmazza, de a kölcsönök kedvezményezetti előnyeit érdemes egy **sávos rendszer bevezetésével** gazdagítani: minél nagyobb energiahatékonyságot ér el a felújítás, annál nagyobb összeg vagy annál hosszabb visszafizetési idő kerülhet meghatározásra.

# Bibliográfia

Setting up innovative financing schemes for energy efficiency renovations: a guidance for local authorities, Giustino Piccolo (Climate Alliance) The tools and reports mentioned in this guidance have been realised by: Jean-Francois Marchand, Miguel Casas & Lieven Vanstraelen (Energinvest), Erika Honnay, Jehanne Jancloes (GRE Liege), Daan Creupelandt (REScoop.eu) and Elise Steyaert (Climate Alliance), December 2017

ÁSZ (2021): A helyi önkormányzatok adóztatási tevékenysége, Elemzés, Állami Számvevőszék, EL-3040-010/2021. <https://www.asz.hu/dokumentumok/helyi_onkormanyzatok_adoztatasi_tevekenysege_20210323.pdf> (Letöltés: 2023.03.13.)

MNB (2021): Lakáspiaci jelentés, Magyar Nemzeti Bank, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2022-november-hun.pdf> (Letöltés: 2023.03.13.)

AACM (2022): D6.2: Training materials for financial institutions, Project RenoHUb “Integrated Services to Boost Energy Renovation in Hungarian Homes”

Ertl, A., Horváth Á., Mónus G., Sáfián F., Székely J. (2021): Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata, Statisztikai Szemle 99. évfolyam 10. szám, <https://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/2021/2021_10/2021_10_923.pdf> (Letöltés: 2023.03.13.)

dr. Gajdics Ágnes (2021): A napelemek elterjedésének jogi és adminisztratív akadályai és a megoldás lehetőségei Budapesten, EMLA Egyesület, <https://nappalhajtva.budapest.hu/wp-content/uploads/2022/07/Budapest_Nappal-hajtva_Jogi-elemzes_2021.pdf> (Letöltés: 2023.03.13.)

CASE (2019): EU28 legal and fiscal readiness for the adoption of an on-tax financing mechanism – EuroPACE, CASE Network Studies & Analyses

1. Budapest 2015.12.29-én keretszerződést kötött az Európai Befektetési Bankkal Budapest Urban Development programra, azzal a céllal, hogy Budapest Integrált Városfejlesztési Stratégiájában foglalt projektek megvalósítását előremozdítsa, kiemelten a szilárd hulladék, a víz, az energiahatékonyság és a közterületek rehabilitációja, valamint esetleg más szektorok területén. A program céljaként a város gazdasági attraktivitásának növelése és a városlakók életminőségének javítását tűzi ki, a városi környezet megújítását a meglévő adottságok kihasználásával, különösen a kulturális és történeti értékeit tekintve.

   Teljes keret 1097 millió EUR, egy projekt javasolt EBB-finanszírozási összege 100 millió EUR. Ágazatok közti megosztás: kompozit infrastruktúra 16 millió EUR, szilárd hulladék 5,1 millió EUR, víz-szennyvíz 24,9 millió EUR, szolgáltatások 5 millió EUR, energia 25 millió EUR, városfejlesztés 24 millió EUR. [↑](#footnote-ref-1)
2. Infláció és diszkontálás nélküli értékek. [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=29744> [↑](#footnote-ref-3)