Budapest Főváros XIV. Kerület

Zugló Önkormányzata

Támogatási és ösztönző rendszerek

Megvalósíthatósági tanulmány

Épületenergetikai felújítás, zöld közbeszerzés, energiaközösségek, zöldfelület-fejlesztés

2026

1. A projekt célkitűzései

A "Támogatási és ösztönző rendszerek létrehozása" projekt Zugló Önkormányzata SECAP-kötelezettségvállalásainak megvalósítási eszközeként öt egymást erősítő intézkedést fog össze: a zöld közbeszerzési gyakorlat felülvizsgálatát, a társasházi felújítási támogatási rendszer megújítását, a Budapesti Zöld Panelprogram kerületi kihasználtságának növelését, a helyi energiaközösségek megalakulásának elősegítését, valamint zöldtetők és zöldfalak kialakítását.

Az átfogó cél: olyan intézményi, szabályozási és pénzügyi környezet kialakítása, amely a kerületi épületállomány – önkormányzati és magántulajdonú egyaránt – energiahatékony felújítását rendszerszinten előmozdítja, és a beruházásokat hosszú távon fenntartható, visszaforgatható logikával finanszírozza.

Specifikus célkitűzések:

- az önkormányzati közbeszerzési eljárásokban az életciklusköltség-alapú értékelés következetes alkalmazása;
- a társasházi felújítási pályázati rendszer energiahatékonysági prioritásra való átállítása és a Zuglói Fejlesztési Alap revolving pénzügyi modellé fejlesztése;
- a Budapesti Zöld Panelprogram minél több zuglói társasház számára való elérhetővé tétele saját forrás és technikai segítségnyújtás révén;
- legalább egy működő energiaközösség létrejöttének támogatása mintaprojektként;
- legalább 15 épület zöldtetővel, 25 épület zöldfallal való ellátása a szabályozási és beruházási eszközök kombinációjával.

2. Tervezett műszaki intézkedések

2.1. Zöld Közbeszerzés és helyi beruházási gyakorlat felülvizsgálata

Zugló saját beruházásainál és közbeszerzési eljárásainál jelenleg nem érvényesülnek következetesen energiahatékonysági szempontok. Ennek felülvizsgálata egyrészt az önkormányzat közvetlen ráfordításait teheti hatékonyabbá, másrészt a helyi piacra is jelzésértékű: a kerület mint megrendelő meghatározza az elvárható minőségi szintet.

- **Közbeszerzési szempontrendszer bővítése.** A közbeszerzési törvény lehetővé teszi életciklusköltség-alapú értékelés alkalmazását — ez azt jelenti, hogy nem csak a beruházási ár, hanem az üzemeltetési és energiaköltség is beleszámít az ajánlatok elbírálásába. Zugló ezt saját közbeszerzési szabályzatában expliciten rögzíthetné kötelező szempontként épületfelújítási és -üzemeltetési tárgyú eljárásokban.
- **Önkormányzati épületek energetikai auditja.** Az önkormányzati tulajdonú épületállomány rendszeres, priorizált energetikai átvilágítása hiányzik. Ennek elvégzése nemcsak a közvetlen megtakarítási potenciált tárja fel, hanem a Fejlesztési Alap beruházási ütemtervének alapjául is szolgál.
- **Blokkos közbeszerzés.** Több épület egyidejű, összevont közbeszerzési eljárásban való felújítása csökkenti az egységköltséget, növeli a helyi KKV-k esélyét a részvételre, és lehetővé teszi a tervezési és műszaki ellenőri kapacitások hatékonyabb kihasználását.
- **Zöld szempontok a városrendezési szerződésekben.** A 12/2021. rendelet alapján kötött városrendezési megállapodásokba energiahatékonysági elvárások építhetők be fejlesztési engedélyekhez kapcsolva — például minimális energetikai besorolás előírásával új beruházásoknál vagy jelentős bővítéseknél.

- **Átláthatóság és nyomonkövetés.** A beruházások energetikai eredményeinek (megtakarítás, CO_2-csökkentés) rendszeres nyilvános közzététele — akár a SECAP-jelentésbe integrálva — egyrészt számonkérhetővé teszi a célokat, másrészt kommunikációs eszközként is működik a lakók felé.

2.2. Társasházi és lakásszövetkezeti épületek energiakorszerűsítési felújításának önkormányzati támogatása Zuglóban

2016-tól 2020-ig működött Magyarország első energiahatékonysági tanácsadó irodája Zuglóban.
A működés 3,5 éve alatt kb. 1000-1100 ingyenes tanácsadás történt a tanácsadást végző szakértő szerint.
A tanácsadó személyét beszerzéssel választották ki. A tanácsadó egy építészmérnök, energiahatékonysági szakértő lett, aki a tanácsadás során műszaki terveket is készített. Fizetős szolgáltatást nem kínált, kivitelezést nem vállalt ebben az időszakban Zuglóban, ezzel biztosítva függetlenséget. A személyre szabott tanácsadást marketing és szemléletformálási tevékenység is kísérte:
Családi ház- és lakástulajdonosok, valamint közös képviselők vették igénybe a szolgáltatást
A személyre szabott tanácsadáson túl helyi energetikusokat, kivitelezőket is ajánlott az iroda, de semmilyen minőségi elvárást, referenciákat nem kértek a vállalkozóktól. A Magyar Mérnöki Kamara névsorából a zuglói energetikusokat ajánlották, míg az Önkormányzatnál lévő vállalkozói adatbázisból illetve a helyi Kisokosból kigyűjtötték az építőipari kivitelezőket és az építőanyag gyártók helyi bemutatótermeit.
A találkozók után nem volt visszamérés, így nem érkezett visszajelzés arról, hogy a javasolt intézkedéseket megvalósították-e.

Pályázati támogatás

Zuglói legalább 5 albetétes társasházi és lakásszövetkezeti épületek felújításának pénzügyi támogatása
A pályázat azonos feltételrendszerrel, változó keretösszeggel jelenleg is élő.
A támogatás visszatérítendő, azaz valójában egy öt éves futamidejű kamatmentes hitel, amelynek épületenként az összege albetétek számától függően legfeljebb 6.000.000 Ft.
6.000.000 Ft-os támogatásnál ez a valóságban 5 év alatt mindösszesen kb. 1.000.000 Ft meg nem fizetett kamatot jelent.
A felújítási cél nem korlátozódik energiahatékonyságra, tetszőleges, a közös tulajdont érintő beavatkozásra lehet pályázni.
A pályázat beadása nagyon sok adminisztráció és előzetes előkészítő munkát igényel.
Évente 60 – 70 pályázatot nyújtottak be, de csak átlagosan a harmaduk nyert. A sikertelenség legfőbb oka a műszaki előkészítés hiányosságai voltak.

Javaslatok

Az Önkormányzat pályázati úton csak és kizárólag energiahatékonyságot javító felújításokat támogasson társasházi és lakásszövetkezeti épületek esetében.
Indoklás :

- a leromlott lakóépület állomány állagának megőrzése vagy javítása nem önkormányzati feladat
- a szűkös források - akár pályázati keretek közötti - elosztását nehezen lehetne megvalósítani oly módon, hogy az ne lenne etikai, szociális vagy egyéb alapon támadható

2.3. Részvétel a Budapesti Zöld Panelprogramban

Zöld Panelprogram

A Fővárosi Önkormányzat egy átfogó és hosszútávú lakossági energiahatékonysági program elindítása érdekében Budapest Zöld Panelprogram elnevezéssel (a továbbiakban: Panelprogram) nyílt támogatási konstrukció kidolgozását tűzte ki célul, a Budapest közigazgatási határán belül fekvő panel és egyéb iparosított technológiával épített lakóépületek energiahatékonysági célú korszerűsítésének támogatására.

A Fővárosi Önkormányzat a Panelprogramot a kizárólagos tulajdonában lévő BKM Nonprofit Zrt., mint a támogatói feladatok ellátására kijelölt szervezet útján kívánja megvalósítani.

A Panelprogram két eljárási szakaszból áll: Projektelőkészítő szakasz és Megvalósítási szakasz. A Projektelőkészítési szakaszban kiírt pályázat a pályázó többlakásos lakóházak energetikai korszerűsítését alátámasztó megvalósíthatósági tanulmány (társasházi döntés előkészítő anyag, továbbiakban: DEA) elkészíttetésére irányul. A DEA-t a BKM készíti el a Projektelőkészítési szakaszban pályázatot nyert többlakásos lakóházak részére. Ennek költségét legfeljebb bruttó 1,9 millió Ft/DEA erejéig, 50%-50%-ban finanszírozza a programhoz csatlakozó kerület önkormányzata és a Főváros.

A Projektelőkészítési szakasz lezárását követően a Megvalósítási szakaszban a már meglévő DEA-k alapján lehet majd pályázni azzal, hogy a Megvalósítási szakaszban történő részvétel a pályázók részére egy lehetőség, de nem kötelezettség.
A megvalósítási szakaszra az a társasház nyújthat be támogatási igényt, ahol a beruházás legalább 30%-os energiamegtakarítást eredményez

A Megvalósítási szakaszra elkülönített kerületi keretösszeg alapján alakul a támogatható projektek száma. A társasház által teljesítendő 10% önerőn felül a vissza nem térítendő támogatás 15%-át a kerületi önkormányzat, ezzel megegyező 15%-át a Főváros által biztosított forrásból biztosítja a két önkormányzat (30%-os támogatási intenzitás szerint), a fennmaradó részt pedig a pályázók a rendelkezésre álló hitelkonstrukciók igénybevétele útján tudják finanszírozni.
A Projektelőkészítő és Megvalósítási szakaszban a pályázatok – objektív, szakmai szempontok alapján történő (pl. megtakarítható energia/beruházás költsége) – értékelésének körében a BKM Bírálóbizottságot (Kerület, Főváros, BKM: 1-1-1 fő) állít fel. A Bírálóbizottság értékelése alapján a BKM dönt a támogatásról.
A megvalósításra kijelölhető, azaz nyertes épületek számát kerületenként a beruházások összesített költségigénye és a vissza nem térítendő támogatásként felajánlott keretösszeg határozza meg.

Javaslat

A Zöld Panelprogram célkitűzései közvetlenül támogatják a Zugló Önkormányzata által elfogadott **Fenntartható Energia- és Klímaakciótervben (SECAP)** rögzített emissziócsökkentési vállalásokat. A SECAP-ban meghatározott 2030-as célok eléréséhez a családi és társasházak 50%-ának, míg a panelépületek 70%-ának teljes körű energetikai felújítása szükséges. Emiatt elengedhetetlen az olyan ösztönző programok kidolgozása, amelyek elősegítik a beruházások megvalósulását. A lakossági szektor komplex energiahatékonysági fejlesztései révén a panelépületek esetében – lakásonként – átlagosan 35%-os energiamegtakarítással számolunk. Zugló **Közösségi Klímastratégiája** szintén nevesíti a lakóépületek, ezen belül kiemelten a panelházak komplex felújítását (MI1 intézkedés) mint kulcsfontosságú dekarbonizációs és adaptációs feladatot.

Javasoljuk, hogy Zugló Önkormányzata vegyen részt Budapest Zöld Panelprogramban.

Mérlegelve a program pilot jellegét és a kerület adottságait, Zugló Önkormányzata részéről a programban való részvételként az előkészítő szakaszban a DEA-k elkészítéséhez évi 8.000.000 Ft, míg a megvalósításhoz szükséges keretösszegként évi 120.000.000 Ft beruházási összeget javaslunk.

A javasolt beruházási összeg évente négy nagy épület (3 – 4 lépcsőháza, 10 emeletes panelépület) és 300-400 lakás energetikai korszerűsítését tudná támogatni.

Támogatás energiahatékonyságot növelő beruházási terv készítéséhez

Lakó- és tulajdonosi közösségeknél jellemzően nincs meg az a sokrétű tudás és kompetencia, ami egy épület energiahatékonysági állapotának felméréséhez, az energiahatékony felújításához szükséges műszaki- és finanszírozási lehetőségek feltárásához és a beruházás megtervezéséhez szükséges.
Ezen tudás és képesség híján számos lakóközösség lemond már a lehetőségek feltárásáról is.

Egy önkormányzat feladata semmiképpen nem lehet a lakók-tulajdonosok helyett beruházásokat megvalósítani, de segítséget nyújthat nem csak tanácsadás formájában, hanem valós és konkrét, az energetikai felújításokhoz kapcsolódó beruházási tervek elkészítésében.
Akkor tud érdemben egy lakóközösség felújítási beruházást elkezdeni, amennyiben rendelkezésükre áll az épületről egy valós műszaki- energetikai felmérés, egy a felújításra vonatkozó műszaki terv és a támogatási lehetőségeket és banki hitelkonstrukciókat és a lakóközösség pénzügyi teherviselő képességét figyelembe vevő finanszírozási terv.
Az egy lehetséges és valós segítség, amennyiben az Önkormányzat megteremti annak az intézményi kereteit, hogy a lakóközösségek valós, megbízható, a támogatók, bankok és potenciális kivitelezők számára is megfelelő beruházási tervet kaphassanak jóval a piaci ár alatt.
A beruházási tervet, mint szakértői szolgáltatást a társasházak és lakásszövetkezetek vehetnék igénybe társasházi vagy közgyűlési határozat birtokában fizetés ellenében.
A szolgáltatás díja függene az épület méretétől, közművekkel való ellátottságától, valamint kis számú egyéb adottságtól, de jellemzően 200.000 Ft és 500.000 Ft között lenne.
A szolgáltatás nyílt lenne, azaz bármely Zugló területén lévő épületre vonatkozóan lehetne igényelni.
A befolyó szolgáltatási díjak nem fedeznék teljes mértékben az iroda fenntartását, így az önkormányzati támogatás az iroda működési kiadásainak átvállalását jelenti.

Becsült költségek:

Egy beruházási terv 3-4 szakértő nap
egy év alatt 60-70 beruházási tervet tudna 1 szakértő (aki nem egy hanem kb. 3 részember)
ha elfogadnánk a javasolt díjakat – amik mindenképpen szükségesek :

- ami ingyen van, azt nem becsüli
- ehhez mindenképpen szükséges közgyűlési döntés
- így nem lehet politikailag támadni, hogy felelőtlenül szórja az önkori a pénzt

akár még +/- nullára is ki lehetne hozni :
átlag díj : 350.000 X 60 beruházási terv : 21.000.000 ,-Ft
egy szakértő : 2.000.000 Ft / hó

2.4. Energiaközösségek

Zugló elősegíti a helyi energiaközösségek megalakulását azzal, hogy az önkormányzat jogi és szervezeti segítséget nyújt az érdeklődő társasházaknak és lakóközösségeknek: minta alapító dokumentumokat, szerződéssablonokat és tájékoztatókat bocsát rendelkezésre, valamint koordinációs szerepet vállal a közös napelemes rendszerek vagy más megújuló energiaforrások közös üzemeltetését tervező közösségek számára. A 2023-as villamos energia törvény módosítása megteremtette az energiaközösségek működésének jogi keretét, azonban a társasházi alkalmazás adminisztratív és jogi bonyolultsága miatt a legtöbb közösség önerőből nehezen indul el — az önkormányzati tudástámogatás és a mintaprojektek éppen ezt a belépési küszöböt csökkentik. A jelenleg folyamatban lévő településterv-felülvizsgálat egyúttal lehetőséget teremt arra, hogy az energiaközösségek telepítési és működési feltételei — például a közös napelemes rendszerek elhelyezésére vonatkozó szabályok — már az új tervdokumentációban is megjelenjenek.

2.5. Zöldtetők, zöldfalak kialakítása

A kibocsátás-csökkentés mellett egy másik fontos lehetőség az üvegházhatású gázok megkötésének, elnyelésének segítése elsősorban zöldfelületek létrehozásával. A zöldfelületek a városoknak jolly jokert jelentenek a klímaváltozás fékezésében és a hatásokhoz való alkalmazkodásban, sőt még ezen felül is számos pozitív hatásukat érezhetik a lakók. A zöldfelületek, mint például a zöldtetők és zöldhomlokzatok kellemesebbé teszik a mikroklímát, esztétikus felületeket képeznek, segítenek csökkenteni a szálló por koncentrációt és még üvegházhatású gázokat is megkötnek.
A projekt keretében Zugló az épületek zöldfelületének növelését egyrészt szabályozási kötelezések útján ösztönzi: a településterv módosítása tartalmaz zöldtető-kialakítást új építési engedélyek, jelentős felújítások esetén. A meglévő zöldterületek védelméről és fejlesztéséről szóló 1/2016. rendelet keretei között a szabályozás kiterjeszthető a magánterületi zöldfelületekre is. Az

intézkedés klímavédelmi hatása kettős: csökkenti az épületek hőterhelését (és ezáltal az energiaigényt), valamint hozzájárul a csapadékvíz helyben tartásához és a városi hősziget-hatás mérsékléséhez. A szabályozás eredményeképpen 15 épület tetején kerül extenzív zöldtető kialakításra, amelyek igen hatékonyan képesek segíteni az adott épület fűtési és hűtési célú energiafogyasztásának csökkentését, és kellemesebb lakóklíma kialakítását. Segítségükkel éves szinten az adott épület fűtési és hűtési energiaigénye 2,2–16,7%-kal[1] csökkenthető (a meglévő szigeteléstől függően). Szakértői vizsgálat szükséges minden épület esetén, hogy statikai szempontból megvalósítható-e a beruházás.
A projekt továbbá zöldhomlokzati megoldások telepítését javasolja Zugló panelépületeire, illetve más arra alkalmas épületekre. 25 épület ablak és erkély nélküli homlokzati felületein zöldfal épül meg, amely az önkormányzat és a helyben lakók ízlésétől és céljaitól függően számtalan különböző típusú zöldfalat jelenthet. Zugló Önkormányzata a Környezetvédelmi Alapból támogatást nyújthat ezekhez. Egy pilot projekt a kerület egy pontján, amely hőhullámmal különösen érintett és nagy számú lakos életminőségét javítja. Ez kommunikációs üzenetként indíthatja a támogatási programot.

2. Piacelemzés és akadályok

2.1 A kerületi épületállomány jellemzői

Zugló épületállományának jelentős része az 1960–1980-as évek között épült, iparosított technológiával (panel, blokkos) vagy hagyományos téglaszerkezettel. Ezek az épületek jellemzően D–G energetikai besorolásúak, tehát a felújítási potenciál és a klímacélok szempontjából kiemelt célcsoport. A kerület társasházainak és lakásszövetkezeteinek száma több ezerre tehető; a jelenlegi pályázati rendszerben évente 60–70 pályázatot nyújtanak be, amelyek csupán egyharmada nyer – ez a szám messze elmarad a szükséges felújítási ütemtől.

2.2 Azonosított piaci akadályok

Akadály típusa	Tartalom
Információs hiány	A tulajdonosok nem ismerik a felújítás energetikai és pénzügyi megtérülését, az elérhető támogatásokat, az energiaközösségek működési kereteit.
Döntéshozatali nehézség	Társasházi szavazás megszervezése, a szükséges többség elérése – különösen mélyfelújítás esetén – időigényes és bizonytalan kimenetelű.
Műszaki előkészítés hiánya	A pályázatok sikertelenségének legfőbb oka: hiányos vagy nem megfelelő minőségű műszaki dokumentáció. Energetikai audit nélkül a lock-in hatás (nem optimális beavatkozás) kockázata is fennáll.
Finanszírozási korlát	A felújítási költségek egy lakásra vetítve 5–10 millió Ft felett vannak; a háztartások egy jelentős része nem rendelkezik megfelelő önerővel vagy hitelképességgel.
Szabályozási fragmentáltság	Az energiaközösségek jogi kerete 2023-ban nyílt meg, de a konkrét alkalmazás – különösen társasházi kontextusban – még kevés bevált mintát kínál.
Önkormányzati kapacitás	Jelenleg nincs dedikált szervezeti egység vagy szakértői kapacitás a felújítási program portfólió szintű koordinálására.

[1] Shafique et al. (2018) és Pan et al. (2022) szisztematikus irodalmi áttekintései, mérsékelt éghajlatra vonatkozó közepes szcenárió szerint. Shafique, M. et al. (2018). Green roofs and facades: A comprehensive review. Academia / Renewable and Sustainable Energy Reviews; Pan, L. et al. (2022). Effect of green wall installation on urban heat island and building energy use: A climate-informed systematic literature review. ScienceDirect

3. A projekt megismételhetősége és kiterjesztése

A projekt intézkedéseinek mindegyike úgy kerül kialakításra, hogy az első ciklus tanulságai alapján skálázható és más kerületek, illetve a Fővárosi Önkormányzat számára is adaptálható legyen.

3.1 Belső skálázhatóság

- A revolving pénzügyi modell természeténél fogva önbővülő: a visszaáramló törlesztések évente újabb épületek felújítását teszik lehetővé, külső tőkebevonás nélkül is.
- Az energetikai audit- és tanácsadói rendszer, ha egyszer felépül, marginális költséggel bővíthető további épületekre.
- A zöldtető- és zöldfal-kötelezések az új építési engedélyekre vonatkozó szabályozás részeként automatikusan érvényesülnek minden új beruházásnál.

3.2 Horizontális kiterjesztés

- Az Erzsébetváros által kidolgozott és Zugló által adaptált pénzügyi modell más belső pesti kerületek számára is mintaként szolgálhat – különösen, ha a kerületek közösen lépnek be az EIB Budapest Urban Development keretébe.
- A Budapesti Zöld Panelprogram fővárosi szintű program, amelyhez más kerületek is csatlakozhatnak; Zugló tapasztalatai a kerületi végrehajtásban közvetlen transzferértékkel bírnak.
- Az energiaközösségi mintaprojekt jogi és szervezeti sablonjai más kerületekben is alkalmazhatók.

3.3 Vertikális kiterjesztés

- Sikeres működés esetén a program fővárosi szintre emelhető, vagy nemzeti szintű programokhoz (pl. Magyar Épület Felújítási Program) illeszthető.
- A ZEKI (Zuglói Energia- és Klímairoda) kapacitásai más önkormányzatok számára is elérhetővé tehetők tudásmegosztás vagy díjazott tanácsadás formájában.

4. A projekt végrehajtásában részt vevő szervezetek

Szervezet	Szerepkör	Feladatok
Zugló Önkormányzata (Képviselő-testület)	Döntéshozó	Rendeleti és költségvetési döntések, az Alap paramétereinek jóváhagyása
Polgármesteri Hivatal (vagyongazdálkodási és főépítészi iroda)	Koordinátor	Pályázati kiírások, elbírálás, elszámolás, közbeszerzési eljárások
ZEKI (Zuglói Energia- és Klímairoda)	Szakmai végrehajtó	Energetikai adatbázis, auditok koordinálása, tanácsadás, energiaközösségi támogatás, nyomonkövetés
Zuglói Városgazdálkodási Zrt. (Zuglói Zrt.)	Operatív végrehajtó	Lakásgazdálkodás, vagyonkezelés, közbeszerzés-lebonyolítás, egyablakos ügyintézés
Budapest Klímastratégia Módszertani Központ (BKM Nonprofit Zrt.)	Fővárosi partner	Zöld Panel Program bonyolítása, DEA elkészítése, bírálóbizottsági részvétel
Fővárosi Onkormányzat	Társfinanszírozó partner	Zöld Panel Program 15%-os támogatási hányada, EIB-keret koordináció

Szervezet	Szerepkör	Feladatok
Társasházak és lakásszövetkezetek	Kedvezményezettek	Pályázati részvétel, döntéshozatal, önerő biztosítása
Helyi KKV-k (építőipari)	Végrehajtók	Felújítási munkák kivitelezése, ESCO-partnerek

5. Az eszközök tulajdonjoga és az irányítási struktúra

5.1 Pénzügyi eszközök

A Zuglói Fejlesztési Alap az önkormányzat tulajdonában lévő, elkülönített számlán kezelt pénzalap. Tulajdonosa és végső döntéshozója a Képviselő-testület; napi kezelése a vagyongazdálkodási iroda és a Zuglói Zrt. feladata. A revolving modellre való átállás nem igényel tulajdonjogi változást, csupán a felhasználási szabályok rendeletben való rögzítését.

5.2 Fizikai eszközök

A zöldtetők és zöldfalak az érintett épületek tulajdonosainak (önkormányzat, illetve magántulajdonos társasházak) vagyonát gyarapítják. Az önkormányzati épületeken megvalósuló zöldfelületek önkormányzati tulajdonban maradnak; a magánépületeken megvalósulók a társasházi közös tulajdon részévé válnak.

5.3 Irányítási struktúra

Javasolt háromszintű irányítási modell:

- Stratégiai szint: Képviselő-testület – éves döntések az Alap paramétereiről, keretösszegekről, rendeletmódosításokról.
- Koordinációs szint: polgármester / illetékes alpolgármester és a vagyongazdálkodási iroda – negyedéves monitoring, döntés-előkészítés.
- Operatív szint: ZEKI + Zuglói Zrt. – napi végrehajtás, pályázatkezelés, tanácsadás, adatszolgáltatás.

> *Középtávon (18+ hónap) megfontolandó egy dedikált városfejlesztő társaság kialakítása – a ferencvárosi FEV IX. vagy a józsefvárosi RÉV8 mintájára –, amely a portfólió szintű kezelést és a magántőke bevonását hatékonyabban tudja ellátni.*

6. Az érintettek elemzése

Érintett	Érdek / hatás	Várható hozzáállás	Kezelési mód
Társasházi lakástulajdonosok	Energiaszámla-megtakarítás, ingatlanérték-növekedés (25–40%)	Vegyes – aktív és passzív érintettek egyaránt	Tájékoztatás, ingyenes audit, egyablakos ügyintézés
Önkormányzati bérlők	Komfort javulás, rezsiköltség csökkentése	Általában támogató	EPC-szerződés, lakbér-rendezés átlátható kommunikációval

Érintett	Érdek / hatás	Várható hozzáállás	Kezelési mód
Helyi vállalkozások (építőipar)	Megrendelések növekedése	Támogató	KKV-preferencia a közbeszerzésekben, blokkos eljárások
Helyi adófizetők (általában)	Közpénz hatékony felhasználása	Semleges / kritikus	Átláthatóság, nyilvános eredményközlés a SECAP-ban
Fővárosi Önkormányzat / BKM	Kerületi részvétel a Zöld Panel Programban	Támogató	Rendszeres egyeztetés, közös bírálóbizottság
Bankok, befektetők	Portfólió szintű, biztonságos kihelyezési lehetőség	Potenciálisan támogató	Revolving alap garanciaként, EIB-keret bekapcsolása
Energiaszolgáltatók	ESCO-lehetőség, energiaközösségi szereplő	Ambivalens	Együttműködési megállapodások, pilot-projektek

7. A tervezett beruházás jogi megvalósíthatósága

7.1 Önkormányzati jogkör

A Mötv. szerint az épületfelújítás nem kötelező önkormányzati feladat, de önként vállalt feladatként ellátható, feltéve, hogy finanszírozása saját bevételekből vagy erre a célra biztosított külön forrásokból történik. Az Ltv. 62. §-a az ingatlanértékesítési bevételek lakáscélú felhasználását kifejezetten kötelezővé teszi, amelybe a felújítás és korszerűsítés is beletartozik. A visszaforgatható alap ezen a jogalapon működtethető.

7.2 Társasházi jogi keret

A Tht. szerint a közös tulajdon felújításához szükséges szavazati arány a beavatkozás jellegétől függ (egyszerű többség, kétharmad vagy négynöt). A mélyfelújítások jellemzően kétharmados döntést igényelnek, ami a döntéshozatali folyamat kulcskockázata. Az SZMSZ-ben meghatározható a felújítási alap képzési kötelezettsége, ami hosszú távon megalapozza a fizetőképességet.

7.3 Helyi adójog

A Htv. felhatalmazza az önkormányzatot a kötelező mentességeken felüli további adókedvezmények bevezetésére. Az energetikai teljesítményhez kötött építményadó-kedvezmény jogszabályilag megvalósítható; a konkrét konstrukció kidolgozásához adójogi szakvélemény szükséges. Kommunális adó újbóli bevezetése szintén lehetséges, de politikai döntést igényel.

7.4 Közbeszerzési jog

A Kbt. lehetővé teszi életciklusköltség-alapú értékelési szempontok alkalmazását. Ennek kötelezővé tételéhez elegendő a belső közbeszerzési szabályzat módosítása – jogszabály-változás nem szükséges.

7.5 Energiaközösségek

A 2023-as villamos energia törvény módosítása megteremtette az energiaközösségek jogi keretét. A társasházi alkalmazás részletes szabályai, különösen a közös napelemes rendszerek hálózatra

való csatlakoztatása és az elszámolás rendje, még fejlődő területnek számítanak; a MEKH aktív bevonása javasolt a mintaprojekt tervezési fázisában.

7.6 Településterv-felülvizsgálat

A jelenleg folyamatban lévő zuglói településterv-felülvizsgálat jogi lehetőséget teremt arra, hogy a zöldtető- és zöldfalkötelezések, valamint az energiaközösségek telepítési feltételei az új tervdokumentációban kötelező erővel jelenjenek meg – ez a legerősebb és legtartósabb szabályozási eszköz a projekt hosszú távú érvényesítéséhez.

8. Jogi és szabályozási ösztönzők és korlátok

8.1 Ösztönzők és felhasználásuk módja

Ösztönző	Jogalap	Felhasználás módja
Eletciklusköltség-alapú közbeszerzési értékelés	Kbt. 76. § (9) bek.	Kötelező szempontként rögzítés a belső közbeszerzési szabályzatban
Visszaforgatható (revolving) önkormányzati alap	Ltv. 62. §, Mötv. 41. §	Fejlesztési Alap energiahatékonysági pillérének önálló, kamatmentes kölcsön logikájú működtetése
Építményadó-mentesség felújítás idejére	Htv. 13. § (2) bek. analógiája, helyi rendelet	Felújítási engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 adóévi mentesség bevezetése
Sávos energetikai adókedvezmény	Htv. 6. § (1) bek. – további kedvezmények lehetősége	Az elért energetikai besorolástól (pl. C vagy jobb) függő éves kedvezmény az építményadóból
Városrendezési megállapodásból befolyó összeg	12/2021. rendelet 11. §	Energiahatékonysági célú felhasználás rögzítése az Alap forrásai között
Zöld Panel Program – fővárosi társfinanszírozás	BKM program, fővárosi-kerületi megállapodás	Kerületi önrész (15%) biztosítása az Alapból, technikai segítségnyújtás a DEA előkészítéshez
EIB Budapest Urban Development keret	2015-ös keretszerződés, energia szektor is támogatható	Belső kerületek összefogásával közös belépés vizsgálandó
Zöldtető-kötelezés a Településtervben	Épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv., jelenleg folyó felülvizsgálat	Uj engedélyek és jelentős felújítások esetére kötelező zöldtető/zöldfal előírás beépítése
Energiaközösségek jogi kerete	2023-as Vet. módosítás	Mintaprojekt indítása, minta alapító dokumentumok és szerződéssablonok biztosítása

8.2 Korlátok és kezelésük módja

Korlát	Hatás	Kezelés módja
Az épületfelújítás nem kötelező önkormányzati feladat	Finanszírozás csak saját bevételből vagy célzott forrásból lehetséges; általános adóbevétel nem használható	Revolving alap Ltv. és Mötv. alapú jogszerű forrásszerkezettel; EU és EIB forrásokkal kiegészítve
Kommunális adó jelenleg nem aktív Zugló	Potenciális forrás hiányzik	Rövid távon az építményadó-kedvezmény eszközével dolgozni; kommunális adó újbóli bevezetése politikai mérlegelés tárgya
Htv. – egy ingatlanra csak egyféle adónem	Építményadó és kommunális adó nem alkalmazható egyszerre	A konstrukció tervezésekor adójogi szakvélemény bevonása kötelező
Társasházi kétharmados szavazási küszöb	Mélyfelújítási döntések lassúak és bizonytalanok	Döntés-előkészítő anyag (DEA), jogi sablonok, ZEKI tanácsadás a folyamat gyorsítására
Lock-in hatás kockázata energetikai audit nélkül	Nem optimális beavatkozás esetén az energiamegtakarítás elmarad, a megtérülés romlik	Kötelező energetikai audit pályázati feltételként; a lock-in kizárása a pályázati értékelési szempontrendszerben
Energiaközösségek elszámolási szabályainak bizonytalansága	A közös napelemes rendszerek hálózati csatlakoztatása és elszámolása még nem teljesen letisztult	MEKH bevonása a tervezési fázisba; a mintaprojekt eredményei alapján sablonok frissítése
Önkormányzati szakmai kapacitás korlátai	Portfólió szintű kezelés dedikált erőforrás nélkül nem fenntartható	ZEKI felállítása, középtávon városfejlesztő társaság kialakítása; 2 fő dedikált szakértői kapacitás elegendő az induláshoz (KredEx-modell alapján)
Piaci energiaárak bizonytalansága	A pénzügyi modell megtérülési ideje erősen függ az energiaáraktól	Szcenárióalapú modellezés (támogatott és piaci ár); konzervatív becsléseken alapuló döntéselőkészítés

> *A fenti elemzés a projekt indítási fázisának döntés-előkészítő dokumentuma. A végleges paraméterek – különösen a pénzügyi modell és az adókonstrukció – részletes zuglói energetikai és jogi szakértői munkát igényelnek.*