

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ENERGETIKAI KORSZERŰSÍTÉS ÉS A ZÖLD PANELPROGRAM LEHETŐSÉGEIRŐL

### Tisztelt Tulajdonosok!

A Szövetkezet épületeinek energetikai korszerűsítése régóta fontos téma, és mára egyre sürgetőbbé vált. Az energiaárak növekedése miatt mindannyiunk közös érdeke, hogy csökkentsük az épületek energiafogyasztását, ezáltal mérsékelve a rezsiköltségeket. A szakértők egyetértenek abban, hogy a leghatékonyabb mód az épületek korszerűsítése, energiahatékonyságuk javítása.



Sajnálatos tény, hogy az elmúlt másfél évtizedben nem állt rendelkezésre olyan állami pályázati konstrukció, amely az épületeink korszerűsítéséhez érdemi segítséget nyújtott volna vissza nem térítendő támogatás formájában. Ebben a helyzetben jelent meg az idei év elején a Zöld Panelprogram, amelyet a Fővárosi Önkormányzat nyolc kerülettel közösen hirdetett meg.

A Szövetkezet vezetőségének célja az elérhető lehetőségek maximális kihasználása, így a pályázati lehetőség érdemi vizsgálatát azonnal megkezdtük. Részt vettünk a III. kerületi Önkormányzat és a Budapesti Közművek pályázattal kapcsolatos tájékoztató fórumán és megkerestük a Magyar Panelrehabilitációs Kft. mérnök irodát is, akik energetikai felújításokkal foglalkoznak és a 2019. évi fűtéskorszerűsítési pályázatnál 104 millió forint vissza nem térítendő támogatást nyert el segítségükkel a Szövetkezet.

A Zöld Panelprogram célja több budapesti lakóépület komplex energetikai felújításának támogatása, elsősorban hőszigetelés, nyílászárócseré, fűtéskorszerűsítés, valamint egyéb energiahatékonysági fejlesztések révén. A támogatás vissza nem térítendő formában vehető igénybe, és várhatóan a beruházási költségek mintegy 30%-át fedezheti.

A program mintaprojekt jelleggel került meghirdetésre, ezért a támogatható épületek száma erősen korlátozott, hiszen Budapest egész területén várhatóan mindössze 10–12 épület részesülhet támogatásban.

A pályázat két fő szakaszból áll:

#### 1. Pályázat az előkészítő dokumentációra (DEA):

- A kerületben legfeljebb 10 épület nyerhet lehetőséget az előkészítő anyag elkészítésére.
- A pályázat beadási határideje május 29.
- A döntés várhatóan a beadást követő mintegy 2 hónapon belül születik meg.
- Az előkészítő szakasz során részletes műszaki és gazdasági terv készül a felújításra 2027 tavaszára

#### 2. Pályázat a tényleges felújításra:

- Csak az első körben kiválasztott épületek indulhatnak ebben a szakaszban.
- Kerületenként egyetlen épület juthat el addig, hogy ténylegesen támogatást kapjon.
- A támogatás mértéke kb. 30%, vagyis a felújítás költségének egy részét fedezi vissza nem térítendő formában legkorábban 2028. évben.

Fontos, hogy a Szövetkezet épületeiből csak egy épület indítható ezen a pályázaton. Ráadásul az egész eljárás több évet is igénybe vehet: az előkészítő szakasz várhatóan 2027-re zárul, a tényleges támogatás elnyerése és a felújítás megkezdése pedig legkorábban 2028-ban valósulhat meg.

A pályázati feltételekhez kapcsolódóan további szempontokat is szükséges figyelembe venni. A támogatás uniós forráshoz kötődik, ezért a megvalósítás során előre meghatározott műszaki követelményeknek kell megfelelni, amelyek korlátozhatják az egyedi, költségoptimalizált megoldásokat. Emellett bizonyos műszaki elemek, például már cserélt, de nem megfelelő nyílászárók cseréje kötelezően előírásra kerülhetnek. Illetve szempont az is, hogy a Zöld Panelprogram keretében a pályázat javára le kell mondani az elért energiamegtakarítás (HEM) értékesítésének lehetőségéről az EKR rendszerben.

## Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet – energetikai felújítási lehetőségek

A döntéshozatal feltételei is szigorúbbak, mivel a pályázati részvételhez és a megvalósításhoz is jelentős (legalább kétharmados) tulajdonosi támogatás szükséges. Továbbá figyelembe kell venni, hogy a hosszabb időtáv miatt az építőipari költségek növekedése a beruházás végső költségét is befolyásolhatja.

Figyelembe véve a pályázat korlátait és a hosszú várakozási időt, a Szövetkezet vezetősége a következő kombinált stratégiát javasolja:

☐ **Egy épület kiválasztása és annak pályázati benyújtása a Zöld Panelprogram előkészítő anyagára és – ha továbbjut – a támogatott felújításra.**

☐ **A többi épület esetében döntési lehetőséget biztosítani HEM (elért energiamegtakarítás) értékesítéssel támogatott önerős beruházásról.**

2

### A javaslat előnyei:

- **Pályázati lehetőség kihasználása:** nem veszik el a pályázati esély, lehetőséget ad arra, hogy egy épület támogatással újuljon meg.
- **Gyorsabb és kiszámíthatóbb megvalósítás:** az önerős beruházás az érintett tulajdonosok döntésétől függően azonnal megkezdhető, nem függ a pályázati eljárás hosszától és kimenetelétől.
- **Költségek kontrollja:** az önerős beruházások a jelenlegi árakon indíthatók el, csökkentve a későbbi áremelkedések hatását.
- **Szélesebb körű érintettség:** nem csak egy épület pályázthat, hanem több épület korszerűsítése is megkezdhető.
- **Rugalmasság:** a beruházások műszaki tartalma, ütemezése és finanszírozása a lakóközösségek döntéseire igazítható.

***Összességében a javaslat lehetőséget biztosít arra, hogy a Szövetkezet éljen a pályázati lehetőséggel, miközben a többi épület esetében a szükséges felújítások nem tolnak ki hosszú évekre, és a korszerűsítések tervezhető, költséghatékony módon valósulhatnak meg.***

### Melyik épületnek van esélye a Zöld Panelprogramban?

A pályázat benyújtásának egyik legfontosabb kérdése a pályázó épület kiválasztása.

A Szövetkezet 9 épülete összességében hasonló műszaki állapotban van, ugyanakkor eltér a fűtőkorszerűsítés tekintetében, amely 6 épületnél már megvalósult pályázati forrásból.

A pályázati kiírás alapján a döntő szempont az elérhető primerenergia-megtakarítás mértéke, ezért azok az épületek kerülhetnek kedvezőbb helyzetbe, ahol nagyobb arányú javulás érhető el, hiszen energetikai szempontból rosszabb állapotban vannak.

Ez a Szövetkezet esetében azt a három épületet jelenti, ahol a fűtőkorszerűsítés még nem történt meg:

- Hollós Korvin Lajos utca 7–10.
- Zsirai Miklós utca 4–7.
- Lukács György utca 10–17.

Ezen épületek esetében a korszerűsítés révén nagyobb energiamegtakarítás érhető el, így a pályázati értékelés során kedvezőbb eséllyel indulhatnak, ugyanakkor a szűk források miatt még esetükben is korlátozott a siker esélye.

A három épület műszaki tartalma azonos, lakásszámuk azonban eltérő. A kisebb beruházások – a forráskorlátokra tekintettel – reálisan kedvezőbb elbírálás alá eshetnek, ezért a Hollós Korvin Lajos utca 7–10. és a Zsirai Miklós utca 4–7. számú épületek pályázata tekinthető esélyesebbnek, de a Lukács György utca 10-17. épületnek is lehet esélye.

***A fentiek alapján a vezetőség javasolja, hogy az érintett épületek esetében írásbeli szavazás keretében hozzanak döntés a pályázaton való részvételről, és a Szövetkezet azt az épületet jelölje pályázóként, ahol a szükséges tulajdonosi támogatottság a legerősebb.***

**A vezetőség javaslata a HEM értékesítéssel támogatott önerős beruházás kapcsán**

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Szövetkezet épületei számára érdemi pályázati lehetőség jelenleg nem áll rendelkezésre, és reálisan, belátható időn belül annak megjelenése sem várható. A hosszabb időtávon jelentkező áremelkedések következtében az esetlegesen elérhető állami támogatás értéke is jelentősen csökken. Az épületek műszaki állapota, valamint az energiaárak alakulása a korszerűsítési feladatok mielőbbi megkezdését indokolhatja, így a megvalósításról szóló döntési lehetőség biztosítása indokolt vezetőségi feladat.

A mérnöki iroda előkészítette az épületek vonatkozásában az önerős beruházásokhoz szükséges felújítási javaslatot, amely műszaki és gazdasági szempontból egyaránt megalapozott döntési lehetőséget biztosít a tulajdonosi közösségek számára.

Ennek alapján lehetőség nyílik arra, hogy minden épület önállóan döntsön arról, hogy kívánja-e a felújítást önerőből megvalósítani, figyelembe véve saját műszaki állapotát, pénzügyi lehetőségeit és tulajdonosi szándékát.

Az önerős beruházás egyik kiemelt előnye, hogy a felújítás során keletkező hitelesített energiamegtakarítás (HEM) értékesítésére van lehetőség (cc. 329 millió forint a 9 épület esetében). Ez a lehetőség közvetlen pénzügyi forrást jelent a beruházáshoz, és érdemben csökkentheti a tulajdonosokra jutó költségeket.

További lényeges előnyök:

- a megvalósítás nem függ pályázati eljárástól, így időben tervezhető és gyorsabban elindítható,
- a műszaki tartalom költséghatékonyan alakítható a közösség döntése szerint,
- a beruházás költségei a jelenlegi piaci környezetben jobban kontrollálhatók,
- az energiamegtakarításból származó előnyök azonnal jelentkeznek, nem évekkel később.

***A Szövetkezet vezetősége ezért javasolja, hogy a tulajdonosi közösség a rendelkezésre álló műszaki javaslatok alapján mérlegelje az önerős felújítás lehetőségét, és – megfelelő támogatottság esetén – épületenként, írásbeli szavazás keretében hozzanak döntést annak megvalósításáról.***

A közgyűlési anyag mellékleteként a mérnök iroda minden épület tulajdonosa számára részletes tájékoztató anyagot biztosít az adott épület önerős beruházásának lehetőségéről.

**A most meghirdetett közgyűlésen a közösség nem dönt a felújítás megvalósításáról, sem közös költség emelésről, hanem kizárólag a felújítási lehetőségeket tárgyalja át.**

**A közgyűlésen arról születik döntés, hogy épületenként írásbeli szavazáson döntsenek a tulajdonosok az épületük felújításának lehetőségéről.**

Budapest, 2026. március 23.

Tisztelettel:

IGAZGATÓSÁG

**Kérjük figyelmesen olvassa el a tájékoztató anyagot és lehetőség szerint vegyen részt a közgyűlésen, amelyre meghívásra kerülnek a mérnök iroda munkatársai is.**