

Áttekintés a magyarországi felújítási gyakorlatokról



2023. január.

Készítette: Magyar Környezettudatos
Építés Egyesülete (HuGBC)



A projektet az European Német Szövetségi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Nukleáris Biztonsági Minisztérium (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) programja, a Climate Initiative (EUKI) támogatja.



Supported by:



on the basis of a decision
by the German Bundestag

TARTALOM

01	A RETROFITHUB PROJEKTRŐL	03
02	HELYZETELEMZÉS	04
03	ÉPÜLETFELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉSI FOLYAMATOK ÉS FELELŐSSÉGI KÖRÖK	06
04	ÉGHAJLATVÁLTOZÁS ÉS TUDATOSSÁG	10
05	JOGI KERETEK	12
06	DOKUMENTÁCIÓ, NYOMON KÖVETÉS	14
07	FINANSZÍROZÁS	16

01 A RETROFITHUB PROJEKTRŐL



01 A RETROFITHUB PROJEKTRŐL



Az épületek a legnagyobb hazai CO₂-kibocsátók és energiafogyasztók közé tartoznak. A teljes végsőenergia-felhasználás 27%-a lakóépületekben történik, a hazai energiafelhasználás 40%-a hűtés-fűtés célú. Az épületállomány megújulási aránya, bár növekvő tendenciát mutat, még mindig alacsony – a felújítási arány évente a lakóépületek esetében megközelítőleg csupán 1%.¹

Az energiahatékony felújításokból számos előny származik. A környezet szempontjából kiemelkedő az energiafogyasztás és üvegházhatású gázkibocsátás csökkentése, valamint a felújítások révén az építőipari anyaghasználat és hulladékmennyiségek csökkentése. Gazdasági szempontból kiemelendő

a munkaerő és foglalkoztatás, a GDP-hez való hozzájárulás mértéke, energiabiztonság és produktivitás. Ez utóbbi kapcsolódik a társadalmi hatásokhoz, ahol az egészség, jólét és komfort, energiaszegénység csökkentése és az ingatlanok felértékelődése jelentik a legfontosabb előnyöket.

A számos előny mellett mégis egész Európa azzal szembesül, hogy míg az új építések terén az európai kibocsátáscsökkentési célkitűzések mentén haladunk, az épületfelújítási eredmények messze elmaradnak a várttól és szükségestől.

A folyamat elősegítésére vállalt a HuGBC partnerséget a RetrofitHUB néven futó projektben. Az European Climate Initiative (EUKI)² program keretében támogatást nyert 29 hónapos projektet a HuGBC horvát zöldépítési társszervezete (HrGBC) koordinálja, akihez konzorciumi partnerként csatlakoztak a magyar (HuGBC) és a lengyel (PLGBC) zöldépítési szervezetek.

A RetrofitHUB célja, hogy az épületenergetikai felújítások folyamatában és felújítási pályázatokban érdekeltté tegye, ösztönözze és megfelelő tudással lássa el a társasházak üzemeltetőit, közös képviselőit és magukat a tulajdonosokat is.

A projekt keretében a magyarországi helyzetről elemzés készül (szakirodalom, futó projektek áttekintése, online kérdőív, mélyinterjúk). Fókusz csoportos értékelés alapozza meg a 2022 őszén lebonyolításra kerülő képzések és a 2023-ban tervezett workshopok tartalmi felépítését, amelyen a résztvevők konkrét esettanulmányokon dolgoznak energetikai felújításra szoruló épületek végfelhasználóival. A workshopok eredményei egy online platformon lesznek nyilvánosan elérhetőek, valamint egy épületfelújítási útmutató is készül a projekt keretében belül.

¹ HTFS (2021): Hosszú Távú Felújítási Stratégia az (EU) 2018/844 számú irányelve alapján a 2021-2027 közötti kohéziós célú támogatások kifizetését lehetővé tevő feljogosító feltételek teljesítése céljából, Innovációs és Technológiai Minisztérium https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/hu_2020_ltrs.pdf

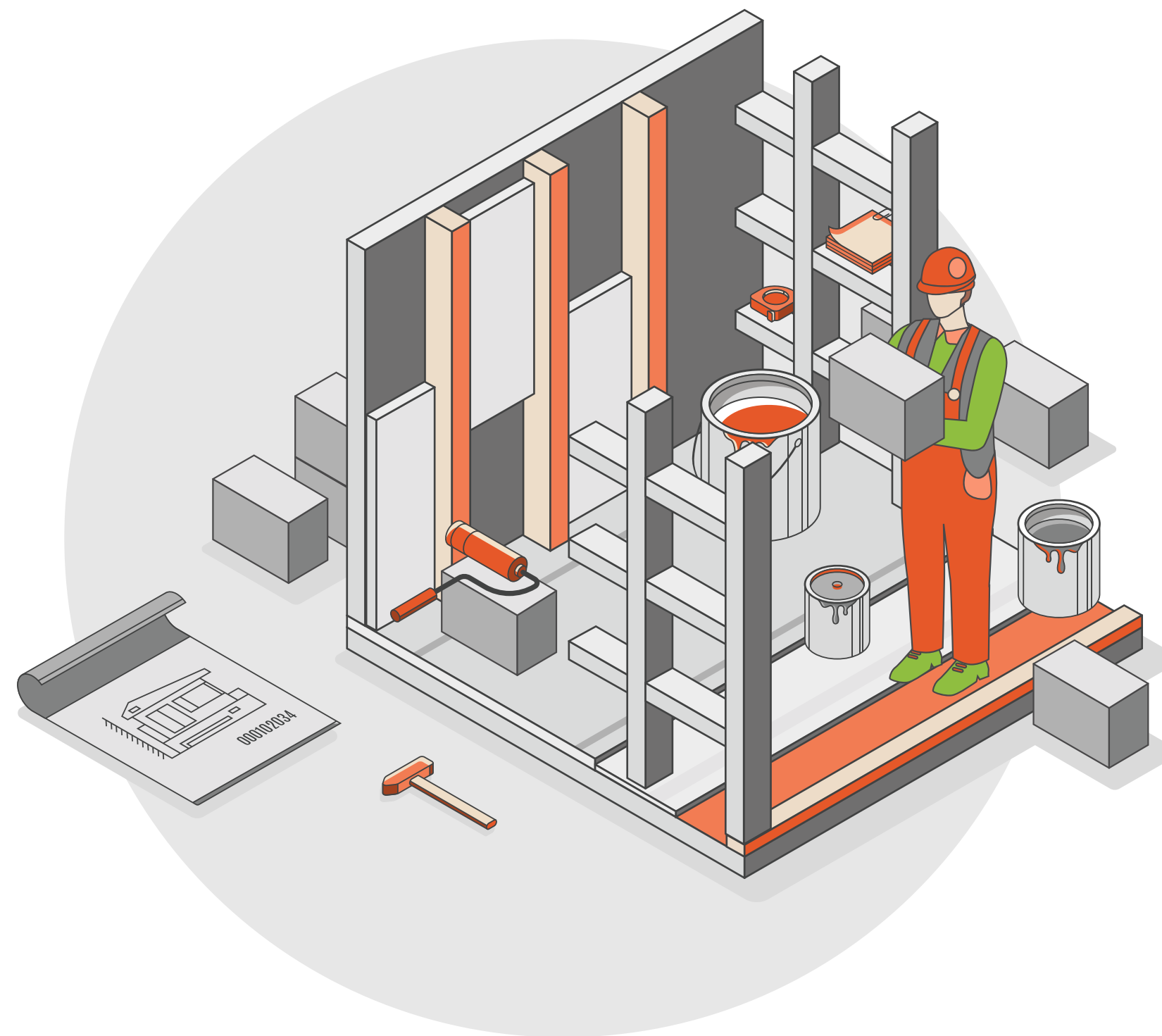
² Az EUKI programot a Német Szövetségi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Nukleáris Biztonsági Minisztérium (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) finanszírozza. A program átfogó célja, hogy elősegítse az Európai Unión belüli éghajlati együttműködést az üvegházhatású gázok kibocsátásának mérséklése érdekében.

02 HELYZETELEMZÉS

A projektet az épületfelújításokkal foglalkozó szakirodalom és futó projektek áttekintésével, online kérdőívvel és mélyinterjúkkal alapoztuk meg, megvizsgáltuk a jelenleg futó energetikai korszerűsítési kezdeményezéseket, elemeztük azok megvalósításának előnyeit és hátrányait, lehetőségeit és akadályozó tényezőit.



03 ÉPÜLETFELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉSI FOLYAMATOK ÉS FELELŐSSÉGI KÖRÖK



03 ÉPÜLETFELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉSI FOLYAMATOK ÉS FELELŐSSÉGI KÖRÖK

Magyarországon a tulajdonosok számos lakáskarbantartási, korszerűsítési munkákat végeznek el. **Az épületfelújítási tevékenységek száma magas, de a felújítások mélysége alacsony**, és sokszor a felújításokat követő energia-fogyasztás nem csökken.

A KSH 2016-os mikrocenzus adatai szerint a lakott lakásokban a belső festésre és mázolásra 75-85%-ban került sor, és a lakásokban átlagosan 42,5%-ban került sor a belső burkolatok cseréjére, javítására. Külső tatarozás már csak a lakások kevesebb mint harmadát érintette. A gépészeti rendszerek elöregedése miatt a karbantartási munkák 26,9%-ban a gépészeti berendezések cseréje megtörtént. Új mérőórák felszerelése leginkább a fővárosban jellemző (19,86%). Az éghajlatváltozás nyári felmelegedésének következtében klímaberendezések felszerelése is megkezdődött, a fővárosban a legnagyobb mértékben (17,47%), de a megyeszékhelyeken, megyei jogú városokban és városokban is 10% fölötti értékkel.

Energiamegtakarítást eredményező korszerűsítés kereteiben a lakások 23,2%-ban hőszigetelés, 17,4%-ban a fűtési rendszer korszerűsítése, és 38,1%-ban nyílászáró csere került megvalósításra.

Az országos támogatási rendszerek eredményeképpen a településtípusonkénti megoszlás viszonylag egyenletes.

A **történeti épületeknél korlátot jelent a műemléki, helyi vagy településképi védettség.** A külső fali hőszigetelés jelenti a legnagyobb problémát, de a korhű nyílászárók igénye vagy szigorított anyaghasználat megnöveli a felújítások költségét. Az örökségvédelemmel érintett épületekhez kapcsolódó engedélyezési és megvalósítási folyamat lassabb és sokszor többlet terhet rak az épülettulajdonosokra. Emellett az alkalmazott technológiák költségei magasabbak.

A projekt keretében lefolytatott **online kérdőívben** a válaszadók többsége társasházkezelő vagy társasházi képviselő volt, akik az épület egészét érintő felújítási munkálatok irányításáért felelősek. A válaszadók 69,3%-a az épületportfólió felénél kevesebb, 15,4-15,4%-a 50-75%-os, illetve 76-100%-os felújítási munkákat végzett.



HÁROM ALAPVETŐ FORGATÓKÖNYVET AZONOSÍTOTTUNK:

- 1945 előtt épült hagyományos épületek (**1. forgatókönyv**)
- 1945 után épült hagyományos épületek (**2. forgatókönyv**)
- előregyártott épületek (**3. forgatókönyv**)

A különböző forgatókönyvekben a leggyakoribb munkálatok a következők (a három leggyakoribb került kiemelésre):

	1. forgatókönyv	2. forgatókönyv	3. forgatókönyv
Nyílászáró csere	0,0%	23,1%	23,1%
Külső falak hőszigetelése	7,7%	23,1%	30,8%
Tető hőszigetelése	7,7%	15,4%	23,1%
Pince födém hőszigetelése	0,0%	15,4%	23,1%
Fűtési rendszer felújítása/cseréje	30,8%	38,5%	38,5%
Használati melegvíz-rendszer felújítása/cseréje	30,8%	15,4%	15,4%
Szellőzőrendszer felújítása	0,0%	0,0%	30,8%
Megújuló energia rendszer beépítése	0,0%	0,0%	7,7%
Hűtési rendszer felújítása vagy beépítése	7,7%	7,7%	0,0%
Passzív hővédelem (pl. árnyékolók)	0,0%	0,0%	15,4%
Világítási rendszer felújítása	46,2%	38,5%	38,5%
Intelligens épületüzemeltetés „okos épület”	0,0%	0,0%	23,1%

03 ÉPÜLETFELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉSI FOLYAMATOK ÉS FELELŐSSÉGI KÖRÖK

A válaszadók további épületfelújítási feladatokat nevesítettek (a leggyakoribb feladatokkal azonos vagy nagyobb mértékben elvégzett munkák kerültek kiemelésre):

- tetőfelújítás (53,8%)
- víz- és szennyvízvezetékek rekonstrukciója (30,8%)
- gázvezetékek rekonstrukciója (30,8%)
- elektromos hálózat felújítása (23,1%)
- lépcsőház-felújítás (23,1%)
- függőfolyosók felújítása és vízszigetelése (23,1%)
- homlokzatfelújítás (23,1%)
- liftek/felvonók felújítása és korszerűsítése (15,4%)
- udvarok felújítása és zöldítése (7,7%)

A **fűtési rendszer** felújításakor a leggyakoribb munkák közé tartozik a központi szabályozó berendezések beszerelése (76,9%), a termosztatikus radiátorszelepek beszerelése (76,9%) és az elosztócsövek szigetelésének javítása (23,1%).

A **használati melegvíz** előállító rendszer korszerűsítésekor a leggyakoribb munkák a kazán/berendezés cseréje (64,3%), az elosztócsövek szigetelésének javítása (50%) és a (központi) szabályozó berendezés beépítése (35,7%).

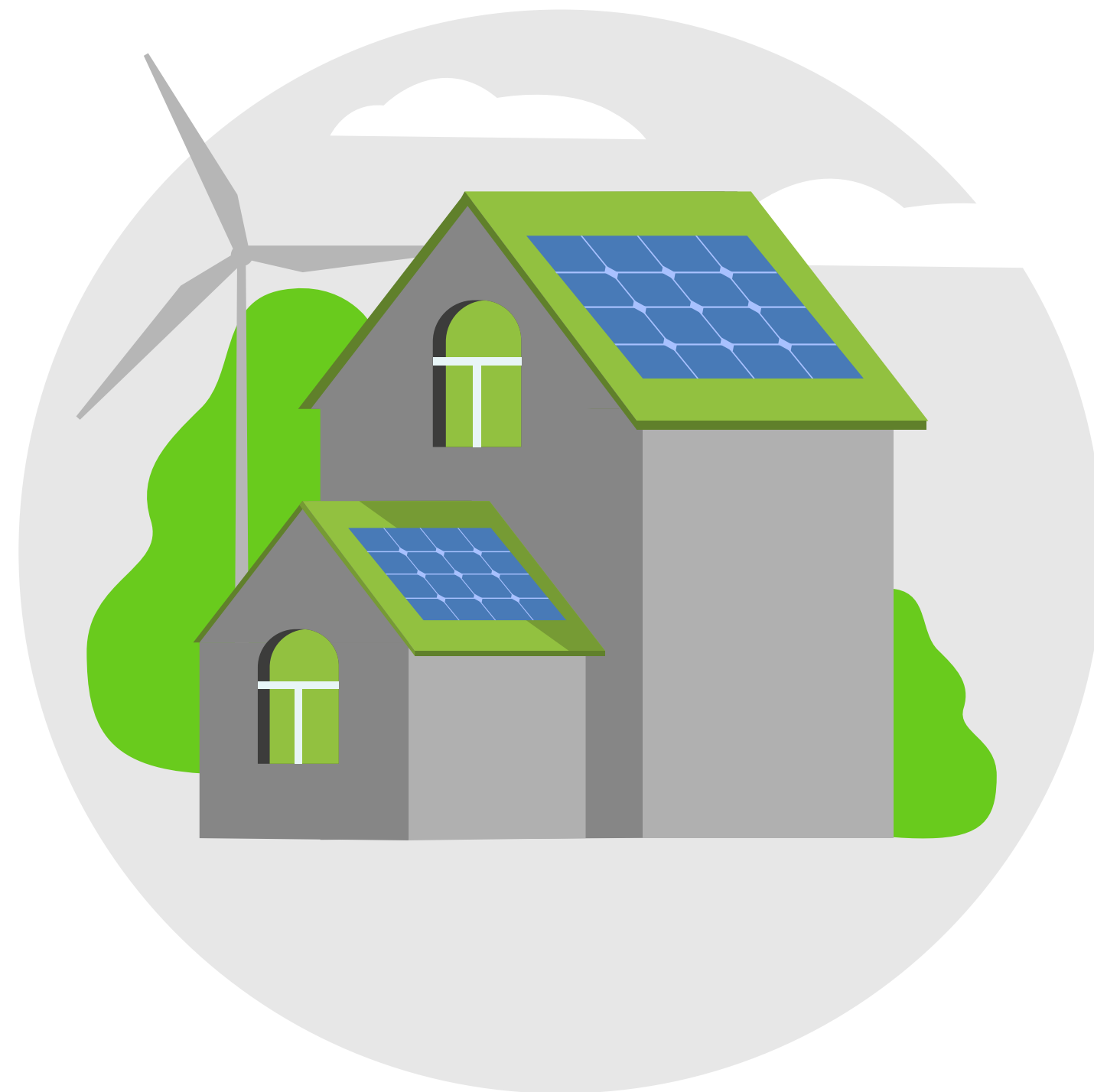
A **szellőztető rendszer** korszerűsítése esetén a szellőzőcsatornák légáramlásának javítását (50%) mechanikus elszívó telepítése vagy felújítása (42,9%) és az ablakra szerelt légterelő beépítése (35,7%) követik.

Magyarországon **nem jellemző a teljeskörű felújítás és korszerűsítés**. A válaszadók fele (50%) a felújítási munkálatokat a pénzügyi lehetőségektől függően végzi, amely során az épület műszaki állapotát tekintve a legkritikusabb intézkedéseket hajtja végre először. A ház- és lakástulajdonosok gyakran nem engedhetik meg maguknak az ezzel járó magas költségeket (64,3%), valamint nem tudják vállalni az ilyen projektek összetettségéből adódó hosszabb megvalósítási határidőket és a teljeskörű korszerűsítéssel járó terheket.

A döntések során a tulajdonosok a saját érdekeiket helyezik előtérbe. Az épületfelújítások során a tulajdonosok inkább **pillanatnyi problémák megoldására hoznak döntéseket**, mint nagyobb feladatok elvégzésére.

A társasházi közös képviselők műszaki ismereteinek és ilyen irányú képzettségének korlátai miatt egyre több társasház épületkezelő cégre bízta a fenntartási és korszerűsítési feladatokat.

04 ÉGHAJLATVÁLTOZÁS ÉS TUDATOSSÁG



04 ÉGHAJLATVÁLTOZÁS ÉS TUDATOSSÁG

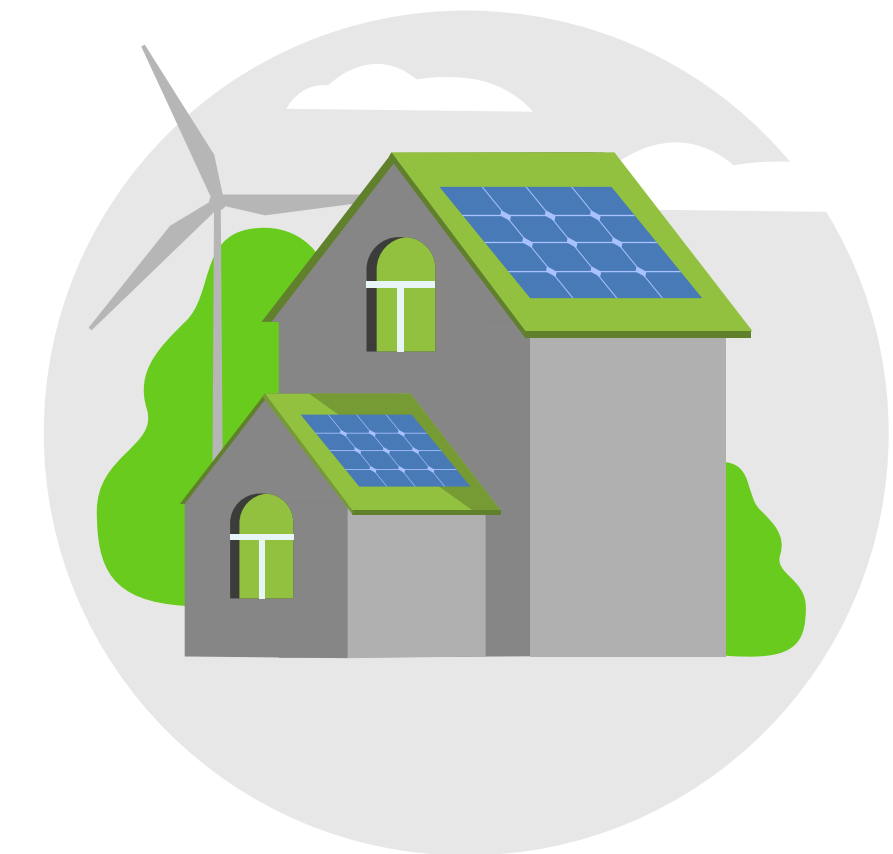
Ugyan a meglévő épületek felújítása iránti érdeklődés nő (a válaszadók több mint kétharmada is alátámasztja), a ház- és lakástulajdonosok sok esetben **nem tudnak megfelelő döntéseket** hozni vagy azokat halogatják. Ennek egyik oka, hogy **nem ismerik a felújítások környezeti, társadalmi és gazdasági előnyeit**, így nem látják a rövid távú pénzügyi megfontolások megtérüléseit, ezen belül a kapcsolódó, nem pénzügyi értékeket. **Nem kerülnek kellőképpen ismertetésre a már elvégzett munkák eredményei**, pedig azok segíteni tudnák a döntéseket. Kevésbé ismert, hogy az energetikai felújítások eredményeképpen javul a komfortérzet (egészséges levegő, fejfájásmentes lakás).

Azon társasházaknál, ahol sikeres felújítást megvalósítottak, a **szemléletben is változás** történik. A hatások ismerete az éghajlatváltozáshoz való hozzájárulást erősíti, a további hozzájárulást motiválja.

Sajnálatosan **nincs megfelelő adatrendszer**, amely az épületfelújításokat és azok hatásait rögzítené. Egy ilyen rendszer tudna alapot biztosítani, hogy az épületfelújítások szükséges lépései hitelesen bemutatásra tudjanak kerülni a tulajdonosok számára.

A rezsicsökkentés hatása negatív ugyanúgy a finanszírozói oldalra, mint a lakók környezettudatosságára és felújítási hajlandóságára. A háztartások jelenleg nem szembesülnek az energia valódi költségeivel, beleértve az externális költségeket, valamint a források szűkösségét. Az elmúlt hónapok politikai eseményei feltehetően ebben gyorsabb változást hoznak majd. Így sok esetben a felújítás eredménye sem kimutatható – az energiafogyasztás csökkenése helyett a komfortszint növekszik, amely az energiaszegénységgel érintett lakások esetében helyénvaló, ám a legtöbb esetben téli túlfűtésben vagy nyári túlhűtésben nyilvánul meg.

A kérdőíves felmérésben a válaszadók az épület felújításáról szóló **döntés meghozatalakor legfontosabbnak az épület rossz műszaki és energetikai tulajdonságait tartották** (1-5-ig skálán 4,57), amelyet az épületfelújítási támogatások kihasználása (4,29), az épülethasználók komfort növelése (4,14) és az alacsony energiahatékonyság elérése (4,00) követ.



05 JOGI KERETEK



05 JOGI KERETEK

Műszaki szempontból az építés⁴ jogi kereteit nemzeti szinten az építési és településképi védelméről szóló⁵ törvények és azok végrehajtási rendeletei⁶ alkotják. Helyi szinten a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet ír elő követelményeket az épületfelújítások számára.

Jogi-működési szempontból a **társasházi törvény⁷ szabályozza** a társasháztulajdon létesítésére és biztonságos fenntartására, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működésére, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítésére vonatkozó szabályokat. A társasházi törvény mintájára a **lakásszövetkezeti törvény⁸** rendelkezik a lakásszövetkezetek létrehozásáról és működtetéséről, valamint az ott élők és dolgozók jogairól, kötelezettségeiről.

A **TNM rendelet⁹** vonatkozik az energiamegtakarítási célú felújításokra¹⁰, a határoló szerkezetek összes felületének legalább a 25%-át érintő jelentős felújításokra¹¹, azonban

nem terjed ki a kisebb munkákra, valamint azon műemlék vagy helyi védelem alatt álló épületekre és azok épületelemeire, amelyek esetében az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védettséget megalapozó érték megváltoztatását eredményezné.

Számos további jogszabály tartalmaz további követelményeket. A jogi és **szabályozási keretrendszer** bonyolultsága és sokszor **változó követelményrendszere** bizonytalanságot keltenek. Az e-önkormányzati rendszerben ugyan számos adat rendelkezésre áll, azonban az e-rendszerek összehangolásának hiánya főleg terhet rak a rendszerre (jellemző, hogy az alrendszerekben levő dokumentumokat minden alkalommal külön be kell szerezni és be kell nyújtani).



⁴1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) az épített környezet alakításáról és védelméről

⁵2016. évi LXXIV. törvény a településképi védelméről

⁶Végrehajtási rendeletek: 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről; 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről.

⁷2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

⁸2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

⁹7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

¹⁰TNM rendelet szerint: „meglévő épület energiahatékonyságát befolyásoló épületelem utólagos beépítése, cseréje, kiegészítése vagy az épületelem alapvető jellemzőjének megváltoztatása, vagy a meglévő épület eredeti állapotának fenntartását célzó azon állagmegóvási, javítási, karbantartási munka, amely gazdaságossági szempontból megvalósítható, ideértve a szakaszos felújítást is”.

¹¹Nem minősül jelentős felújításnak a földszintes épület pincefödémének vagy padlásfödémének utólagos hőszigetelése, amennyiben más korszerűsítés az épületen nem történik.

06 DOKUMENTÁCIÓ, NYOMON KÖVETÉS



06 DOKUMENTÁCIÓ, NYOMON KÖVETÉS

A felújítási igénnyel érintett lakóépületek esetében **a műszaki dokumentumok nem állnak rendelkezésre**. A földhivatalokban és levéltárakban megtalálható dokumentumok hiányosak, a gépészeti rendszerek azokon nem jelennek meg.

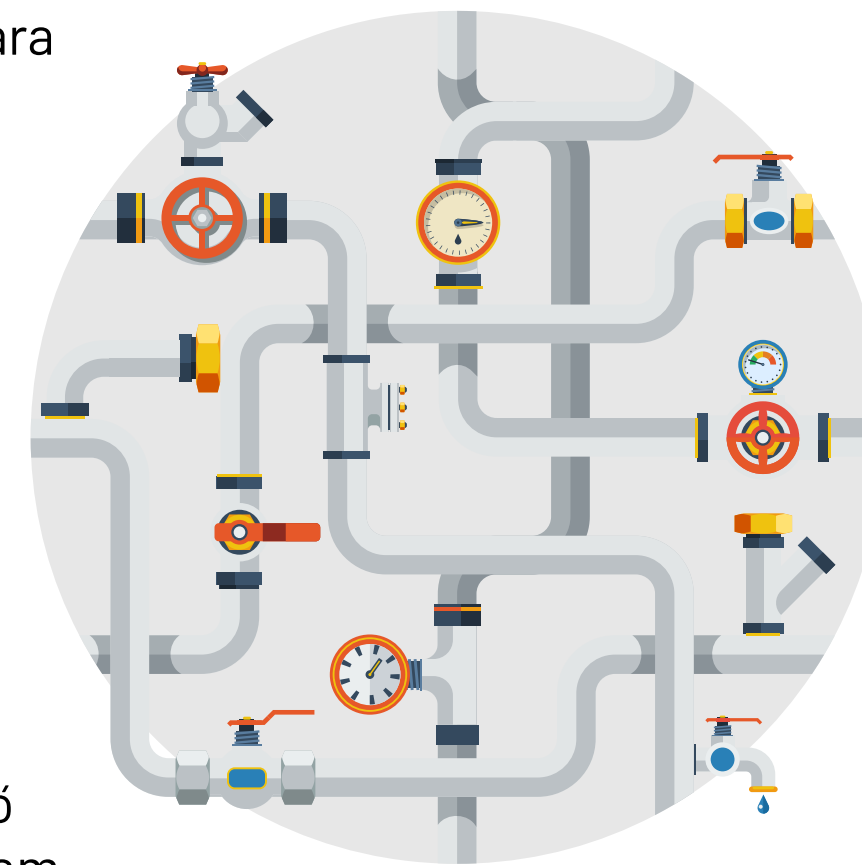
Az épület felmérése jelentős költséggel jár, így azt csak nagyobb támogatások esetében vállalják fel a lakóközösségek. A felújítások során az állékonysági, statikus vizsgálat jellemző, de épületdiagnosztika, energiatanúsítvány, energiaaudit, termográfia rendkívüli esetben készül. A kérdőíves felmérés válaszadói körében közel egyenlően oszlott meg, hogy a felújítás előtt és után vagy ingatlan eladásakor/bérbeadásakor, a támogatási programok feltételeitől függően vagy egyáltalán nem végeznek energetikai tanúsítást és/vagy energiaauditot.

Az épülettulajdonosok **nem kötelesek évente műszaki ellenőrzést**, épület/épületgépészet állapotértékelést végezni. Szakági jogszabályok előírják időszakos kötelezettségeket, de azok nem egységesek.

A felújítások során jellemzően **nem készülnek alátámasztó vizsgálatok**, csak pályázati követelmények esetén. Két végletben a válaszadók közel harmada nem rendelkezik dokumentációval (28,6%) és ritkaságnak számít, ha minden épületre és teljeskörűen készül értékelés (7,1%). 35,7%-ban az épület(ek) kis részére vagy nagyon részlegesen áll rendelkezésre az épület felújítására vonatkozó számításokról és tervekről (pl. energiaaudit) információ.

A válaszadók gyakorlatában a kivitelező kiválasztására szinte teljeskörűen (92,9%) **ajánlati eljárás kerül lefolytatásra**, amely során nem kizárólag az ár, hanem a megbízhatóság (78,6%) és legátfogóbb ajánlat (50%) játszik szerepet. A tulajdonosok a megfelelő előkészítés költségeit és idejét nem vállalják, így sokszor kiviteli terv és pontos műszaki tartalom nélkül kerül a kivitelező kiválasztásra.

Az elvégzett felújítási munkák **minőségbiztosítása** leginkább az építésvezető által vezetett építési napló segítségével történik (85,7%). A szakszerű teljesítést azonban a tulajdonosok elvárják, így a **műszaki ellenőrök szerepe megnőtt**, annak költségeit egyre inkább felvállalják.



05 FINANSZÍROZÁS



06 FINANSZÍROZÁS

A felújítási igénnyel érintett lakóépületek A **felújítások pénzügyi hátterét a felújítási alap vagy eseti befizetések** biztosítják. A felújítási alap képzését a jogszabályok nem teszik kötelezővé, de minden társasháznak érdeke, hiszen házfelújítási és víziközmű állami kamattámogatást¹² csak ekkor tud érvényesíteni, és sok esetben a pályázatok feltétele is.

A felmérésünk válaszadói gyakorlatában a felújítások elvégzésére leggyakrabban az épület tulajdonosainak hozzájárulásából képzett felújítási alap (állandó vagy ad-hoc) (78,6%) kerül használatra, melyet nemzeti vagy helyi támogatási programok segítenek (57,1%). Kevés lakóközösség él a kereskedelmi hitelek lehetőségével (28,6%).

A lakástakarék az egyik legnépszerűbb lakáscélú megtakarítási forma volt, amit a befizetések után járó 30 százalékos állami támogatásnak volt köszönhető. A 2018. októberében megszűnt állami támogatás a társasházaknál visszavetette a felújítási kedvet és az elköteleződést az átfogóbb munkák irányt. A lakástakarék lehetővé tette saját

pénzügyi források felújítási alapba való szervezését. A társasházak 4-5 havi tartalékkal rendelkeztek, és az aktuális felújítás közben elkezdtek megtervezni a következő szakasz programját.

A felújítások magas és hosszú időtávon megtérülő költségei rendkívül **igénylik a támogatási rendszereket**. A társasházak **többsége részt vesz épületenergetikai pályázatokon**. A pályázat megfelelő előkészítéséhez legkevesebb 4-6 hónap szükséges (műszaki dokumentáció előkészítése, banki hitel intézése, dokumentumok beszerzése, társasházi döntés)

Akadályt jelent, hogy a közös beruházásokhoz minden tulajdonos hozzájárulása szükséges. Gyakori, hogy nem mindenki akarja vagy tudja felvállalni a költségeket; a lakók eltérő pénzügyi lehetőségei miatt a döntéseket nem tudja a közösség meghozni. A jövedelemi különbségek mellett **a döntések hatékonyságát a sokszereplős tulajdonviszony rontja**, és sok esetben ellehetetleníti.



¹²12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról



2023. január.

A projektet az European Német Szövetségi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Nukleáris Biztonsági Minisztérium (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) programja, a Climate Initiative (EUKI) támogatja.



Supported by:



on the basis of a decision
by the German Bundestag