Levegő Munkacsoport

BUDAPEST VÁROSREHABILITÁCIÓS TANULMÁNY

JAVASLAT A HISTORIKUS ÉPÜLETÁLLOMÁNY MEGÚJÍTÁSÁNAK ESZKÖZRENDSZERÉRE

Készítette: Beleznay Éva, okl. építészmérnök, okl. településtervező

Közreműködött: Lukács András, Levegő Munkacsoport

A tanulmány a Budapesti Fejlesztési Központ megrendelésére készült
a Budapest 2030 Fejlesztési Terv keretében

Levegő Munkacsoport,
Budapest, 2019. december

TARTALOM

BEVEZETÉS 4
1 HELYZETÉRTÉKELÉS 5
1.1 Jogi keretrendszer 5
1.1.1 Megújult Önkormányzati törvény (MÖtv) – 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól 5
1.1.2 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 6
1.1.3 Lakástörvény (Ltv.) – 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 6
1.1.4 Társasházi törvény – 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 7
1.1.5 Építési törvény (Étv.) – 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 8
1.1.6 OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) 10
1.1.7 TNM rendelet – 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról 11
1.1.8 Fővárosi Városrehabilitációs Keret felhasználásának szabályairól szóló 27/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 12
1.1.9 Fővárosi és kerületi településfejlesztési stratégiák 13
1.1.10 Fővárosi és kerületi településrendezési eszközök 15
1.2 Városrehabilitáció finanszírozása - helyzetkép 16
1.2.1 Európai Unió támogatási rendszerei 16
1.2.2 Magyarországon elérhető támogatási rendszerek 17
2 BUDAPESTI ÉPÜLET-, TÖMB-, VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKTEK 22
2.1 Városi/tömb léptékű beavatkozások 22
2.1.1 Fővárosi támogatási programok [Deák, 2019b] 22
2.2 Épület léptékű beavatkozások 23
2.2.1 Kerületi támogatási programok 23
2.2.2 Fővárosi támogatási programok [Deák, 2019a] 27
2.3 Egy sikeres projekt bemutatása: Középső Ferencvárosi Rehabilitáció 29
3 A VÁROSREHABILITÁCIÓT ÉS HISTORIKUS ÉPÜLETÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSÁT AKADÁLYOZÓ ÉS SEGÍTŐ TÉNYEZŐK 33
3.1 Segítő tényezők 33
3.1.1 Szigorodó épületenergetikai követelmények 33
3.1.2 Lakásár-növekedés 33
3.2 Akadályozó tényezők és javaslatok azok feloldására 34
3.2.1 Többszintű kormányzati rendszer 34
3.2.2 Tulajdonviszonyok, demográfia, megfizethetőség 34

3.2.3 ÁFA-csökkentés 35
3.2.4 támogatások 36
3.2.5 Rezsicsökkentés 37
3.2.6 Állami építőipari kapacitás lekötés és építőipari képzés hiánya 38
3.2.7 Közbeszerzés és városfejlesztő társaságok 38
4 A BUDAPESTI VÁROSREHABILITÁCIÓ MODELLJÉNEK JAVASLATA 38
4.1 Városfejlesztési Holding Alap 39
4.2 Városfejlesztési Alap 39
4.2.1 Önkormányzati társulás 40
4.2.2 Fejlesztési cél 41
4.2.3 Terület lehatárolása 42
4.2.4 Pénzügyi háttér, a finanszírozás forrásai 42
4.2.5 Minőségbiztosítás 48
4.3 Városfejlesztő társaság 48
4.3.1 Szakmailag kompetens és független vezetés 50
4.3.2 Üzleti terv 50
4.3.3 Tudásközpont 51
4.4 A javasolt modell összefoglalója 51
IRODALOMJEGYZÉK 52

BEVEZETÉS

Budapest egyedülálló városkarakterének alapja a homogén, historikus épületállomány. Különleges épített öröksége megköveteli értékeinek védelmét, szakszerű karbantartását és fenntartható fejlesztését. A több mint 100 évvel ezelőtt épült házak számos beavatkozást igényelnek: városrész szinten az élhetőség és jól működő Belváros érdekében, a tömbök szintjén a lakosság megtartása, épület szinten elsősorban a minőség növelése, a megfelelő műszaki állapot és ezáltal az egészséges lakókörnyezet megteremtése érdekében.

Két minőségi szempont figyelembevétele szükséges: a történeti architektúra és városkarakter megőrzése mindamellett, hogy az épületek a 21. századi lakásminőséget nyújtsák az épületállomány CO_2-kibocsátásának csökkentésével.

A városrehabilitáció és az épületállomány megújulása keretrendszerének számos állomása volt, de egyik sem tudott fenntartható jogi-pénzügyi eszközrendszert nyújtani. Jelen tanulmány a Fővárosi Városrehabilitációs Keret és intézményrendszerének alapjait kívánja megteremteni, értékelve és javaslatot adva annak jogi, pénzügyi és intézményi/működési kereteire.

A beavatkozások kezelésére Budapest elkészíttette a Historikus városi szövet megújítása – Történeti épületállomány értékőrző, energetikai fejlesztése kezelési kézikönyvét (továbbiakban: Kézikönyv) (Budapest, 2016. április), és 2016 júniusában az 1007/2016. (VI. 8.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyta [Kézikönyv, 2016]. A kézikönyv várospolitikai, gazdasági, műszaki és értékvédelmi szempontokat egyaránt értékel. A közel 100 adatlap a kézikönyv szakmai ajánlásait bontja le, azzal a céllal, hogy a tulajdonosok, lakóközösségek, önkormányzatok jobban értsék az egyes házak megújítása során alkalmazandó beavatkozások készletét.

Jelen tanulmány nem akarja újraértékelni a városrehabilitáció státuszát és tennivalókat, amelyeket a Kézikönyv megfogalmazott, hanem célja, hogy

- értékelje a városrehabilitáció, tömbrehabilitáció, épületfelújítások jogi-pénzügyi-gazdasági és társadalmi keretrendszerét, a megvalósulást akadályozó és segítő tényezőket,
- összefoglalja a belső-pesti épület-, tömb-, városrehabilitációs projekteket és egy sikeres projekt bemutatásával bemutassa, hol tartunk,
- a Kézikönyv szakmai javaslataira építve egy rövid, de átfogó javaslatot adjon egy új gazdasági modellre vonatkozóan, mely által a rehabilitációs tevékenység nagyobb lökést kaphat a jövőben arra támaszkodva, hogy a lakók, felhasználók, gazdasági szereplők, befektetők, finanszírozók, közszféra érdekeit és ebből származható hasznait egymáshoz illeszti.

Jelen tanulmány területi lehatárolásában a Főváros által meghatározott kereteket veszi alapul. A fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) Belső Zóna lehatárolását a Duna-parti területek zónájába eső részével kiegészítve tekinti alapul. A Kézikönyv céljára („A beavatkozások kezelésére készített tanulmány témája Budapest városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű területein, jellemzően historizáló építészeti stílusban épített, egységes nagyvárosi szövetet alkotó, dominánsan lakófunkciójú épületek által lefedett településrészek.”) tekintettel a lehatárolást szűkíti a pesti oldalra.

1 HELYZETÉRTÉKELÉS

A városrehabilitációt Budapest belső, historikus területein két minőségi szempont kell, hogy irányítsa. Egyrészt a történeti architektúra és városkarakter megőrzése mind épített környezeti, mind kulturális, mind gazdasági érdek. Másrészt azonban, az épületek a 21. századi egészséges lakókörnyezetet és lakásminőséget kell, hogy nyújtsák. Tekintve, hogy ez Budapest lakásállományának 20%-át teszi ki, fontos tényező az épületek CO_2-kibocsátásának csökkentésében is.

Európai összefoglalók [Artola et al., 2016] bizonyítják, hogy az energiahatékony felújításokból számos előny származik. A környezet szempontjából az energiafogyasztás és üvegházhatású gázkibocsátás csökkentése és az építőipari anyaghasználat 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 a legfontosabb előnyei.

A számos előny mellett mégis egész Európa azzal szembesül, hogy míg az új építések terén az európai kibocsátáscsökkentési célkitűzések mentén haladunk, a városrehabilitációs és az épületfelújítási eredmények messze elmaradnak a várttól és szükségestől [Castellazzi et al., 2016]. Ennek fő okai a felújítások magas és hosszú időtávon megtérülő költségei, a saját pénzügyi források, az elérhető támogatások korlátai, a megfelelő ösztönzők és tájékoztatás hiánya. Emellett a történeti épületeknél a megfelelő technológiák hiánya és a meglévők magas költsége, valamint a felújítások komplexitása és kapcsolódó építőipari szakértelem hiánya is komoly akadályt jelentenek. Továbbá a felújítások komplexitása és a ház-, ill. lakástulajdonosok ezzel járó terhei, az ellátási lánc széttagoltsága a folyamatot lassítják, a jogi és szabályozási keretrendszer bonyolultsága és sokszor változó követelményrendszere bizonytalanságot keltenek. A ház- és lakástulajdonosok nem ismerik a lehetőségeiket, így nem tudnak jó döntéseket hozni vagy azokat halogatják [Eisele, 2017].

1.1 JOGI KERETRENDSZER

A városrehabilitáció számos nemzeti és hazai jogszabály keretrendszerében működik, amelyek legfontosabbjait, vonatkozó rendelkezéseit röviden bemutatjuk.

1.1.1 MEGÚJULT ÖNKORMÁNYZATI TÖRVÉNY (MÖTV) – 2011. ÉVI CLXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG HELYI ÖNKORMÁNYZATAIRÓL

A MÖtv. 2011-ben újraalkotta az 1990-es korábbi helyi önkormányzatokról szóló törvényt, és a kereteit adja a helyi önkormányzati működésnek.

Az MÖtv. szerint a helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket. Önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe, és 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.

A törvény a helyi közügyek és a helyben biztosítható közfeladatok körében nevesíti a településfejlesztést és településrendezést, a településüzemeltetést, lakás- és helyiséggazdálkodást, valamint, hogy ágazati törvények megállapíthatnak további kötelezően ellátandó feladatot is.

Az MÖtv. szabályozza a fővárosi és kerületi feladatokat. A fővárosi önkormányzat látja el mindazokat a terület- és településfejlesztési, valamint területrendezési, településrendezési és településüzemeltetési feladatokat, amelyek a főváros egészét vagy több kerületet érintenek, vagy amelyek a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódnak.

A törvény rendelkezik arról, hogy feladatok elláthatók társulásban is. A helyi önkormányzatok képviselő-testületei megállapodhatnak abban, hogy egy vagy több önkormányzati feladat- és hatáskör, valamint a polgármester és a jegyző államigazgatási feladat- és hatáskörének hatékonyabb, célszerűbb ellátására jogi személyiséggel rendelkező társulást hozhatnak létre. A társulás megalapításához, módosításához vagy a társulás megszüntetéséhez a helyi önkormányzatok képviselő-testületei mindegyikének minősített többséggel hozott döntése szükséges.

A társuláshoz a helyi önkormányzatok ingatlanvagyona vagyonkezelésbe átkerülhet. A helyi önkormányzat társulásba bevitt vagyonát a társuló helyi önkormányzat vagyonaként kell nyilvántartani.

A társulás a feladatkörébe tartozó közszolgáltatások ellátására – jogszabályban meghatározottak szerint – költségvetési szervet, gazdálkodó szervezetet, nonprofit szervezetet és egyéb szervezetet alapíthat, kinevezi vezetőiket. A társulás olyan vállalkozásban vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

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.

1.1.2 2011. ÉVI CXCVI. TÖRVÉNY A NEMZETI VAGYONRÓL

Az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon. E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.
A helyi önkormányzat forgalomképes törzsvagyonát képezik a lakóépületek és lakások.

1.1.3 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.

Az önkormányzatot a kényszerbérlő kiköltöztetése esetén cserelakás biztosítására, a feladat teljesítése után, egyszeri költségvetési támogatás illeti meg, amely összege fővárosi kerületekben 2,5 millió forint akár önkormányzat saját tulajdona esetén, akár ha pénzbeli térítés fizetésével vagy a lakás megvásárlásával gondoskodik a kényszerbérlet megszűnéséről.

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.

1.1.4 **TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY –** 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.

1.1.5 ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY (ÉTV.) – 1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMÉRŐL

Az Étv. adja ma Magyarországon az építési jog keretét – az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményekről, eszközökről, jogokról és kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos feladatokról, hatáskörökről és hatósági jogkörökről rendelkezik.

Megerősíti az MÖtv.-t: a települési önkormányzatok az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében kötelezően településfejlesztési és településrendezési feladatokat látnak el. E feladatok célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. Nevesíti a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését biztosító feladatot.

A helyi önkormányzatok fejlesztési stratégiái a településfejlesztési koncepció (TK, hosszú távú, 15-20 évre szóló várospolitikai dokumentum, amely a város adottságaira alapozva meghatározza a

település fejlesztési elveit) és az integrált településfejlesztési stratégia (ITS, a városfejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban meghatározza a városfejlesztés középtávú, 7 éves feladatait, és ennek keretében a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, tematikus és akcióterületi beavatkozásokat).

A fővárosi kétszintű önkormányzási rendszerben mind a főváros, mind a kerületek településfejlesztési koncepciót és integrált településfejlesztési stratégiát készítenek. A fővárosi településfejlesztési koncepció határozza meg a főváros egészének jövőképét, fejlesztésének elveit, prioritásait, ezen kívül a főváros egészét vagy több kerületét érintő és az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó településfejlesztési szándékokat.

Az Étv. előírásai szerint a főváros településrendezési eszközei a Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT, a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ, a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat, és a főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket). Az FRSZ telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat, a konkrét építésjogi követelményeket a kerületi szabályozás rögzítheti a fővárosi településrendezési eszközök keretei között. Két speciális szabályzat, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat szintén a főváros feladatkörébe tartozik.

A kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal, illetve a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzat által elfogadott településképi kézikönyvekkel és rendeletekkel összhangban meghatározza az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően.

Az Étv. településrendezési feladatok megvalósítását a sajátos jogintézményekkel biztosítja: építésjogi követelmények, tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépítési és közművesítési hozzájárulás, településrendezési kötelezések, kártalanítási szabályok, településrendezési szerződés, összevont telepítési eljárás, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, közterület-alakítás, településképi követelmények.

Az Étv. 2019. március 15-től hatályos változása a belvárosi tetőterek lakáscélú hasznosításának adott szabad utat, ezzel a belvárosi beruházások megvalósíthatóságának piaci feltételeit könnyítette. A társasházak számára a tetőtér jelenti a vagyont, amely az általános állagvédelmi és korszerűsítési felújításokat tudja finanszírozni. Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, a helyi építési szabályzat tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni és a meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele, ahogy a területfelhasználási egységre vagy építési övezetre megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás sem. Továbbá a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a tűzvédelmi előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékébe nem számít bele, és a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt

területe egy részének felhasználásával is biztosítható, a helyi önkormányzat parkolást szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg. A törvényhez kapcsolódó majdani kormányrendelet a tetőtér-beépítésekre és az épület belső udvarának lefedésére vonatkozóan további előírásokat állapíthat meg, amelyeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat nem állapíthat meg.

1.1.6 OTÉK (253/1997. (XII. 20.) KORM. RENDELET AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL)

Az OTÉK az Étv. legfontosabb végrehajtási rendelete, amely definiálja a települési megújulási kategóriákat:

- Település rehabilitáció (elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése),
- Település rekonstrukció (zömében elavult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a jelen igényszintnek megfelelő állapot elérése érdekében),
- Település revitalizáció (különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész „újraélesztése” a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetésmódosítással).

Az OTÉK rendelkezik, hogy a meglévő építmények és annak részeivel kapcsolatban az állékonyságot és biztonságos használatra való alkalmasságot a teljes élettartama alatt és a rendeltetésnek megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

A meglévő építmények esetében az általános követelményektől eltérést enged, felmentést ad személyfelvonó létesítése alól egy építményszinttel történő bővítés (emeletráépítés, tetőtér beépítés) esetén, amely felmentés nem alkalmazható biztonsági felvonó, akadálymentes használat követelmény (közszolgáltatás), egészségi állapotuk vagy koruk miatt mozgásukban korlátozott személyek által is használt építmények bővítése esetén.

Az épületek rendeltetésmódosítása az OTÉK ételmében lehetséges azzal a korláttal, hogy megfeleljen a helyi építési szabályzat előírásainak, az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, és a módosuló használat alapján feleljen meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek. A tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen. A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen. Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.

1.1.7 TNM RENDELET – 7/2006. (V. 24.) TNM RENDELET AZ ÉPÜLETEK ENERGETIKAI JELLEMZŐINEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

A 2010 óta érvényben lévő, az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelvet (EPBD) 2018-ban a 2018/844/EU Irányelv módosította, amelyet 2020. március 10-ig kell átvezetni a magyar energiahatékonysági rendeletekbe. Jelenleg folyik a felülvizsgálat, de még a TNM rendelet van érvényben, így annak vonatkozó rendelkezéseit ismertetjük.

A TNM rendelet az Étv. végrehajtási rendelete, amely az épületek energiahatékonyságra vonatkozó követelményeit rögzíti. A rendelet hatálya nem terjed ki azon műemlék épületre, helyi védelem alatt álló épületre és azok épületelemeire, ahol az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása a műemléki vagy a helyi védettséget megalapozó érték megváltoztatását eredményezné.

A rendelet meghatározza a jelentős felújítást, amely a határoló szerkezetek összes felületének legalább a 25%-át érintő felújítás. Energiamegtakarítási célú felújítás alatt értendő a meglévő épület energiahatékonyságát befolyásoló épületelemének 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.

2021. január 1-t követően a meglévő épület (e rendelet értelmezésében legalább 10 éve használatban lévő épület) jelentős felújítása esetén vizsgálni és rögzíteni kell a műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból az alternatív rendszerek alkalmazásának lehetőségét, ennek keretében a megújuló energiaforrásokat használó decentralizált rendszereket, a kapcsolt hő- és villamosenergia-termelést, tömb- és távfűtést/hűtést és a hőszivattyú rendszereket.

Meglévő épület bővítése vagy energiamegtakarítási célú felújítása esetén az építési-szerelési munkával érintett gépészeti rendszereknek meg kell felelniük a vonatkozó légállapot minimális és maximális hőmérsékleti határértékekeire, a megfelelő szellőzésre, a friss levegő mennyiségére, a hőtermelő és fűtési rendszerre, a használati melegvízre, légtechnikai rendszerekre és hűtési rendszerre vonatkozó előírásoknak.

Meglévő épület bővítéssel létesített vagy energiamegtakarítási célú felújítással érintett szerkezetének a költségoptimalizált követelményszinthez tartozó, a határoló és nyílászáró szerkezetek hőátbocsátási tényezőire vonatkozó követelményeknek meg kell felelniük.

Meglévő épület jelentős felújítása vagy olyan bővítése esetén, ahol a bővítés mértéke meghaladja a bővítendő épület hasznos alapterületének 100%-át, az épületnek – az előzőeken túl – vizsgálni kell az épület nyári túlmelegedésének kockázatát, vagy a gépi hűtés energiaigényét épületszerkezeti, árnyékolási és természetes szellőztetési megoldások alkalmazásával kell mérsékelni, és meg kell felelni az épületgépészeti rendszerre vonatkozó légállapot minimális és maximális hőmérséklet határértékekeire, a megfelelő szellőzésre, a friss levegő mennyiségére, a hőtermelő és fűtési rendszerre, a használati melegvízre, légtechnikai rendszerekre és hűtési rendszerre vonatkozó előírásokat, valamint az összesített energetikai jellemző követelményértékeknek (110-140 kWh/m^2 a az épület felület-/térfogatarányától függően).

1.1.8 FŐVÁROSI VÁROSREHABILITÁCIÓS KERET FELHASZNÁLÁSÁNAK SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ 27/2013. (IV. 18.) FŐV. KGY. RENDELET

A főváros jogkörét a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról) szabályozza. A 2012-ig működő Fővárosi Városrehabilitációs Keret rendszerére vonatkozó szakaszok (62. §, 63. §) a 2013-as módosításban törlésre kerültek, amelyre tekintettel a Fővárosi Közgyűlés új rendeletet alkotott. 2012-ig a Főváros lakáscélú támogatásokat nyújtott és emellett kerületi városrehabilitációs akcióterületek projektjeit támogatta, a Lakástörvény 2013-as módosítása azonban megszüntette a lakáselidegenítésből befolyó összegek Városrehabilitációs Keretbe való befolyását, amely a Keret egyik fő pénzügyi forrása volt.

Évenkénti pályáztatás keretében a főváros pályázatokat hirdethet 4 programkörben:

A. Közterületek komplex megújítása – jelentős városszerkezeti szerepű közterületeken több koncentrált fejlesztési elem összehangoltan egymást erősíti. Támogatható:
   - közterületek infrastruktúrájának és tájépítészeti elemeinek megújításához a költségek legfeljebb 80%-áig,
   - közterülethez kapcsolódó épületek, épületrészek és helyiségek közösségi célú fejlesztéséhez (felújítás, részleges megújítás, bontás, építés) a munkák költségének legfeljebb 80%-áig,
   - nem beruházási célú közösségformáló, kiegészítő elemek költségeinek legfeljebb 80%-áig,
   - projekt előkészítéséhez és lebonyolításához a munkák költségének legfeljebb 80%-áig,
   - Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokon az elvégzett munkák költségének teljes összegére.

B. Közösségi célú városrehabilitációs programok – kisléptékű, innovatív projektek megvalósítása, amelyek a helyi közösségek együttműködésének erősítését szolgálják. Támogatható:
   - közterületek infrastruktúrájának és tájépítészeti elemeinek megújításához a költségek legfeljebb 80%-áig,
   - közterülethez kapcsolódó épületek, épületrészek és helyiségek közösségi célú fejlesztéséhez (felújítás, részleges megújítás, bontás, építés) a munkák költségének legfeljebb 80%-áig,
   - üres vagy alulhasznosított ingatlanok átmeneti, helyi közösségi hasznosításához a munkák költségének legfeljebb 80%-áig,
   - a nem beruházási célú közösségformáló, kiegészítő elemek költségeinek legfeljebb 80%-áig,
   - a projekt előkészítéséhez és lebonyolításához a munkák költségének legfeljebb 80%-áig,
   - Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokon az elvégzett munkák költségének teljes összegére.

C. Önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítása – Kerületi Önkormányzatok 100%-os tulajdonában lévő épületekre, amelyek 25 évnél régebben épültek, és teljes felújításukra nem került sor. Vissza nem térítendő támogatás, az összköltség max. 60%-a. Támogatható lakóépületek vagy lakóépület-részek részleges bontása, teljes vagy részleges felújítása, azzal együtt végzett korszerűsítés, összevonásos korszerűsítés, lakóépülethez közvetlenül kapcsolódó közműbekötések létesítése, illetve felújítása, vagy energiatakarékosságot szolgáló fejlesztések, valamint az ezekhez szükséges előkészítési és lebonyolítási munkák.

D. Társasházas és szövetkezeti lakóépületek felújítási programjai a lakásszövetkezeti tulajdonban lévő lakóépületek tulajdonosi közösségei számára, amely épületek 25 évnél régebben épültek,

teljes felújításukra nem került sor és legalább 2 lakásból állnak. Vissza nem térítendő támogatás, az összköltség max. 50%-a. Támogatható a közös tulajdonban lévő épületrészek (homlokzat, tető, lépcsőház, közlekedők, udvar és tartószerkezeti elemek) felújítása, a közös tulajdonban lévő épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek (hálózatok fővezetékei, kémények, felvonók) felújítása, az örökségvédelem (műemléki egyedi vagy területi védelem) alatt álló épületek épületrészeinek (homlokzat, tető, lépcsőház, közlekedők, udvar és tartószerkezeti elemek) felújítása, az örökségvédelem (műemléki egyedi vagy területi védelem) alatt álló épületek épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek (hálózatok fővezetékei, kémények, felvonók) felújítása és energiatakarékosságot szolgáló fejlesztések, valamint az ezekhez szükséges előkészítési és lebonyolítási munkák.

A rendelet megalkotásakor a Főváros átfogóan átértékelte a városrehabilitációban betöltött szerepét, és újrafogalmazta a céljait. A Fővárosi Önkormányzat a törvényi háttér alapján megalkotott új rendeletében a törvényi felhatalmazás általi mindegyik program szerepel, azonban a lakáscélú támogatások helyett a Városrehabilitációs Keret maradványösszegét az A és B programok keretein belül, a KÖZ-TÉR programban kívánta elosztani (részletesen a 2.1.1 fejezetben kerül kifejtésre).

1.1.9 FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁK

Tekintettel arra, hogy a középtávú, Integrált Településfejlesztési Stratégiák határozzák meg a városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatokat, ezek vonatkozó beavatkozási javaslatai kerülnek kiértékelésre. A programok a 2014-2020-as időszakra vonatkoznak.

1.1.9.1 Budapest Főváros Önkormányzata, Integrált Településfejlesztési Stratégia (BpITS) [BpITS, 2016]

A városfejlesztésbe bevonható források változásaira tekintettel a BpITS, az intelligens városműködés *tematikus cél, a* közigazgatási infrastruktúra és működés megújításának keretében *beavatkozásként nevesítette a* Városfejlesztési Alap előkészítését és létrehozását mint a finanszírozás forrásbővítésének, a finanszírozási rendszer megújításának és fenntartható alapokra helyezésének eszközét. Egyik oka a jelenleg esetleges és nem feltétlenül a fővárosi célokat lefedő közösségi (EU, állami) forráselérés. Másik javaslata a közösségi infrastruktúrát terhelő ingatlanfejlesztési projekteknél alkalmazott településrendezési szerződésekkel szemben egy, a város, kerületek és fejlesztők számára is kiszámítható és a városfejlesztés területén átláthatóan hasznosuló normatív fejlesztési hozzájárulás, amely egészében vagy a fejlesztési szándékok szerint a Fővárosi Önkormányzat városfejlesztési alapokban való részvételét finanszírozhatja. A két rendszer összekapcsolhatóságát a megvalósíthatósági elemzések keretében kell kidolgozni.

A városfejlesztési alap elsődleges célterületeinek a közszolgáltatást (pl. energiahatékonysági és innovációs projektek), a területi fejlesztést (pl. beépített területek minőségi megújítása) és tematikus ágazati fejlesztéseket (pl. alulhasznosított és barnamezős területek fejlesztése, közlekedés, szennyvíz) jelölte meg.

Projekt	Rövid tartalom	Becsült költség	Finanszírozás	Felelős
3.64. Városfejlesztési Alap	Városfejlesztési alapok, fenntartható finanszírozási keretek kialakítása	előkészítés: 60 millió HUF, kezdő alap: 15 milliárd HUF	VEKOP, KEHOP, fővárosi költségvetés, EIB, kereskedelmi bankok, központi költségvetés (ZBR)	Városfejlesztésért felelős Fp-h

A városrehabilitáció egyértelmű cél Budapest városfejlesztésében, amelyet a BpITS a „Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet" tematikus cél „Városmegújítási Program" keretében fejt ki. A program a komplex szemléletű városrehabilitációt helyezi előtérbe, amely során a gazdasági, társadalmi, környezetvédelmi, infrastrukturális és városépítészeti szempontok átfogóan és összehangoltan kerülnek megvalósításra.

„A program egyik fókuszterülete a belső zóna. A belső zónát képező, történeti értéket hordozó kiemelt városközponti térség minőségének fejlesztése és értékeinek megőrzése a város identitástudatának fontos tényezője. A történeti városrészek fokozatos és folyamatos megújulása a budapesti városfejlődés egyik kulcskérdése. Az egyes épületek energiahatékonysági megújításán túl a közvetett energia-megtakarítást szolgálja a sűrűn lakott városszövet revitalizációja is."

A belvárosi városrehabilitációs, forgalomcsillapítási, közterületmegújítási és épületfelújítási projektek hatására a turizmus nő, és ehhez kapcsolódóan a funkciók a turisztikában rejlő gazdasági lehetőségek szerint változnak. A BpITS ennek folyatását és területi kiterjesztését javasolja. A beruházások eredményeként az érintett kerületek és Budapest megítélése, a főváros nemzetközi városstátusza és az életminőség infrastrukturális feltételei javulnak. A BpITS nem részletezi a funkcióváltás helyi lakosságra vonatkozó, a helyi szinten élhetőségi problémaként jelentkező hatását. A főváros mintaprojekteket kíván megvalósítani, mely az energiahatékonysági és értékőrző felújítás pilot projektjeként a hőszigethatást csökkentő elemek és a kapcsolódó közterületek fejlesztését is integrált módon tartalmazza.

A BpITS városmegújítási klaszter programot javasol a partnerségi szemlélet erősítésére a városmegújításban, a közszereplők és a városfejlesztésben érdekelt magánszereplők együttműködésére. A program tematikus utcák, alulról szerveződő civil és gazdasági együttműködések programjainak, marketingkommunikációs eseményeinek támogatását takarja, ezzel hozzájárulva egyes városrészek piaci pozíciójának erősítéséhez, arculati megjelenésének javításához. A partnerségi szemlélet erősítésére támogatásra javasolja az innovatív kezdeményezéseket a városfejlesztés és arculati megjelenés, a városfejlesztési ismeretek bővítése/ népszerűsítése és jó gyakorlatok, valamint a közösségi tervezés gyakorlati alkalmazása terén.

Projekt	Rövid tartalom	Becsült költség	Finanszírozás	Felelős
4.1. Közösségi terek és integrált közterületi megújítások (TÉR_KÖZ PLUSZ)	A fővárosi jelentőségű közterületek és hálózati minta projektek megvalósításának támogatása Budapest teljes területén	5 milliárd HUF	fővárosi költségvetés	Városfejleszt és Fp-h
4.2. A belvárosi Duna-partok komplex közterületi rehabilitációja	A folyópart intenzívebb használatának és akadálytalan gyalogos megközelítésének megteremtése, alsó rakpart megosztott használata, közösségi tér funkciók bővítése 3 ütemben (1. Kossuth tér és Fővám tér közötti szakasz, 2. ütem: Kossuth tér és Dagály Úszóaréna közötti szakasz 3. ütem: Kolosy tér és Döbrentei tér közti szakasz)	1.ütem: rakpartok 5 md HUF, Széchenyi tér komplex megújítása 4 md HUF, úszóművek 3-6 md HUF 2. ütem: 3,5 milliárd HUF 3. ütem: tervek függvényében	VEKOP, központi költségvetés, fővárosi költségvetés	Városfejleszt és Fp-h (partner: Humán Fp-h, BVA Nonprofit Kft.)
4.3. Történeti épületegyüttesek megújítása	Integrált Városmegújítási Keret kialakítása; Szoft program a fővárosi épületállomány	1 milliárd / év: műemléki, ÉÉT keret + állag megóvási keret; + elérhető források	H2020, KEHOP, INTERREG; fővárosi költségvetés:	Városfejleszt ésért felelős Fp-h (partner:

Projekt	Rövid tartalom	Becsült költség	Finanszírozás	Felelős
	energiahatékonysági, értékőrző és állagmegóvó megújításának támogatására a kapcsolódó tömb és városrész szintű szemlélettel; Kezdeményező szerep a fenntartható finanszírozás és a tanácsadási/ információs szolgáltatások kiépítésében	alapján	műemléki keret, ÉÉT keret, állagmegóvási keret, Városfejlesztési alap	Humán ügyekért felelős Fp-h)

1.1.9.2 Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégiák [BLITS, 2017] [TITS, 2015] [EITS, 2015] [JITS, 2015] [FITS, 2015]

A kerületi ITS-ek tematikus és akcióterületi programjai

- Épített környezet minőségi fejlesztése komplex szemléletű városrehabilitációval, ezen belül
  - A társasházak, épületállomány felújítása, korszerűsítése, értékmegőrző és energetikai megújítása
  - Közterületek, közlekedési területek és zöldfelületek megújítása. A közterületi és a félprivát zöldfelületek fejlesztési lehetőségeinek feltérképezése, a zöldfelületek megújítása, a biológiai aktivitás növelése
  - Társasházak zöldfelületi programjai, magán zöldfelületi fejlesztések támogatása
  - Önkormányzati lakás- és épületállomány fejlesztése, korszerűsítése épületenergetikai beavatkozásokkal
- Vállalkozásbarát gazdasági környezet feltételeinek fejlesztése – helyi identitást erősítő gazdaságfejlesztés, turisztikai, vendéglátó, kereskedelmi, kulturális szolgáltatások
- Leromlott településrészeken élő hátrányos helyzetű lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja (VEKOP)

1.1.10 FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Az Étv. és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal a főváros és kerületek településrendezési eszközei (fővárosi TSZT és FRSZ, kerületi KÉSZ-ek) biztosítják az építésjogi alapot.

A tervek részletes vizsgálatára jelen dokumentum keretében nem kerül sor.

1.2 VÁROSREHABILITÁCIÓ FINANSZÍROZÁSA - HELYZETKÉP

1.2.1 EURÓPAI UNIÓ TÁMOGATÁSI RENDSZEREI

1.2.1.1 Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) [EIB, 2008] [Századvég, 2012]

A fenntartható városfejlesztési beruházásokat támogató közös európai kezdeményezés, amelyet az Európai Bizottság és az Európai Beruházási Bank (EBB) együtt alapított és alakít, és együttműködő partnerként részt vesz benne az Európai Tanács Fejlesztési Bankja (CEB). A szabályok értelmében a tagországok az általuk igénybe vehető (az ún. strukturális alapokból lehívható) uniós támogatások egy részét a fenntartható városi fejlődést előmozdító, megtérülő befektetésekre csatornázhatják.

A JESSICA-kezdeményezésben azok a tagországok vehetnek részt, amelyek operatív programjaikban külön városfejlesztési célokat határoznak meg. Kell, hogy legyen egy „fenntartható városi fejlődés integrált terve", amely olyan egymással összefüggő intézkedésekből álló rendszer, amelyek mind egy-egy város vagy városrész gazdasági, fizikai, szociális és környezeti feltételeinek tartós javítását célozzák. Nyilvános konzultációt és az érintettek bevonásával készített hatásvizsgálatot követően elfogadott egyéb, nem kötelezően előírt tervek és elvi állásfoglalások is lehetnek az integrált városfejlesztés alapdokumentumai. Támogatható beruházások között szerepel: a városi infrastruktúra fejlesztés, kulturális örökség és értékek turisztikai és egyéb fenntartható hasznosítását célzó beruházások, energetikai hatékonyságot javító beruházások. A vonatkozó rendelkezésekben felsorolt nem elszámolható kiadási tételek (pl. lakásépítési beruházások egyes tagországokban) nem jogosultak támogatásra, a JESSICA rugalmasabb projektkezelést és megvalósítást tesz lehetővé, feltéve, hogy a támogatandó beruházás a „fenntartható városi fejlődést szem előtt tartó integrált fejlesztési terv" elemeként jelenik meg. Így az előírások alapján egyébként nem elszámolható egyes kiadási tételek például egy nagyobb, több ágazatra is kiterjedő városrendezési projekt keretében már támogathatók, feltéve, hogy elegendő egyéb állami vagy magán forrás áll rendelkezésre a nem elszámolható elemek finanszírozására.

A projektek városfejlesztési alapok, illetve holdingalapok közvetítésével részesülhetnek tőkejuttatás, hitel, illetve garancia pénzügyi eszközök formájában.

A városfejlesztési alap (Urban Development Fund, UDF) olyan – általában helyi, de lehet országos vagy regionális – alap, mely a köz- és a magánszféra partnersége keretében megvalósuló és a fenntartható városi fejlődés integrált tervében foglalt egyéb beruházások finanszírozásába fektet be. Támogatás feltétele, hogy szakmailag kompetens és független vezetéssel, átfogó üzleti tervvel, a jogosult beruházások felvállalásához szükséges anyagiakkal és szilárd pénzügyi háttérrel rendelkezzen. Társasági formára nincs megkötés: önálló jogi személyként vagy független finanszírozási egységként is – külön számviteli rendszerben, a pénzintézet más eszközeitől elkülönítve nyilvántartva – létrehozható egy már működő pénzintézeten belül.

Holdingalap egyszerre több városfejlesztési alap keretét adhatja. Bár holdingalap nem feltétele a JESSICA végrehajtásának, előnyei:

- Az Irányító Hatóság a projektelőkészítést, megvalósítást és pénzügyi tervezést felkészült szakemberekre bízhatja (pl. a városfejlesztési alapokba történő befektetések szempontrendszerének kidolgozása, a befektetésre javasolt alapok felmérése és kiajánlása, részvétel az alapokkal kötendő szerződések

egyeztetésében, illetve az alapok teljesítményének figyelemmel kísérése, adatszolgáltatás).
- A tagországok a városfejlesztési alapok felállítása és a támogatásra jogosult beruházások kiválasztása/megvalósítása előtt is részesülhetnek forrásokban.
- A JESSICA keretében elérhető pénzeszközök egyéb állami és magánberuházói forrásokkal összevonva helyezhetők városfejlesztési alapokba. A magánszektor bevonásakor figyelembe kell venni az állami támogatásokra vonatkozó egyéb megkötéseket.

Az EIB közreműködik mint holdingalap a tagországok, illetve az irányító hatóságok felkérése alapján.

1.2.1.2 Jaspers (Joint Assistance in Supporting Projects in European Regions) [Századvég, 2012]

5 fő kategóriában támogatott projektek: energia, úthálózat, vasúti-légi-vízi közlekedés, víz-szennyvíz és okos (smart) fejlődés. A közlekedési kategóriák nem relevánsak a belső városrész rehabilitációja szempontjából. Az energia kategória célja az energiafüggőség csökkentése, amely keretben a régi épületek energiahatékony felújítása a komfort javítása és az energiafogyasztás csökkentése érdekében, a távfűtés megújítása és a megújuló energiaforrások arányának javítása is támogatott. A víz-szennyvíz kategória tartalmazza a villámárvizek mérséklési rendszereinek támogatását. Az okos fejlődés kategória célja egy intelligens, fenntartható és befogadó növekedés, amelyen belül a városrészek komplex rehabilitációs programok tervezése és megvalósítása támogatottak, amelyek a városi élet minden dimenzióját integrálják, a fenntartható mobilitástól a gazdasági vonzerőig és a szociális lakhatásig, ideértve az egészségügyi és oktatási infrastruktúrát, parkokat, sport-rekreációt és kulturális életet.

JASPERS térítésmentesen vesz részt az előkészítésben és a projekt kidolgozásában, a projektjavaslat és a kapcsolódó igazoló dokumentumok (megvalósíthatósági tanulmány, költség-haszon elemzés, pénzügyi modell) elkészítésében.

1.2.2 MAGYARORSZÁGON ELÉRHETŐ TÁMOGATÁSI RENDSZEREK

1.2.2.1 EIB [EIB, 2014]

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.

Támogatott ágazatok: vízellátás, csatornázás, hulladékgazdálkodás, kármentesítés, kompozit infrastruktúra, városfejlesztés, energiaellátás (villamos, gáz, gőz, hűtés), igazgatási és támogató szolgáltatások.

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. Ezideig városfejlesztési témakörben nem került projekt megvalósításra.

A projektek az EU és nemzeti közbeszerzés hatálya alá tartoznak.

1.2.2.2 MFB önkormányzati infrastruktúrafejlesztési program 2020 [MFB, 2018]

A kedvezményes kamatozású hitelprogram célja a kötelező vagy önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra-fejlesztő beruházások finanszírozásához kedvezményes kamatozású hitel biztosítása és az önkormányzatok részére kiírt pályázatokhoz szükséges önrész finanszírozása, valamint a többségi önkormányzati tulajdonú, közfeladatot ellátó gazdasági társaságok feladatellátásához szükséges beruházások finanszírozásához kedvezményes kamatozású hitel biztosítása és a részükre kiírt pályázatokhoz szükséges önrész finanszírozása.

A Termékleírás tartalmazza a települési infrastruktúrafejlesztés csoportban a szociális és funkcióbővítő városrész rehabilitációt, szociális és költségelvű bérlakások kialakítását, önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítását és az önkormányzati feladatellátáshoz szükséges egyéb otthonteremtő beruházásokat, valamint a környezeti fenntarthatóság csoportban a megújuló energiaforrások hasznosításának növelését, a fosszilis energiahordozókból előállított energia kiváltását ösztönző fejlesztéseket, valamint az energiahatékonyság javítását. A projekteknél a hitel állami támogatásnak minősülhet, ha azt a hitelfelvevő részben vagy egészben gazdasági tevékenység végzését szolgáló fejlesztésre fordítja (EUMSZ 107. cikk (1)).

Önkormányzatok, önkormányzati társulások és 2018. február 08-tól többségi önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságok is igényelhetnek hitelt a Program keretében. A hitelt felvevőnek kell a beruházást aktiválnia.

Az MFB Zrt. a Programot az Európai Beruházási Bank (EIB), Luxemburg és az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) által biztosított források és piaci források felhasználásával nyújtja. Az EIB/CEB által biztosított előnyös forrásköltséget és hosszú futamidőt az MFB Zrt. a Hitelprogram kedvező feltételeiben érvényesíti a hitelfelvevők számára.

Alapkamat 3 havi EURIBOR (2019. augusztus 23-én -0.412%), RKO1.1 (jelenleg 1,06) refinanszírozási kamatfelár, hitelintézeti kamatfelár (max. 2,3%/év), egyszeri projektvizsgálati díj (1 md HUF-ig max. 1,5%, 1 md HUF feletti hitelösszeg rész max. 1,0%) és rendelkezésre tartási jutalék (max. évi 0,4%). Rendelkezésre tartási idő a szerződéskötéstől számított legfeljebb 3 év, türelmi idő legfeljebb 4 év, a lejárat a szerződéskötéstől számított legalább 1 és legfeljebb 20 év. A program keretében hitelszerződés és refinanszírozási kölcsönszerződés 2020. december 31-ig köthető.

1.2.2.3 Európai Uniós támogatások

Az Európai Unió több évtizede, és az utóbbi években még erősebben kiemelten kezeli az energia-hatékonyság javítását, és mint az egyik legnagyobb szereplőt, az épületállományt. Magyarországon az energiatermelést követően – az ipart, a közlekedést és a földhasználatot is megelőzve – az épületek a legnagyobb CO_2-kibocsátók. A Magyarországon felhasznált összes energia 40%-a az épületekben kerül felhasználásra, amelyen belül a legnagyobb részarányt a lakóépületek képviselik közel 60%-os részaránnyal. A hazai, 4,3 millió lakóépületet számláló állomány legalább 70%-a felújításra szorul, egyötöde sűrűn beépített városi környezetben található „F” vagy annál gyengébb energetikai besorolású.

Az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA, angolul European Regional Development Fund, ERDF) a 2007-2013 közötti időszakban korlátozottan tette lehetővé a lakóépületeket érintő beruházásokat. 2010 végén ez módosult, lehetővé vált az energiahatékonyságot javító és a megújuló

energiaforrások használatát elősegítő beruházások számára az ERFA keretösszeg 4%-ig támogatást adni. A 2014-2020-as időszakban az energiahatékonyság az ERFA egyik kiemelt célkitűzésévé vált. Az alap forrásainak 80%-a gazdaságfejlesztésre, innovációra és fenntarthatóságra fordítandó; a fejlett régiókban minimum 20%, a konvergencia régiókban minimum 15%, míg a legfejletlenebb régiókban minimum 10% arányban kell fenntarthatósági célokra fordítani az alap által biztosított forrásokat.

A 2021-2027 közötti költségvetési időszakban az Európai Regionális Fejlesztési Alap és a Kohéziós Alap által finanszírozott beruházások jelentős része az innováció, a kisvállalkozások támogatása, a digitális technológiák fejlesztése és az ipari modernizáció, valamint az alacsony szén-dioxid-kibocsátású, körforgásos gazdaság felé történő elmozdulás és az éghajlatváltozás elleni küzdelem szakpolitikai célkitűzésekre fog összpontosítani.

Az Európai Unió (EU) 2007 és 2013 közötti költségvetési tervezési időszakára az Új Magyarország Fejlesztési Terv (ÚMFT, EU terminológia szerint Nemzeti Stratégiai Referencia Keret (NSRK)) határozta meg a hat tematikus és területi prioritásának végrehajtását szolgáló operatív programokat. A tematikus programokban támogatások voltak elérhetőek a Környezet és Energia Operatív Program (KEOP), az Élhető környezet megteremtése és fenntartása cél és a Megelőzés, takarékosság, hatékonyság célok keretében. A megújuló energiaforrás-felhasználás növelése (45,1 md HUF keret) és a Hatékony energia-felhasználás (önkormányzati és nem önkormányzati tulajdonú középületek energiafelhasználásának a korszerűsítése, távhőellátó-rendszerek korszerűsítése, vállalkozói területeken megvalósítandó energetikai korszerűsítések) (30,5 md HUF).

A területi prioritásokban Budapest a Közép-Magyarországi Operatív Program (KMOP) alá esik, amelyben „A települések területeinek megújítása” prioritás keretében kerültek pályázatok kiírásra.

A KMOP 5.2.2. program keretében pályázott és elnyert támogatások a belső pesti kerületeben:

Alintézkedés / Település	Pályázó neve	Projekt megnevezése	Döntés	Támogatás (HUF)
KMOP-5.2.2/B-2f-KMOP-5.2.2/B-2f. Budapesti kerületi központok fejlesztése/Budapest	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat	"Kultúra utcája" Budapest, VII. kerület Erzsébetváros funkcióbővítő rehabilitációja	2009.11.23	835 457 489
KMOP-5.2.2/B-2f-KMOP-5.2.2/B-2f. Budapesti kerületi központok fejlesztése/Budapest	Budapest Józsefváros Önkormányzat	Budapest Európa Belvárosa Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed	2009.11.23	909 921 677
KMOP-5.2.2/A-KMOP-5.2.2/A. Budapesti integrált városfejlesztési program - kiemelt projektek /Budapest	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata	Belváros új főutcájának kiépítése - I. ütem	2009.02.22	1 977 428 857
KMOP-5.2.2/A-KMOP-5.2.2/A. Budapesti integrált városfejlesztési program - kiemelt projektek /Budapest	Budapest Főváros Önkormányzata	Budapest Szíve Program - Reprezentatív kaputérség kiépítése, I. ütem	2009.06.02	2 753 482 773
KMOP-5.2.2/A-KMOP-5.2.2/A. Budapesti integrált városfejlesztési program - kiemelt projektek /Budapest	Budapest Főváros Önkormányzata	Budapest Szíve Program - Hídfőterek és új pesti korzó kiépítése, I. ütem	2009.04.29	1 674 125 171
KMOP-5.2.2/A-10-2f-KMOP-5.2.2/A-10-2f. Budapest integrált városfejlesztési	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata	BELVÁROS ÚJ FŐUTCÁJÁNAK KIÉPÍTÉSE - II. ÜTEM	2012.05.15	3 582 449 158

Alintézkedés / Település	Pályázó neve	Projekt megnevezése	Döntés	Támogatás (HUF)
program - Budapest városközpont/Budapest				
KMOP-5.2.2/A-13-KMOP-5.2.2/A-13. Közterületi városrehabilitáció/Budapest	Belváros - Lipótváros Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata	Északi Lipótváros megújítása	2013.07.30	1 827 837 113
KMOP-5.2.2/B-09-2f-KMOP-5.2.2/B-09-2f. Budapesti integrált városfejlesztési program – Budapesti kerületi központok fejlesztése /Budapest	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat	Déli-Belváros megújítása projekt - a Belváros művészeti negyedének létrehozása	2011.04.27	272 781 384
KMOP-5.2.2/B-09-2f-KMOP-5.2.2/B-09-2f. Budapesti integrált városfejlesztési program – Budapesti kerületi központok fejlesztése /Budapest	BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZAT	Belső-Ferencváros - kulturális negyed fejlesztése - II. forduló	2011.04.27	374 485 823
KMOP-5.1.1/D2-13-KMOP-5.1.1/D2-13. Fenntartható városfejlesztési programok előkészítése/Budapest	Budapest Főváros Önkormányzata	"A főváros 2014-2020-as programozási időszak tervdokumentumainak megalapozása és elkészítése"	2013.12.20	139 991 493
KMOP-5.1.1 és KMOP-5.2.2	**Összesen**			**14 347 960 938**

A 2014-2020 közötti időszakra a Széchenyi 2020 keretében szintén tematikus és területi programok kerültek kidolgozásra. Az energiahatékonyság esetében a GINOP 4. Energia prioritás keretében támogathatóak a gazdasági társaságok (kkv-k) energiahatékonysági beruházásai. Az energetikai K+F+I fejlesztések a GINOP 2. Kutatás, technológiai fejlesztés és innováció prioritáshoz kapcsolódnak.

A KEHOP 5. prioritása keretében támogatható a lakosság, a központi költségvetési szervek, az állami közfeladatot ellátó non-profit szektor, egyházak épületenergetikai fejlesztései; távhő- és hőellátó rendszerek komplex fejlesztése, illetve az energiamenedzsment rendszerek bevezetése a közfeladat-ellátásban. A távhőrendszerek és a lakosság energiahatékonysági fejlesztései esetében a GINOP 8. prioritásában pénzügyi eszközök kiegészítik a KEHOP vissza nem térítendő támogatásait.

Az EFOP keretében hozzáférhető az eredetileg nem pusztán energetikai céllal kezdeményezett építési beruházások kötelező elemeként energiahatékonysági fejlesztések kivitelezése, a kizárólag az EFOP-ból támogatható intézményi fejlesztések esetében.

Budapest a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP) keretébe tartozik. A VEKOP a Közép-magyarországi régió forrásait három területre koncentrálja: a gazdasági teljesítmény fenntartható növelésére, a közösségi infrastruktúra fejlesztésére, valamint a foglalkoztathatóságot segítő társadalmi környezet fejlesztésére. Két vonatkozó célterülete „Az energiahatékonyság, az intelligens energiahasználat és a megújuló energiák felhasználásának támogatása”, és a „Települési környezet- és közszolgáltatás-fejlesztés”.

Alintézkedés / Település	Pályázó neve	Projekt megnevezése	Döntés	Támogatás (HUF)
VEKOP-5.2.1-17-Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia	Nemzetgazdasági Minisztérium	AAVSZ és közvetítők költségtérítése a Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia	2017.10.05	1 227 391 304

Alintézkedés / Település	Pályázó neve	Projekt megnevezése	Döntés	Támogatás (HUF)
felhasználásának növelését célzó hitel/		felhasználásának növelését célzó hitel keretében		
VEKOP-5.2.1-17-Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel/	MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel, ill. forrásátadás	2017.10.05	8 182 608 696

A 2021-2027 programozás jelenleg nem ismert. A jelenleg tervezetként megjelent I. Éghajlatváltozási Cselekvési Terv [I. ÉCsT, 2019] alapján várható konstrukciók:

- Épületenergetikai korszerűsítést célzó konstrukciók

  TARTALMA: Hitelprogramok a lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelésének érdekében
  VEKOP-5.2.1-17; GINOP-8.4.1.

- Energiahatékonyság növelése, megújuló energiaforrások alkalmazása

  TARTALMA: A támogatási programok célja a távhő-szektor energetikai korszerűsítése, a helyi hő és hűtési igény kielégítése megújuló energiaforrásokkal, továbbá a megújuló alapú zöldáram-termelés elősegítése.
  KEHOP-5.3.1-17; KEHOP 5.3.2-17; KEHOP-5.1.3-17.

- Vállalkozások megújuló energia használatával megvalósuló épületenergetikai fejlesztéseinek támogatása

  TARTALMA: A programok célja megújuló energia használatával megvalósuló épületenergetikai fejlesztések támogatása kombinált hiteltermékkel
  VEKOP-5.1.1-5.1.2; GINOP-4.1.1-8.4.4

1.2.2.4 ZBR

Az ENSZ Éghajlatváltozási Keretegyezménye és annak Kiotói Jegyzőkönyve végrehajtási keretrendszeréről szóló 2007. évi LX. törvény (Éhvt.) végrehajtásának egyes szabályairól szóló 323/2007. (XII. 11.) Korm. rendelet szabályozza a kiotói egységek értékesítésének feltételeit, részletszabályait és a Zöld Beruházási Rendszer (továbbiakban: ZBR) működését, valamint együttes végrehajtási projektek lebonyolítását.

1.2.2.5 Új Széchenyi Terv Társasházak Energetikai Felújítása (2013)

Felismerve a hagyományos építésű társasházak elavultságát energetikai szempontból, az Új Széchenyi Terv Társasházak Energetikai Felújítása Alprogram e lakóépületek felújításához, az energiafogyasztás és a rezsiterhek csökkentéséhez kívánt támogatást nyújtani. A támogatási keretösszeg 834,2 millió forint volt, amely a minisztérium becslése szerint mintegy 1,7 milliárd forint megrendelés-állományt jelentett az építőiparnak, csökkentve Magyarország energiaimport-függőségét és a széndioxid-kibocsátást.

Az Új Széchenyi Terv Társasházak Energetikai Felújítása Alprogram keretében 1971 előtt, hagyományos technológiával, égetett tégla falazattal készült, legalább 20 lakásos társasházak számára került a pályázat meghirdetésre a lakások külső nyílászáróinak energiamegtakarítást

eredményező felújítása vagy cseréje, az épületek nyári hővédelmének javítása árnyékoló vagy árnyékvető szerkezetek beépítése, a homlokzatok és födémek hőszigetelése, az épületgépészeti felújítás, az elektromos korszerűsítés és a megújuló energiafelhasználás növelése (pl. napkollektor, hőszivattyú) céljából. A kiírás komplex felújítások megvalósítását célozta. A támogatás mértéke és intenzitása az energetikai jellemzőket javító elemek komplexitásának függvényében lakásonként maximum 750-900 ezer forint, illetve 50-60 százalék között változott. Az egy társasház által igénybe vehető támogatás teljes összege nem haladhatta meg a 60 millió forintot. A beruházás megvalósításának költségén túl támogathatóak voltak az energetikai szakértői, tervezői és szakhatósági díjak is a kivitelezési költségek maximum 7 százalékáig.

A beérkezett pályázatok nagy száma miatt a meghirdetést követő napon felfüggesztésre került.

2 BUDAPESTI ÉPÜLET-, TÖMB-, VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKTEK

2.1 VÁROSI/TÖMB LÉPTÉKŰ BEAVATKOZÁSOK

2.1.1 FŐVÁROSI TÁMOGATÁSI PROGRAMOK [DEÁK, 2019B]

2013-ban a Lakástörvény módosítása szükségessé tette a Fővárosi Városrehabilitációs Keret 5,3 milliárd HUF maradékösszegének szétosztását, amelyet a Fővárosi Önkormányzat a lakáscélú támogatások helyett egy új, közterületekre összpontosító programban kívánta felhasználni. A TÉR_KÖZ pályázat célja, hogy hozzájáruljon a közösségi használatú terek és épületek fejlesztésében egy új szemléletmód kialakításához, aktív társadalmi részvételre ösztönözzön, többszereplős folyamattal segítse a valós igényekre épülő fejlesztések létrejöttét és új élettel töltse meg a város használaton kívüli, kiüresedett vagy funkciót vesztett területeit.

A pályázatokkal szemben támasztott részletes szakmai szempontrendszer elvárása, hogy a projektek komplex gondolkodáson alapuljanak, közösségi funkciót tartalmazzanak, innovatív megoldást alkalmazva fenntartható módon, partnerségben valósuljanak meg, és amennyiben szükséges, gazdaságélénkítő hatásuk legyen.

A pályázat keretében támogatás vehető igénybe a városkép és a városi környezet javítását, az épített, természeti és kulturális örökség megőrzését, valamint a helyi identitás erősítését célzó programok megvalósítására, amelyek hozzájárulnak a városi élet minőségének javításához, két programban:

- „A” Program: Városrehabilitáció keretében megvalósuló közterületek komplex megújítása (városi tér, park, vízpart és közterület humanizálás)
- „B” Program: Közösségi célú városrehabilitációs programok (építmény, sport/szabadidő, kultúra, kereskedelem, értékmegőrzés, funkcióbővítés)

A pályázat 2013, 2014, 2016 és 2018-ban került meghirdetésre, összesen 13,7 milliárd HUF összegben (2013: 29 támogatott projekt 19 kerületben, 5,2 milliárd HUF támogatás; 2014: 10 támogatott projekt 19 kerületben, 0,253 milliárd HUF támogatás; 2016: 33 támogatott projekt 23 kerületben, 5,5 milliárd HUF támogatás; 2018: 20 támogatott projekt 17 kerületben, 3,0 milliárd HUF támogatás). A pályázói kör jogszabályból következően csak kerületi önkormányzat lehet, azonban a támogatás továbbadható az együttműködő partnernek (magán, civil és egyházi szervezetek). Támogatási intenzitás nincs meghatározva. Az eddig elkészült projektek esetében

átlagosan 50-60%-os, de az emelkedő projektköltségek miatt folyamatosan csökkenő aránnyal lehet számolni a következő pályázati ciklusokban. A fővárosi és kerületi források mellett a magánerős beruházásokkal a program 30 milliárd forint fejlesztést jelent.

Év	Pályázatok száma	Nyertes pályázatok	Megvalósult 2019 Q1-ig	Pályázottak igénye (millió HUF)	Keret kiírás (millió HUF)	Keret döntés (millió HUF)
2013	61	29	26	16 697	5 001	5 200
2014	14	10	10	1 000	253	253
2016	42	33	9	10 500	3 500	5 500
2018	26	20	1	8 361	2 000	3 000

Pályázatok adatai

Forrás: Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal, Városépítési Főosztály, 2019.

Pályázat éve	Darab	Igényelt támogatás összesen (HUF)	Fővárosi támogatás összesen (HUF)	Projekt összesen (HUF)
2013	(29) 27	8 540 694 085	4 904 609 500	7 158 181 719
2014	10	695 248 381	253 000 000	1 196 298 322
2016	33	8 392 200 047	5 497 413 357	13 787 325 095
2018	20	4 683 159 295	3 000 000 000	7 606 633 385
Összesen	90	22 311 301 808	13 655 022 857	29 748 438 521

Nyertes pályázatok adatai

Forrás: Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal, Városépítési Főosztály, 2019.

A 2013-as pályázatból 2 pályázó visszalépett, ennek a megmaradó összegnek a terhére került kiírásra a 2014-es pályázat. A 2016-os pályázatokból 10 projekt, a 2018-asból 6 projekt van folyamatban van. Mindkét év esetében 14-14 projekt még nem kötött szerződést, amely oka, hogy a megemelkedett építőipari költségek miatt a projektek helyi önkormányzati részét a kerületek nem tudják előteremteni.

A közterületi programban („A") a városi tér 23%-ban, park/vízpart 33%-ban és építmények 44%-ban kerültek megvalósításra. A közösségi programban („B") a projektek funkció szerinti megoszlása: 46% sport/szabadidő, 22% közterület-humanizálás, 18% kultúra és 14% kereskedelem.

2.2 ÉPÜLET LÉPTÉKŰ BEAVATKOZÁSOK

2.2.1 KERÜLETI TÁMOGATÁSI PROGRAMOK

Konstrukció	Támogatási feltételek	Éves keret
Belváros-Lipótváros általános társasház felújítási pályázata	BLV 12/2011. (III. 10) Kt. rendelete a társasházaknak adható önkormányzati támogatásokról (https://www.belvaros-lipotvaros.hu/_user/rendeletek/R2011012.pdf): • csak vissza nem térítendő támogatás • költségek maximum 40 %-ig (műszaki ellenőr önkormányzat költsége, max 3%) Támogatott munkák: • a társasházak közös tulajdonban lévő részeinek felújítására, cseréjére, korszerűsítésére	**200 millió HUF (2019)**

Konstrukció	Támogatási feltételek	Éves keret
	• új kaputelefon hálózat kiépítése, új felvonó létesítése, új kazánház és fűtési rendszer kialakítására • új kazán létesítése, a meglévő kazánok cseréje hőszolgáltatóval kötött hosszú távú megállapodás alapján • egynél több épületet ellátó (úgynevezett tömbfűtés) fűtési rendszer megszüntetése, társasházanként önálló kazánüzem létesítésével, vagy a társasházban lévő valamennyi ingatlanban önálló fűtési mód, vagy egyedi központi fűtési rendszer kialakítása Pályázaton kívüli támogatás sürgős beavatkozást igénylő munkára vagy váratlan veszélyhelyzetek megszüntetése érdekében (gázvezeték, hatósági kötelezés)	
Terézváros általános társasház felújítási pályázata	Terézváros 55/2011. (XII. 19.) Kt. rendelete (https://www.terezvaros.hu/uploads/images/2011_55i.pdf) • visszatérítendő kamatmentes támogatás 5 évre • támogatási összeg 3 (három) éves visszatérítésének vállalása esetén a támogatási összeg 30 %-át az önkormányzat vissza nem térítendő támogatásként biztosítja • homlokzati munkák tervezési költségeiből az önkormányzat 200e HUF-ot megtérít • 1 millió HUF feletti támogatási összegnél a műszaki ellenőrzési feladatokat a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. végzi, költségének 50%-át az önkormányzat megtéríti Támogatott munkák: • a társasházak közös tulajdonban lévő részeinek felújítására, cseréjére, korszerűsítésére • társasházi közös tulajdonú épületgépészeti rendszerek felújítására, korszerűsítésére Munkatípusonként különböző a támogatási összeg és maximum (30-60%, 20e-210e HUF albetétenként) Pályázaton kívül adható támogatás a statikailag állagromlott tartószerkezetre, kéményfelújításokhoz kapcsolódó feladatokra és gáz alap- és felszállóvezetékek cseréjére. A társasház utcai homlokzatán, tetőzetén elhelyezett, a társasházban működő üzlethelyiséghez nem tartozó, a hatályos kerületi építési előírásoknak már nem megfelelő reklám, hirdető berendezés tartószerkezetével együtt történő leszerelésére, megszüntetésére 100 %-os pályázaton kívüli támogatás.	**440 millió HUF (2019)**
Erzsébetváros általános társasház felújítási pályázata	Erzsébetváros 7/2016. (II.18.) ök. rendelet (https://www.erzsebetvaros.hu/onkormanyzati-jogszabalyok-rendeletek/oldal/1/7-2016.-(ii.18.)-onkormanyzati-rendelet-a-tarsashazaknak-nyujthato--felujitasi-tamogatasrol--847) Támogatott munkák: • társasházak osztatlan közös tulajdoni hányadát érintő teherhordó és nem teherhordó épületszerkezetre, épület részekre Támogatás mértéke a költségek maximum 40 %, és típusonként maximált összeg: • közterületet érintő leromlott műszaki állapot megszüntetését	**70 millió HUF (2019)** **I. ütem: 35 millió HUF** **II. ütem: 70 millió maradék része**

Konstrukció	Támogatási feltételek	Éves keret
	célzó felújítás (max. 2.000.000 HUF) • tető héjalás, tető szerkezet (max. 1.500.000,- HUF) • közterületet nem érintő, telekhatáron belüli leromlott műszaki állapot megszüntetését célzó felújítás (max. 1.500.000,- HUF) • épületgépészeti felújítások és építések (közösségi liftek, elekromos hálózat, gázvezetékek, kémény, kéményseprőjárda, vízvezték, csatorna stb) (max. 1.500.000,- HUF) • egyéb (max. 1.000.000,- HUF) • Főkétüsz által kiadott kémény-felújítási, bélelési kötelezettség, közterületet érintő leromlott műszaki állapot megszüntetését célzó felújítás (max. 1.500.000 forint) Visszatérítendő kamatmentes támogatás futamideje: mx.500e HUF 1 év, 500e-1mil HUF 2 év, 1mil-2mil HUF 3 év. További pályázatok: LED, növényesítés, RG, kukatároló, kapu-kapualj, gázkizárás, CO érzékelő	
Józsefváros	49/2017. (XII.20.) ök. rendelet (https://jozsefvaros.hu/rendeletek/2498_2017_49_a_tarsashazaknak_adhato_onkormanyzati.pdf) Támogatott munkák: • osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészek felújítása – egy pályázat keretében akár több munkanemre kiterjedően • zöldesítés • takarítógép beszerzése Vissza nem térítendő és visszatérítendő kamatmentes kölcsön • 5.000.000 HUF-ot el nem érő beruházások és takarítógép beszerzése esetében: max. a felújítási költség 50 %, melynek 50 %-a vissza nem térítendő, 50 %-a kamatmentes kölcsön • 5.000.000 HUF-ot elérő és feletti beruházások esetében: max 60 % 30 albetét alatti társasház, 70% 31-100 albetétes társasház, 75% 101- feletti albetétes társasház esetén. A támogatási formák közti megoszlási arányt a társasház jelöli meg. • zöldesítés esetén max 50% vissza nem térítendő támogatás, max 500e HUF További pályázatok: tűzfalfestés, virágos kapualjak, belső udvarok, energiatakarékos felújítás, kamerarendszer	**1092 millió HUF (2019)**
Ferencváros általános társasház felújítási pályázata	30/2000 (XII.24.) ök. rendelet (http://www.ferencvaros.hu/doks/HatalyosRendeletek/HAT_2000_30.pdf) 15 évnél régebben épült társasházak részére, min. 750e HUF-ot meghaladó munkákra, az alábbiakra: • városképi, várostörténeti, iparművészeti értékű épületrészek felújítására, cseréjére, restaurálására, eredeti állapot helyreállítására, • közterületről látható homlokzatok felújítására, szigetelésére [az épület teljes szigetelése esetén a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet, 7/2006. (V.24.) TNM rendeletben meghatározott, legalább „C” energiaminősítést érje el],	**553,298 millió HUF (2019)**

Konstrukció	Támogatási feltételek	Éves keret
	• erkélyek, függőfolyosók felújítására, életveszély elhárítására, • tetőfelújításra, tetőszigetelésére, a kémények és bádogozás szükség szerinti felújításával, • villámvédelmi rendszer felújítására, • feleslegessé vált antennák, reklámtartó szerkezetek eltávolítására, • belső homlokzat, udvar felújítására, • függőleges és vízszintes teherhordó épületszerkezetek megerősítésére, cseréjére a járulékos munkákkal együtt, • közös tulajdonú közüzemi vezetékek cseréjére, felújítására, • környezettudatos, megújuló energiaforrások létesítésére [a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet, 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben meghatározott, legalább „C" energia minősítésű felújítás esetén] vagy fűtéskorszerűsítésre, • akadálymentesítésre az OTÉK előírás szerint, • felvonó cseréjére vagy felújítására, központi vészjelző bekötésére • kapubejáró, lépcsőház felújítására, • nyílászárók, lépcsőházi üvegportál (hőszigeteltre) cseréjére [az összes nyílászáró esetén, a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet, 7/2006. (V.24.) TNM rendeletben meghatározott, legalább „C" energiaminősítést érje el] vagy felújítására. Vissza nem térítendő támogatás a költségek 40%-ig, kiemelt városképi beruházás esetén 60%-ig • benyújtott költségvetés szerinti összeg %-os mértékkel számított hányada • műemlék vagy helyi védettségű lakóépület esetén 500.000 HUF + lakásonként 100.000 HUF • egyéb lakóházak esetén: 300.000 HUF + lakásonként 70.000 HUF. Minimális támogatás: • 30 lakásosnál kisebb épület esetén lakásonként 10.000 HUF • egyébként 300.000 HUF 2 millió HUF feletti munkára műszaki ellenőr.	
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata társasház felújítási pályázata	51/2011 (XII.16.) ök. rendelet https://net.jogtar.hu/rendelet?council=budapest13&dbnum=197&docid=A1100051.13R Kamatmentes hitel 5 évre, ha a m2-re vetített (vízdíj nélküli) közös költség összege meghaladja az önkormányzati lakások béréről szóló rendeletben az összkomfortos lakásra megállapított lakbér mértékének 30 %-át, az alábbiakra: • közös tulajdonban lévő gépészeti vezetékhálózat teljes vagy részleges felújítása (ami nem központi antenna, kaputelefon, kábel tv vezeték), és központi berendezések, kazántelep, felvonók, szellőztető berendezések részleges és teljes felújítása, egyéni vízmérők felszerelése, • szerkezet: tető, tetőszerkezet héjalás, bádogozás, kémények részleges, vagy teljes felújítása, födémek, függőfolyosók,	**Keretösszeg: 160 millió HUF. lehívott: 76,8 millió HUF (2018)**

Konstrukció	Támogatási feltételek	Éves keret
	erkélyek szerkezeti felújítása, alapmegerősítés, lépcsőház helyreállítása, • homlokzatfelújítás abban az esetben, amennyiben a ház alapvezetéki felújítása már megtörtént (alapfeltétel nem kell, ha szakvélemény szerint az alapvezeték felújítás nem indokolt, vagy a homlokzat felújítása élet- vagy balesetveszély elhárítása miatt szükséges), • valamennyi külső utcafronti nyílászárójának cseréje, helyreállítása, • szeméttároló kialakítása, meglévő szemétledobó korszerűsítése, • gépkocsi-tároló kialakítása a lakóház belső udvarán vagy pinceszintjén a pincehelyiségek átalakításával, • az épület víz- és hőszigetelésének javítása, • az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) biztonságtechnikai kiváltása és felújítása, • új felvonó kialakítása, beszerelése, • felújítással összefüggő, nem önkormányzati pályázathoz önrész fedezetére, amennyiben a nem önkormányzati pályázat a rendelet céljaival összhangban áll. Max. 70%, lakásonként 80.000-140-000 HUF sávosan lakásszámtól függően. Vissza nem térítendő támogatás a közös tulajdonú részek felújításához, korszerűsítéséhez felvett hitelintézeti kölcsönhöz (ha a ház nem rendelkezik lakástakarékpénztári megtakarítással), a törlesztés első 5 évben a pénzintézetnek megfizetett kamat 50 %-a, a második 5 évben a fizetett kamat 25 %-a mértékéig.	

2.2.2 FŐVÁROSI TÁMOGATÁSI PROGRAMOK [DEÁK, 2019A]

A Fővárosi Önkormányzat 1997-től 2012-ig évente nyújtott támogatást az alapvető állagmegóvási és felújítási munkákra társasházi és lakásszöveti formában működő lakóépületek számára, a kerületi épületfelújítási pályázatokkal ütemezésben és eljárásban összehangoltan. Mivel a fővárosi támogatások mértéke az épületfelújítások igényeihez képest viszonylag csekély volt (városrehabilitációs akcióterületen max. 25%, kiemelt épület esetében max. 40%), bármely épület a kerületnél is pályázhatott. A fővárosi támogatás nem haladhatta meg a kerületi támogatás mértékét.

Emellett működött az épített örökség védelmét és megújítást elősegítő Értékvédelmi Támogatás és a Műemléki Alap, a társasházi pályázaton elnyert támogatások kiegészítéseként, különlegesen magas restaurátori munkát igénylő, egyedi értékű épületrészlet felújítására (kapu, mozaik, freskó stb.).

A fővárosi támogatás forrása részben a fővárosi tulajdonú bérlakások elidegenítéséből származott, ehhez járult a bérlakások eladásából befolyt pénzek lekötéséből adódó hozamok összege, valamint a fővárosi költségvetésben évente biztosított további saját forrás. Mivel idővel csökkent a fővárosi bérlakáseladásból befolyó összeg, a támogatásra fordítható éves keret is folyamatosan csökkent.

Év	Ép. Értékvédelmi Támogatás (millió HUF)	Műemléki Alap (millió HUF)	Ép. Értékvédelmi Tám. + Műemléki Alap együtt (millió HUF)	**Társasházak állagmegóvására fordítható támogatás (millió HUF)**
1997				**716,5**
1998	157,0	40,0	197,0	**1 467,6**
1999	134,0	40,0	174,0	**2 386,0**
2000	157,0	43,0	200,9	**1 575,6**
2001	142,0	57,3	199,3	**1 590,0**
2002	118,6	65,0	183,6	**1 336,0**
2003	149,4	59,0	208,4	**1 897,0**
2004	138,5	59,7	198,2	**665,0**
2005	150,7	57,1	207,8	**1 772,5**
2006	160,0	54,2	214,2	**1 019,1**
2007	108,2	29,2	137,4	**145,2**
2008	130,2	33,5	163,7	**350,0**
2009	118,0	26,4	144,4	**350,0**
2010	82,2	29,7	111,9	**450,0**
2011	80,0	-	80,0	**130,0**
2012	46,4	-	46,4	**190,0**
2013	40,0	30,0	70,0	-
2014	40,0	48,3	88,3	-
2015	200,0	300,0	500,0	-
2016.	135,0	200,0	335,0	**165,0**
2017.			500	--
2018.			76	-

2012-ben az a pénzügyi városvezetői döntés született, hogy a fővárosi tulajdonú bérlakások eladásából befolyt bevétel maradékát – a Lakástörvény) 62.§ (3) bekezdésben felsoroltak közül – nem kerületi társasházi támogatásként, hanem a Fővárosi Önkormányzat saját épületállományának fenntartására kívánja fordítani. A társasházi pályázat megszüntetésének eredményeképpen megnőtt az épületek értékvédelmi munkáinak támogatása az Értékvédelmi Támogatás, ill. a Műemléki Alap/Keret (2017-től összevontan Építészeti Örökségvédelmi Támogatás) pályázatokon keresztül. Általános műszaki felújításokra még egy alkalommal, 2016-ban került Állagmegóvási Munkák Pályázata (ÁMP) címen kiírás, kizárólag fővárosi védett épületek számára.

A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet alapján kiírt fővárosi Építészeti Örökségvédelmi Támogatásból csak olyan munka támogatható, ami „a tulajdonos számára az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket, a jókarbantartást meghaladó költségeket jelent, és az az építészeti értékek megőrzésére irányul”. Az állagmegóvási munkákra felhasználható önkormányzati támogatás iránti igény olyan mértékű, hogy bár az Építészeti Örökségvédelmi Támogatás jogszabályban leírtan nem támogathat állagmegóvási munkát, mégis minden évben jelentős számú pályázat érkezik ezzel az igénnyel, amit viszont az értékvédelmi pályázat keretében el kell utasítani.

A 2010. óta kiírt fővárosi épületfelújítási támogatások adatai:

Pályázatok	rendelkezésre álló fedezet (millió HUF)	beérkezett pályázat (db)	támogatási igény (millió HUF)
2010 MA	27,2		
2011 TÉT	80		
2012 TÉT	46,35		
2013 ÉÉT	40	71	132,78
2013 MK	30	57	113,38
2014 ÉÉT	40	36	98,72
2014 MK	48,25	79	120,4
2015 ÉÉT	200	49	500
2015 MK	300	68	900
2016 ÉÉT	135	32	432
2016 MK	200 (392)	60	678,9
2016 ÁMP	**165**	**74**	**465**
2017 ÉÖT	500	120	1 197,9
2018 ÉÖT	76	102	711,499

MA: Műemléki Alap (műemlékek és fővárosi védett épületek), később ugyanez MK: Műemléki Keret címen
TÉT: Települési Értékvédelmi Támogatás (fővárosi védett épületek számára) később ugyanez ÉÉT: Építészeti Értékvédelmi Támogatás címen
ÉÖT: Építészeti Örökségvédelmi Támogatás (MA, MK, ÉÉT összevontan)

Az a tény, hogy teljesen megszűnt az általános épületfelújítási támogatás lehetősége, hozzájárul ahhoz, hogy sok épület – különösen a historizáló városszövet leromlott épületei esetében – lényeges, alapvető állagmegóvási munkái továbbra sem kerülnek elvégzésre. Az értékvédelmi támogatások jellemzően kis összegű támogatások (max. 20 millió forint), amely kisebb volumenű munkák elvégzését támogatja, amelyek a védettséget megalapozó érték megóvására irányulnak. Nem egymásra épülő felújítási munkák, nincs komplex szemlélet, ami az épület egészének műszaki állapotát figyelembe venné. Specifikus a pályázók (fővárosi védett vagy műemlék épületek) és a pályázható munka köre. A Fővárosi Értékvédelmi Támogatás, ill. a Műemléki keret pályázatán jellemzően nem támogatott munkák a veszélytelenítés (hatósági előírás alapján kötelezés), „jókarbantartási" típusú munka (tetőfelújítás, beázás megszüntetése, lábazat, lépcsőház felújítása, nem kiemelkedő építészeti értéket jelentő nyílászárócsere stb.), ha nem az épület külső homlokzatához, utcaképéhez tartozó a munka.

2.3 EGY SIKERES PROJEKT BEMUTATÁSA: KÖZÉPSŐ FERENCVÁROSI REHABILITÁCIÓ

Sajnálatosan szinte nem tudunk sikeres városrehabilitációt vagy egyedi épületfelújítást felmutatni, amely az építészeti, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontokból minta tudna lenni. A Középső Ferencvárosi Rehabilitáció [Aczél, 2011] tekinthető a budapesti mintamodellnek a komplex szemlélete által a fizikai környezet tekintetében, habár a feltételei sok tekintetben nem alkalmazhatók. Emellett jogos kritika éri a projektet abban, hogy az épített környezet megújítása a fő cél, amely stabil és előremutató környezeti-gazdasági modell mellett a szociális-társadalmi problémák kérdéseit nem integráltan, hanem azokat áthelyezve kezelte.

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 városrész átalakulási folyamatát az akcióterv céljaihoz illeszkedő, az építési és tulajdonjogok alapját megteremtő városrendezési terv biztosította, az alábbi fő elemekkel:

- a meglévő hagyományos szerkezet és tömbstruktúra megtartása, forgalomcsillapított utcákkal, de az átjárhatóságot épülettömbökön átmenő passzázsrendszerrel gazdagítva,
- a lakásfunkció elsőbbsége az épületekben, földszinti kereskedelmi-vendéglátóipari funkciókkal,
- szintterületi mutatók és beépítési paraméterek az élhető sűrűséget biztosítva,
- a zöldfelületek jelentős növelése (eredeti 7%-ról 27%-ra), részben a közterületi parkosítás, részben a tömbbelsők fellazítása révén,
- a parkolás megoldása elsősorban térszín alatti teremgarázsokban,
- a megtartható lakóházak teljes korszerűsítése (61%-ról 16%-ra csökkent az alacsony komfortfokozatú lakások aránya), az eredeti építészeti arculat megtartása és helyreállítása mellett,
- a romos állapotú, építészeti értéket nem képviselő épületek lebontása,
- az eredeti és a bontásokkal keletkezett foghíjak beépítése a meglévő utcaképhez igazodva.

A ferencvárosi rehabilitációban a várospolitika három fő funkciójának – fejlesztés, rendezés és akció/beavatkozás – együttműködése biztosította a sikert. A belváros közelsége mellett a belátható és kiszámítható keretrendszer biztosította a beruházók, ingatlanfejlesztők, befektetők érdeklődését: a városrehabilitációs akcióterv (fejlesztési dokumentum) és rendezési terv (szabályozási dokumentum) egymással összhangban rögzítette a terület fejlődésének irányát és teremtette meg az építés jogi biztonságát, amelyhez kapcsolódott az önkormányzat saját beruházásainak (akció/beavatkozás) felértékelő hatása.

A komplex városrehabilitációs fejlesztési akciót követően kezdte Ferencváros a József Attila szociális városrehabilitációs tervet (JAT), kevésbé attraktív, belvárostól távolabb eső területen. A JAT konkrét akcióiban is az építési tevékenység a fókusz, de abban szociális és kulturális tevékenységeknek keretet adó épületek és intézkedések is szerepelnek. A projekt, a korábbi szakasz piaci alapokon működő modelljétől eltérően, a Közép-Magyarországi Operatív Program 2011-2013-as Akcióterv részeként KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0003 támogatásra alapozott.

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 IX. kerületi városrehabilitáció számos szakmai elismerésben részesült. 1996-ban elnyerte a Magyar Urbanisztikai Társaságtól a Hild érmet, 1997-ben az országos ingatlanfejlesztési nívódíj pályázaton az 1. díjat és a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Miniszter különdíját, 1998-ban a FIABCI nemzetközi ingatlanfejlesztési pályázatán a közcélú beruházások kategóriájának 1. díját, FIABCI nívódíj pályázaton a Tömbrehabilitáció és városmegújítási akció II. díját és a Magyar Urbanisztikai Társaság különdíját, és a 2016. FIABCI nemzetközi ingatlanfejlesztési pályázaton a településfejlesztés (Master Plan) kategóriában a verseny egyik nagydíját. Emellett építészeti díjat kaptak egyedi épületek.

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 (m^2)			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 ferencvárosi modell számos kérdésben a mai historikus belvárosi területre már nem alkalmazható a feltételek változása miatt, azonban az eredményeinek transzformatív értékeit fontos rögzíteni a kidolgozásra kerülő modell érdekében:

- A ferencvárosi mintaprogramban a köztulajdonból kivonás és értékesítés az ingatlanok környezetének javítását, az épületbontásokat és -felújításokat követően történt. A belső területek 97%-os magántulajdona révén a teljes pénzügyi modell erre nem alapozható, kivéve a Belső-Erzsébetvárosi területen, ahol a Madách-sétány vonalában jelentős mennyiségű felújításra váró önkormányzati tulajdonú lakás van.
- A historikus városrészben a zöldfelületek növelése parkokkal és közterületi elemekkel korlátozott. Több kerületben az udvarok zöldítése pályázatokban meghirdetett. Emellett javasolt új, innovatív, a hőszigethatást csökkentő és a városi klímát javító kezdeményezések kialakítására is (zöldtetők, zöldhomlokzatok).

- A telken belüli, teremgarázsos személygépkocsi-tárolás, kevés kivétellel, nem valósítható meg. A terület tömegközlekedési ellátottsága kiváló, így – mint más európai történeti belvárosi területen – a gyaloglás és környezetbarát közlekedési módok támogatandók.
- A városrehabilitációs akcióban a kedvező légtérarányú udvarokat a belső épületszárnyak bontásával érték el. A nagyobb légtérarányú udvarok létrehozása egy-egy tömbben csak társasházak további tulajdonközösségei útján valósítható meg. Érdemes lenne egy innovatív, okos szerződésen alapuló pilot projektet erre létrehozni.
- A ferencvárosi és józsefvárosi akciók magánpiaci vonzásának a feltétele az volt, hogy elegendően nagy és befektetésre alkalmas, profitot termelő üzleti modell, lehetőség kerüljön lehatárolásra, valamint hogy a kapcsolódó infrastruktúrát a helyi önkormányzat (Corvin esetében kerület-főváros) saját költségen megvalósítsa. A közterületmegújítások és környezet felértékelése vonzó lehet a további akciókban, de ennek pénzügyi forrását meg kell teremteni.
- Az energiahatékonysági értékteremtéshez szükséges befektetői részvételhez – amennyiben a lakossági részvételen túl szükséges – biztosítandó a piaci igényeknek megfelelő hozam és a megtérülés kockázatmentessége.

3 A VÁROSREHABILITÁCIÓT ÉS HISTORIKUS ÉPÜLETÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSÁT AKADÁLYOZÓ ÉS SEGÍTŐ TÉNYEZŐK

3.1 SEGÍTŐ TÉNYEZŐK

3.1.1 SZIGORODÓ ÉPÜLETENERGETIKAI KÖVETELMÉNYEK

2020-tól minden jelentős felújításnál is követelmény lesz a közel nulla energiaszintet elérni. A követelményekhez kapcsolódóan azonban fontos, hogy az épületfelújítások üteme és az azokat ösztönző/segítő támogatások is párosuljanak.

3.1.2 LAKÁSÁR-NÖVEKEDÉS

Több kutatás foglalkozik a városrehabilitációnak a lakásárakra való hatásával. A Takarékindex elemzése szerint az új lakásépítések hatására a környék minősége fejlődik, ami pozitívan befolyásolja a használt lakások árait is. Az új kereskedelmi és lakásprojektek pozitív hatással lehetnek a környék használt lakásainak áraira is, de ez jelentősen függ attól, hogy hány lakás épül az adott környéken, mennyire terhelik túl az új fejlesztések a meglévő infrastruktúrát. A 2000-2017-es időszakban a budapesti 163%-os és az országos 148%-os emelkedéshez képest magasabb növekedés volt jellemző a XIII. kerületi belső területeken (190-210%-os növekedés) és a józsefvárosi Corvin-negyed térségében (191-308%-os) [Takarékindex, 2018].

A Levegő Munkacsoport által készíttetett elemzés a közterületi fejlesztések hatását vizsgálta az ingatlan értékre. A relatív értékeltérés kiemelkedő esetei egyrészt a kiemelt közterületrehabilitációs területek főútjai (Múzeum körút, Vámház körút, Károly körút) és a Nagykörút belső hatásterülete mentén jelentkeznek. Egyértelmű volt a közlekedési adottságok, közösségi közlekedés – különösen a gyakori, gyors és kényelmes, mint a metró, a villamosok és a

gyakori járatsűrűségű buszok – elérhetőségének pozitív hatása. További kiemelkedő értékeket mutattak a városrevitalizációs területek (Liszt Ferenc tér, Nagymező utca, Király utca, Palotanegyed), ahol az értéknövekedés 39%-kal meghaladta a budapesti növekedést. A kutatás azt is kimutatta, hogy a közterületi parkolóhelyek nem jelentenek annyira domináns tényezőt az ingatlanértékben, mint ahogy az a köztudatban megjelenik [Beleznay-Vargha, 2014].

Az ELTINGA Kutatóintézet műemléki, illetve helyi szabályozással védett épületek esetén vagy örökségi környezetben lezajlott lakásadásvételek alapján készített értékelése szerint Budapesten a műemléki védettség 2,1%-os árprémiumot mutat a többi lakóingatlanhoz képest, a helyi védett épületek -8,4%-os diszkontot, míg az örökségi környezet magas, 19,8%-os árhatást [Horváth et al., 2015].

Az MNB 2019 májusi lakáspiaci jelentése szerint a belsőbb kerületekben a turizmus miatt is magasabb lehet a befektetők aránya, másrészt a külföldi lakásvásárlók jelenléte is ide koncentrálódik. A jelenlegi lakáspiaci ciklus elején a belső kerületekben egy gyorsabb ütemű lakásár-emelkedés indult el a külső kerületekhez képest, ami mára a magas árszint miatt kiszoruló kereslet árfelhajtó hatására megfordult. Lakáspiaci szakértők a fővárosban 35–40 százalék köré teszik a befektetők arányát, akik jelenléte a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint egyrészt enyhíti a nyomást a bérleti díjak emelkedésén, másrészt a felújítások révén javítják a lakáskínálat minőségét [MNB, 2019].

3.2 AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK ÉS JAVASLATOK AZOK FELOLDÁSÁRA

3.2.1 TÖBBSZINTŰ KORMÁNYZATI RENDSZER

A legnagyobb közösségi források elérése a 2020-2027 időszakban az energiahatékonyságra és klímaváltozás elleni védelem és adaptáció témaköreire a Kormány által meghatározott keretekben kerül leosztásra. A kormányzati szinten is fontos a városrehabilitáció környezeti-gazdasági-társadalmi hatásait értékelni.

Emellett Budapest kétszintű önkormányzati rendszerében a historikus terület megújítása a fővárosi és 5-10 kerületi önkormányzat (a területi lehatárolástól függően) területi illetékessége. A helyi önkormányzati feladatok megosztottsága az egységes városrehabilitációt, kapcsolódó tervezést és megvalósítást megosztja. A kerületek nagyfokú önállósága, érdekellentéteik nem segítik elő az összehangolt munkát. Emellett hasonló feladatra minden önkormányzatnál humán erőforrás kerül hozzárendelésre, így a városrehabilitáció közterhe magasabb, mintha azt egységes szervezet bonyolítaná (létszám és hatékonyság, emellett a hozzáértés).

Javaslat: *Az érdekegyezés megteremtése, közös projektek és azok intézményi keretrendszerének kialakítása a 4. fejezetben kerül kifejtésre.*

3.2.2 TULAJDONVISZONYOK, DEMOGRÁFIA, MEGFIZETHETŐSÉG

A városrehabilitáció számtalan tulajdonost érint, mindemellett még egy társasház is akár 100 tulajdonossal rendelkezik. A döntések hatékonyságát a sokszereplős tulajdonviszony rontja, és sok esetben ellehetetleníti. Az alacsonyabb jövedelmű és idős lakosság a költséges felújításokat nem tudja vállalni. Az örökségvédelemmel érintett épületekhez kapcsolódó engedélyezési és megvalósítási folyamat lassabb és sokszor többlet terhet rak az épülettulajdonosokra. Emellett az alkalmazott technológiák költségei magasabbak.

Jelenleg a belső területek társadalmi átalakulására jellemző, hogy elöregedő, családokat kevésbé vonzó. A belvárosi területek felértékelődése (lásd Segítő tényezők – Lakásár-növekedés) pozitív hozadékként értelmiségi, családos lakosságot hoz a területre, azonban ugyanez a folyamat megnöveli a befektetési céllal vett lakások számát. Ezáltal az átmeneti lakosság aránya megnő, a helyi életminőség és a turizmus ellentétbe kerülnek egymással.

A megtakarítás alapú (pl. ESCO) konstrukciók a történeti belvárosi társasházi szektorban nehezen megvalósíthatóak a társasházak tulajdoni (magyar és külföldi magán és önkormányzati) és demográfiai (idősek és alacsony jövedelműek) változatossága, valamint a döntéshozás bonyolultsága (társasházi alapszabály) és a kockázat (hátralékos, nemfizető) miatt.

Javaslat: *A társasházi törvény módosítása javasolt, hogy a lakóközösségek döntést tudjanak hozni 75% részvétellel is.*

A 4. fejezetben javaslatot teszünk egy tájékoztató rendszer kiépítésére, amely segíti a döntések előkészítését, a műszaki megvalósítás folyamatát.

A felújítási kivitelezési szereplők és a környezettudatos, kis karbonlábnyomú építőipari termékek helyi gyártásában érdekelt KKV szektor, valamint ezek innovációját képviselő K+F cégek támogatási rendszerét javasoljuk felülvizsgálni. A számos ösztönző (ÁFA, iparűzési adó, járulékterhek csökkentése) költség-haszon elemzése tudja megalapozni a pozitív eredményt hozó eszközrendszert.

3.2.3 ÁFA-CSÖKKENTÉS

Az új lakásépítések 5%-os kedvezményes ÁFA-kulcsa jelentősen megváltoztatta a lakásépítési piacot. Országosan a lakásállomány bővítése kiemelt cél, nem az épületfelújítások ösztönzése. A lakásállomány éves megújulási aránya 2018-ban 1,3%-os volt a fővárosban, 0,4%-os országosan, amely mélyen alulmarad a 3%-os kívánt értéktől. További kedvezőtlen hatása, hogy a historikus városszövetben a bontásokkal történő új építés az értékes városszövetet csorbítja, emellett az új építések sűrűsége a hagyományos beépítések karakterétől jelentősen eltér.

Az MNB 2019. májusi lakáspiaci jelentése szerint [MNB, 2019] a Kormány általi családvédelmi intézkedések növelik az általános lakáspiaci keresletet. A 2016-ban bevezetett, új lakások ideiglenes kedvezményes áfakulcsa a lakáspiacot jelentősen befolyásolta. Sajnálatos, hogy – az MNB becslése szerint – az áfakulcs csökkentésének 60 százalékát nem a fogyasztók nyerték meg. A Build-Communications [BuildComm, 2019] szerint még ennél is jóval kedvezőtlenebb volt az eredmény: elemzése szerint a KSH piaci lakásárakról és a lakásépítési költségekről, abban a munkaerő és anyagköltségek változásokról szóló adatsora alapján a lakásépítési költségek növekedése kisebb volt, mint az áremelkedés mértéke, így az átmenetileg bevezetett kedvezményes áfa haszna nem került a lakásvásárlókhoz, hanem a támogatás mintegy 300 milliárdos összege a befektetőknél maradt.

Az újlakásépítés a használt lakástól elvonja az érdeklődést. A Duna House Barométer szerint 2019 júliusában a 2018. júliushoz képest minden belső pesti kerület iránti érdeklődés alacsonyabb (V. ker. 10,8%-ról 8,5%-ra, VI. ker. 17,0%-ról 12,3%-ra, VII. ker. 17,1%-ról 12,1%-ra, VIII. ker. 12,9%-ról 11,0%-ra, IX. ker. 13,9%-ról 10,5%-ra csökkent) [Duna House, 2019].

Javaslat: *A lakásépítésre és lakóépületek felújítására vonatkozó támogatási rendszernek hosszú távon folyamatosnak kell lennie, és nem szabad felborítania a kereslet-kínlat egyensúlyát. Az ÁFA-csökkentés kínálat oldali támogatása helyett kereslet*

oldali támogatás szükséges, tulajdon-korláttal és méltányolható lakásigény feltételekkel.

Az áfakulcs csökkentéséből adódó árfelhajtó tényezőt, valamint az új és használt lakás közti támogatási feltételekben lévő különbséget meg kell szüntetni.

3.2.4 TÁMOGATÁSOK

A hazai lakásállomány nagy része közel sem felel meg a ma elvárt műszaki és hőtechnikai követelményeknek. Az EU átlagához viszonyított, az éghajlati különbségekkel korrigált adatok szerint Magyarországon a lakossági energiafogyasztás 1 m^2 lakás-alapterületre jutó jelenlegi fajlagos értéke az EU 27 országából a tíz legmagasabb érték között van: a 2000-2007 közötti 220 kWh/m^2a európai átlaghoz képest a magyar lakossági átlagérték 247 kWh/m^2a [NEKT, 2018].

A Nemzeti Épületenergetikai Stratégia [NÉeS, 2015] az épületek energiafelhasználásánál 2020. évre 49 PJ/év, 2030-ra 111 PJ/év primerenergia megtakarítás elérését tűzi ki célul, az alábbi bontásban:

	2020.évi épületenergetikai célérték (PJ)	Felújított lakások és középületek száma 2020-ig (db)	Becsült összes ráfordítás igény 2020-ig (Mrd Ft)
Családi ház	17,6	130 000	743
Iparosított technológiájú társasház (panel)	12,8	380 000	536
Hagyományos társasház	8,0	190 000	329
Lakóépületek összesen	**38,4**	**700 000**	**1 608**
Középület	1,6	2 400	152
Összesen	**40,0**		**1 760**

Az épületfelújítási célértékekben a hagyományos társasházak súlya alulméretezett. A történeti városrészekben – már Budapest történeti városrészében is – jelentős a felújítási igény. A megalapozó elemzés nem vette figyelembe e területek gazdasági és társadalmi szerepét. A szükséges források és célértékek felülvizsgálandók a 2030-as célok meghatározásához, költség-haszon elemzést szükséges készíteni, amely az externáliákkal is számol.

Nemzeti Energia és Klíma Terv [NEKT, 2018] célkitűzései szerint az üvegházhatású gázok kibocsátását legalább 40%-kal kell csökkenteni 2030-ig 1990-hez képest. A cél eléréséhez szükséges az épületek területén az ÜHG kibocsátás 8,07 millió tCO_2e-re csökkentése. A csökkenés helyett Magyarország kibocsátás-leltár jelentése szerint a lakóépületek energiafogyasztása és a kapcsolódó CO_2 kibocsátás is növekedett 2014 és 2017 között, és a kibocsátásnövekedés meghaladta a 27%-ot.

Magyarország kibocsátás-leltár jelentése, 2019 Üvegházhatású gáz források és nyelők – 4.b. Lakóépületek								Aggregált adat		Kibocsátás			
								Fogyasztás		CO_2	CH_4	N_2O	CO_2
év	CO_2	CH_4	N_2O	NO_X	CO	NMVOC	SO_2						kötött
	(kt)							(TJ)	NCV/ GCV	(kt)			
1985	16440,43	40,34	0,27	20,95	620,31	45,71	307,83	220921,85	NCV	16440,43	40,34	0,27	NO
1990	15798,04	33,14	0,25	19,34	510,38	39,48	249,19	231434,42	NCV	15798,04	33,14	0,25	NO
1995	11125,65	15,25	0,16	12,56	219,86	20,29	75,60	200270,90	NCV	11125,65	15,25	0,16	NO
2000	9147,66	17,27	0,21	11,67	234,82	25,86	20,65	201604,80	NCV	9147,66	17,27	0,21	NO
2005	8849,35	22,34	0,29	12,61	291,41	33,48	12,67	229846,17	NCV	11138,78	15,92	0,19	NO
2010	8849,35	22,34	0,29	12,61	291,41	33,48	12,67	217788,82	NCV	8849,35	22,34	0,29	NO
2011	8149,62	25,72	0,33	12,73	336,39	38,46	14,08	215180,41	NCV	8149,62	25,72	0,33	NO

2012	7381,21	27,46	0,35	12,46	358,41	41,12	14,26	208866,48	NCV	7381,21	27,46	0,35	NO
2013	6865,34	27,87	0,36	12,13	363,14	41,68	13,41	202428,57	NCV	6865,34	27,87	0,36	NO
2014	6234,75	22,59	0,29	10,45	293,70	33,67	10,87	176147,91	NCV	6234,75	22,59	0,29	NO
2015	6913,49	23,98	0,31	11,40	309,98	35,52	10,58	193281,63	NCV	6913,49	23,98	0,31	NO
2016	7410,55	23,77	0,31	11,85	307,38	34,45	10,87	199554,07	NCV	7410,55	23,77	0,31	NO
2017	7936,81	22,87	0,29	12,09	296,56	32,98	11,51	203978,00	NCV	7936,81	22,87	0,29	NO

A Nemzeti Energiastratégia 2030 prioritása az energiahatékonyság és energiamegtakarítás. Azonban az ehhez társuló források nagyságrendekkel elmaradnak a kínálati oldalhoz kapcsolódó fejlesztési keretekről. A társasházak számára a paneles felújítással szemben lényegesen kevesebb forrás és pályázati kiírás volt elérhető az utóbbi években.

A kerületi önkormányzatok minden évben sikeres társasházi pályázatokat bonyolítanak le. Míg korábban ehhez társult a Fővárosi Önkormányzat támogatása, a korábban működő városrehabilitációs keret Lakástörvény általi leállítása és kimerülése a fővárosi forrásokat csökkentette.

Javaslat: *Költséghatékonysági vizsgálattal (társadalmi, gazdasági és környezeti) javasolt igazolni a keretek megfelelő elosztását. Részletes elemzés készüljön, hogy megfelelő képünk legyen a hazai épületfelújítási igényről és annak ütemezéséről (európai hüvelykujjszabályként 30-50 éves épületfelújítási ciklushoz évi 3%-os épületfelújítási ráta tartozik), valamint arról, hogy ehhez milyen mennyiségi és kapcsolódó pénzügyi forrásigény tartozik. Kritikus, hogy a 2021-2027-es ciklusban a Kádár-kocka és panel-program prioritása mellett az 1945 előtt épült többlakásos társasházakra is a megfelelő forrás biztosításra kerüljön. A pályázati kiírásoknak kiszámíthatóknak kell lenniük, hogy a társasházak fel tudjanak készülni rájuk. Előzetes pályázati hirdetményekben érdemes a lakosságot tájékoztatni a konstrukciók feltételeiről.*

A lakossági energiahatékonysági támogatásoknál a cél a megfizethető lakhatás, a kifizethető rezsiköltség és elérhető megtakarítás, valamint a használatnak megfelelő komfort biztosítása (fűtés, világítás, áramfogyasztás stb.) kell, hogy legyen.

A fővárosi és kerületi támogatási rendszer egységesítésére a 4. fejezetben teszünk javaslatot.

3.2.5 REZSICSÖKKENTÉS

Az energiaárak központi csökkentése és kiszámíthatatlan árpolitika 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). Ezeket a költségeket ma még nem tartalmazza a háztartási energia ára, ami számottevő támogatást jelent. Ez – az egyéb hátrányok mellett – társadalmilag is igazságtalan, hiszen minél több energiát fogyaszt valaki, annál nagyobb támogatásban részesül.

Javaslat: *Energiaadó bevezetése a háztartási energiára kompenzációval. A Levegő Munkacsoport korábbi költségvetési javaslatai mentén javasoljuk egy energiaadó kivetését a háztartásokra, amelynek bevételét teljes egészében vissza javasolt juttatni a lakosságnak (a társadalombiztosítási járulék csökkentésével, a családi pótlék és a nyugdíj emelésével, illetve egyéb módokon). A háztartási energiára*

kivetett adó jelentős lökést adna az energiahatékonyságnak, az energiatakarékosságnak és a megújuló energiák alkalmazásának [LMCS, 2016].

Jelenleg folyik a Nemzeti Energia- és Klímaterv végleges változatának az elkészítése. Az energiafüggőség kínálati oldali csökkentése (megújuló energia) mellett a keresleti oldalon, az épületállomány energiahatékonyabbá tételével és a használati szokásokkal jelentős eredmények érhetők el, így azok hangsúlyosabban kellene, hogy megjelenjenek. Minden fenntarthatósági stratégia alapja a fogyasztások csökkentésére kell, hogy irányuljon („Buildings don't use energy – people do").

3.2.6 ÁLLAMI ÉPÍTŐIPARI KAPACITÁS LEKÖTÉS ÉS ÉPÍTŐIPARI KÉPZÉS HIÁNYA

Az állam magas építőipari kapacitásigénye a piaci lakásépítésben munkaerőhiányként jelentkezik, és nagy árfelhajtó erővel bír.

Emellett az országban az építőipari szakképzés helyzete kedvezőtlen. A cégek képzési hajlandósága – különösen a fő tevékenységű kivitelező cégek részvétele a tanulók gyakorlati képzésben – nagyon alacsony. 2016-tól az alapnormatívákon túl a kiegészítő támogatások, a második szakma felnőttképzésben történő finanszírozhatósága és a saját dolgozók képzésének támogatása a hajlandóságot növeli. Azonban erre az építési vállalkozások 95,67%-át jelentő mikrovállalkozások (10 főnél kisebb) nem képesek, ahol az elsődleges cél a megélhetés biztosítása. A kis- és középvállalkozások (10-249 fő) vesznek részt szakmunkástanulók gyakorlati képzésében, leginkább abból eredendően, hogy a piacon nem tudják megvásárolni a kész munkaerőt [ÉVOSZ, 2018].

Javaslat: *Az újlakásépítés mellett az épületfelújítási szakértelmet is biztosítani kell. Az építőipari kapacitás tovább- és átképzése a felújítási ágazatba az elkövetkezendő időszakban szükségszerű.*

3.2.7 KÖZBESZERZÉS ÉS VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁGOK

A magyar közbeszerzési törvény a 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságot támogatja, más esetben ugyanis a társaságnak adandó megbízást is közbeszereztetni kell.

Javaslat: *Törvény módosítása többségi önkormányzati tulajdonú társaság közbeszerzés mentességére. A 4. fejezet javaslatainak hatékonysága e törvényi háttér meglétével jelentősen javul.*

4 A BUDAPESTI VÁROSREHABILITÁCIÓ MODELLJÉNEK JAVASLATA[1]

A magyar jogrendben alkalmazható, a köz- és a magánszféra együttműködésén alapuló városrehabilitáció jogi és gazdasági modelljére teszünk javaslatot, amely tovább gondolja a Budapest Főváros ITS-ben és a Kézikönyvben javasolt rendszert a kormányzati többszintes rendszer és a magánforrások és szereplők (lakók, felhasználók, gazdasági szereplők, befektetők,

[1] Az elmúlt években a Főváros folytatta a Kézikönyv javaslatainak kidolgozását, azonban a finanszírozási GAP elemzés kivételével, a Fővárosi Közgyűlés elfogadásának hiányában, nem fértem hozzá. A jövőben jelen tanulmány és a fővárosi munka javaslatai összeegyeztetendők, és amennyiben a fővárosi munka részleteiben és mélységében a javaslatok egy részét már kidolgozta, annak beépítését, használatát javasoljuk, amennyiben az nemcsak fővárosi érdekek mentén gondolkodik.

finanszírozók) összehangolása, együttműködés optimalizálása irányában, hogy az érdekek és a városrehabilitációból származható hasznok leghatékonyabban realizálhatók legyenek.

A gazdasági modell a közösségi és magán források bevonásának intézményrendszerét és ennek keretében a városrehabilitációt és értékvédelmi épületenergetikai épületfelújításokat hatékonyan menedzselő projektszervezet kettős pillérén alapul.

4.1 VÁROSFEJLESZTÉSI HOLDING ALAP

A 2015-ben készített Kézikönyv egy olyan rendszert javasolt, amelyben egy Visszaforgatható Városfejlesztési Holding Alap és ez alá rendeződő tematikus és területi célú városfejlesztési alapok kerülnek kialakításra. Habár jelen munka csak a historikus épületállomány és városrehabilitáció program keretrendszerét vizsgálja, tehát Budapest városfejlesztésének egy komplex, de mégiscsak lehatárolt területét, a javasolt struktúra keretei megfelelőek e terület szempontjából is és lehetőséget adnak számos más ágazat, városfejlesztési feladat befogadására is.

Holdingalapnak javasoljuk az Európai Befektetési Bank (EIB) által már felállított és működő Budapest Urban Development alapot.

A JESSICA kezdeményezés indításakor az Európai Bizottság lehetőséget adott arra, hogy az EIB-t közvetlenül kinevezzék holdingalapként. Az EIB mind a műszaki, mind a pénzügyi kompetenciával rendelkezik városi fejlesztési terén, emellett a JESSICA kezdeményezés elindításában kulcsszerepet játszott. Az EIB mint Holding Alap alkalmazásának egyik fő előnye, hogy az EIB rendelkezik a készségekkel, ismeretekkel és szakértelemmel, amelyek mind a célzott befektetési ágazatot, mind az alapkezeléshez szükséges operatív eljárásokat lefedik. Az EIB részvétele növelheti a Holding Alap és a Városfejlesztési Alap transzparenciáját. Végül, az Európai Bizottság 284/2009 rendelete lehetővé teszi az EIB kinevezését közbeszerzési eljárások nélkül, ami csökkenti a Holding Alap létrehozásához szükséges időt.

Kockázat: *nincs*

Jogi akadály: *nincs*

4.2 VÁROSFEJLESZTÉSI ALAP

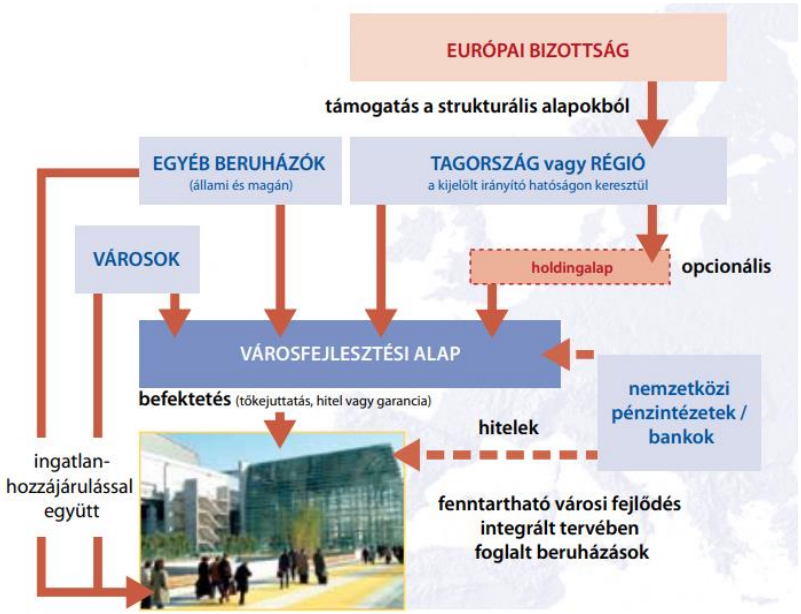
A köz- és magánforrások hatékony bevonásának eszköze egy pénzügyi forráskoordináló és elosztó rendszer, amely a forrásösszevonásokat koordinálja, megfelelő jogi és pénzügyi tudással rendelkezik, ezáltal hatékonyan tudja a forrásallokációt működtetni, és biztosítékot jelent a forrást biztosító köz- és magánszereplőknek a „gondos” felhasználásról.

A **belső pesti területek városrehabilitációjára és a történeti épületállomány értékőrző, energetikai fejlesztésére** javasoljuk létrehozni a **Városrehabilitációs Alapot**, amely tudná a pénzügyi keretrendszerét adni a budapesti belső területek megújulásának.

A visszaforgatható pénzügyi modell, a Városrehabilitációs Alap lehetővé teszi, hogy a finanszírozási források egy része a projekt kezdetekor rendelkezésre álljon egy hitelkeret megnyitásával. Több akció együttes bonyolításával a kezdeti forrásallokáción túl, szerencsésen, az önkormányzati költségvetést nem terheli. Továbbá a portfólió szintű menedzselés hatékonyabb működést is biztosít: a szervezeti háttér, a tranzakciós költségek, előkészítő feladatok (felmérés, tervezés stb.), a megvalósítás egyidejűségének optimalizálása, kivitelezési közbeszerzések blokkosítása, a

kormányzati 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.

A JESSICA-típusú Városrehabilitációs Alap rendszere iránt az EU jogrend átláthatósági követelményeket támaszt, amelyeket az alábbiakban részletezünk.



JESSICA-típusú Városrehabilitációs Alap rendszere
Forrás: EIB

4.2.1 ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS

Tekintettel a belső historikus városrész egységes karakterére és fejlesztési feladataira, valamint arra, hogy területileg több helyi önkormányzatot érint – Budapest, belső kerületek –, az önkormányzatok akkor tudnak komplexen és egységesen gondolkodni és a közép- és hosszú távú stratégiát képviselni, ha annak irányítása egységes. Javasoljuk a Fővárosi Önkormányzat és a belső kerületi önkormányzatok **önkormányzati társulásának (továbbiakban Társulás)** létrehozását e feladatra. A Társulás létrehozásában kritikus szerepet játszik, hogy a városrehabilitációhoz kapcsolódó önkormányzati jogok (tulajdonjog és hasznosítás, építési jog, sajátos jogintézmények, kapcsolódó helyi közfeladatok) milyen módon választhatók le vagy integrálhatóak.

Kockázat: *Budapest Főváros és belső kerületek önkormányzatai nem tudnak megegyezni, nem kívánnak társulási formában együttműködni.*

Jogi akadály: *Nincs. A Társulás megalapítására az MÖtv. alapján kerülhet sor, az érintett önkormányzatok egyeztetésének eredményeképpen megfogalmazott hatáskörökkel.*

Kockázat kezelése: *Társulás nem alapvető feltétele a bemutatott modell működésének, az önkormányzatok egyedi részvétele is jogilag megfelelő, azonban a rendszert rugalmatlanabbá és bonyolultabbá teszi, a fejlesztési folyamatok döntéshozatalában akadályokat és késéseket jelenthet.*

4.2.2 FEJLESZTÉSI CÉL

A városrehabilitációs akciót és a kapcsolódó eszközrendszert egy megalapozott, a budapesti és belső kerületi önkormányzatok közös víziója kell, hogy megelőzze. A Városfejlesztési Alap létrehozásakor tiszta, átlátható, konkrét célokat megfogalmazó, aktív városfejlesztési politikát kell folytatni, amely időben stabil és kiszámítható.

Az általános városrehabilitációs célokat mind Budapest Főváros, mind a belső historikus kerületek középtávú integrált településfejlesztési stratégiái tartalmazzák:

- Épített környezet minőségi fejlesztése komplex szemléletű városrehabilitációval, ezen belül
    - A társasházak, épületállomány felújítása, korszerűsítése, értékmegőrző és energetikai megújítása
    - Közterületek, közlekedési területek és zöldfelületek megújítása. A közterületi és a félprivát zöldfelületek fejlesztési lehetőségeinek feltérképezése, a zöldfelületek megújítása, a biológiai aktivitás növelése
    - Társasházak zöldfelületi programjainak, magán zöldfelületi fejlesztéseknek támogatása
    - Önkormányzati lakás- és épületállomány fejlesztése, korszerűsítése épületenergetikai beavatkozásokkal
- Vállalkozásbarát gazdasági környezet feltételeinek fejlesztése – helyi identitást erősítő gazdaságfejlesztés, turisztikai, vendéglátó, kereskedelmi, kulturális szolgáltatások
- Leromlott településrészeken élő hátrányos helyzetű lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja (VEKOP)

A 2021-2028-ra vonatkozó ITS-ekben is biztosítani kell a célok folytatását.

Mindemellett fontos tisztában lenni és rögzíteni, hogy az épített környezet hagyományőrző megújításán és az energiahatékony épületfelújításokon túl milyen társadalmi célokat tűzünk ki.

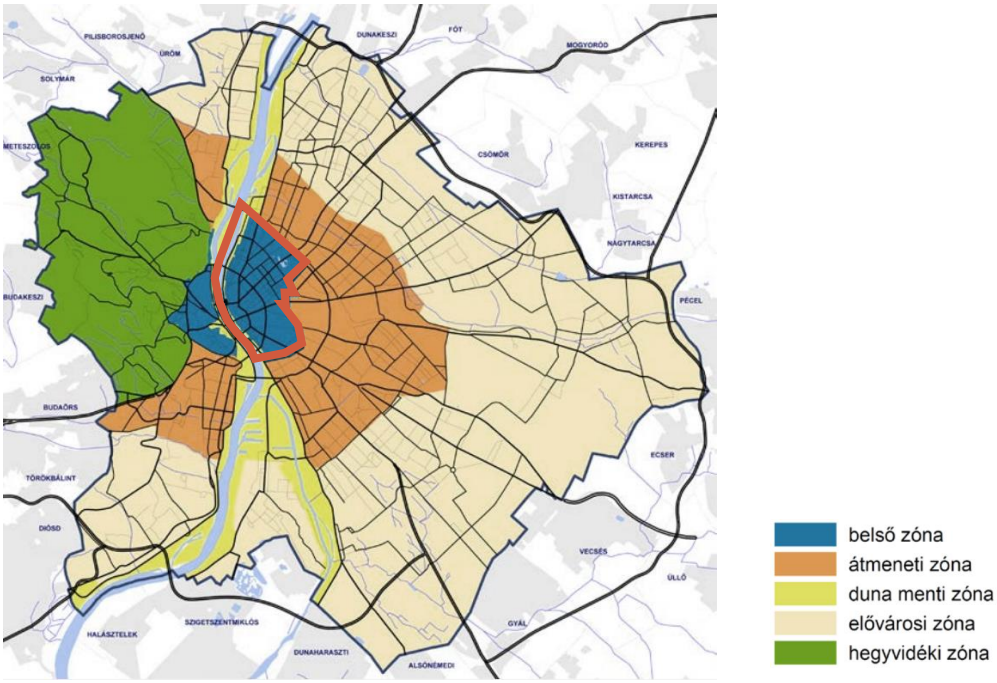
Jelenleg a belső területek társadalmi átalakulására jellemző, hogy elöregedő, családokat kevésbé vonzó. A befektetési céllal vett lakások miatt az átmeneti lakosság aránya magas, a helyi életminőség és a turizmus ellentétbe kerülnek egymással. A városrehabilitáció még inkább hozzájárul ahhoz, hogy a területek felértékelődjenek, vonzva a magasabb státuszú, gazdaságilag aktívabb és képzettebb népességet. Konkrét célok hiányában tovább fokozódhat – a terület presztízse miatt – a nem aktív lakosság (Airbnb, külföldiek befektetési jellegű lakásai, cégek) beköltözése, kiszorítva a jelenlegi lakosságot. A természetes mobilitásból adódó lakosságcsere mellett a céloknak figyelnie kell arra, hogy a szociális változásokat megoldja, ne áthelyezze.

Kockázat: *nincs, ha a jelenlegi ITS-ek közös céljai kerülnek alapnak*

Jogi akadály: *nincs*

4.2.3 TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A fővárosi **Településszerkezeti terv Belső Zóna** lehatárolása javasolható, **a Duna-parti területek zónába eső részével kiegészítve**. Megvizsgálandó, hogy a terület a megfogalmazott céloknak – jelenleg a historikus épületállomány megújítása, azonban az előkészítés során változhat – megfelelő karakterisztika alapján kerül lehatárolásra.



Kockázat: *nincs*

Jogi akadály: *nincs*

4.2.4 PÉNZÜGYI HÁTTÉR, A FINANSZÍROZÁS FORRÁSAI

A városrehabilitáció és épületállomány megújításához szükséges szilárd pénzügyi háttér bemutatásra kell, hogy kerüljön. Ehhez részletes keresleti oldali összesítés szükséges az elvégzendő köz- és magánberuházások nagyságrendjéről és időbeli ütemezés lefolyásáról. Ennek teljeskörű elemzésére jelen tanulmány nem ad keretet, tekintettel az alátámasztó adatok hiányára, így a következőkben leírt számok becslésnek tekinthetők, és a program bevezetése előtt pontosítandók.

A KSH 2016-os mikrocenzus adatai szerint a historikus városrész lakott lakás és üdülő épületállománya:

Bp.-i városrész	Lakott lakás és üdülő együtt	1919 előtt épült	1919–1945 között épült	1946–1960 között épült	1961–1970 között épült	1971–1980 között épült	1981–1990 között épült	1991–2000 között épült	2001-2011.10.01 között épült
Ország összesen	**3 912 429**	**306 210**	**424 089**	**457 629**	**590 209**	**876 865**	**637 853**	**256 988**	**362 586**
Budapest együtt	**787 334**	**132 437**	**117 696**	**60 901**	**92 710**	**156 229**	**108 904**	**34 953**	**83 504**
V, VI, VII, VIII, IX, XIII ker	**196 211**	**91 342**	**32 510**	**9 896**	**12 543**	**10 921**	**10 622**	**2 844**	**25 533**
V. Belváros	6 673	4 845	1 328	158	159	14	131	10	28
V. Lipótváros	7 284	5 219	1 251	319	281	22	116	6	70
VI. Terézváros	20 850	16 774	2 025	292	151	41	57	68	1 442
VII. Erzsébetváros	29 544	21 760	4 769	458	473	53	202	102	1 727

Bp.-i városrész	Lakott lakás és üdülő együtt	1919 előtt épült	1919–1945 között épült	1946–1960 között épült	1961–1970 között épült	1971–1980 között épült	1981–1990 között épült	1991–2000 között épült	2001-2011.10.01 között épült
VIII. Corvin negyed	4 908	2 200	777	187	67	15	150	105	1 407
VIII.Csarnok negyed	5 462	3 520	775	210	44	8	93	13	799
VIII.Losonci negyed	4 217	803	148	10	384	2 282	372	35	183
VIII.Magdolna negyed	4 803	3 180	943	62	35	10	122	70	381
VIII.Népszínház negyed	3 569	2 588	516	77	160	7	1	–	220
VIII.Orczy Negyed	4 582	2 503	492	143	13	10	179	52	1 190
VIII.Palotanegyed	6 250	5 227	685	53	17	14	65	46	143
IX. Belső-Ferencváros	5 829	4 510	1 015	88	58	13	6	1	138
IX. Középső-Ferencváros	17 736	5 512	3 075	514	797	389	613	919	5 917
XIII. Vizafogó	8 707	774	533	131	2 296	293	2 587	317	1 776
XIII. Újlipótváros	20 611	5 645	7 967	1 040	1 700	2 106	756	59	1 338
Célterület összesen	**151 025**	**85 060**	**26 299**	**3 742**	**6 635**	**5 277**	**5 450**	**1 803**	**16 759**

A KSH 2016-os mikrocenzus adatai szerint a V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek lakott lakásaiban és üdülőiben a 2006-2016 közti tíz évben az alábbi munkálatokat végezték el az 1919 előtt épült épületekben:

Terület	Lakott lakás és üdülő együtt	karbantartás				korszerűsítés							
		belső festés, mázolás	burkol. cseréje, javítása	külső tata-rozás	gép. berend. cseréje	új mérő-órák felszer.	klíma felszer.	közm. kiép.	megl. közm. fejl.	újabb helyi-ségek kial.	energiamegtakarítást eredményező		
											hőszig.	fűtés korsz., megúj.	nyílás-záró csere
Ország	**258 359**	**197 957**	**107 341**	**71 726**	**77 325**	**39 866**	**16 897**	**23 264**	**59 552**	**21 755**	**36 787**	**47 630**	**80 668**
Budapest	**123 447**	**92 714**	**57 028**	**26 403**	**47 636**	**27 139**	**12 042**	**3 156**	**37 854**	**9 801**	**17 105**	**27 451**	**39 779**
V.	9 678	6 385	3 892	2 333	3 607	1 947	1 205	229	2 575	769	1 206	2 592	1 793
VI.	16 356	12 145	7 576	2 737	6 858	2 661	1 911	244	5 355	726	1 410	4 104	5 323
VII.	20 978	15 870	9 801	4 503	8 584	5 358	1 482	307	6 985	1 292	2 270	4 003	6 272
VIII.	21 407	16 746	10 352	3 798	7 848	6 338	1 561	527	7 887	1 884	2 395	4 502	7 324
IX.	8 104	5 798	3 838	1 309	3 126	1 938	830	125	2 379	790	1 050	1 670	2 567
XIII.	8 266	6 359	3 796	1 883	2 728	1 752	1 067	179	2 255	916	1 151	1 296	2 591
V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek	**84 789**	**63 303**	**39 255**	**16 563**	**32 751**	**19 994**	**8 056**	**1 611**	**27 436**	**6 377**	**9 482**	**18 167**	**25 870**

A KSH 2016-os mikrocenzus [KSH, 2016b] adatai szerint a V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek lakott lakásaiban és üdülőiben a 2006-2016 közti tíz évben az alábbi munkálatokat végezték el az 1919-1945 között épült épületekben:

Terület	Lakott lakás és üdülő együtt	karbantartás				korszerűsítés							
		belső festés, mázolás	burkol. cseréje, javítása	külső tata-rozás	gép. berend. cseréje	új mérő-órák felszer.	klíma felszer.	közm. kiép.	megl. közm. fejl.	újabb helyi-ségek kial.	energiamegtakarítást eredményező		
											hőszig.	fűtés korsz., megúj.	nyílás-záró csere
Ország	**364 065**	**285 910**	**147 635**	**110 254**	**97 673**	**42 674**	**23 804**	**47 155**	**68 562**	**32 680**	**62 800**	**62 874**	**121 790**
Budapest	**109 074**	**83 202**	**50 830**	**26 395**	**40 980**	**20 340**	**14 396**	**4 975**	**29 353**	**9 820**	**22 579**	**24 856**	**39 473**

Terület	Lakott lakás és üdülő együtt	karbantartás				korszerűsítés							
		belső festés, mázolás	burkol. cseréje, javítása	külső tata-rozás	gép. berend. cseréje	új mérő-órák felszer.	klíma felszer.	közm. kiép.	megl. közm. fejl.	újabb helyi-ségek kial.	energiamegtakarítást eredményező		
											hőszig.	fűtés korsz., megúj.	nyílás-záró csere
V.	2 670	1 670	1 055	594	914	584	348	124	557	191	395	534	681
VI.	2 016	1 412	890	497	911	487	310	51	662	179	307	619	682
VII.	5 096	3 948	2 656	1 342	2 108	1 614	629	83	1 880	588	859	1 172	1 601
VIII.	5 237	3 924	2 444	1 026	2 058	1 182	490	147	1 972	465	603	1 310	1 833
IX.	6 091	4 801	2 915	1 333	2 635	1 854	764	242	2 110	613	961	1 568	2 250
XIII.	12 732	9 659	6 384	2 261	4 173	2 757	2 022	115	3 264	864	1 762	2 243	4 689
V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek	**33 842**	**25 414**	**16 344**	**7 053**	**12 799**	**8 478**	**4 563**	**762**	**10 445**	**2 900**	**4 887**	**7 446**	**11 736**

Összesítve a V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek lakott lakásaiban és üdülőiben a 2006-2016 közti tíz évben az 1945 előtt épült épületekben elvégzett munkákat:

V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületek	Lakott lakás és üdülő együtt	karbantartás				korszerűsítés							
		belső festés, mázolás	burkol. cseréje, javítása	külső tata-rozás	gép. berend. cseréje	új mérő-órák felszer.	klíma felszer.	közm. kiép.	megl. közm. fejl.	újabb helyi-ségek kial.	energiamegtakarítást eredményező		
											hőszig.	fűtés korsz., megúj.	nyílás-záró csere
1919 előtt épült	84 789	63 303	39 255	16 563	32 751	19 994	8 056	1 611	27 436	6 377	9 482	18 167	25 870
1919-1945 között épült	33 842	25 414	16 344	7 053	12 799	8 478	4 563	762	10 445	2 900	4 887	7 446	11 736
1945 előtt épült összesen	118 631	88 717	55 599	23 616	45 550	28 472	12 619	2 373	37 881	9 277	14 369	25 613	37 606
1945 előtt épült lakások %-ban		74,78%	46,87%	19,91%	38,40%	24,00%	10,64%	2,00%	31,93%	7,82%	12,11%	21,59%	31,70%

Megállapítható, hogy a V, VI, VII, VIII, IX, XIII kerületekben az 1945 előtti lakások háromnegyedében sor került belső festésre, mázolásra és felében belső burkolatok cseréjére, javítására. Külső tatarozás már csak a lakások kevesebb mint 20%-át érintették. A gépészeti rendszerek elöregedése miatt a lakások 38,4%-ban a gépészeti berendezések cseréje megtörtént a karbantartási munkák kereteiben.

Új mérőórák felszerelése a lakások 24%-ban történt. Az éghajlatváltozás nyári felmelegedésének következtében klímaberendezések felszerelése is megkezdődött, ami a lakások 10,64%-át érintette. A meglevő közművek fejlesztése a lakások harmadát érintette, új közmű kiépítése csak 2%-ban történt. A lakásátalakítások eredményeképpen újabb helyiségek kialakítása a lakások 7,82%-ában történt. Energiamegtakarítást eredményező korszerűsítés kereteiben a lakások 12,11%-ban hőszigetelés, 21,59%-ban a fűtési rendszer korszerűsítése, ill. megújuló fűtőanyag használata, és 31,7%-ban nyílászáró csere került megvalósításra.

Fennmaradó karbantartási és korszerűsítési munka mennyisége az alábbiak szerint becsülhető, a fenti arányszámok figyelembevételével:

1945 előtt épült összesen	A lakott lakások és lakott üdülők közül azok, ahol az elmúlt tíz évben az alábbi munkálatokat NEM végezték el											
	karbantartás				korszerűsítés							
	belső festés, mázolás	burkol. cseréje, javítása	külső tatarozás	gép. berend. cseréje	új mérő-órák felszer.	klíma felszer.	közm. kiép.	megl. közm. fejl.	újabb helyi-ségek kial.	energiamegtakarítást eredményező		
										hőszig.	fűtés korsz., megúj.	nyílás-záró csere
V. célterület	4 390	7 577	9 643	8 009	10 054	11 054	12 285	9 427	11 659	11 007	9 432	10 121
VI. célterület	4 925	10 135	15 493	10 851	15 581	16 528	18 498	12 642	17 875	17 045	13 968	12 655
VII. célterület	6 373	13 877	20 602	15 652	19 461	24 403	26 133	17 524	24 639	23 371	21 280	18 525
VIII. célterület	5 446	12 652	19 955	15 313	17 451	22 491	23 742	15 348	22 210	21 618	19 062	15 990
IX. célterület	3 718	7 408	11 598	8 477	10 470	12 573	13 795	9 753	12 723	12 168	10 994	9 427
XIII. célterület	3 532	7 709	11 947	10 015	11 718	12 741	14 703	10 989	13 631	12 849	12 415	9 777
Célterület összesen	**28 385**	**59 358**	**89 239**	**68 317**	**84 735**	**99 789**	**109 156**	**75 684**	**102 736**	**98 057**	**87 151**	**76 493**

A munkanemeket a szerkezetek és berendezések életciklusa szerint a jövőben ismételni kell. A költségbecslés az elvégzendő munkák projektciklus szerinti forgásával számol, de a jövőbeli inflációs és piaci változásokkal nem. A célterületre vonatkozóan becsült éves költségvetés az elvégzett és fennmaradó munkák figyelembevételével:

Munkanemek	Lakások száma	átlagos projektköltség (HUF)	becslés forrása	projektciklus (év)	évenkénti költségek (md HUF)
belső festés, mázolás	28 385	1 430 000	saját	10	4,059
burkolatok cseréje, javítása	59 358	1 240 000	saját	20	3,680
külső tatarozás	89 239	260 000	saját	25	0,928
gépészeti berendezések cseréje	68 317	830 000	Századvég	15	3,780
új mérőórák felszerelése	84 735	95 000	saját	10	0,805
klíma felszerelése	99 789	210 000	saját	15	1,397
közművek kiépítése	109 156	10 000	saját	100	0,005
meglevő közművek fejlesztése	75 684	10 000	saját	100	0,004
újabb helyiségek kialakítása	102 736	220 000	saját	20	1,130
hőszigetelés	98 057	210 000	saját	20	1,030
fűtési rendszer korszerűsítése, megújuló fűtőanyag használata	87 151	1 030 000	Századvég	15	5,984
nyílászáró csere	76 493	1 400 783	Századvég	20	5,358
Összesen					28,160

A becslés alapján évente közel 28 milliárd forint beruházás forrását kell megteremteni, hogy a természetes épületszerkezeti és gépészeti korszerűsítés és kulturált és egészséges lakáskörülmények megteremtése biztosított legyen.

A finanszírozás kereteit számos forrás biztosíthatja.

Tekintettel arra, hogy a lakásállomány 97%-a magántulajdonban van, a magántulajdonhoz kapcsolódó költségek elsősorban a lakók/társasházak saját forrásai. Az egy főre jutó éves kiadások a KSH fogyasztási adatai, a COICOP-csoportosítás szerint 2017-ben Budapesten az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Kiadások (HUF)	Kiadások (%)
Élelmiszerek és alkoholmentes italok	283 221	20,58%
Szeszes italok, dohányáru	42 079	3,06%
Ruházat és lábbeli (szolgáltatással együtt)	58 442	4,25%
Lakásfenntartás, háztartási energia összesen	**282 027**	**20,49%**
Lakásbérleti díj	51 355	3,73%
Lakáskarbantartás, -javítás összesen	**15 589**	**1,13%**
Vízellátás és egyéb lakásszolgáltatások összesen	88 695	6,44%
Elektromos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok összesen	126 387	9,18%
Lakberendezés, háztartásvitel	58 373	4,24%
Egészségügy	75 074	5,45%
Közlekedés	161 212	11,71%
Hírközlés	98 024	7,12%
Kultúra, szórakozás	121 202	8,81%
Oktatás	10 184	0,74%
Vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás	81 137	5,89%
Egyéb termékek és szolgáltatások	105 430	7,66%
Mindösszesen	**1 376 405**	**100,00%**

Kerületi adatok hiányában az egy főre jutó, lakáskarbantartásra és -javításra fordított éves kiadások átlagos értékét használjuk a lakossági fizetőképesség számításához. A célterületen a lakónépesség 262 240 fő, így **éves szinten 4 088 millió HUF lakossági keret jelentkezik**.

A támogatási konstrukciók 50%-70%-os lakossági önrészt feltételeznek, így a lakossági fizetőképesség növelése a háztartási energiafogyasztás csökkentésével lehetséges, így a lakossági oldalon a működési kiadásokat át tudják csoportosítani a felújítási, karbantartási kiadásokra. Az „Elektromos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok összesen” kiadás 30%-os átcsoportosítása **éves szinten további 9 943 millió HUF lakossági keretet jelenthet**.

A lakossági energiahatékonysági folyamatok meggyorsítására különösen fontos, hogy **az MNB a zöld finanszírozási keretrendszer** feltételeit mihamarabb kidolgozza, amelyre alapozva a kereskedelmi bankok energiahatékony hitelkínálata meg tud majd jelenni.

További, magánérdekekhez kapcsolódó források származhatnak ingatlanfejlesztőktől, azonban ezek nagyságrendje elmarad a lakosságitól. A belső historikus területen már csak kis számban található foghíj, így nagy volumenű lakásprojektre nem számíthatunk, kivéve a Belső-Erzsébetvárosi területen, ahol a Madách-sétány vonalában jelentős mennyiségű felújításra váró önkormányzati tulajdonú lakóépület van. Egyéb területeken a tetőterek beépítése egy-egy társasház felújítását eredményezi, amely során a társasház általában az elavult közművezetékek cseréjét és liftek építését valósítja meg. Jelenleg nem gyakorlat az energiahatékony ingatlanfejlesztői vállalás. A korábbi fejezetek kedvezőtlen társadalmi hatásai miatt ingatlanfejlesztői lakóépítést nem javaslunk ösztönözni, ilyen típusú **ingatlanfejlesztői kerettel a becslés során nem számolunk.** Ezzel szemben léteznek a földszinti kereskedelmi és szolgáltató funkciók, amelyekhez számos kiadatlan kerületi önkormányzati tulajdonú helyiség tartozik. A földszinti helyiségek bérleti díjait meghatározó rendeletekben az energiahatékonysági fejlesztés esetében díjmentességet vagy csökkentett díjat javaslunk, amely biztosítja a piaci igényeknek megfelelő hozam és a megtérülés kockázatmentességét. **A nem lakó típusú ingatlanfejlesztői keretnél éves 200-500 millió HUF befektetési szándékot feltételezhetünk.**

Kiemelten fontos a közösségi támogatási rendszerek folyamatossága. Az EUMSZ 107. cikke értelmében magánérdekek finanszírozása magán forrású kell, hogy legyen. A szociális-társadalmi, közérdek – mint az energiahatékonyság és a lakáshoz jutás – és a városrehabilitáció infrastruktúrájának finanszírozása a közösségi forrásokból is lehetséges. Ez utóbbi esetben vissza nem térítendő és visszatérítendő források vegyessége alkalmazandó. A források elkülönítését és célhoz való allokációjának átláthatóságát meg kell oldani. Ezek budapesti és kerületi saját források, EIB városrehabilitációs alap, Európai Uniós források lehetnek, amelyet a visszatérítendő támogatások visszaforgatása is bővít.

Közösségi finanszírozású keretek becslése:

Forrás gazda	Éves keretösszeg (millió HUF)	Becslés alapja
European Investment Bank	1 560	EIB URF városfejlesztési keretösszege: 24 millió EUR 5 évre elosztva
Budapest Főváros Önkormányzata	1 500	2015-2018 időszak forrásallokációi, kétévenkénti költségvetési döntés
Belváros-Lipótváros Önkormányzata	200	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Terézváros Önkormányzata	440	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Erzsébetváros Önkormányzata	70	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Józsefváros Önkormányzata	1 092	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Ferencváros Önkormányzata	550	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata	160	2019. évi társasházi támogatási pályázat
Összesen	**5 572**	

Éves szinten 5 572 millió HUF fővárosi és kerületi önkormányzati támogatás becsülhető.

Tekintettel arra, hogy a klímaváltozás és a mitigáció kiemelt feladat, amelyhez az épületek nagy arányban hozzájárulnak, így feltételezhető a 2021-2027 Európai Uniós források konstrukciói keretében is támogatás. Kiemelten fontos, hogy a támogatási források a hagyományos építésű társasházak számára is legyenek allokálva. **Jelenleg ennek összege nem ismert. A becsült városrehabilitációhoz és épületállomány energiahatékony megújításához évenkénti 3-5 milliárd HUF támogatás szükséges.**

Az energiahatékony felújítások forrásait energiavállalatok és ESCO típusú cégek biztosíthatják. 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:

Pályázat típusa	Projekt mérete [millió Ft]	VNT (Ft) [eFt]	VT [millió Ft]	ESCO önrésze (eFt)	Lakos önrésze (eFt)	Havi adósság-szolg. (eFt)	ESCO havidíja (eFt)	Lakos megtaka-rítása (Ft/hó)	Lakos megtérü-lési ideje (év)
Társasházak energetikai korszerűsítése	1,65	412	1,07	82,4	82,4	3,78	0,6	686	10,01
Fűtési rendszer-korszerűsítés	1,03	205	0,72	51,3	51,3	5,99	0,6	1 195	3,58
Háztartási nagygép-csere	0,083	16	0,056	4,2	4,2	0,49	0,6	47	2,53

Forrás: Századvég-számítás

A javaslat megvalósítása vagy más ESCO támogatási rendszer bevezetése jelentősen meg tudná mozdítani a folyamatokat. A fenti számítás feltételeivel **10 társasház energetikai korszerűsítése (célterületen levő társasházak 0,5 %-a), 1100 lakás fűtési rendszer korszerűsítése (célterületi lakások 1%-a) 803 millió HUF visszatérítendő és 230 millió HUF vissza nem térítendő támogatást** jelentene.

Működőképes ESCO modell tud az alapja lenni a befektetői érdeklődésnek, amely a fenti éves 0,5-1%-os rátát megtöbbszörözheti, további **2-5 milliárdos támogatási lehetőséget jelenthet.** Ezért javasoljuk ennek részletes kidolgozását, üzleti modelljének előkészítését, hiszen a fenti becslésekből a pénzügyi hiányokat ez tudja pótolni, kiegészíteni. Az előkészítés költségei a Holdingalapból lehívhatók, amely mellé az EIB az EU szabályoknak való megfelelés érdekében szakmai támogatást nyújt. A blockchain technológia pénzügyi alkalmazásain túlmutat, számos kísérlet indult az elmúlt években a sokszereplős rendszerek szerződéseinek innovatív megújítására. Érdemes lenne egy okos szerződésen alapuló pilot projektet létrehozni.

Kockázat: *A köz- és magánberuházások nagyságrendjének és időbeli ütemezésének megfelelő pénz/forrás nem biztosítható.*

Jogi akadály: *Nincs.*

Kockázat kezelése: *Első körben az ESCO üzleti modell kidolgozása szükséges. Az üzleti terv kidolgozásához konzultációk sorozatát javasoljuk potenciális közmű- és befektetői partnerekkel. A bevezetés pilot projektjének stabil pénzügyi tervvel kell rendelkeznie, hiszen ezáltal biztosítható az Alaphoz kapcsolódó pénzügyi biztonság, valamint a sikeres projekt a bizalmat és érdeklődést fogja növelni a lakosságnál és társasházakban.*

4.2.5 MINŐSÉGBIZTOSÍTÁS

Az elmúlt évtizedben a kereskedelmi ingatlanok körében gyakorlattá vált a nemzetközi minősítő rendszerek alkalmazása. Ezek azonban nem elérhetők – leginkább nagy költségük miatt – a lakóépületfelújítási ágazatra. A minőséget és az energiahatékonysági eredményeket biztosító akkreditációs rendszer kidolgozása és bevezetése javasolt.

Kockázat: *Az akkreditációs rendszer nem kerül kidolgozásra időben.*

Jogi akadály: *Nincs. A támogatások feltételrendszerében, szerződésben rögzíthető.*

Kockázat kezelése: *A „pilot” szakasz keretében kerül kidolgozásra.*

4.3 VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁG

A városfejlesztési akció a közszféra különböző szintjeinek (állam, főváros, kerületek) és a magánszféra (lakástulajdonosok, társasházak, fejlesztők, befektetők, finanszírozás intézményrendszere) együttműködésén kell, hogy alapuljon. Egy városrész rehabilitációja komplex, összetett feladat, amelynek megvalósítása nem képzelhető el az önkormányzatok aktív részvétele nélkül, viszont a stabil, fenntartható folyamathoz a piaci elvárásoknak megfelelő gazdasági háttér kell, amit a magánszféra tud biztosítani. A fejlesztéseknek egyszerre kell biztosítani a gazdaságos vállalkozás lehetőségét és a helyi önkormányzatok által fontosnak tartott célkitűzések elérését.

A pénzügyi források széles körének elérése mellett a komplex, jelentős beruházásokkal járó városrehabilitációs akciót és projekteket az önkormányzat (ill. önkormányzatok) akkor tudja megfelelően irányítani, ha azt az önkormányzati hivatali rendszerből kiszervezi.

Javasoljuk a Budapest historikus városszövetének és épületállományának megújítására **vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság (továbbiakban Városfejlesztő Társaság)** létrehozását önkormányzati részvénytöbbség biztosításával. A társaság célja és feladata, hogy úgy tudjon komplex fejlesztési feladatokat 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, 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 (Erzsébetváros). Minden önkormányzatnál gazdasági társaság működik a vagyongazdálkodási és városüzemeltetési feladatok ellátására.

Tekintettel a fejlesztési, vagyongazdálkodó és városüzemeltetési feladatok különböző karakterére, ezek intézményi szétválasztása javasolt. Míg az önkormányzat a vagyongazdálkodási és üzemeltetéssel kapcsolatos döntéseit rövid távú, aktuális pénzügyi szempontok alapján hozza meg, a városrehabilitáció esetén a közép és hosszú távú gondolkodás, döntéshozatal tud eredményt elérni.

A Városfejlesztő Társaság önkormányzati, min. 51%-os tulajdonát a Társulás képviselje.

A Városfejlesztő Társaság 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 a Társulás viseli, miközben a társaság a fejlesztési folyamatot kézben tudja tartani. A vegyes tulajdonú társaságban részt vevő befektetők a piaci megvalósíthatóságot képviselik. Az önkormányzatok nem közvetlen utasítással,

hanem a döntéseknél a Társulás többségi tulajdona révén biztosítják a közérdeket, a fővárosi és 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.

Kockázat: *Az érintett önkormányzatok nem kívánnak közös Városfejlesztő Társaságot alapítani.*
Azok az önkormányzatok, akik rendelkeznek ilyen társasággal, nem kívánnak csatlakozni.

Jogi akadály: *Nincs. A tlajdonosi jogok az alapító okiratban rögzíthetők.*

Amennyiben a közbeszerzési törvény nem oldja fel a nem 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság beszerzés mentességét, a működés többlet feladatokat jelent és a folyamatok elhúzódását, de azt nem lehetetleníti el.

Kockázat kezelése: *A modell független városfejlesztő társaságokkal is működik, azonban ez területi egyenlőtlenségekhez vezethet.*
A Városfejlesztő Társaság a „pilot" szakasz keretében kerüljön megalapításra a hatékony intézményrendszer kiépítésével.

4.3.1 SZAKMAILAG KOMPETENS ÉS FÜGGETLEN VEZETÉS

Pályázat útján kerüljön kiválasztásra. Az érintett önkormányzatok és piaci szereplőktől való függetlenséget biztosítani kell, mindennemű összeférhetetlenséget ki kell zárni.

Kockázat: *Nem megfelelő személy kerül kiválasztásra.*

Jogi akadály: *Nincs.*

Kockázat kezelése: *Sikerorientált javadalmazás, próbaidő, felügyelőbizottság.*

4.3.2 ÜZLETI TERV

A Városfejlesztő Társaság megalapításakor üzleti tervet készít. Az üzleti modell megalapozásához számba kell venni a közcélú beruházások és a magánérdekből megvalósuló beruházásokat, a befektetési típusú elemek volumenét. Tekintettel az éves költségvetés tervezésre, a Társulásnak évente jóvá kell hagynia az előző évi teljesítéséről szóló beszámolót, valamint a következő évi üzleti tervet és annak részletes pénzügyi tervét.

A szabályozási tervek adják a közérdek építésjogi kereteit, ennek változtatása a folyamat során nem célszerű, különösen nem egyedi/eseti érdekek miatt. A Városfejlesztő Társaság szerződésében rögzíteni kell a beépítési paramétereket, amely minden szerződő partner számára azonos/hasonló jogokat és hasznot biztosít.

Kockázat: *Az Önkormányzati Társulás nem hagyja jóvá az üzleti tervet.*

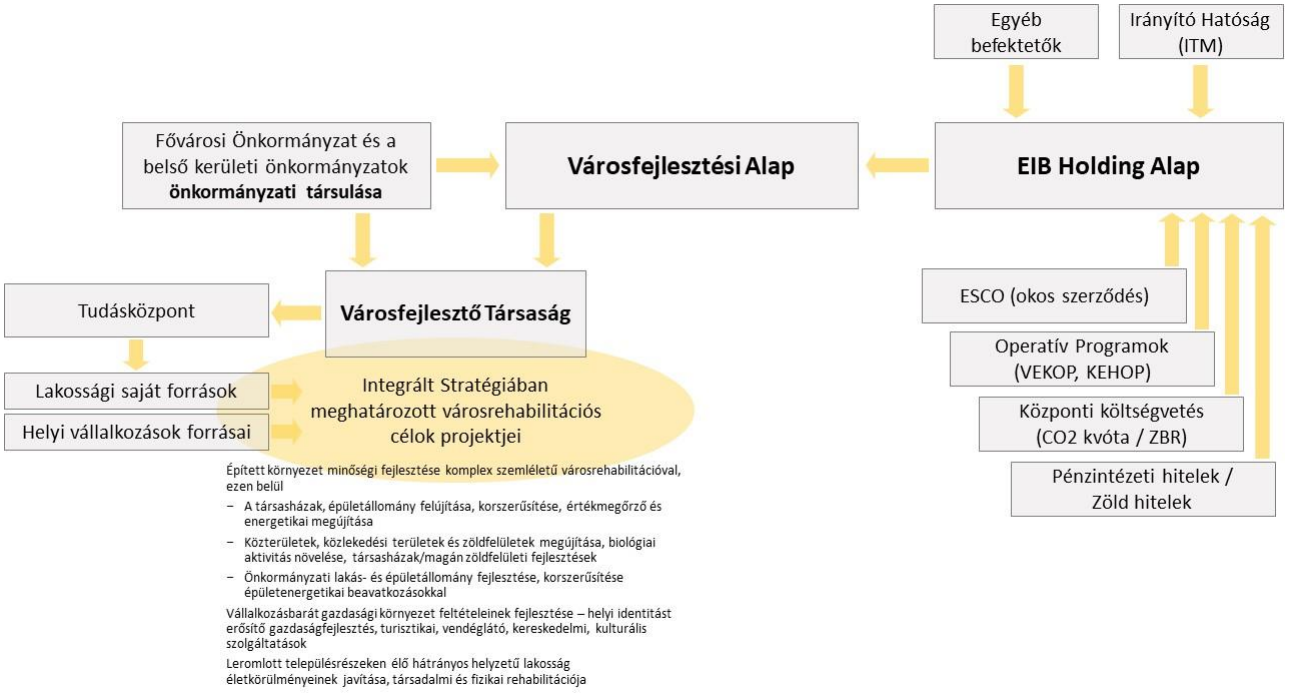
Jogi akadály: *Nincs.*

Kockázat kezelése: *Középtávú tervbe építve, a 2019-2024-es önkormányzati ciklusra vetített céleredmények bemutatásával, első évi alacsony kockázatú projektek tervezése.*

4.3.3 TUDÁSKÖZPONT

A Városfejlesztő Társaság további fontos feladata egy információs és szolgáltatási rendszer működtetése a lakástulajdonosok és társasházak számára (ún. „one-stpo-shop”). Ennek keretében kidolgozza a kritikus esetekre vonatkozó módszertani ajánlásokat, a lakók számára információt nyújt, a társasházkezelők számára képzéseket, továbbképzéseket biztosít, valamint a befektetői érdeklődést kezeli.

4.4 A JAVASOLT MODELL ÖSSZEFOGLALÓJA



IRODALOMJEGYZÉK

[I. ÉCsT, 2019] A 2020 végéig tartó időszakra szóló I. Éghajlatváltozási Cselekvési Terv, MUNKAVERZIÓ, Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat Nemzeti Alkalmazkodási Központ Főosztály és Innovációs és Technológiai Minisztérium, 2019.

[Aczél, 2011] Aczél Gábor, A Középső-Ferencváros rehabilitációjának értékelő tanulmánya, DLA disszertáció, PTE Pollack Mihály Műszaki Kar, Breuer Marcell Doktori Iskola, 2011.

[Artola et al., 2016] Artola, I., Rademaekers, K., Williams, R., Yearwood, J.: Policy Department A: Economic and Scientific Policy, Study for the ITRE Committee, Boosting building renovation: What potential value for Europe?, European Parliament, October 2016. http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/587326/IPOL_STU(2016)587326_EN.pdf

[Beleznay-Vargha, 2014] Beleznay Éva - Vargha Márton: Dugódíj és ingatlanforgalom, Levegő Munkacsoport, 2014. https://www.levego.hu/site/assets/files/2126/ingatlanforgalom-es-behajtasi-korlatozas-20140129.pdf

[BLITS, 2017] Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzata, Integrált településfejlesztési stratégia, CompArt Stúdió Tervező és Beruházó Kft, 2017.

[BpITS, 2016] Budapest Főváros Önkormányzata, Integrált Településfejlesztési Stratégia, Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., 2016.

[BuildComm, 2019] Építési Piaci Prognózis 2019-2022, Build-Communication, 2019.

[Castellazzi et al., 2016] Castellazzi L., Zangheri P., Paci D.; Synthesis Report on the assessment of Member States' building renovation strategies; EUR 27722 EN; doi 10.2790/052530, 2016 http://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC97754/syntesis%20report%20building%20renovation%20strategies_online%20fin.pdf

[Deák, 2019a] Deák Krisztina, TÉR_KÖZ pályázat bemutatása, Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal, Városépítési Főosztály, 2019.

[Deák, 2019b] Deák Krisztina, Adatok a Fővárosi Önkormányzat társasházak számára nyújtott épületfelújítási pályázatához, Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal, Városépítési Főosztály, 2019.

[Duna House, 2019] Duna House Barométer, 97. szám, 2019. július https://bet.hu/newkibdata/128280279/DH_Barometer_97_hun_bet.pdf

[Egedy et al., 2002] Egedy Tamás, Kovács Zoltán, Székely Gáborné, Szemző Hanna: Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten, a NEHOM-projekt aktuális eredményei, Falu Város Régió 2002/8. 3–10.old. http://www.varosrehabilitacio.net/new/pdf/ 4varosrehabilitacio_budapesten.pdf

[EIB, 2008] JESSICA Új lehetőség a fenntartható városi beruházásokat és növekedést támogató uniós források felhasználására https://www.eib.org/attachments/thematic/jessica_2008_hu.pdf

[EIB, 2014] Budapest Urban Development, https://www.eib.org/en/projects/pipelines/all/20140401

[Eisele, 2017] Eisele, K., Initial Appraisal of a European Commission Impact Assessment, Energy Performance of Buildings, EPRS, European Parliament, February 2017. http://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document.html?reference=EPRS_BRI(2017)598588

[EITS, 2015] Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, Integrált Településfejlesztési Stratégia, Városkutatás Kft, Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., 2015.

[EUMSZ] Az európai unió működéséről szóló szerződés (EUMSZ) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=HU

[ÉVOSZ, 2018] Helyzetkép a jelenlegi építőipari gyakorlati képzésről, a cégek szerepvállalásáról az építőipari szakmák oktatásában, Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, 2018

[FITS, 2015] Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája, Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft., Városkutatás Kft., Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., 2015.

[FHB, 2018] FHB Jelzálogbank: Lakásfelújítások Magyarországon, 2018, http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/20180129_FHB_index_felujitas_I.pdf

[Horváth et al., 2015] Horváth Áron, Madurovicz-Tancsics Tünde, McLean Aliz, Sápi Zoltán: Kulturális örökség ingatlanpiaci hatásainak elemzése, ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont, 2015. https://eltinga.hu/data/_uploaded/file/research/kulturalis_orokseg_ingatlanpiaci_hatasai_ELTINGA_2015.pdf

[JITS, 2015] Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégia, HÉTFA Elemző Központ Kft, Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., Városkutatás Kft., 2015.

[Kézikönyv, 2016] Historikus városi szövet megújítása – Történeti épületállomány értékőrző, energetikai fejlesztése kezelési kézikönyv, BFVT, Budapest, 2016 (1007/2016. (VI. 8.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott)

[Kovács, 2005] Kovács Zoltán: A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten, Egedy Tamás (szerk.): Városrehabilitáció és Társadalom, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, 159–174., 2005. http://www.varosrehabilitacio.net/media/files/Varosrehabilitacio/varosrehabestarsadalomcikkek/6Kovacscikk.pdf

[KSH, 2016a] Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei, Központi Statisztikai Hivatal, 2016.

[KSH, 2016b] Központi Statisztikai Hivatal, Mikrocenzus 2016, http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/, 2016.

[LMCS, 2016] Javaslatok a 2017. évi állami költségvetéshez, Levegő Munkacsoport, 2016. május 11.

[Locsmándi, 2011] Locsmándi Gábor: Településtervezés és ingatlanjog, Budapesti Műszaki Egyetem, Urbanisztika Tanszék, 2011.

[LTRS jelentés, 2018] Magyarország összefoglaló jelentése a 2012/27/eu irányelv 4. Cikke szerinti épületszektor hosszú távú felújítási stratégiáról, Innovációs és Technológiai Minisztérium, 2018.

[MFB, 2018] Magyar Fejlesztési Bank, Önkormányzati infrastruktúrafejlesztési program https://www.mfb.hu/onkormanyzatok/mfb-onkormanyzati-infrastrukturafejlesztesi-program-2020-t10-p10

[MNB, 2019] MNB Lakáspiaci jelentés 2019. május, https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-majus

[NÉeS, 2015] Nemzeti Épületenergetikai Stratégia, ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző és Innovációs Nonprofit Kft. a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium megbízása alapján, 2015. (1073/2015. (II. 25.) Kormányhatározattal került elfogadásra)

[NEKT, 2018] Nemzeti Energia- és Klímaterv (Tervezet), Innovációs és Technológiai Minisztérium, 2018.

[OTP, 2019] OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2019/1, https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Lakoingatlan_Ertekterkep_2019_1.pdf

[Pro-Régió, 2018] Finanszírozási GAP elemzés Városfejlesztési Alap Koncepciójához, Pro-Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft., 2018.

[Šajn et al., 2016] Šajn, N., Briefing Energy efficiency of buildings: A nearly zero-energy future?, EPRS, European Parliament, May 2016. http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/582022/EPRS_BRI(2016)582022_EN.pdf

[Századvég, 2019] Századvég Gazdaságkutató Zrt., Szakpolitikai tanulmány – Energiapolitika, Melléklet a 2020 végéig tartó időszakra szóló I. Éghajlatváltozási Cselekvési Tervhez, Az Éghajlatváltozási Cselekvési Terv intézkedései javaslatainak költség-haszon elemzése, 2019. március.

[Századvég, 2012] Századvég Konzorcium, A JESSICA konstrukció megvalósíthatósága, 2012. https://tasz.hu/files/szazadveg-tanulmanyok/NFM_201207/NFM02_TANSZ_201207_Jessica_free.pdf

[Takarékindex, 2018] Takarék Lakásárindex: A városfejlesztések hatásai, Összefoglaló, 2018, http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB-Lakasarindex/Korabbi-kiadvanyaink/varosfejlesztesek-hatasa_TakarekIndex_20180709.pdf

[TITS, 2015] Terézváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája, Ecorys Magyarország Kft., Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., 2015.