

Javaslatok az épületfelújítások felgyorsítására

Vidéken és Budapest belső kerületeiben, az ún. történelmi városrészekben 40-50 éves felújítási lemaradások vannak. Az épületek és a kapcsolódó többi műszaki infrastruktúra „leamortizálódásából” adódó rejtett adósság nagyobb összegű, mint a külső eladósodottságunk. A Levegő Munkacsoport azt javasolja, hogy most elsősorban a középületeket felújítását támogassák, és terjesszék ki a **távfűtést a történelmi városrészekre**, geotermikus energiára alapozva. Bécsi és más külföldi példák azt mutatják, hogy a távfűtés tartósan versenyképesé tehető a gázzal szemben.



Beavatkozásra mindenképpen szükség van, nemcsak a lerobbant épületek látványa miatt, hanem azért is, mert épületállományunk zöme fajlagosan két-háromszor több energiával üzemel, mint a hasonló adottságú osztrák, dán, német épületek, illetve a jelenlegi hazai előírások szerint megépült új épületek. A mostani építőipari és energiaárak mellett azonban a komoly, 50-80 százalékos energiamegtakarítást eredményező korszerűsítések 25-35 év alatt térülnek meg az energiaszámlákból.¹ Mindez nem azt jelenti, hogy nem érdemes felújítani, hanem azt, hogy torzák az energiaárak, nem tartalmazzák például az energia externális költségeit, sok a nyílt és rejtett támogatás. Az előző rendszerhez hasonlóan inkább a lakossági energiaárakat, mint a megtakarítást eredményező korszerűsítéseket támogatta a politika.² Emellett gyakori a rosszul előkészített, alternatívák mérlegelése nélkül, szakszerűtlenül végzett felújítás. Harmadsorban pedig a közintézmények felújítása mellett a

¹ Az Állami Számvevőszék jelentése még ennél is kedvezőtlenebb önkormányzati felújításokról számol be. <http://www.asz.hu/jelentes/1009/jelentes-az-energiagazdalkodast-erinto-allami-es-onkormanyzati-intezkedesek-kiemelten-az-energiaracionalizalast-celzo-tamogatasok-hatasanak-ellenorzeserol/1009j000.pdf>

² 2005-ben 108 milliárd forinttal támogatták a gázarat, miközben 1-2 milliárd Ft jutott épületkorszerűsítésekre.

helyiséggazdálkodásra, az épületek hatékony kihasználására, a közfeladatok és profitot hozó tevékenységek innovatívabb együttműködésére is nagyobb figyelmet kellene fordítani.³

Jogszabályi kötelezettség

Kötelező EU irányelv alapján 2019-től csak „majdnem zéró” kibocsátású, kevés energiával üzemeltethető épületet lehet közintézmény céljára vásárolni, építeni vagy bérelni. Bár a részletek kidolgozását az EU nemzeti hatáskörben hagyta, gazdasági érdekeink is egy alaposabb korszerűsítés mellett szólnak. Ezzel tudnánk az emelkedő üzemeltetési költségeket fékezni, és emellett jelentős számú munkahelyet megőrizni, illetve újakat teremteni.

A felújítási piac szempontjából is ígéretesek a következő tervezett előírások:

- közintézmények évi 3%-os mértékű felújítása (jelenleg 1-1,5%);
- az energiaszolgáltatókra nézve kötelező évi 1,5% megtakarítás;
- nemzeti terv a kapcsolt energiatermelés és a távfűtés/hűtés fejlesztésére.

Magyarország 2014-ig haladékat kér a közintézmények kötelező, évi 3%-os felújítási üteme alól. Ezt a feladatot az új EU fejlesztési források beérkezésekor (2014) kívánják majd teljesíteni.

Jelzésértékű továbbá az Európai Bizottság 2014-2020-as kohéziós politikájához készített ajánlása, amelyben a fenntartható városfejlesztésre az ERFA forrásainak legalább 5 százalékát javasolja elkülöníteni.

A korszerűsítés pénzügyi forrásai

1. Jelentős összegek fordíthatók a **2014-2020 közötti EU fejlesztési alapokból** e célra. Erre a következő két évben, a programkészítés időszakában nagyon oda kellene figyelni.⁴
2. Ösztönözni kell a zöldmezős beruházások helyett a rozsdaterületek újjáélesztését és a meglévő épületek hasznosítását. Ennek érdekében
 - **semmilyen támogatást nem szabad adni** a zöldmezős beruházásoknak, legyen az akár lakásépítés, akár egyéb létesítmények létrehozása;
 - a terjeszkedést ösztönző alacsony **földvédelmi járulékot** jelentősen meg kell emelni, a mentességeket meg kell szüntetni⁵;
 - az építőanyagok (mész, homok, kavics stb.) nevetségesen alacsony **bányajáradékát emelni kell.**
3. Folytatni kell az energia és az épületfelújítások kusza támogatási rendszerének megtisztítását. A forrásokat elsősorban **kutatás-fejlesztésre, mintaépületek finanszírozására**, a műszaki színvonal javítását garantáló előkészítő munkákra, tájékoztatásra, valamint összehasonlító, elemző adatok gyűjtésére (benchmarking), hozzáférhetővé tételére fordítsák.

³ Ebben az új szemléletben készül a KÖH és a KÖZTI Zrt vezetésével a Budai Várnegyed és Várlejtők rehabilitációs koncepciója, amelyet 2012. január 15-ig lehetősége van bárkinek véleményezni.

⁴ A 2007-2013 közötti ÚMFT fejlesztési keretnek csak 2-3 százalékát jelölték ki energiatakarékosságot és megújuló energiák használatát eredményező pályázatokra. Ezzel az aránnyal – Lengyelországgal együtt – a legrosszabb helyet foglaltuk el az EU-ban.

⁵ A földvédelmi járulék átalakítására a Levegő Munkacsoport részletes javaslatot dolgozott ki: **A termőföld és a zöldfelületek védelme gazdasági eszközökkel.** Levegő Munkacsoport, 2003, www.levego.hu/konyvtar/olvaso/koltsegvetes/koltm12.pdf

4. Az adók és -kedvezmények a felújítások mellett **tegyék érdekeltté a tulajdonosokat az épületek hasznosításában**, a jobb helyiséggazdálkodásban. Az üresen álló, kihasználatlan épületek „bespájzolását” adóztassák az értékteremtő vállalkozások helyett.
5. Kiszámítható, stabilabb jogszabályi és gazdasági környezettel fordítsák az építési szektor figyelmét a felújítások felé. Készüljön **városrehabilitációs stratégia**, amely megkönnyíti a piaci lehetőségek felmérését.
6. **Non profit Zöld Bankot** kell felállítani a pályázatoknál az önrész kedvező hitellel történő biztosítására, egyébként pedig a gyorsabban megtérülő beavatkozások saját erőből finanszírozását megkönnyítendő. A visszafizetés lehetőleg a kisebb energiafelhasználásból eredő kiadási megtakarításból történjen („*pay as you save*”).
7. Elő kell írni az energiaszolgáltatóknak, hogy évi **1,5 százalék energia megtakarítást** érjenek el. Ezt több országban bevezették (Nagy-Britannia, Lengyelország), de az EU még nem tette kötelezővé. Ezt a fogyasztókkal történő megtakarítási megállapodással érhetik el.
8. **Energiaadó**t célszerű bevezetni **a háztartási energiára**, minden fogyasztót érintő **kompenzációval**, valamint **az egyéb épületek üzemeltetésére felhasznált energiára**.

A 8. pontban megfogalmazott javaslatot, az épületekben felhasznált energiára energiaadó kivetését az indokolja, hogy a felhasználók szembesüljenek az energia valódi költségeit (beleértve az externális költségeket, valamint a források szűkösségét) jobban tükröző árakkal. Az EU és a Nemzetközi Energia Ügynökség (IEA) is elismeri, hogy ezeket a költségeket ma még nem tartalmazzák az energiaárak, rengeteg a nyílt és rejtett energiatámogatás.⁶ Ez – az egyéb hátrányok mellett – társadalmilag is rendkívül igazságtalan, hiszen minél több energiát fogyaszt valaki, annál nagyobb támogatásban részesül. A háztartási energiára és az egyéb épületek üzemeltetésére kivetett adó jelentős lökést adna az energiahatékonyságnak, az energiatakarékosságnak és a megújuló energiák alkalmazásának, valamint többletforrást teremtene az energiahatékonysági beruházásokhoz. Ezzel is ösztönöznének az életmódváltásra, klímabarát települések, minimális energiát fogyasztó berendezések, épületek kialakítására.

Az így keletkező állami bevételt vissza kell juttatni minden magyarországi lakosnak úgy, hogy mindenki ugyanakkora bevételben részesüljön. Ezáltal csökkennek a társadalmi egyenlőtlenségek, továbbá elkerülhető az a hatalmas adminisztráció (valamint a visszaélések), amely egy „szociális” alapú kompenzációval járnak együtt. Csak a háztartások évente mintegy 1200 milliárd forintot költenek energiára⁷ (a közlekedési energiafelhasználást nem számítva).

Az építőipar felkészülése

Az építőipar munkaigényes területei, a korszerűsítések, több évtizedre elegendő, tervezhető piacot jelentenek. Ez a terület képes felszívni az alacsony képzettségűeket, a – ma még csak igen kis számban rendelkezésre álló – színvonalas szakmunkásokat,

⁶ <http://www.worldenergyoutlook.org/subsidies.asp>

⁷ A KSH „2.2.4. Az egy főre jutó kiadások részletezése COICOP-csoportosítás szerint (2000–)” táblázata (http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc004.html) szerint a háztartásokban az egy főre jutó energiafogyasztási kiadás a következő volt 2009-ben:

EnergiafajtaFtelektromos energia44.362 gáz, vezetékes, palackos45.593 folyékony tüzelőanyagok6 szilárd tüzelőanyagok13.131 központi fűtés, távhő13.485összesen116.577

speciális ismeretekkel rendelkező kézműveseket és korszerű tudású felsőfokú végzettségűeket. Az építési szektor nincs felkészülve a minőségi felújításokra. Ehhez a képzést, az eszközállományt és a szervezeti felépítést is bővíteni, átalakítani szükséges.

A felkészülés folyamatosan történhet. Az ÚMFT maradványaiból mintegy 160 milliárd forintot most átcsoportosítanak épületfelújításra,⁸ emellett létrehoznak egy állami szervezetet a felújítások koordinálására is.

Politikai akarat mellett 2014-ben már előkészített projektekkal, a képzések megszervezésével, támogató gazdasági ösztönzőkkel fogadhatjuk a friss uniós fejlesztési forrásokat.

Fűtési/hűtési koncepció⁹

Az ivóvíz-, áram- vagy gázszolgáltatáshoz hasonló jellegű más fűtési megoldásokkal versenyképes szolgáltatássá lehetne alakítani a távfűtést/hűtést is. Ez annál is inkább indokolt, mert egy korábbi levegőtisztasági vizsgálat kimutatta, hogy a távfűtésnek nem kis szerepe van a főváros levegőminőségének alakulásában. Amennyiben megszűnne a mintegy kétszázötvenezer lakótelepi lakás, továbbá sok közintézmény távfűtése, a főváros levegője még gyakrabban süllyedne az egészségügyi határ alá. A fűtés 14-16 százalékban felelős a főváros levegőszennyezettségéért (ez egy éves átlagos szám, télen az arány ennél sokkal magasabb). Országos átlagban pedig a rákkeltő finomrészecskék több mint 40 százalékát a fűtés bocsátja a levegőbe. A szennyezettség növekedhet a jövőben, mivel anyagi okokból egyre többen térnek át vegyes tüzelésre, és égetnek – sokszor korszerűtlen tüzelőberendezésekben – mindenféle hulladékot, vegyes biomasszát.¹⁰ A levegő minőségének védelmére és a gazdaságos üzemeltethetőségre való hivatkozással Dániában, Németországban több évtizeden át előírták a távfűtést az erősen szennyezett városrészekben. Amikor sikerült megfelelő méretgazdaságosságot elérni, a távfűtés megkötések nélkül is versenyképesé vált. Ez a helyzet most például Bécsben is.

Bécsben a távfűtés arányát részben a finompor-szennyezés csökkentése érdekében kívánják a jelenlegi 37 százalékról 50 százalékra emelni. Öt éven belül a bécsi távfűtőművek 600 millió eurós beruházást tervez megvalósítani, egyebek mellett a **távűtés** kiterjesztésére.

Fiókban maradnak a távfűtési tervek?

A rendszerváltáskor a főváros részére készített közmű tanulmányban a távfűtés korszerűsítését és nagyobb területre kiterjesztését javasolták. 1996-ban a BVTV megrendelésére készült egy újabb tanulmány a belső kerületek, történelmi városrészek távfűtéséről. Ebben 8 fejlesztési területet vizsgáltak. A legkedvezőbbnek a II. kerületi Frankel Leó utca környékét, az ORFI épületeinek, az uszodáknak és a közeli irodaépületeknek a távfűtésre átállítását találták. Ígéretesnek ítélték még a Ludovika és a Semmelweis Egyetem épületeit, a Népligettől majdnem a Kálvin térig terjedő, több részből álló területet, a Millenáris Park környezetét, valamint a Parlament–Markó utca–Falk Miksa utca intézményi negyedét. Ez a munka is a fiókban maradt.

Jövő év elejére készül el egy újabb tanulmány a történelmi városrészek távfűtésbe kapcsolásáról a FŐTÁV megrendelésére. Érdemes lenne megvizsgálni a Budai

⁸ [http://www.napi.hu/magyar_gazdasag/energiapalyazatok_oriasi_forras-atcsoportositast_jelentett_be_ben-
csik.502004.html](http://www.napi.hu/magyar_gazdasag/energiapalyazatok_oriasi_forras-atcsoportositast_jelentett_be_ben-
csik.502004.html)

⁹ Nyugat-Európában általában 15-25 éves városmegújítási tervek készültek. Dániában 1980-ban 50 éves koncepciót dolgoztak ki.

¹⁰ <http://mno.hu/ahirtvhirei/veszelyes-anyagokkal-is-futenek-a-penzhiany-miatt-1032774>

Várnegyed és várlejtők most készülő fejlesztési koncepciója keretében a távfűtésbe való kapcsolás lehetőségét is.¹¹

Távfűtés geotermikus energiával

Külön szólunk a fűtéshez (hűtéshez) szóba jöhető energiaforrásokról. Budapest levegője sokat javult a hatvanas évek végén, amikor nagy arányban áttértek szénről, később az olajról a földgázfűtésre. Mindez akkoriban hatalmas előrelépés volt, mára azonban a túlzottan egyoldalú földgázhasználat mind a költségvetésnek, mind a lakosságnak sokba kerül, emellett hátráltatja a korszerűsítést.

Több országgrészben kutatják a geotermikus energia szélesebb körű hasznosítását.¹² A szakértők szerint a fővárosnak elsősorban a pesti oldalon kedvezők az adottságai. Érdemes lenne áldozni a próbafúrásokra és legalább egy mintaprojekt megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésére. A megújuló energiák közül ez látszik a legígéretesebbnek.

A lakóépületek kimaradnának?

A régi tagországokban, a sűrűn lakott területeken a lakóházaknak legtöbbször egy tulajdonosa van, ami lehet az állam, az önkormányzat, egy szövetkezet vagy egy magánszemély, társaság. Ez megkönnyíti a felújítást és az üzemeltetést. A hazai szétaprózott tulajdonosi szerkezet, a kisebbség jogait túlzottan védő társasházi törvény és a kontroll hiánya is akadályozza a felújítást, nemcsak a sokat emlegetett szegénység, a túlzottan alacsony jövedelmek. A meglévő lakóépületekbe ma szinte lehetetlen a távfűtés bevezetése az egyes tulajdonosok ellenállása és a távfűtés rossz híre miatt. Az 1996-os tanulmány a lakóépületek távfűtésbe kapcsolását ezért nem javasolta. A fejlesztésekkel, az említett káros támogatások leépítésével a távfűtés nálunk is versenyképessé tehető.

Budapest, 2011. november 29.

Beliczay Erzsébet
elnökhelyettes

Kapcsolódó cikkek

2012-től kötelező az energiatanúsítvány,
http://www.levego.hu/hirek/2011/09/2012_tol_kotelezo_az_energiatanusitvany

Megkerülhetetlen a középületek rendbehozatala,
http://www.levego.hu/hirek/2011/10/megkerulhetetlen_a_kozepuletek_rendbehozatala

Tanulmányok

Beliczay Erzsébet: **Ajánlások az állampolgárok biztonságérzetét, normális életvezetését támogató, környezetkímélő lakáspolitikák kialakítására.** In: Lukács András, Szabó Zoltán (szerk.):

¹¹ Dr Zumbok Ferenc NFM miniszteri biztos koordinálásával a KÖH és a KÖZTI Zrt. készíti a koncepciót.

¹² MATÁSzS konferencia, Velence, 2011.11.21. Garbai–Kontra előadása a geotermiáról, <http://www.mataszsz.hu/?action=19>

Ajánlások a 2004. évi költségvetéshez. I. sz. melléklet, 227-236. oldal. Levegő Munkacsoport, 2003, <http://www.levego.hu/sites/default/files/kiadvanyok/koltsegvetes2003.pdf>

Beliczay Erzsébet: **A területfoglalást serkentő támogatások**. Kiss Károly (szerk.): Tiltandó támogatások – Környezetvédelmi szempontból káros támogatások a magyar gazdaságban. 147-157. oldal. L'Harmattan Kiadó, 2005, http://www.levego.hu/kiadvanyok/tiltando_tamogatasok

Pál János: **A városi terjeszkedés valódi költségei**. Levegő Munkacsoport, 2006, <http://www.levego.hu/sites/default/files/kiadvanyok/varositerjeszkes.pdf>

Beliczay Erzsébet (szerk.): **Hamupipókéből királyné** – A Levegő Munkacsoport tanulmánya a távfűtésről, 2008, <http://www.levego.hu/sites/default/files/kiadvanyok/tavfutes.pdf>

Beliczay Erzsébet (szerk.): **Távfűtött települések – Energiatudatos fogyasztók**. Levegő Munkacsoport, 2009, http://www.levego.hu/sites/default/files/kiadvanyok/tavfutes_1001_0.pdf

Beliczay E.: **Urban regeneration in Budapest**. Levegő Munkacsoport, 2009, http://www.levego.hu/en/publications/urban_regeneration_in_budapest

Beliczay Erzsébet: **Több munkahely, kevesebb energiafogyasztás**. In: Kiss Károly (szerk.) Zöld gazdaságélénkítés. Lélegzet Alapítvány, 2010, http://mukutir.telco-system.hu/kutato.plt?ko_no=336

Pavics Lázár, Kiss Károly: A fosszilis energiák hazai támogatása, Levegő Munkacsoport 2011. http://www.levego.hu/kiadvanyok/a_fosszilis_energiak_hazai_tamogatasa