

Társasházi szabályozás, lehetőségek

Jónás Zoltán András

Főpolgármesteri Hivatal

Klíma- és Környezetügyi Főosztály

2023. április 5.

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

- **Jogszabályi háttér problémái, hatásai**
- **A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény módosítása**
- **Kétszintű közigazgatásból adódó problémák**
 - Eltérő szabályozási környezet problémája
 - Napelem telepítést befolyásoló korlátozások
 - Főváros célja, lehetőségei

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Jogszabályi háttér problémái, hatásai

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

A 2022-es év a napelemes beruházásokat érintő jogszabályváltozásokról szólt.

- Hatások: **Bizonytalanság**
- **Lakossági attitűd vizsgálat eredménye**
 - A napelemes beruházást tervezők 52%-a társasházban él!
 - A napelem telepítését egyáltalán nem tervezők legtöbbször társasházban lakik és bonyolultnak látja a helyzetet (58%).
 - A rendszer közös kiépítése az ilyen társasházak tapasztalatai alapján jellemzően a lakók egyet nem értésén bukik el → jogszabályi változás
 - A társasházban élő válaszadók 92%-a nem ért egyet a kormányval azzal a döntésével, hogy november 1. után az újonnan telepített napelemek esetében nem lehet a hálózatba betáplálni az áramot. Úgy gondolják, hogy az új szabályozás miatt jóval kevesebben fognak napelemet telepíteni.
- **Napelemes Tanácsadó Iroda** forgalmának megszűnése

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény módosítása

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

293/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvénnyel kapcsolatos egyes rendelkezésekről

A Kormány

az Alaptörvény 53. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, figyelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 51/A. § (3) és (4) bekezdésére, a 4. § tekintetében az Alaptörvény 53. cikk (3) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, illetve humanitárius katasztrófa magyarországi következményeinek elhárításáról szóló 2022. évi VI. törvény 2. § (1) bekezdése szerinti országgyűlési felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet ideje alatt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényt (a továbbiakban: Tht.) az ezen rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

2. § (1)² A közös tulajdonban álló épületrészre – a társasházközösség közös költségének csökkentése érdekében telepítendő és üzemeltetendő – napkollektor, napelemes rendszer (a továbbiakban együtt: rendszer) telepítését és üzemeltetését a közgyűlés, illetve a megismételt közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada több mint felének szavazatával megtilthatja.

(2)³ Az (1) bekezdés alapján telepíteni és üzemeltetni kívánt rendszer

a) telepítésének és üzemeltetésének részletszabályait, a csatlakozás feltételeit, a telepítés és üzemeltetés költségeinek és bevételeinek megosztását legkésőbb a telepítés megkezdéséig közgyűlési határozatban kell rögzíteni,

b) napkollektor esetében – ha az távhőszolgáltató által ellátott épületen kerül telepítésre – akkor valósítható meg, ha az illetékes távhőszolgáltató a telepítést és a tervezett műszaki tartalmat írásban jóváhagyja.

(3) A külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség energiaellátása érdekében rendszer a közös tulajdonban álló épületrészre csak akkor telepíthető, ha az a közös költség csökkentésére telepítendő napelem felhelyezését nem lehetetlenítené el.

(4) Ha a legfeljebb hatlakásos társasház-közösségre a Tht. 13. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni, az (1)–(3) bekezdés szerinti döntést a tulajdonostársak hozzák meg.

3. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 4. § az e rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

4. §⁴

293/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet

2022.08.10-i állapot:

2. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészre napkollektor, napelemes rendszer (a továbbiakban: rendszer) telepítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább 75%-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

- 2022.08.10 és 2022. 11. 01 között **5x változott meg** a jogszabály szövege.
- **Építési beruházás fogalma:** az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény)

2022.09.10-i állapot:

2. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészre – a társasházközösség közös költségének csökkentése érdekében telepítendő és üzemeltetendő – napkollektor, napelemes rendszer (a továbbiakban együtt: rendszer) telepítését és üzemeltetését a közgyűlés, illetve a megismételt közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada több mint felének szavazatával megtilthatja.

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

293/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet

- **2. § (2)** Az (1) bekezdés alapján telepíteni és üzemeltetni kívánt rendszer
 - b) **napkollektor esetében** – ha az távhőszolgáltató által ellátott épületen kerül telepítésre – akkor valósítható meg, ha **az illetékes távhőszolgáltató** a telepítést és a tervezett műszaki tartalmat írásban **jóváhagyja**.
- **2. § (3)** A **külön tulajdonban álló lakás** vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség energiaellátása érdekében rendszer a **közös tulajdonban álló épületrészre** csak akkor telepíthető, **ha az a közös költség csökkentésére telepítendő napelem felhelyezését nem lehetetlenítené el.**

NEW

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Kétszintű közigazgatásból adódó problémák

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Eltérő szabályozási környezet problémája

- A napelemek telepítésével kapcsolatos előírásokat a **Településképi arculati kézikönyv (TAK)** és a **Településképi rendelet (TKR)** szabályozza.
- A kétszintű közigazgatásnak köszönhetően Budapesten összesen **48 db rendelet** (24 db TAK és 24 db TKR) szabályozza a napelemek telepíthetőségét!
- A kerületi szabályozások sokszínűsége miatt mind a fogalmakban, mind az eljárásrendben eltérés tapasztalható.

Megfogalmazások napelem telepítésre

- Az építészeti értéket településképi szempontból zavaró módon nem helyezhető el. (I)
- Ne eredményezzen bizonytalan megjelenést (II)
- A világörökségi terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbbe. (V)
- Közterületről nem láthatóan helyezhetők el. (VII)
- Egyedi védelem alatt álló építészeti örökség esetén a tetőn napelem közhasználatú területről látható helyen nem helyezhető el (XIV)

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

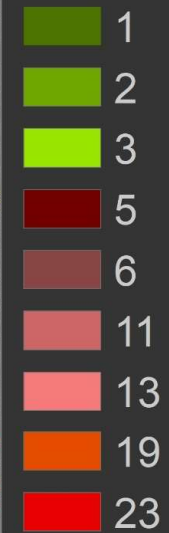
based on a decision of the German Bundestag

PV telepítési szabályozás

Egyedi védettség (kód)



Területi védettség (kód)



Érintett épületek:

- Egyedi és Területi 17 140 (5%)
- + Kerületi 186 450 (54%)



Napelem telepítést befolyásoló korlátozások

Fővárosi szintű korlátozások

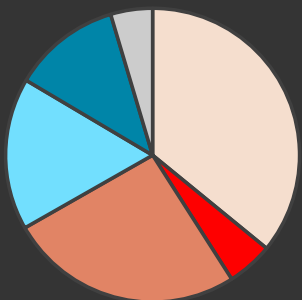
Kategóriák	Térképi kód	Jelleg	Jogszabály elérési útvonala	Rendelkezők kivonata
Fővárosi védett épületegyüttes			https://net.jogtar.hu/rende	nincs korlátozás
Kiemelt nemzeti emlékhely	1	területi	https://net.jogtar.hu/jogszab	közterületről látható módon nem helyezhető el
Nemzeti emlékhely			ogtar.hu/jogszabaly?docid=a2	nincs korlátozás
Történelmi emlékhely				
MJT (műemléki jellegű terület)	2	területi		<p><u>Telepíthető, ha "nem veszélyeztethetik a védelem alapjául szolgáló műemléki érték fennmaradását, méltó megjelenését, érvényesülését"</u></p>
Műemlék	2	területi		
Műemlék tartozék	2	területi	y.jogtar.hu/jogszabaly?docid=	
Műemlék kert	2	területi		
Műemléki környezet	2	területi		
Világörökségi helyszín	3	területi		
Világörökségi helyszín védőövezet	3	területi	.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a	
Világörökségi várományos helyszín	3	területi		világörökségi területen építményt, épületet, műszaki berendezést, reklámhordozót, közlekedési infrastruktúrát és napelemes erőművet újonnan elhelyezni, kiegészítést
Világörökségi várományos helyszín védőövezet	3	területi		"kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi ad

Helyi szintű korlátozások

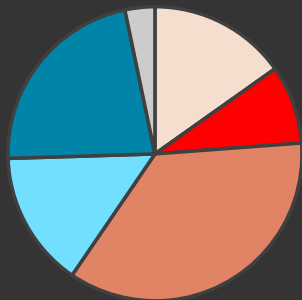
Kerületek	Térképi kód	Jelleg	Jogszabály elérési útvonala	Rendelkezők kivonata
I.	4	egyedi	Budavar » Építési információk	Településképi rendelet: A világörökségi védett egyedi épületekre vonatkozó
II.	5	területi	Budapest Főváros II. Kerületi	Pesthidegkút-Ófalu hagyományos beépítés (2) Elektromos vagy hőenergiát előál
III.	6	területi	Budapest Főváros III. Kerület	"Nem megengedett a napelem panel utóla; Napelem panel tetőzeten való elhely
IV.	7	egyedi	a településképvédelmi rendel	Napelemeket az országos, fővárosi vagy helyi védett értékek esetében, valamint
V.	8		Belváros-Lipótváros Budapest	Védett területen rendeltetési egységhez ka A 6. § szerint az V. kerület teljes terü
VI.			https://www.terezvaros.hu/	nincs korlátozás
VII.	9		https://net.jogtar.hu/rendele	(5) Megújuló energiatermelő berendezés (r 3§ szerint: Közterületről látható: a te
VIII.			https://jozsefvaros.hu/dokur	nincs korlátozás
IX.			https://or.njt.hu/onkormany	nincs korlátozás
X.	10	egyedi	https://or.njt.hu/onkorman	védett egyedi érték esetén az épület közterület felé néző tetőfelületén és homlo
XI.	11	területi	https://or.njt.hu/onkormany	(10) Világörökségi területen napelem és na (4) Az épület rendeltetéséhez
XII.	12	egyedi	Önkormányzati rendelet (njt.l	a helyi védelem alá eső épületekre (1. melléklet) nézve állapít meg szabályokat:
XIII.	13	területi	Önkormányzati rendelet (njt.l	A településképi szempontból meghatározó értél (1) Magastető épületen napelem és
XIV.	14	egyedi	Önkormányzati rendelet (njt.l	Napelem, napkollektor csak az érintett inge Egyedi védelem alatt álló építészeti ö
XV.	15	egyedi	Önkormányzati rendelet	Napelem, napkollektor utcai homlokzaton Védett településrészen és utcaszakas
XVI.	16	kerületi	Önkormányzati rendelet (nj	A lakóterület Mt-en az egyes önálló építési Technológiai és energiatermelő bere
XVII.	17	kerületi	Önkormányzati rendelet (nj	Napelem, napkollektor csak tetősíkban helyezhető el.
XVIII.	18	kerületi	Önkormányzati rendelet (nj	Háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezést a tetősíkba, vagy arra lep
XIX.	19 és 20	területi és egyedi	Önkormányzati rendelet (nj	Egyéb a tetősíkján és azzal párhuzamosan Településképi bejelentési eljárást kel
XX.	21	kerületi	Önkormányzati rendelet (nj	A főépítési szakmai konzultáció legalább e Magastető épület esetén táblás nap
XXI.	22	kerületi	Önkormányzati rendelet (nj	Háztartási méretű napenergia-hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, at
XXII.	23	területi	Önkormányzati rendelet (nj	Fővárosi helyi védelemmel érintett, és a kerület településképi szempontból véd
XXIII.			Önkormányzati rendelet (nj	nincs korlátozás

Épületek a jellemző településszerkezet alapján kategorizálva (aggregált)

Kiterjedés
részesezés



Potenciál
részesezés



Településszerkezet

- Sűrű beépítés
- Lakótelep-szerű
- Laza beépítés
- Intézményi, szolg., ker.
- Gazdasági
- Egyéb



Főváros célja, lehetőségei

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Főváros célja, lehetőségei

- Fővárosi kerületek és más települések számára gyakorlati útmutató készítése a napelemek városi szövetbe történő integrálásához.
- TAK és TKR harmonizáció – igen, mind a 48 esetben!
 - A kerületenként eltérő szabályozás „egységesítése”.
 - Fogalmak tisztázása (közterületről láthatóság- városképi szempontok tisztázása, egységes kezelése).
 - Kerületekkel való kapcsolatfelvétel nem csak napelemmel összefüggésben (csapadékvízkezelés, zöldtető, stb.)
- A műszakilag avult épületállomány értékei csak fejlesztéssel menthetők át az utókor számára, ehhez technológia beépítése szükséges!
 - Társasházi napelemes rendszerek telepítési lehetőségeihez kapcsolódó „beruházási csomagok” feltérképezése.
 - Kerületi pályázatok segítése.

Supported by:

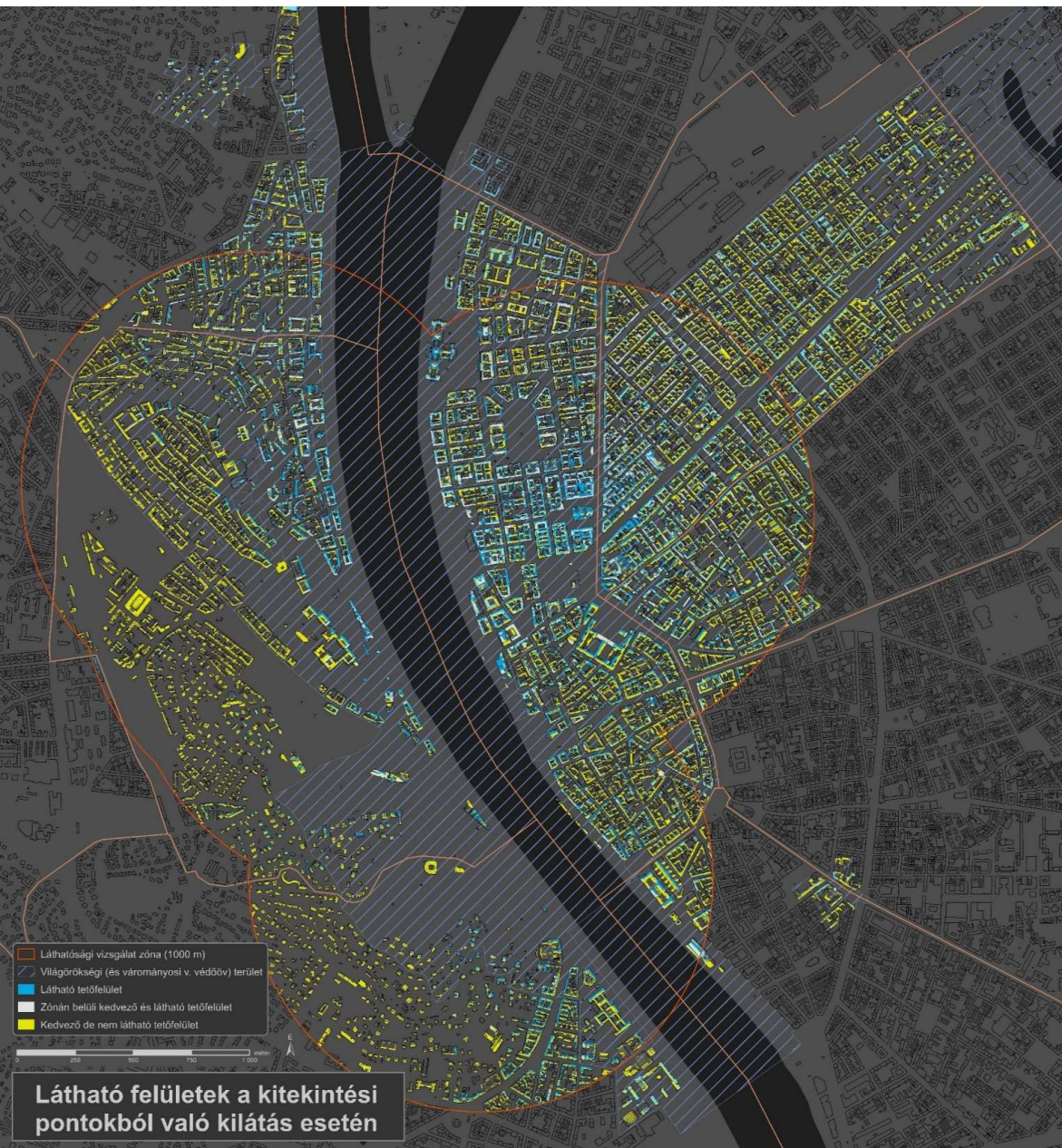


Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag



Az általános tiltás, mint eszköz nem alkalmas az építészeti értékek megőrzésére, fenntartására.

- A „történeti belváros” területén az általános tiltás helyett az ingatlanok szintjére lebontott egyedi elbírálást tartjuk elfogadhatónak.
- Egyedi döntések támogatása térinformatikai rendszerekkel – Szolártérkép.
- Javaslatcsomag – kézikönyv kidolgozása a kerületi döntéshozók részére a jó- és rossz példák bemutatásával.

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag

Köszönöm a figyelmet!

jonas.zoltan.a@budapest.hu

Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag