

NAGY BELMAGASSÁGÚ

POLGÁRI LAKÁSOK



BUDAPEST

1. Bevezetés	3
2. Otthonaink energiafelhasználása, a felújítás fő szempontjai, a polgári lakások jellemzői	4
3. Energiatakarékossági tippek polgári lakás esetén	8
3.1 Ingyenes rezsicsökkentési tippek	8
3.2 Alacsony költségű tippek	11
3.3 Közepes költségű beruházások	12
Lehetséges megoldások a penészesedés esetén	
3.4 Mélyfelújítás eszközei	15
3.5 Mit nyerhetünk, ha belevágunk lakásunk energetikai felújításba?	15
4. Társasházi szintű energetikai felújítás – közös döntéssel még nagyobb hatás	16
5. Mi engedélyköteles, mi nem?	19
6. Költségbecslés és támogatási lehetőségek	20
6.1 Költségbecslés és járulékos költségek	20
6.2 Önkormányzati támogatások	21
6.3 Társasházi kamattámogatott felújítási hitelek	22
6.4 Civil szervezet segítségével	22
7. Egy jó példa	23
Polgári lakás felújítása - videóval	

1. Bevezetés

Magyarországon az épületek adják az ország energiafelhasználásának körülbelül 40%-át, és az üvegházhatású gázok kibocsátásának 36%-áért felelősek. Budapesten ezek az arányok még magasabbak: a fővárosban az épületek (lakó és nem lakó együtt) a kibocsátás közel 60%-át teszik ki. Ebből a lakóépületek – főként az elavult fűtés, rossz szigetelés és régi nyílászárók miatt – 36-37%-kal részesednek. ¹

Ahhoz, hogy az európai uniós, az országos és a budapesti klímasemlegességi célokat teljesíteni tudjuk, fel kell gyorsítani az energetikai felújításokat, számukat és mélységüket jelentősen növelni kell. Ha ez sikerül, annak nemcsak klímavédelmi előnyei lesznek, hanem tartósan és fenntarthatóan csökkennek a rezsiköltségek, javul a levegőminőség, nő az ország energiafüggetlensége és energiabiztonsága, új munkahelyek jönnek létre, javul az emberek egészségi állapota és nő a GDP. Az átfogó, komplex energetikai felújításon kívül azonban minden, energiafogyasztást csökkentő intézkedés, amely nem jár komfortcsökkenéssel, bármilyen kis lépés is, hozzájárul a rezsiterhek csökkenéséhez, a levegőminőség és az egészségünk javulásához. **Energiatudatos otthonok** füzetsorozatunk azzal a céllal készült, hogy bemutassa: különböző épülettípusok esetében milyen lehetőségeink vannak az energiafogyasztás csökkentésére, otthonunk komfortjának növelésére és egy egészségesebb lakókörnyezet kialakítására.

Ez a kiadvány kifejezetten a polgári lakásokra fókuszál, és azokra a megoldásokra hívja fel a figyelmet, amelyek e sajátos épülettípus esetén lehetnek különösen hasznosak és eredményesek.

¹budapest.hu/zold-budapest/klima-es-kornyezetvedelem/klimaugynokseg

2. Otthonaink energiafelhasználása, a felújítás fő szempontjai, a polgári lakások jellemzői

Otthonainkban a legtöbb energiát fűtésre használjuk (72%), amely főleg télen és az átmeneti (tavaszi, őszi) időszakban megterhelő. A használati melegvíz előállítás is jelentős arányt képvisel (12,5%), míg a világítás és elektromos készülékek fogyasztása (9,9%) és a főzés (5%) is 10% alatti arányt jelent. A hűtésre fordított energia mennyisége alacsony (0,5%), de várhatóan növekedni fog a jövőben. ²

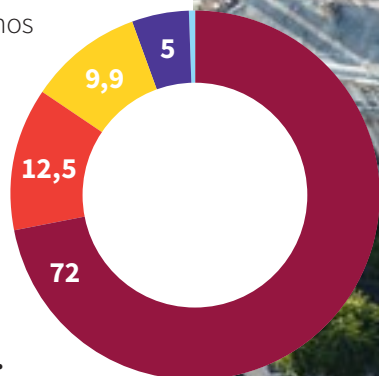
Az energetikai felújítás alapelve, hogy először csökkent-sük otthonunk hőigényét, és csak ezt követően korszerű-sítsük a fűtést vagy alkalmazzunk megújuló energiaforrást.

Így elkerülhető a túlméretezett gépészet, ami költséget és energiát takarít meg. A hőigény csökkentése az épület termikus burkának megerősítésével történik: homlokzati, tető- vagy padlásfödém-, illetve pincefödém szigetelésével, valamint a nyílászárók korszerűsítésével. Előtte azonban fontos a szerkezeti hibák (pl. beázás, elavult vezetékek) kijavítása.

Mélyfelújításról – vagy komplex felújításról – akkor beszélünk, ha az épület energiafelhasználása legalább 60%-kal csökken. Ennek fő elemei: a teljes hőszigetelés, a nyílászárók cseréje vagy felújítása, valamint a fűtési-hűtési rendszer modernizálása. Ezt kiegészítheti hővisszanyerős szellőztetés, megújuló energiahasználat és okos épületirányítás.

Ha a komplex felújítás nem valósítható meg egyszerre, érdemes előre megtervezni a teljes folyamatot és szakaszosan kivitelezni, úgy, hogy a lépések optimális sorrendben kövessék egymást.

Egy társasházban élő lakástulajdonos nem tud minden korszerűsítést önállóan megvalósítani: bizonyos munkálatok – például a homlokzat vagy a tető szigetelése – csak közös döntéssel, az egész épületre kiterjedően végezhetők el. Más beavatkozások – mint a nyílászárók cseréje vagy a fűtés korszerűsítése – egyéni leg is elvégezhetők, saját hatáskörben.



² www.ksh.hu/stadat_files/ene/hu/ene0007.html

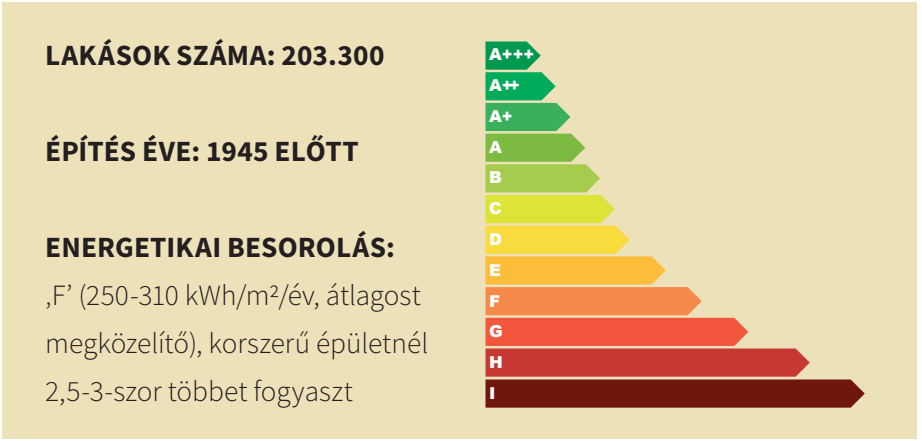


NAGYMÉRETŰ HISTORIZÁLÓ BÉRHÁZ

Budapest belvárosának képét meghatározó épülettípus. Általános a zárt sorú beépítés, a belső udvaros, körfolyosós kialakítás. A bérházak vastag falazatúak, általános a magastető és a fűtetlen padlástér, fafödémekkel, salakfeltöltéssel, de jellemző az acélgerendás téglaboltozat is. A nyílászárók legtöbbször régiek (gerébtokos kialakításúak), rossz hőszigetelésűek. A fűtési és melegvízellátó rendszerek nagyon vegyesek: gyakori az egyedi fűtés, de házközponti és távfűtéses épületek is előfordulnak.

Jellemző energetikai leírás: A bérházak falazata nagyméretű vagy kisméretű tömör téglafalazat, jellemzően 51-74 cm falvastagsággal. A díszes homlokzatok sok esetben kizárják az utcafronti külső hőszigetelést, az udvari oldalon korlátot jelent a függőfolyosó szélességi mérete. A padlás és pincefödémek hőszigetelése könnyebben megoldható, de sok esetben jelentős átalakítás szükséges (alapvezetékek áthelyezése). A nyílászárók napjainkra előregedtek, de esztétikai értékük miatt a felújítás preferált, nem a csere. Csere esetén egyedi gyártású, az eredeti homlokzati képet megőrző fa nyílászárók kialakítására kell törekedni.

A fűtési és melegvízellátó rendszerek nagyon vegyesek akár épületen, sőt lakóegységen belül is. Gyakori az egyedi fűtés: gázkonvektor, cirkó fűtés, cserépkályha, HÉRA cserépkályha. A melegvíz előállítására kombi cirkó, villanybojler, átfolyós gáz-vízmelegítő a leginkább elterjedt. Központi és távfűtéses épületek is előfordulnak. Ez a változatos kialakítás műszaki szempontból is nehezíti a komplex gépészeti felújítási megoldások alkalmazását.



A következő fejezet a lakáson belüli lehetőségeket veszi sorra, míg később a társasházi szinten, közösen megvalósítható korszerűsítéseket is áttekintjük.

3. Energiatakarékossági tippek polgári lakás esetén

3.1 INGYENES REZSICSÖKKENTÉSI TIPPEK

Szobai hőmérséklet télen: Az ideális hőmérséklet nappal 20-21 °C, éjszaka pedig 18-19 °C. A kellemes közérzethez a nappaliban 20-21 °C, a gyermekszobában 22 °C, a hálóban 18 °C ajánlott. 2-3 fokkal alacsonyabb hőmérséklet mellett 7-15 %-kal csökkenthetjük fűtési költségeinket.

Nyáron az ideális hőfok 24-26°C. Amennyiben split (osztott, beltéri és kültéri egységből álló) klímát használunk, a kintihez képest maximum 5 °C-kal ajánlott csökkenteni a hőmérsékletet.

Ha nem vagyunk otthon: Mindig csak ott és annyit fűtsünk, ahol és amennyire szükséges. Ha napközben hosszabb ideig nem vagyunk otthon, érdemes 2-3 fokkal alacsonyabbra állítani a termosztátot, vagy lejjebb tekerni a radiátorokat/konvektorokat. Ha több napra elutazunk, akkor 4-5 fokkal csökkentjük a fűtést.

Nem használt terek: sokáig nem használt helyiségeket/tetőteret lehetőleg jó hőszigetelőképeségű anyaggal zárjuk le, különítsük el (pl. hőszigetelt ajtó).

Fűtőtestek szabadon hagyása: Ne zárjuk körül bútorokkal a konvektorokat, radiátorokat és ne lógjon rájuk a függöny.

Használati melegvíz: A hőtárolós bojler termosztátját érdemes kb. 40 °C-ra beállítani, és csak akkor feljebb tekerni, ha több meleg vízre van igényünk. (Érdemes kitapasztalni, a vízmelegítéshez mennyi időre van szüksége a készüléknek.) Fontos tisztában lenni azzal, hogy a legionella-kockázat csökkentése érdekében ajánlott rendszeresen magasabb hőmérsékletre felfűteni a bojlert.

Mérés: Mérjük fogyasztásunkat rendszeresen, legyünk tudatában mi mennyit fogyaszt. Ha eddig átalányt fizettünk a szolgáltatónak, most érdemes áttérni a havi leolvasásra.

Szellőztetés: 3-5 percig (szélcsendes időben 5-10 percig) kitárt ablakokkal szellőztessünk naponta kétszer (télen is), így az elhasznált levegő gyorsan kicserélődik a kinti friss levegőre.





3.2 ALACSONY KÖLTSÉGŰ TIPPEK

Energiatakarékos égők: Egy LED égő már 1000-1200 Ft-ért beszerezhető, ezek a hagyományos égőknél 80-90%-kal kevesebb energiát fogyasztva költségeinket is csökkentik.

Hűtés: Klíma helyett egy ventilátor is elegendő lehet a jobb közérzethez.

Hőtükör: A külső tértől elválasztó falakra szerelt radiátorok mögé helyezünk hővisszaverő fóliát. Ezzel 5-6 %-kal kevesebb fűtési energiát fogunk használni.

Fűtésszabályozás: A gázkonvektorra szerelhető termosztáttal beállítható egy fix hőmérséklet a szobában, így a konvektor csak akkor kapcsol be, ha a beállított érték alá esik a szoba hőmérséklete. Cirkófűtéses, radiátoros rendszerek esetén a termosztát és a radiátorszelepek segítségével szintén pontosan szabályozható a fűtés helyiségenként. A fűtésszabályozással, a túlfűtés megakadályozásával akár 8-15% energiát is spórolhatunk.

Mennyezeti ventilátor: Nagy belmagasságú helyiségekben (3,5 m felett) a meleg levegő a mennyezetnél reked. Irányváltós ventilátorral ez visszakeverhető a lakótérbe, így kevesebb fűtéssel is komfortosabb hőérzet érhető el.

Nyílászáró passzítás, ablakpárna, szigetelő csík: Ellenőrizzük le, hogy az ajtók és ablakok jól illeszkednek-e. Tegyük az ablakokba ablakpárnákat. Ragasztott szigetelőcsíkkal javíthatunk ablakaink, ajtóink szigetelőképességén. Ha ablakszigetelő géppel nűtot (horony, egy hosszúkas, keskeny mélyedés vagy csatorna) vágunk és abba helyezzük el a szigetelőcsíkot, az eredmény jobb minőségű és jóval hosszabb élettartamú lesz, és a munka nem igényel komoly előképzettséget. Az ablak hőszigetelését ablakfóliával is javíthatjuk.

Rendszeres karbantartás: Ellenőriztessük minden évben szakemberrel a kazánt, konvektorokat, így akár 5-10 %-kal is csökkenhet a fűtés költsége! Radiátorainkat légtelenítsük és portalanítsuk, ezzel 15 %-os energiafelhasználás-csökkenést is elérhetünk.

Kedvezményes áramtarifa igénylése: A háztartások számára többféle kedvezményes villamosenergia-tarifa is elérhető, így tudatos használat mellett jelentős megtakarítás érhető el. Részletes információ elérhető az áramszolgáltatónál.

3.3 KÖZEPES KÖLTSÉGŰ BERUHÁZÁSOK

Árnyékolás: Télen a redőnyök nemcsak a fényt szabályozzák, hanem segítenek bent tartani a meleget is. Lehúzott redőnnel érzékelhetően csökkenthető az ablakokon keresztül távozó hő mennyisége, különösen éjszaka, amikor kint a leghidegebb van. Nyáron a redőnyök napközbeni leeresztésével megakadályozhatjuk a lakás túlmelegedését, így csökkenthető vagy akár el is kerülhet a klímaberendezés használata. A függőfolyosó felől is sokat tud melegedni a lakás nyáron, így érdemes oda is redőnyt, vagy más árnyékolót telepíteni.

Háztartási gépek: Új háztartási gép vásárlásnál lehetőleg A energetikai besorolású termékeket válasszunk!

Álmennyezet: A nagy belmagasságot (3,5 m-nél magasabb) álmennyezet felszerelésével lecsökkentve a fűtött légköbméter is csökken ill. a meleg levegő lejjebb szorul, így a fűtési energiamegtakarításunk elérheti a 15-25%-t is.

Split klíma beszerelése: A konvektor kiegészítésére érdemes fűtő-hűtő klímát felszereltetni, amely az átmeneti időszakokban (tavasszal, ősszel) ki tudja váltani a gázfűtést. A klíma négyszer hatékonyabb, mint egy elektromos fűtés, ráadásul kedvezményes H-tarifa is igényelhető hozzá. A H-tarifa egy kedvezményes áramszolgáltatási forma, amely hőszivattyús és más megújuló energiaforrással működő rendszerekhez vehető igénybe.

Fa nyílászáró felújítás – légzáró tömítés és 'Low-E' (lágymű) bevonat:

A légzáró tömítés megfelelő helye a belső szárny és a tok között van, a tömítés beépítése pedig leggyakrabban a szárny profiljának belső sarkába bemart hornyba történik. A 'Low-E' bevonat a hőszigetelést jobban veri vissza, így a fűtés során a meleg bent marad a helyiségben, nyáron pedig a külső hőség kevésbé tud behatolni.

Fa nyílászáró felújítás – hőszigetelő üveg beépítése: Régi, kétszárnyú fa ablakok (ún. gerébtokos ablakok) esetén gyakran van lehetőség arra, hogy a belső – ritkábban a külső – szárnyba korszerű, hőszigetelő üveget építsenek be.

Fűtőkorszerűsítés MIKA kazánnal: A MIKA kazán egy kis méretű, magas hatásfokú (akár 91%-os) gázkazán, amely melegvizet állít elő, és azt keringeti a radiátorok között. Kifejezetten jó választás konvektoros fűtésű lakások korszerűsítéséhez, mivel a kazán beépíthető az egyik meglévő konvektor helyére, és az égéstermék a meglévő parapeten keresztül vezeti ki – így nincs szükség kéményre, kéménybélelésre, gáztervre, kéményseprő- vagy építési engedélyre sem.



LEHETSÉGES MEGOLDÁSOK

PENÉSESEDÉS ESETÉN:

Először el kell távolítani a penészt penészölő szer segítségével. Önmagában a penész eltávolítása azonban nem elég, a kiváltó okokat kell megszüntetni. A páratartalmat vissza kell szorítani az ideális 40-60% közötti sávba.

Javaslatok a beltéri páratartalom szabályozására:

- Rendszeres szellőztetés: Javasolt a napi kétszeri rövid, de intenzív szellőztetés. Ne résnyire nyitott (buktatott) ablakokkal szellőztessünk, hanem távjuk ki teljesen az ablakokat. A szellőztetés szükséges időtartama függ a lakás adottságaitól, a belső páratelheléstől és az időjárástól – szélcsendesebb napokon 5-10 perc, szelesebb időben 3-5 perc elegendő a levegő gyors cseréjéhez.
- Fürdés/zuhanyzás és főzés után azonnal szellőztessünk.
- Ha van rá lehetőség, a szabadban teregessünk.
- Páramentesítő készülék használata: Ha a lakás páratartalma tartósan magas, érdemes páramentesítőt beszerezni. A páramentesítő készülékek működési ideje a lakás adottságaitól függően általában napi 4-8 óra, de sok modern készülék automatikusan ki-be kapcsol, ha eléri a kívánt páraszintet, így nem működik feleslegesen. Átlagos teljesítményük 250-500 Watt, ami napi néhány óra használat mellett havonta körülbelül 2-5 ezer forintnyi áramköltséget jelent.
- Szárítógép: Ha beltérben szoktuk szárítani a ruhákat, akkor teregetés helyett szárítógépet használva csökkenthetjük a levegő páratartalmát. Érdemes azonban figyelembe venni a szárítógép többlet energiafogyasztását is, mely heti 3 használattal számolva kedvezményes tarifa nélkül havi szinten akár az 5 ezer forintot is elérheti.

Mivel a penészesedés legtöbbször a hideg falszakaszokon (hőhidaknál) megjelenő páralecsapódással összefüggésben alakul ki, ezért a legtöbb esetben a megelőzéshez szükséges a falak hőszigetelése.



KIS MÉRETŰ BEAVATKOZÁS

JELENTŐS FELÚJÍTÁS

MÉLYFELÚJÍTÁS

Tetőtér beépítés – célszerű mielőbb döntést hozni a tetőfelújítás tervezhetősége miatt

Függőfolyosó és tető felújítása, pince állagvédelem, udvari hőszigetelés és tetőtérbeépítés figyelembe vételével

Padlásfödém hőszigetelése

LED fényforrások, szabályozás

Napelem tetőfelújítást / -beépítést követően

Tűzfal hőszigetelése a nyílászárók cseréjével és az árnyékolók készítésével egy időben, vagy azok előtt

Udvari homlokzat hőszigetelése a nyílászárók cseréjével és az árnyékolók készítésével egy időben, vagy azok előtt

Nyílászárók korszerűsítése utcai: felújítás, udvari: csere (felújítás)

Kazáncsere, konvektorcsere

Okosotthon vezérlési megoldások

Fűtésszabályozás termosztatikus szelep, termosztát

Árnyékolól javítása, beépítése lehetőleg nyílászárókkal együtt

Hővisszanyerős szellőzés

Házközponti levegő-víz vagy talaj hőszivattyú / távhő csatlakozás egyedi hűtő-fűtő rendszerek elhagyását feltételezi

Lábazati hőhidak és beázások megszüntetése

3.4 MÉLYFELÚJÍTÁS ESZKÖZEI

Fűtésrendszer korszerűsítés: Elavult fűtésrendszerünk korszerűsítésével éves szinten akár több 100 ezer forintot is spórolhatunk a rezsinken.

Nyílászáró csere/felújítás: A hőenergia 10-15%-a az ablakokon és ajtókon keresztül távozik, ezért elengedhetetlen, hogy régi nyílászáróinkat korszerűekre cseréljük. Műemlékvédett ablakoknál a minőségi felújítás (passzítás, tömítés, háromrétegű üvegezés kialakítása) közel egyenértékű a nyílászáró-cserével.

Hővisszanyerős szellőzés: Gépi szellőzés, amelynek segítségével a távozó, elhasznált levegő hőjét visszaforgatjuk a friss levegő előmelegítésére.

Belső oldali hőszigetelés: A belső szigetelések jellemzően vékonyabbak és kevésbé hatékonyak, mint a külső, homlokzati szigetelések, ezért olyan helyen ajánlható ez a kompromisszumos megoldás, ahol kívülről nem lehet szigetelni — például díszes vagy védett homlokzat esetén.

3.5 MIT NYERHETÜNK, HA BELEVÁGUNK LAKÁSUNK ENERGETIKAI FELÚJÍTÁSBA?

Már a lakáson belüli korszerűsítések – például a fűtés modernizálása, nyílászárók cseréje, árnyékolás beépítése – is látványos eredményt hozhatnak: a megfelelő intézkedésekkel akár 40% energia-megtakarítás is elérhető. Ez jelentősen csökkenti a rezsiköltségeket, miközben növeli az ingatlan komfortját és piaci értékét.

A felújítás után télen melegebb, nyáron hűvösebb lesz az otthonunk. A korszerű nyílászárók nemcsak a hőt, hanem a külső zajokat is szűrik, így nyugodtabbá válik a lakókörnyezet. **A hőhidak megszüntetésével megszűnik a penészesedés, javul a beltéri levegő minősége, ami különösen fontos a gyermekek és idősök egészsége szempontjából. A korszerű fűtési rendszerek megbízhatóbbak, szabályozhatók, és hozzájárulnak az üvegházhatású gázok csökkentéséhez, így a klímavédelemhez is.**

FOTÓ: KUMMER JÁNOS / KÉPSZERKESZTŐSÉG

⁵ renopont.hu/tudasbazis/hasznos-anyagok-linkek#section-12

4. Társasházi szintű energetikai felújítás – közös döntéssel még nagyobb hatás

Bár lakáson belül is sokat tehetünk otthonunk energiahatékonyságának javításáért, bizonyos lépések csak közös döntéssel vihetők végbe.

Polgári házak esetében – ahol jellemzően egyedi (nem házközponti) fűtési rendszerek vannak – a társasházi hatáskör elsősorban az épület külső burkára terjed ki. Ide tartozik a homlokzat, tető, padlásfödém vagy pincefödém hőszigetelése, illetve a közös használatú nyílászárók és bejáratok cseréje. Ezek a korszerűsítések nemcsak a ház egészének energiaigényét csökkentik jelentősen, hanem a lakások komfortját és értékét is növelik.

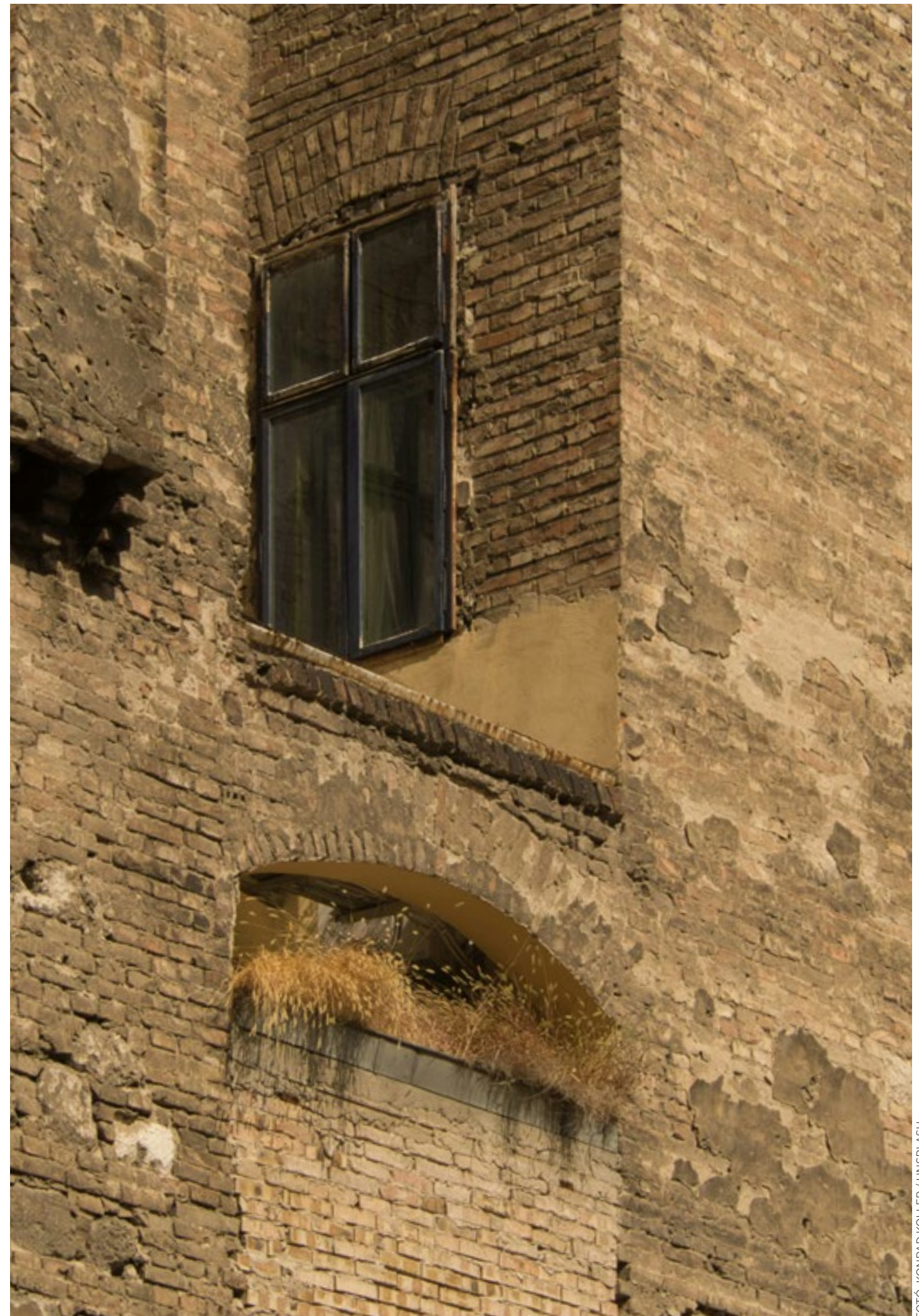
Ugyanakkor azok a beavatkozások is, amelyeket elvileg egyénileg is el lehet végezni – mint a lakáson belüli nyílászárók cseréje vagy árnyékolók felszerelése – közös szervezéssel gyakran jóval költséghatékonnyabbak. A nagyobb volumenű megrendelésekre a kivitelezők rendszerint kedvezőbb árakat adnak, az egyékes megvalósítás pedig esztétikailag és műszakilag is jobb eredményt hoz. A lakóközösség együttműködésével tehát nemcsak hatékonyabb, hanem gazdaságosabb felújítás is megvalósítható.

A társasházi szintű energetikai felújítások megkezdése előtt kiemelten fontos a meglévő szerkezeti hibák kijavítása – ilyen lehet például a beázó tető, a repedezett homlokzat, a korrodált ereszcsonna vagy a salétromos pincefal –, mivel ezek hosszú távon veszélyeztetik a felújítás tartósságát és hatékonyságát.

Egy társasház energetikai korszerűsítése komoly elhatározást igényel, hiszen nemcsak pénzügyi elköteleződést, hanem alapos tervezést és tulajdonosi együttműködést is feltételez. Mivel minden épület más állapotban van, és más problémákkal küzd, nincs egységes megoldás – az adottságok, a lakók igényei és a rendelkezésre álló források mind meghatározzák, milyen lépések valósíthatók meg. **Éppen ezért érdemes szakértői felmérést végeztetni, és egy hosszú távra szóló, átgondolt korszerűsítési tervet készíttetni, amely minden tulajdonos számára átlátható és előnyös.**

A társasházi korszerűsítés nemcsak energiát takarít meg, hanem növeli az épület értékét, csökkenti az üzemeltetési és karbantartási költségeket, és javítja az épület megjelenését. A korszerűsítés továbbá növeli a biztonságot, hiszen csökkenti a szerkezeti problémákból vagy elavult elektromos hálózatból eredő kockázatokat. Egy szép, felújított ház javítja a lakók közérzetét, és pozitívan hat a környezetére is, míg az elhanyagolt épületek leronthatják a szomszédos ingatlanok értékét. A korszerű társasház növeli a közösség büszkeségét és összetartását is.

A társasházi felújítások sokrétű előnyei miatt érdemes a társasházi korszerűsítést támogatni, még ha a mai árakon hosszú is a megtérülési idő.





FOTÓ: KÖLES MIHÁLY / UNSPLASH

5. Mi engedélyköteles, mi nem?

Polgári házak esetében az utcai homlokzat hőszigetelése gyakran nem engedélyezett, még akkor sem, ha az épület maga nem áll sem országos, sem helyi védelem alatt. Ennek oka elsősorban a településképvédelme: a történeti utcaképet megőrző önkormányzati előírások sok esetben megtiltják vagy engedélykötelessé teszik az utcaképet megváltoztató beavatkozásokat, például a homlokzat vastagságának megnövelését vagy átszínezését.

Ha az épület emellett védett is – legyen szó helyi védelemről, országos műemléki státuszról, vagy világörökségi területen való elhelyezkedésről – a szabályozás még szigorúbb. Műemléki védelem esetén, amely a jog szerint a legszigorúbb védettség formája, minden építészeti, szerkezeti vagy energetikai beavatkozás kizárólag az örökségvédelmi hatóság előzetes engedélyével végezhető. Ez a korlátozás az épületen belüli munkálatokra is kiterjedhet, ha azok védett szerkezeti elemeket érintenek.

Ha a főhomlokzati hőszigetelés településképvédelmi okokból nem engedélyezett, más épületrészek szigetelése általában továbbra is megvalósítható. Ilyen lehet a tűzfalak, belső udvari homlokzatok, padlás- és pincefödémek, illetve beépített tetőtér esetén a tetőszerkezet utólagos hőszigetelése. Ezek a beavatkozások nem befolyásolják az utcaképet, mégis jelentősen javíthatják az épület energiahatékonyágát.

Hasonló szabályozás vonatkozik a klímaberendezések kültéri egységeinek elhelyezésére is, melyeket több önkormányzat szabályzata kifejezetten tilt a homlokzaton vagy az utcafronton. Ezért ilyen esetekben mindenképp előzetesen szükséges a helyi építészhatóság és/vagy örökségvédelmi hivatal állásfoglalását kikérni.

A nyílászárók cseréjénél csak akkor kell engedély a helyi építészhatóságtól, ha az eredeti méreten és formán változtatni akarunk.

A fűtési rendszer korszerűsítésekor több hatósággal is dolgunk lehet: gázfűtés esetén a helyi gázszolgáltatótól, valamint a kéményseprő-ipari szolgáltatótól is engedélyt kell szereznünk, és az üzembe helyezést is ők hagyják majd jóvá.

A hőleadó rendszert (radiátorok, padlófűtés stb.) nem kötelező tervezni és engedélyeztetni, mégis ajánlott a gépészeti terv készítése, mert megkönnyíti a szakszerű és ésszerű kivitelezést.

Bizonyos tevékenységeket csak engedéllyel, szakvizsgálóval rendelkező szerelő végezhet. Ilyen például a gázkészülékek szerelése, üzembe helyezése, valamint a kéménybélés. Az engedéllyel rendelkező kivitelezők listájáról érdeklődjön a szakhatóságoknál!

Társasházi lakás esetén minden olyan felújítási vagy korszerűsítési munkához szükség van a közösség (többségi vagy egyhangú) hozzájárulására, amely a közös tulajdont érinti, vagy annak használatára, működésére, illetve megjelenésére hatással van. Ilyenek például a homlokzat, az erkély, a nyílászárók külső megjelenésének módosítása, a klímaberendezés kültéri egységének felszerelése, házközponti fűtés esetén a közös fűtési rendszerről való leválás, valamint napelem vagy napkollektor elhelyezése a tetőn. Az olyan belső munkák, amelyek kizárólag a saját lakáson belüli, külön tulajdonú részeket érintik – például burkolatcsere, falfestés vagy beltéri átalakítás – nem igényelnek közösségi engedélyt.

6. Költségbecslés és támogatási lehetőségek

6.1 KÖLTSÉGBECSLÉS ÉS JÁRULÉKOS KÖLTSÉGEK

Energetikai felújítás előtt érdemes költségbecslést készíteni, hogy a rendelkezésre álló forrásokat hatékonyan használjuk fel. Először célszerű egy árazatlan költségvetést készíttetni, amely tételesen felsorolja a munkálatokat és azok várható költségeit. Ez alapján könnyen összehasonlíthatók lesznek a vállalkozói árajánlatok.

A döntés alapja ne csupán az ár legyen, hanem az ár-érték arány – például egy három rétegű fa nyílászáró jobb hőszigetelést nyújt ráadásul esztétikailag is magasabb értéket képvisel, mint egy olcsóbb, két rétegű műanyag ablak.

A költségek nemcsak anyagra és munkadíjra korlátozódnak: járulékos kiadások is felmerülhetnek, például:

- energetikai felmérés, koncepciókészítés, pályázatírás,
- gázterv készítése kazáncseréhez,
- elektromos hálózat fejlesztése hőszivattyú vagy klíma miatt (pl. mérőhely-bővítés, villanyóra-csere),
- állványozás és sít elszállítása homlokzati szigetelésnél,
- ideiglenes lakhatás költsége, ha a felújítás alatt nem lakható az ingatlan.

Alapos tervezéssel a felújítás kiszámíthatóbbá és költséghatékonyabbá válik.



6.2 ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSOK

Az önkormányzatoknak van lehetőségük a saját körzetükben élők számára felújítási és rezsitámogatási pályázatot kiírni. Érdemes a helyi önkormányzatnál érdeklődni ezekről a lehetőségekről. Néhány példát összegyűjtöttünk ide.

Fővárosi rezsitámogatás

A fővárosi lakásrezi támogatás keretében a rászoruló családok és a legfeljebb 140 000 Ft nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő budapestiek évi 72 000 Ft támogatásra, a legfeljebb 230 000 Ft nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő budapestiek pedig évi 36 000 Ft támogatásra jogosultak. Az igénylés részleteiről a Főváros oldalán olvashatnak részletesen:



budapest.hu/eselyteremto-budapest/elerheto-lakhatas/fovarosi-lakasrezi-tamogatas

VII. kerületi támogatás

2025-től évente kétféle pályázatot is benyújthatnak a társasházak Budapest VII. kerületében (életveszély-elhárítás és általános felújítás), amelynek 705 millió forintos keretösszege jóval magasabb, mint más település(rész)eken. Energetikai felújítások közül homlokzat-, padlás- és pincefödém szigetelésre és hőszivattyús rendszer kiépítésére lehet anyagi támogatást igényelni, amely kamatmentes kölcsön. Az általános felújítási pályázatnál min. 50% önerővel kell rendelkezni, de a kamatmentes kölcsön épületenként 15 millió forintnál nem lehet magasabb.



erzsebetvaros.hu/page/2025-evi-tarsashaz-felujitasi-energiahatekonysagi-es-klimavedelmi-palyazati-kiiras

6.3 TÁRSASHÁZI KAMATTÁMOGATOTT FELÚJÍTÁSI HITELEK

Több hazai pénzintézet is kínál kamattámogatott hitelt azoknak a társasházaknak, lakásszövetkezeteknek, amelyek nem rendelkeznek elegendő saját forrással a külső vagy belső felújításokhoz, valamint energia-megtakarítást eredményező beruházásokhoz. A futamidő első 5 évében a kamat 70%-át, a második 5 évében a kamat 35%-át kitevő állami támogatás vehető igénybe, így a hitel nagyon kedvező kamatozása. Állami kamattámogatás csak a közös tulajdonú épületrészek felújításához kapható, így pl. a társasház hőszigeteléséhez, nyílászáróinak cseréjére, (ház)központi fűtési rendszer korszerűsítésére. A kamatszint változó, legtöbbször az MNB alapkamatjához kötött. A futamidő általában 10 év, de van olyan bank, ahol ez 15 évre meghosszabbítható. 2018. októbere előtt kötött lakás-takarékpénztári szerződéssel kombinálható, ebben az esetben további állami támogatás vehető igénybe. Előírás a társasházi felújítási alap megléte. Biztosítékként előírhatnak a pénzintézetek óvadéki betétet, önkormányzati kezességet, lakás-takarékpénztári szerződést vagy jelzálog bejegyzést. További részletek a bankok oldalain találhatóak.

6.4 ENERGIAHATÉKONYSÁGI KÖTELEZETTSÉGI RENDSZER (EKR)

Az energiahatékonsági kötelezettségi rendszer egy olyan piaci alapú mechanizmus, amely az energiapiac szereplőit kötelezi arra, hogy értékesítésük arányában meghatározott mértékű energiamegtakarítást érjenek el a végfelhasználók körében. A kötelezettek lehetnek energiaelosztó társaságok, kiskereskedelmi energiaértékesítők, közlekedési célú üzemanyagelosztók és kiskereskedelmi üzemanyag-értékesítők. Jelenleg a legnagyobb kötelezettek az MVM, az E-ON és a MOL, de a kis benzinkutaknak is kell minden évben energiát megtakarítaniuk. Az energiamegtakarítást lakosságnál, ipari felhasználóknál, a szolgáltatási és közlekedési szektorban lehet elérni.

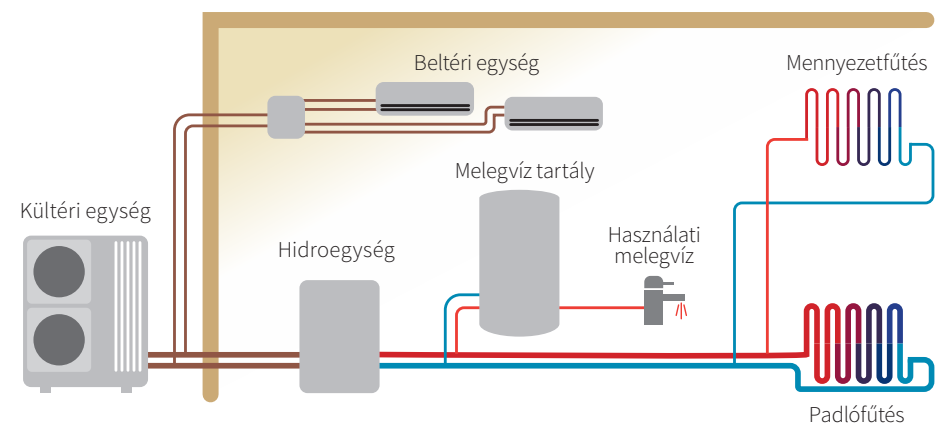
Az EKR lakossági energiahatékonsági projekteknél jelenleg elsősorban családi házak (ingyenes) padlásfödém-szigetelését és kedvezményes homlokzati szigetelést finanszíroz, de társasházak korszerűsítéséhez is adnak anyagi támogatást a kötelezettek. Ez lehet padlásfödém- vagy homlokzati szigetelés, de a fűtésszabályozás kiépítése is jelentős energiamegtakarítást hoz, így azt is megéri EKR-ezni. A hitelesített energiamegtakarítások jelenlegi ára mellett a nagyobb társasházaknál a felújítási költség kb. 5-8%-át lehet ebből a forrásból fedezni.



7. Egy jó példa

POLGÁRI LAKÁS FELÚJÍTÁSA – VIDEÓVAL

A lakás egy több mint 100 éves ház 3. emeletén található Budapest belvárosában. A korszerűsítés során a régi gerébtokos fa nyílászárók helyére új, háromrétegű üvegezéssel ellátott ablakok kerültek, az elvárásoknak megfelelően az anyag, a szín és az osztás az eredetivel megegyező maradt. A fűtést korábban Héra és gázkonvektor biztosította, amelyek nem hatékony berendezések.



Épületgépésszel mérlegelték a fűtéskorszerűsítési lehetőségeket és végül a levegő-víz hőszivattyúra esett a tulajdonos választása, ami a fűtésről, a hűtésről és a használati meleg víz előállításáról is gondoskodik. Mivel a hőszivattyúk felületfűtéssel működnek a leghatékonyabban, padló- és mennyezetfűtést alakítottak ki. A hőszivattyúk kültéri egységei társasházakban csak engedéllyel helyezhetők ki a homlokzatra, nézzenek azok utcára vagy belső udvarra. Műemléki környezetben homlokzatra kültéri egység nem helyezhető ki. Ebben az esetben a tulajdonosnak engedélyezték, hogy a bejárati ajtó mellett legyen a kültéri egység elhelyezve. A hőszivattyú telepítéséhez bővíteni kellett a lakás áramellátását is. A hőszivattyús fűtéshez a tulajdonos H tarifát igényelt az áramszolgáltatónál, ami kifejezetten megújuló energiaforrásokra támaszkodó rendszerekhez használható, és az általánosnál jóval kedvezőbb tarifa. Az energetikai korszerűsítés során a légudvar érintett részét és a bejárati ajtó körüli falszakaszt is leszigetelték. A következő videóban a tulajdonos beszél a felújításról.



youtube.com/watch?v=E6_biU_JW0s

Ez a dokumentum az „EUI01-115 AHA Budapest – Affordable Housing for All” projekt keretében készült. Az AHA Budapest projekt az Európai Városi Kezdeményezés – European Urban Initiative (EUI) társfinanszírozásában valósul meg.

Az EUI átfogó célja, hogy támogassa a városokat kapacitásaik és tudásuk fejlesztésében, az innováció előmozdításában, valamint olyan átadható újszerű megoldások kidolgozására, amelyek az Európai Unió szempontjából releváns városi kihívásokra adnak választ.

Jelen kiadvány tartalma kizárólag a szerzők álláspontját tükrözi, a megfogalmazott állítások és javaslatok nem tekinthetők az Európai Unió vagy az European Urban Initiative (EUI) hivatalos álláspontjának. Az említett szervezetek a kiadványban foglalt információk felhasználásáért felelősséget nem vállalnak.

Szerzők és lektorálás: Illésné-Szécsi Ilona, Tóth Adrienn (a Magyar Energhatékonyági Intézet munkatársai), Virág Tamás (a Fővárosi Lakhatási Iroda munkatársa), Sudár Orsolya Anna (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Projektinformációs csoport munkatársa)

Felelős szerkesztő: Illésné-Szécsi Ilona (Magyar Energhatékonyági Intézet), Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Városkommunikációs Iroda

Tördelés, grafika: Sturm Dániel (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Városkommunikációs Iroda)

Címlap fotók: Fortepan / Preisich család; Artfókusz; UVATERV

Kiadó: Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal