BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Lakossági energetikai pályázat módosítása

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. november 19-i rendes ülésére

a lakóingatlanok energetikai korszerűsítését támogató önkormányzati pályázat módosításáról, valamint az önkormányzati bérlakások energetikai korszerűsítési konstrukciójának előkészítéséről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési Bizottság; Gazdasági és Jogi Bizottság

Előterjesztő: dr. Nánásiné Abonyi Gyöngyi önkormányzati képviselő

1 Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom a lakossági energetikai pályázat feltételeinek átalakítását a következő kiírástól, a jelenlegi 20 000 000 Ft-os éves keretből kiindulva. A cél a pályázat hatékonyabb működése, majd az igazolt igények alapján a korábbi 30 000 000 Ft-os keret visszaállítása. A támogatás legyen hozzáférhetőbb az alacsony jövedelmű háztartásoknak, és a nyílászárók energetikai felújítására is kiterjedjen. Javaslom továbbá az önkormányzati bérlakások energetikai korszerűsítési konstrukciójának külön előkészítését.

Előzmények és problémafelvetés

Az Önkormányzat Fenntartható Energia és Klíma Akciótervét (SECAP) a 143/2021. (IV. 22.) számú polgármesteri határozat fogadta el. A cél 2030-ra a kerület egy főre jutó szén-dioxid-kibocsátásának 40%-os csökkentése a 2015-ös szinthez képest. A KSH 2022. évi népszámlálása 23 685 lakost és 17 475 lakást mutatott ki a kerületben; ezek közül 13 076 lakás volt lakott. A történeti épületállomány korszerűsítéséhez a magántulajdonú lakóingatlanok támogatására is szükség van.

Történeti előzményként a 2025. évi pályázat bruttó 30 000 000 Ft-os keretéből az első beadási időszak 2025. október 16-i lezárása után 23 155 000 Ft maradt. Ez az első kör végén 6 845 000 Ft, azaz 22,8% lekötését jelenti. A Városfejlesztési Bizottság 2025. november 18-i ülésére készült előterjesztés a fennmaradó keretre új kiírást javasolt. A 77,2%-os maradvány az első kör adata, és nem igazolja a teljes 2025. évi kihasználatlanságot. A 2026-os kiírás kerete már bruttó 20 000 000 Ft; az év végi felhasználásáról ez az előterjesztés nem tesz számszerű állítást.

Az energiaellátási és árkockázatok miatt az energiahatékonysági támogatást indokolt önkormányzati prioritásként kezelni. Az Európai Bizottság energiahatékonysági alapelve is az energiaigény csökkentését és az energiarendszer ellenálló képességének erősítését ösztönzi. Nem tartom helyes iránynak, hogy az alacsony igénybevétel a támogatás további szűkítéséhez vagy megszüntetéséhez vezessen. A hozzáférési akadályokat kell megszüntetni, majd a megfelelő pályázatok támogatási igényéhez igazítani a forrásokat.

A 2026. évi feltételek alapján az alábbi lehetséges hozzáférési akadályokat indokolt kezelni. Szerepüket a beadott, elutasított és támogatott pályázatok adataival kell mérni:

- **Pénzügyi akadály:** a támogatás a projekt összköltségének 50%-a, legfeljebb 1 000 000 Ft. A legalacsonyabb jövedelműeknek is legalább 50% önerőt kell vállalniuk, 2 000 000 Ft feletti projekt esetén pedig a teljes többletköltséget is. A történeti nyílászárók egyedi kivitelezési költsége ezt meghaladhatja; a 2. melléklet szemléltető példái nem piaci árajánlatok.
- **Műszaki akadály:** nyílászáróknál a 2026-os kiírás kizárólag a cserét támogatja. A meglévő szerkezet megtartásával végzett energetikai felújítás kimarad. Emellett a tervezési díj a projekt összköltségének legfeljebb 10%-a lehet, a munkadíjba beszámítva, és a kivitelezési költségen belül a munkadíj legfeljebb 50%. Ez a korlát a több kézi munkát igénylő felújítás támogatását akkor is akadályozhatná, ha a tevékenység már támogatható lenne.
- **Adminisztratív akadály:** adatlap, tíz nyilatkozat, jövedelmi és hatósági igazolások, egyes helyzetekben teljes bizonyító erejű magánokiratok és örökségvédelmi hozzájárulások szükségesek. Az 1. melléklet a jelenlegi, 2026-os eljárást szemléltető lakossági útmutató; a javasolt változásokat a 2. és 3. melléklet mutatja be. A dokumentumigény indokolja a személyes segítséget, amelynek hatását a beadásszám és a hiánypótlások változásával kell követni.
- **Tájékoztatási akadály:** a pályázat az önkormányzati honlapon és más önkormányzati tájékoztatási felületeken is megjelent. A közlés önmagában nem mutatja meg, hány jogosult háztartáshoz jutott el a lehetőség. Célzott elérést, személyes ügyintézési segítséget és az eredményesség mérését javaslom.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások a pályázatból teljesen kimaradnak, pedig ezekben az épületekben is jellemzők a korszerűtlen nyílászárók.

A javaslat célja és tartalma

A javaslat célja a támogatás hozzáférhetőségének javítása és az energetikai felújítás lehetővé tétele a 20 000 000 Ft-os tervezési keret mellett. A döntési pontokról külön is lehet szavazni, de a jövedelmi sávok, összeghatárok, elszámolható költségek és biztosítékok végleges szabályait egymással összhangban kell kialakítani.

Támogatható munkák és összegek. A nyílászárók cseréje mellett az igazolt energetikai javulást eredményező felújítás és belső pótablak beépítése is legyen támogatható. Pusztán esztétikai festés nem elegendő. A lakásonkénti támogatási maximum védett és műemléki épületekben 2 000 000 Ft, egyéb épületekben 1 500 000 Ft legyen. Ablakonkénti külön korlátot nem javaslok az egyedi méretek és formák miatt. A megoldásnak meg kell felelnie a szükséges településképi és örökségvédelmi előírásoknak.

A magasabb lakásonkénti plafon a védett nyílászárók egyedi műszaki követelményeihez igazodik. Az épület védettségéből nem következik a benne élő háztartás magas jövedelme. A 2 000 000 Ft felső korlát: a tényleges támogatást az igazolt elszámolható költség és a jövedelmi sáv határozza meg. A legkisebb jövedelműek 80%-os, a következő sávba tartozók 65%-os támogatása és az előfinanszírozás a kisebb önerővel rendelkező háztartások hozzáférését segíti.

Elszámolható munkadíj. A hagyományos nyílászárók energetikai felújításánál tételes árajánlattal és műszaki indokolással igazolt esetben ne legyen alkalmazandó a merev 50%-os munkadíjkorlát. A tervezés költségét külön, legfeljebb a projekt összköltségének 10%-áig lehessen elszámolni; az ne csökkentse a kivitelezési munkadíj keretét. A 3. melléklet vállalkozói óradíjakat és részfeladatok árait közli. Ezekből általános munkadíjarány vagy egy teljes műemléki ablak ára nem állapítható meg.

Jövedelemhez igazodó támogatási arány. Az egy főre jutó havi nettó jövedelem alapján a következő sávokat javaslom: 171 000 Ft alatt 80%; 171 000 Ft-tól 256 500 Ft alatt 65%; 256 500 Ft-tól 399 000 Ft-ig 50%; 399 000 Ft felett 450 000 Ft-ig 40%. Így a 2026-ban jövedelem alapján jogosultak – egyedül élőknél legfeljebb 399 000 Ft, családoknál legfeljebb 342 000 Ft/fő – jövedelmi sáv szerinti aránya nem csökken 50% alá. A 450 000 Ft-os egységes jogosultsági plafon új háztartások előtt is megnyitja a pályázatot. A támogatás az igazolt elszámolható költség és a sáv szerinti arány szorzata, a lakásonkénti maximumig. Az A–D példák külön mutatják a felújítást és a cserét (2. melléklet).

Lakhatási feltétel. Az egyéves előzetes lakóhely- és jogviszony-feltétel kizárhatja a beköltözés előtt korszerűsítőket. Helyette a jogszerű lakáshasználat és a szükséges tulajdonosi hozzájárulás igazolása mellett a megvalósítás befejezésétől számított 5 éves életvitelszerű lakhatást és bejelentett lakóhelyet javaslok előírni. A megszegés visszafizetési szabályait és az önhibán kívüli eseteket külön rendezni kell. A támogatás a kerületben élők tartós lakhatását és otthonaik energiaigényének csökkentését szolgálja. A rövid távú szálláshelyként nyilvántartott lakások ne legyenek támogathatók; az 5 éves vállalási idő alatt ilyen hasznosítás se történhessen.

Egyszerűbb eljárás és hosszabb határidő. A jogszerűen hozzáférhető nyilvántartási adatokat, elsősorban a tulajdoni lap adatait, a hivatal szerezze be; a köztartozás-mentességi adatbázisban szereplő pályázótól ne kérjen külön igazolást. A megvalósítási idő a támogatási szerződés hatálybalépésétől számított 335 nap, az elszámolás a befejezéstől számított 30 nap, legkésőbb a hatálybalépéstől számított 365. nap legyen. A jelenlegi 180 naphoz képest a hosszabb megvalósítási idő nagyobb mozgásteret ad az egyedi nyílászárók gyártásának és a kivitelezők csúszásának kezelésére. Csökkentheti annak kockázatát, hogy egy elhúzódó munkafázis miatt a háztartás a határidőn túl fejezze be a beruházást. Ez a szerződés utáni időszakot tartja egy éven belül, a teljes pályázati eljárás átnyúlhat a következő költségvetési évre.

Előfinanszírozás és biztosíték. A következő kiírásra irányadó 15/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet alapján 1 000 000 Ft feletti előfinanszírozott támogatásnál a magánszemély valamennyi fizetési számlájára bank által nyilvántartásba vett inkasszófelhatalmazás szükséges. Ez új ügyintézési teher lenne az A és B példákban. Ezért a jegyző készítse elő az energetikai pályázat természetes személy kedvezményezettjeire vonatkozó mentesség 2 000 000 Ft-ig történő kiterjesztésének rendeletmódosítási javaslatát. A kiírás e követelményt önmagában nem írhatja felül.

Tájékoztatás és tanácsadás. Már a jelenlegi, 2026-os feltételekhez is közérthető lakossági útmutató szükséges. Az 1. melléklet kizárólag ezt a jelenlegi eljárást bemutató tájékoztatási minta; nem a javasolt új feltételek útmutatója. A következő kiíráshoz az elfogadott új szabályokra frissített útmutató készüljön, terjedelmi ígéret nélkül. A beadási időszak előtt legalább 30 nappal induljon célzott tájékoztatás. A hivatalban jogosultságtól függetlenül legyen energetikai és ügyintézési tanácsadás, nevesített kapcsolattartóval és rendszeres fogadási idővel.

Önkormányzati bérlakások. Korszerűsítésük az Önkormányzat vagyonát gyarapítja, ezért külön vagyongazdálkodási konstrukció szükséges. Vizsgálni kell a bérlőváltás előtti korszerűsítést, az előzetesen engedélyezett bérlői beruházás költségének lakbérbe számítását vagy megtérítését, a társasházi pályázatokban való részvételt és az állomány energetikai felmérését. A tulajdonosi és bérlői feladatokat a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 13. §-ával, a helyi szabályokkal és a bérleti szerződésekkel összhangban kell meghatározni. A törvény megállapodás hiányában a karbantartást és felújítást a bérlőre, a pótlást és cserét a bérbeadóra telepíti; a konkrét jogviszonyokat külön kell vizsgálni.

Kapcsolódás a Környezetvédelmi Programhoz. A Képviselő-testület 2026. évi munkaterve a november 19-i ülésre ütemezi a kerületi Környezetvédelmi Program tárgyalását. A pályázat átalakítása a kerület energiahatékonysági céljainak egyik végrehajtási eszköze lehet.

Költségvetési vonzat

A jelen döntés előkészítési feladatokat határoz meg, közvetlen támogatási kiadást nem vállal. A 2026-os kiírásban szereplő 20 000 000 Ft-tal számolok a következő pályázat tervezési alapjaként is; a 2027-es előirányzatot a Képviselő-testületnek a 2027. évi költségvetésben külön kell elfogadnia. A 20 000 000 Ft átmeneti tervezési alap, nem a támogatás kívánatos végleges szintje. Az átalakítás célja a források hatékonyabb felhasználása, majd az igazolt kereslet függvényében a korábbi 30 000 000 Ft-os keret visszaállítása. Az 1 000 000 Ft-os jelenlegi plafon helyett 2 000 000, illetve 1 500 000 Ft-os maximum mellett ugyanebből az összegből kevesebb teljes plafonú támogatás finanszírozható.

Szemléltetésként: 20 000 000 Ft tíz darab 2 000 000 Ft-os támogatást fedez. Ha az átlagos támogatás 1 000 000 Ft lenne, húsz támogatás férne bele. Ezek számítási forgatókönyvek, nem becsült nyertesszámok; a tényleges szám a jogosult pályázatok költségeitől és támogatási arányától függ.

A következő kiírás után külön mérni kell a beadott, hiánypótolt, jogosult, támogatott és kizárólag forráshiány miatt nem támogatott pályázatok számát és összegét. Ha a könnyített feltételek mellett igazolhatóan több megfelelő pályázat érkezik, mint amennyit a keret fedez, a polgármester terjesszen elő külön javaslatot a korábbi 30 000 000 Ft-os keret visszaállítását célzó, az igazolt igényekhez igazodó keretbővítésről. Az érvénytelen vagy nem jogosult pályázatokat nem szabad forráshiányként számolni.

A tanácsadás és a tájékoztatás a hivatal meglévő kapacitásaira épülhet; az esetleges többletköltség és annak fedezete külön előterjesztést igényel. A bérlakás-konstrukció költségét a kidolgozott javaslatnak kell tartalmaznia, a magántulajdonú lakások 20 000 000 Ft-os tervezési keretétől elkülönítve.

Jogszabályi és döntéshozatali háttér

A 2026-os kiírás az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényt, a végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendeletet, a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvényt és a 6/2022. (III. 7.) önkormányzati rendeletet jelöli meg. A következő kiírás helyi szabályozási alapja már az államháztartáson kívüli forrás átvételéről és átadásáról szóló 15/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet. Annak 16. §-a a hatálybalépés előtt közzétett felhívásokra a korábbi rendelet alkalmazását tartja fenn, ezért a 2026-os folyamat és a következő kiírás jogi alapját külön kell kezelni.

A pályázat kiírása és elbírálása a szervezeti és működési szabályzatról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 5. mellékletének 8. pontja szerint a Városfejlesztési Bizottság átruházott hatásköre. Az SZMSZ 42. § (6) bekezdés c) pontja a bizottság feladatkörét rögzíti. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 41. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlásához utasítást adhat. A határozati javaslat ezért a következő kiírás előkészítésére ad feladatot, nem módosítja a már meghirdetett 2026-os pályázat feltételeit.

Az előterjesztés benyújtására és tartalmára az SZMSZ 24–25. §-a irányadó. A tárgyalás az Mötv. 46. § (1) bekezdése szerint nyilvános. Az előkészítési határozat az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján egyszerű

többséggel fogadható el. A később benyújtandó költségvetési és egyéb rendeletmódosításokról külön, az Mötv. 50. §-a szerinti minősített többséggel kell dönteni.

Az előterjesztő önkormányzati bérlakásban él, ezért a döntési javaslat 12. pontja tekintetében személyes érintettségét bejelenti. Az esetleges kizárásról az Mötv. 49. §-a alapján a Képviselő-testület dönt; a kizáráshoz az Mötv. 50. §-a szerint minősített többség szükséges.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntési javaslat elfogadására.

2 Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (XI. 19.) önkormányzati határozata a lakóingatlanok energetikai korszerűsítését támogató önkormányzati pályázat módosításáról, valamint az önkormányzati bérlakások energetikai korszerűsítési konstrukciójának előkészítéséről

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy:

1. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a lakossági energetikai pályázat következő kiírásának előkészítésekor a nyílászárócsere mellett az igazolt energetikai javulást eredményező felújítást és belső pótablak beépítését is tegye lehetővé. Hagyományos nyílászárók felújításánál tételes költségtervvel és műszaki indokolással igazolt esetben ne alkalmazzon merev 50%-os munkadíjkorlátot; a legfeljebb 10%-os tervezési költség külön legyen elszámolható, a kivitelezési munkadíj keretének csökkentése nélkül.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke
2. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a következő kiírás előkészítésekor a lakásonkénti maximumot védett és műemléki épületben 2 000 000 Ft-ban, egyéb épületben 1 500 000 Ft-ban határozza meg. Felkéri a polgármestert, hogy a 2027-es költségvetési tervezetben 20 000 000 Ft-os induló éves pályázati kerettel számoljon. A további felülvizsgálatról a 10. pont szerinti kimutatás alapján kell dönteni. A keret végleges elfogadása a költségvetési rendelet tárgya.
   Határidő: a feltételek előkészítésére 2027. január 31.; a fedezetre a 2027. évi költségvetési tervezet benyújtása
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke; polgármester
3. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a következő kiírás előkészítésekor a fix 50% helyett az egy főre jutó havi nettó jövedelemhez igazodó sávokat alkalmazza: 171 000 Ft alatt 80%; 171 000 Ft-tól 256 500 Ft alatt 65%; 256 500 Ft-tól 399 000 Ft-ig 50%; 399 000 Ft felett 450 000 Ft-ig 40%.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke
4. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a következő kiírás előkészítésekor az egy főre jutó havi nettó jövedelem felső határát egységesen 450 000 Ft-ban határozza meg.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke

5. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy az egyéves előzetes lakóhely- és jogviszony-feltétel helyett a jogszerű lakáshasználat igazolását, valamint a megvalósítás befejezésétől számított 5 éves életvitelszerű lakhatás és bejelentett lakóhely vállalását dolgozza ki, a szükséges tulajdonosi hozzájárulásokkal. A feltétel megszegésének visszafizetési szabályait és az önhibán kívüli eseteket is rendezze.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke
6. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a következő kiírás előkészítésekor zárja ki a rövid távú szálláshelyként nyilvántartott lakásokat, és tiltsa meg e hasznosítást a megvalósítás befejezésétől számított 5 éves vállalási idő alatt, a megszegés jogkövetkezményeinek meghatározásával.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke
7. utasítja a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a következő kiírás előkészítésekor a megvalósításra a támogatási szerződés hatálybalépésétől számított 335 napot, az elszámolásra a befejezéstől számított 30 napot, legkésőbb a hatálybalépéstől számított 365. napot határozza meg.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: Városfejlesztési Bizottság elnöke
8. felkéri a jegyzőt, hogy határozza meg, mely adatokat és iratokat szerezheti be jogszerűen a hivatal – elsősorban a tulajdoni lap adatait és a köztartozás-mentesség nyilvántartási adatait –, és ezek ismételt igazolását ne kérje a pályázótól. Készítse elő a 15/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet módosítását, hogy az energetikai pályázat természetes személy kedvezményezettjei 2 000 000 Ft-ig mentesüljenek az inkasszófelhatalmazás benyújtása alól. A módosításról a Képviselő-testület külön dönt.
   Határidő: 2027. január 31.
   Felelős: jegyző
9. felkéri a jegyzőt, hogy az 1. mellékletben tájékoztatási mintaként bemutatott, a jelenlegi 2026-os eljáráshoz készült útmutató alapján készítsen közérthető lakossági útmutatót a következő kiírás elfogadott feltételeihez, és azt a kiírással együtt tegye közzé.
   Határidő: az előkészítésre 2027. január 31.; a közzétételre a következő kiírás közzététele
   Felelős: jegyző
10. felkéri a polgármestert, hogy a következő beadási időszak előtt legalább 30 nappal indítson célzott tájékoztatást a Várnegyed magazinban, az önkormányzati honlapon és közösségi felületeken. A Városfejlesztési Bizottság és a Képviselő-testület kapjon kimutatást a beadott, hiánypótolt, jogosult, támogatott és kizárólag kerethiány miatt nem támogatott pályázatok számáról és összegéről. Ha a könnyített feltételek mellett megfelelő pályázatok maradnak támogatás nélkül kizárólag forráshiány miatt, terjesszen elő külön javaslatot a korábbi 30 000 000 Ft-os keret visszaállítását célzó, az igazolt igényekhez igazodó keretbővítésről.
    Határidő: a tájékoztatás megkezdésére a beadási időszak előtt legalább 30 nappal; a kimutatásra és szükség esetén a keretbővítési javaslatra a beadási időszak lezárását követő 60 napon belül
    Felelős: polgármester

11. felkéri a jegyzőt, hogy a Polgármesteri Hivatalban szervezzen jogosultságtól független energetikai és ügyintézési tanácsadást nevesített kapcsolattartóval, rendszeres fogadási idővel, a szükséges kapacitás és esetleges többletköltség bemutatásával.
    Határidő: a javaslat elkészítésére 2027. január 31.; az indulásra a következő kiírás közzététele
    Felelős: jegyző
12. felkéri a polgármestert, hogy dolgoztassa ki és terjessze a Képviselő-testület elé az önkormányzati bérlakások energetikai korszerűsítési konstrukcióját. Vizsgálja a bérlőváltás előtti korszerűsítést, az előzetesen jóváhagyott bérlői beruházások elszámolását, a társasházi energetikai pályázatokban való részvételt és az állomány energetikai felmérését. Mutassa be a tulajdonosi és bérlői kötelezettségeket, a várható költségeket és a magántulajdonú lakások pályázati keretétől elkülönített fedezetet.
    Határidő: 2027. január 31., a 2027. évi költségvetési tervezet benyújtása előtt
    Felelős: polgármester
13. rögzíti, hogy a jelen határozat önmagában támogatási vagy más külső kötelezettségvállalásra nem jogosít. A következő kiírás csak az elfogadott költségvetési fedezet és a szükséges rendeleti feltételek mellett tehető közzé; a végrehajtás többletkiadásairól külön döntés szükséges.

Mellékletek:

1. A jelenlegi 2026-os pályázati eljárást bemutató lakossági útmutató
2. Mintaszámítás a 2026-os és a javasolt szabályok szerint
3. Az I. kerület 2026-os feltételeinek és a javaslatnak az összehasonlítása a VII. kerület 2024-es pályázatával, történeti adatokkal és költségpéldákkal

Budapest, 2026. október 12.



dr. Nánásiné Abonyi Gyöngyi önkormányzati képviselő

Lakossági útmutató a 2026-os pályázathoz

1. melléklet · Tájékoztatási minta a jelenlegi 2026-os feltételekhez

Ez a melléklet a jelenlegi pályázati eljárást szemlélteti. A javasolt változásokat a 2. és 3. melléklet mutatja be. Az elfogadott új feltételekhez külön, frissített útmutató készül.

A Budavári Önkormányzat a nem önkormányzati tulajdonú I. kerületi lakás támogatható energetikai korszerűsítésének felét, legfeljebb 1 000 000 Ft-ot finanszírozza előre. A 2026-os keret bruttó 20 000 000 Ft. A beadás a keret kimerüléséig folyamatos, legkésőbb 2026. december 15-ig lehetséges. Ez az útmutató a jelenleg meghirdetett feltételekhez segít; az előterjesztés javasolt könnyítései még nem alkalmazhatók.

A 2026-os hivatalos pályázati kiírás és kitöltési útmutató részletes feltételei irányadók. Ez a dokumentum a csomag közérthető összefoglalója; a szerződéses kötelezettségeket az eredeti iratokban kell ellenőrizni.

1 A pályázat jogosultsági feltételei

Az alábbiak a fő jogosultsági feltételek. Ha valamelyikre nem a válasz, a jelenlegi kiírás alapján nem pályázhat. A további kizáró okokat is ellenőrizni kell.

- ☐**Itt él?** A lakás legalább egy éve a bejelentett lakóhelye vagy tartózkodási helye, és ténylegesen ott lakik.
- ☐**Van joga a lakáshoz?** Legalább egy éve tulajdonos, társtulajdonos, haszonélvező, a tulajdonos közeli hozzátartozója vagy bérlő. Önkormányzati bérlakásra nem lehet pályázni.
- ☐Belefér a jövedelem? Az egy főre jutó havi nettó jövedelem egyedül élő vagy egyedülálló esetén legfeljebb 399 000 Ft, család esetén legfeljebb 342 000 Ft/fő. A háztartást és a beszámítandó jövedelmeket a hivatalos kitöltési útmutató határozza meg.
- ☐**Támogatható a munka?** Az alábbiak egyike:
    - ablakcsere: az új szerkezet legyen jobb a meglévőnél; az üvegezés Ug értéke legfeljebb 1,0, a toké és kereté Uf legfeljebb 1,3, a teljes ablaké Uw legfeljebb 1,6 W/m²K. A meglévő ablak felújítása önállóan nem támogatható.
    - fűtéskorszerűsítés: összkomfortos lakásnál dokumentáltan hatékonyabb berendezés; B–D besorolású kazán A besorolásúra cseréje; egyedi helyiségfűtés átalakítása központi fűtésre a kiírás feltételei szerint.
    - villanyhálózat cseréje: egyidejűleg a világító berendezések legalább 50%-ában legalább 25 000 órás élettartamú LED-fényforrás alkalmazása, vagy okos világítórendszer kiépítése.

Kizáró ok többek között a NAV-nál vagy az Önkormányzatnál fennálló köztartozás, az önkormányzati szerződésből eredő legalább három hónapos nem teljesített kötelezettség és a korábbi támogatás lejárt elszámolásának elmulasztása. Valótlan vagy megtévesztő adat sem közölhető.

Mennyit kaphat? A projekt összköltségének 50%-át, legfeljebb 1 000 000 Ft-ot, előre és egy összegben. Az összeghatár miatt a 2 000 000 Ft feletti teljes többletköltség az Ön önrészét növeli. Példák:

A munka teljes költsége	Támogatás	Az Ön része
1 200 000 Ft	600 000 Ft	600 000 Ft
2 000 000 Ft	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft
3 000 000 Ft	1 000 000 Ft	2 000 000 Ft

A tervezési díj a projekt összköltségének legfeljebb 10%-a lehet, és a munkadíjba beszámít. A kivitelezési költségen belül a munkadíj legfeljebb 50% lehet. Az árajánlatban és a költségtervben külön szerepeljen az anyag, a munkadíj és a tervezés.

2 A folyamat lépésről lépésre

A támogatás a megfelelő pályázatok benyújtási sorrendjében, a keret erejéig adható. Hiánypótlás esetén a sorrend a pótlás teljesítését követő naptól számít. A beadástól az utalásig nincs egyetlen, minden esetre érvényes határidő; a következő határidők külön eljárási lépésekhez kapcsolódnak.

1. Árajánlat és szükséges hozzájárulások (Ön, beadás előtt). Kérjen tételes anyag- és munkadíjbontást, műszaki adatokat. Ablakcsere előtt egyeztessen a Főépítészi Irodával az épület védettségéről és a szükséges eljárásról. Udvari ablaknál is lehet örökségvédelmi feltétel; a helyszín és a beavatkozás jellege döntő.
2. Igazolások beszerzése (Ön, beadás előtt). A kiírás 30 napnál nem régebbi NAV-adóigazolást és tulajdoni lapot kér; vállalkozóknál a NAV-jövedelemigazolás is legfeljebb 30 napos lehet. A jövedelmi iratok pontos köre az Ön helyzetétől függ. Beszerzésüket a beadáshoz időzítse.
3. Beadás (Ön). Személyesen a Kapisztrán tér 1. földszinti Ügyfélszolgálati Irodáján; ajánlott postai küldeményként 1276 Budapest, Pf. 1198 címre; elektronikusan az energetikaipalyazat@budavar.hu címre vagy e-Papíron. Postán a határidőig történő feladást, elektronikusan a határidőig történő beérkezést kell igazolni. Személyesen a hivatali munkaidő végét kell betartani.
4. Hiánypótlás, ha szükséges. A hivatal a beadástól legkésőbb 30 napon belül jelzi a hiányt; egy alkalommal, 15 napos határidővel lehet pótolni. A hiánypótolt pályázat a teljesítést követő naptól számít benyújtottnak a támogatási sorrendben.
5. Döntés és értesítés. A Városfejlesztési Bizottság az átvizsgált és döntésre előkészített pályázatról 45 napon belül dönt. Ez nem a beadástól számított 45 nap. A döntésről 15 napon belül írásbeli értesítés jár.
6. Szerződés és utalás. A szerződést a támogatási döntést követő 30 napon belül kötik meg. Az utalás a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül történik.
7. A munka elvégzése. A támogatási szerződés hatálybalépésétől számított 180 napon belül kell megvalósítani; a végszámla kiállítása sem lehet későbbi. A számlák az Ön nevére szóljanak, és a költségek a támogatott projekthez legyenek azonosíthatók.

8. Elszámolás. A megvalósítástól számított 30 napon belül, de legkésőbb a szerződés hatálybalépését követő 210. nap végéig kell benyújtani. Szükségesek a számlák, a vállalkozási vagy megbízási szerződések, a pénzügyi és műszaki teljesítés igazolásai, a beszámoló és a szerződés szerinti nyilatkozatok. A részleteket a támogatási szerződés mellékletei adják meg.

3 Mit kell beszerezni és honnan

A „mindenkinek" jelölt iratok mind szükségesek, az árajánlat is. A jövedelemigazolások pontos fajtáját a 2026-os kitöltési útmutató III.1. pontja alapján válassza ki.

Dokumentum	Kinek kell	Honnan
Pályázati adatlap és az 1–10. nyilatkozat	mindenkinek	2026-os pályázati csomag
NAV-adóigazolás a köztartozás-mentességről, legfeljebb 30 napos	mindenkinek, a kiírás szerint	NAV
Jövedelemigazolások	minden jövedelemmel rendelkező háztartástag helyzete szerint	munkáltató, Kincstár, folyósító szerv; a III.1. pont szerint
E-hiteles tulajdoni lap vagy másolata, legfeljebb 30 napos	mindenkinek	ingatlan-nyilvántartás
Tételes árajánlat és műszaki adatok	mindenkinek	kivitelező
Tulajdonostársak hozzájárulása teljes bizonyító erejű okiratban	társtulajdon esetén	tulajdonostársak
Tulajdonosi hozzájárulás és nyilatkozat az új érték tulajdonjogáról	bérlő, haszonélvező vagy közeli hozzátartozó pályázónál	a tulajdonos(ok); teljes bizonyító erejű okiratban
A lakáshasználat jogcímét igazoló irat, például bérleti szerződés	a jogcímtől függően	Ön és a tulajdonos
NAV-jövedelemigazolás a 2025-ös bevallásról; a még le nem zárt hónapokról további igazolás	vállalkozó vagy szünetelő vállalkozó háztartástagnál	NAV; vállalkozói vagy könyvelői igazolás
Tanulói vagy hallgatói jogviszony igazolása	16 éves kortól gyermeknél; 18 éves kortól nappali hallgatónál	iskola, egyetem
Településképi vagy örökségvédelmi hozzájárulás	ha az épület és a beavatkozás miatt szükséges	Főépítészi Iroda vagy BFKH
Legalább 3–3 fénykép a korábbi és a beadás előtti munkaközi állapotról	ha a projekt megkezdődött	Ön

Két tanúval aláírt okiratnál a tanúk azt igazolják, hogy Ön előttük írt alá, vagy az aláírást előttük sajátjának ismerte el. Mindkét tanú aláír, és olvashatóan feltünteti nevét és lakóhelyét, ennek hiányában tartózkodási helyét. Ez a teljes bizonyító erejű magánokirat egyik formája; az útmutatóban kért hozzájárulásokhoz használható.

4 Gyakori buktatók

Ezek miatt veszhet el a támogatás, vagy kell visszafizetni:

- Túl korán kezdett vagy befejezett munka. A megrendelés sem előzheti meg a pályázat közzétételét. A beadáskor már befejezett munka nem támogatható; a közzététel előtti teljesítési dátumú számla sem számolható el.
- Túl régi igazolás. Beadáskor a kiírás szerinti adóigazolás, tulajdoni lap és – ha szükséges – NAV-jövedelemigazolás legfeljebb 30 napos lehet. Ez a pályázati elfogadhatóság feltétele, nem az irat általános érvénytelensége.
- **Elmulasztott hiánypótlás.** Ha a megadott időn belül nem pótolja a hiányt, a pályázatot elutasítják.
- Nem elfogadható számla vagy kivitelező. A számla az Ön nevére szóljon, és a pénzügyi teljesítést igazolni kell. A vállalkozó nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa; céges kivitelezőnél az Ön, hozzátartozója és élettársa tagsága, munkaviszonya vagy vezetői tisztsége is kizáró kapcsolat lehet. A további számlázási adatokat a szerződés mellékletei szerint kell megadni.
- Olcsóbb lett a munka. A kiírás a szerződéskötés után csökkent projektköltséghez arányos támogatáscsökkentést és a fel nem használt rész visszafizetését írja elő. Az elszámolás előtt egyeztessen a kapcsolattartóval a pontos visszafizetendő összegről.
- Késés vagy szerződésszegés. Ha csúszás várható, haladéktalanul, írásban egyeztessen a kapcsolattartóval a szerződés módosításának lehetőségéről. Hosszabbításra csak elfogadott módosítás esetén támaszkodhat. A támogatás nem megfelelő felhasználása vagy az elszámolás elmulasztása a szerződés szerinti visszafizetést eredményezheti.

5 Kitől kérhet segítséget

Miben	Kihez	Elérhetőség
A pályázat menete, dokumentumok	Polgármesteri Hivatal, Pályázati és Beszerzési Csoport (Mészáros Róbert)	energetikaipalyazat@budavar.hu, meszaros.robert@budavar.hu, +36 1 458 3046
Kell-e engedély az ablakcseréhez	Főépítészi Iroda, Kapisztrán tér 1.	foepitesz@budavar.hu, +36 1 458 3010
Örökségvédelmi hozzájárulás	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	oroksegvedelem@bfkh.gov.hu, +36 1 235 1752

A fenti kapcsolattartási adatokat a 2026-os kiírás tartalmazza. Személyes ügyintézési segítségért előzetesen egyeztessen Mészáros Róberttel; a kiírás nem hirdet külön, rendszeres kitöltési tanácsadási fogadóórát.

2. melléklet

Mintaszámítás jelenlegi és javasolt feltételekkel

A négy kitalált háztartásnál külön szerepel **felújítás** és **csere**. Páronként azonos a szemléltető bruttó költség, hogy a szabályváltozás látszódjon; a valós munkák ára eltérhet. A jelenlegi oszlop a 2026-os kiírást követi. A további lakóhelyi, műszaki és elszámolási feltételek teljesülését feltételezzük.

Javasolt támogatási sávok

Egy főre jutó havi nettó jövedelem	Javasolt támogatási arány
171 000 Ft alatt	80%
171 000 Ft-tól 256 500 Ft alatt	65%
256 500 Ft-tól 399 000 Ft-ig	50%
399 000 Ft felett 450 000 Ft-ig	40%

Javasolt lakásonkénti maximum: védett és műemléki épületben 2 000 000 Ft, egyéb épületben 1 500 000 Ft. A 2026-os maximum 1 000 000 Ft.

Támogatás = elszámolható költség × sáv szerinti arány, legfeljebb a lakásonkénti maximum. Önerő = költség − támogatás. 2026-ban a felújítás nem támogatható; a csere aránya 50%, jövedelmi határa egyedül élőknél 399 000 Ft, családnál 342 000 Ft/fő. A javasolt jogosultsági plafon egységesen 450 000 Ft/fő.

Megállapítások

- A: **cserénél** az önerő 700 000 Ft-ról 280 000 Ft-ra csökken; **felújításnál** az 1 120 000 Ft támogatás új lehetőség.
- B: a 65%-os sáv 2 730 000 Ft-ját a 2 000 000 Ft-os plafon korlátozza. A tényleges támogatás 47,6%; az önerő mindkét új változatban 2 200 000 Ft. **Felújításnál** ez új lehetőség, **cserénél** a jelenlegi 23,8%-hoz képest emelés.
- C: a pár 2026-ban már jogosult **cserére**. A támogatás ekkor változatlanul 625 000 Ft; **felújításnál** ugyanez új lehetőség.
- D: jelenleg mindkét változatot kizárja a jövedelem, **felújításnál** a munkatípus is. A javaslat mindkettőnél 360 000 Ft támogatást és 540 000 Ft önerőt ad.
- A 20 000 000 Ft-os keret tíz maximális, 2 000 000 Ft-os támogatást fedez; kisebb összegekből több fér bele. Ez nem nyertesszám-előrejelzés. Keretemelést a megfelelő, kizárólag forráshiány miatt támogatás nélkül maradt pályázatok indokolhatnak.

Az A és B példánál a következő kiírásra irányadó 15/2026. (VII. 16.) rendelet miatt banki inkasszófelhatalmazás szükséges, amíg a javasolt, 2 000 000 Ft-ig terjedő mentességet külön el nem fogadják.

A jelenlegi számítás alapja a 2026. évi pályázati kiírás

Négy háztartás felújítás és csere esetén

Háztartás	Munka és szemléltető költség	2026 támogatás / önerő	Javasolt támogatás / önerő
A · egyedül élő nyugdíjas 160 000 Ft/fő védett épület	4 ablak – **felújítás** 1 400 000 Ft	0 Ft / 1 400 000 Ft Nem jogosult: a felújítás nem támogatható.	1 120 000 Ft / 280 000 Ft
A · egyedül élő nyugdíjas 160 000 Ft/fő védett épület	4 ablak – **csere** 1 400 000 Ft	700 000 Ft / 700 000 Ft	1 120 000 Ft / 280 000 Ft
B · háromfős család 250 000 Ft/fő védett épület	6 ablak – **felújítás** 4 200 000 Ft	0 Ft / 4 200 000 Ft Nem jogosult: a felújítás nem támogatható.	2 000 000 Ft / 2 200 000 Ft
B · háromfős család 250 000 Ft/fő védett épület	6 ablak – **csere** 4 200 000 Ft	1 000 000 Ft / 3 200 000 Ft	2 000 000 Ft / 2 200 000 Ft
C · pár 330 000 Ft/fő nem védett épület	5 ablak – **felújítás** 1 250 000 Ft	0 Ft / 1 250 000 Ft Nem jogosult: a felújítás nem támogatható.	625 000 Ft / 625 000 Ft
C · pár 330 000 Ft/fő nem védett épület	5 ablak – **csere** 1 250 000 Ft	625 000 Ft / 625 000 Ft	625 000 Ft / 625 000 Ft
D · pár 400 000 Ft/fő nem védett épület	3 ablak – **felújítás** 900 000 Ft	0 Ft / 900 000 Ft Nem jogosult: a felújítás nem támogatható; a jövedelem 342 000 Ft/fő felett van.	360 000 Ft / 540 000 Ft
D · pár 400 000 Ft/fő nem védett épület	3 ablak – **csere** 900 000 Ft	0 Ft / 900 000 Ft Nem jogosult: a jövedelem 342 000 Ft/fő felett van.	360 000 Ft / 540 000 Ft

3. melléklet

Pályázati feltételek és költségpéldák összehasonlítása

A táblázat az I. kerület jelenlegi 2026-os kiírását és a javasolt feltételeket a VII. kerület 2024-es kiírásának történeti példájával hasonlítja össze. A 2027-re javasolt induló keret 20 000 000 Ft; elfogadása külön költségvetési döntés. Igazolt kereslet esetén a cél a korábbi 30 000 000 Ft-os keret visszaállítása.

A javasolt sávok mindenhol azonosak: 171 000 Ft alatt 80%; 171 000 Ft-tól 256 500 Ft alatt 65%; 256 500 Ft-tól 399 000 Ft-ig 50%; 399 000 Ft felett 450 000 Ft-ig 40%. A 2026-ban jövedelem alapján jogosult személyek jövedelmi sáv szerinti aránya így nem csökken 50% alá; a lakásonkénti plafon a tényleges arányt korlátozhatja.

Szempont	I. kerület 2026	I. kerület javasolt	VII. kerület 2024
Éves keret	20 000 000 Ft	20 000 000 Ft induló keret 2027-re	100 000 000 Ft
Támogatható ablakmunka	csak csere	csere; energetikai felújítás; belső pótablak	csere és felújítás
Lakásonkénti maximum	1 000 000 Ft	védett és műemléki: 2 000 000 Ft; egyéb: 1 500 000 Ft	2 000 000 Ft
Ablakonkénti korlát	nincs	nincs	fa ablaknál 150 000–380 000 Ft; munkatípus és méret szerint
Támogatási arány	50%	40–80%, jövedelmi sáv szerint	fa ablak 60%; műanyag 40%
Jövedelmi plafon	egyedül élő/egyedülálló: 399 000 Ft; család: 342 000 Ft/fő	egységesen 450 000 Ft/fő	nincs jövedelmi plafon
Előzetes lakóhely és jogviszony	legalább 1 év	az egyéves várakozás megszűnik; jogszerű használat és utólagos 5 éves lakhatási vállalás	bejelentett állandó lakcím
Rövid távú szálláshely	nincs külön nevesített kizárás	nyilvántartott szálláshely kizárva; 5 évig ilyen hasznosítás sem lehet	nyilvántartott szálláshely kizárva
Megvalósítás	180 nap a szerződés hatálybalépésétől	335 nap a szerződés hatálybalépésétől	365 nap a szerződés aláírásától
Elszámolás végső határideje	210. nap a hatálybalépéstől	365. nap a hatálybalépéstől	395. nap az aláírástól

Szempont	I. kerület 2026	I. kerület javasolt	VII. kerület 2024
Finanszírozás	előfinanszírozás, egy összegben	előfinanszírozás; a biztosítéki szabályt külön rendezni kell	utófinanszírozás
Munkadíj és tervezés	munkadíj legfeljebb 50%; tervezés legfeljebb 10%, a munkadíjba beszámítva	hagyományos ablak felújításánál igazolt kivétel az 50% alól; tervezés legfeljebb 10%, külön elszámolva	a jelen összevetés nem állapít meg az I. kerületivel azonos munkadíjkorlátot

Fa ablakonkénti támogatási plafonok Erzsébetvárosban

Az alábbi összegek a VII. kerület 2024-es támogatási plafonjai, nem ablakárak. A táblázat a két fő faablak-munkatípust mutatja; az egyéb speciális szerkezetekre külön feltételek vonatkoztak.

Munkatípus	Legfeljebb 4 m²-es ablak	4 m²-nél nagyobb ablak
Tok és külső szárnyak felújítása; belső szárnyak hőszigetelő üvegezése	150 000 Ft	200 000 Ft
Új, hőszigetelt ablak az eredeti osztással, felújított tokba vagy falnyílásba	280 000 Ft	380 000 Ft

A 60%-os támogatási arány mellett a fenti plafonok rendre 250 000 Ft, kb. 333 333 Ft, kb. 466 667 Ft és kb. 633 333 Ft elszámolható költségnél érhetők el. Ezek kizárólag a plafon eléréséhez szükséges számítási küszöbök, nem megfigyelt piaci költségek.

A pályázat történeti előzményei

Az I. kerületi 2025-ös éves keret 30 000 000 Ft volt. Az első kör 2025. október 16-i lezárása után 23 155 000 Ft maradt, tehát addig 6 845 000 Ft, az éves keret 22,8%-a volt lekötve. A 77,2%-os maradvány az első körre vonatkozik; a második kör lezárása utáni éves felhasználást nem mutatja. A javaslat a 2026-os 20 000 000 Ft-os keretből indul; a könnyített feltételek mellett igazolt, forráshiány miatt kielégítetlen igény esetén a korábbi 30 000 000 Ft-os összeg visszaállítását célozza.

Közvetlen vállalkozói árközlések

A 2026. október 8-án elérhető vállalkozói közlések részfeladatokra és munkaórákra adnak támpontot. Nem helyettesítik egy konkrét műemléki ablak helyszíni felmérését és árajánlatát.

Vállalkozó és tétel	Közölt ár és egység	Az adat határa
Pázler-bau Bt. műhelymunka	nettó 13 500 Ft/óra	asztalos-óradíj; nem kizárólag műemléki felújításra
Pázler-bau Bt. helyszíni munka	nettó 14 000 Ft/óra	anyag, kiszállás és áfa külön; a szükséges óraszám nem ismert

Vállalkozó és tétel	Közölt ár és egység	Az adat határa
Üvegablak nútmarás és szilikontömítés	8 000–15 000 Ft/szárny	az áfa státuszát a cikk nem közli; nem teljes ablakfelújítás
Üvegablak hőszigetelt üveg beépítése	45 000–75 000 Ft/szárny	Low-E, argon, melegperem; az áfa státusza és az ablakméret nincs rögzítve

A Pázler-bau árlistája nettó árakat közöl. Ha 27% áfa terheli, a fenti óradíjak bruttó 17 145, illetve 17 780 Ft-nak felelnek meg; ez feltételes átszámítás. Az Üvegablak 2026. június 12-i cikkének szárnyankénti árai nem tartalmaznak meghatározott méretű, teljes műemléki ablakra szóló tételes ajánlatot. Emiatt ezekkel a mintaszámítás kitalált projektköltségeit nem írjuk felül.

Az 50%-os munkadíjkorlát hatása egy külön, kitalált példával szemléltethető: 600 000 Ft kivitelezési költségen belül 420 000 Ft munkadíj és 180 000 Ft anyag 70%-os munkadíjarányt ad. Ez túllépné a jelenlegi korlátot. A 70% itt feltételezés, nem mért piaci arány; a kivétel megalapozásához konkrét munkánként tételes költségterv szükséges.

A következő kiírás előfinanszírozására már a 15/2026. (VII. 16.) rendelet irányadó. A 12. § (2)–(3) bekezdése alapján magánszemélynél 1 000 000 Ft felett banki inkasszófelhatalmazás kell. A javaslat az energetikai pályázat kedvezményezettjeinél ennek 2 000 000 Ft-ig történő mentességét külön rendeletmódosítással készíttetné elő; a kiírás önmagában nem adhat mentességet.

Források

- I. kerület 2026. évi pályázati kiírás
- I. kerület 2025. november 18-i VB-előterjesztés
- VII. kerület 2024. évi módosított pályázati kiírás

15/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelet

Pázler-bau Bt. közzétett asztalosárak

Üvegablak – gerébtokos ablak felújítása, 2026. június 12.

A vállalkozói árközlések ellenőrzésének dátuma: 2026. október 8.