



RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ

iktatószám: KIKT-0327/2026

Az Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet meghívja Önt

2026. március 16-án, hétfőn, 17:30 órakor kezdődő rendkívüli Közgyűlésére,
az Óbudai Szent József Templomigazgatóság (Budapest III., Kórház u. 37. sz.) nagytermébe.

Napirendi pontok:

I. rész, Tájékoztató a rendkívüli közgyűlésről

- 1.) Budapesti Zöld Panelprogram meghirdetése
- 2.) A pályázathoz szükséges Közgyűlési hozzájárulás kérése
- 3.) Tájékoztató a közgyűlést követő írásbeli szavazás lebonyolításáról

II. rész, Ismertető a Budapesti Zöld Panelprogramról

- 1.) A pályázat célja
- 2.) A pályázat feltételei
- 3.) Első szakasz: Döntés Előkészítő Anyag (DEA) elkészítése, (Tervezési szakasz)
- 4.) Második szakasz: Projekt megvalósítása (Kivitelezési szakasz)
- 5.) A projekt ütemezése

III. rész, Pénzügyi háttér

- 1.) Mennyibe is kerül ez nekünk?
- 2.) Ingyenes projektszakasz, teljes bekerülés, járulékos költségek
- 3.) Hitel lehetőségek
- 4.) Szociális támogatás

IV. rész, Összefoglalás

- 1.) Előnyök, hátrányok, javaslatok
- 2.) Tulajdonosi kérdések, válaszok

V. rész, Szavazat számlálók, pályázat elbírálók megválasztása

- 1.) Írásbeli szavazás összesítő számláló biztosok megválasztása (BZP)
- 2.) Tisztségviselő Pályázat elbíráló biztosok megválasztása

Jelen közgyűlést tájékoztatás céljából hívjuk össze, határozatot itt nem hozunk. A közgyűlési határozathozatal írásbeli szavazással (2026. március 27. és 2026. április 20. között) fog bonyolódni. Az írásbeli szavazás lebonyolításához szavazatszámlálókat most választjuk meg.

Kérjük Szövetkezetünk tagjait, hogy a Közgyűlésen szíveskedjenek személyesen részt venni, mert a szövetkezeti tagoknak fontos, a jövőre vonatkozó kérdések kerülnek napirendre. A Közgyűlésen elhangzottak valamennyi tagunkra érvényesek. Kérjük ezért, hogy személyes megjelenésükkel, hozzászólásaikkal, javaslataikkal Közgyűlésünk eredményes munkáját elősegíteni szíveskedjenek.

A Közgyűlés esetleges *határozatképtelensége* esetén, változatlan napirenddel, ugyanazon a napon 18.00 órakor tartjuk meg a Közgyűlést. Ez esetben a Lakásszövetkezetekről szóló törvény értelmében, a Közgyűlés létszámától függetlenül határozatképesnek számít, de a hozott határozatok a Közgyűlésen meg nem jelent tagokra is kötelezően érvényesek.

Budapest, 2026. február 27.

Melléklet: Budapesti Zöld Panelprogram tájékoztató

Óbuda 3. sz. Lakásszövetkezet Igazgatósága

TÁJÉKOZTATÓ

tárgy: Budapesti Zöld Panelprogram

Tisztelt Tulajdonosok!

Ahogy a sajtóból is értesülhettek, az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata épület energia hatékonysági pályázatot írt ki. Ez a 2010. óta fennálló időszak első ilyen jellegű lehetősége lakásszövetkezetek és társasházak részére, mellyel – a kitűzött célok szerint - 30%-os energia megtakarítást lehet elérni. Az elnyert pályázattal **lakásszövetkezetünk** – a beruházás teljes összegéből - **vissza nem térítendő, jelentős mértékű támogatást kaphat**. Jelen tájékoztatónkkal szeretnénk részletezni, milyen módon lehet a pályázatot elnyerni és a beruházást megvalósítani.

BEVEZETŐ

Budapest káros anyag kibocsátásának 36%-a a lakóépületektől származik, több, mint a közlekedésből. **A főváros lakásállománya elavult**, régi, korszerűtlen energetikájú épületekből áll. Ezen lakásállománynak 40%-a esett át valamilyen energetikai felújításokon, és **csak 1/5-e rendelkezik megfelelő hőszigeteléssel**.

Jelen programhoz a támogatási alapot a Főváros és a Kerületek hozták létre. Budán csak a III. kerület került bele ebbe a programba. A pályázati támogatáshoz a **15%-ot Budapest Fővárosi Önkormányzata**, további **15%-ot Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata** biztosítja. A Panelprogram lebonyolítója a Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (Főtáv Zrt.).

A PÁLYÁZAT CÉLJA

A program célja, hogy az épület minimum 30% energia megtakarítást érjen el. A programban a jelenleg leginkább korszerűsítésre szoruló panel épületek felújítása történik meg.

A pályázat két szakaszban kerül lebonyolításra. Az első szakaszban a Döntés Előkészítő Anyag (DEA) elkészítésére, a másodikban a DEA alapján a megvalósításra lehet pályázatot benyújtani. A pályázati keretösszeg nyitott, a jövőben több pályázat kerül kiírásra. Jelen (első körös) pályázatban 1,3 milliárd forint kerül felhasználásra. Előfordulhat az is, hogy az előkészítő szakaszból visszalépő más pályázók miatt a megnyitott keretbe később bekerülünk és a pályázatot elnyerjük.

1. SZAKASZ: PROJEKT ELŐKÉSZÍTÉS (TERVEZÉS)

Az első szakaszban a lebonyolító (Budapesti Közművek) elkészíti a Döntés Előkészítő Anyagot (DEA) a nyertes pályázó részére. A sikeres pályázónak – amennyiben a benyújtott dokumentumok alapján megfelel a kiírás szerinti pályázati feltételeknek* – ingyenesen készíti el azt az dokumentáció csomagot**, mely alkalmas a megvalósításra.

Ezen döntés előkészítő pályázat beadási határideje: 2026. május 29.

*A pályázati feltételekről (a legfontosabbakat kiemelve):

- a tulajdonosok legalább **2/3-a támogatja** a döntéselőkészítő pályázatot, (közgyűlési határozattal, 179 tulajdonos nyilatkozata alapján, **írásbeli szavazás formájában**), ahol **minden tulajdonosnak (!) nyilatkoznia kell.** (100%-os részvétel kötelező)
- a tulajdonosok legfeljebb **10%-a utasítja** el a döntéselőkészítő pályázatot, (közgyűlési határozattal, 179 tulajdonos nyilatkozata alapján, **írásbeli szavazás formájában**)
- a Lakásszövetkezet rendelkezik minimum **10% önerővel** (részünkről megfelelt),
- a fennmaradó **60% hitelt** (amennyiben az önerő nem több, mint 10%), kereskedelmi bankok, hitelintézetek biztosítják. Magasabb önerő (befizetés) esetén a hitelösszeg alacsonyabb, továbbá:
- az épület 1946. 01. 01. és 1995. 12-31. közötti időszakban épült (részünkről megfelelt),
- érvényes használatba vételi engedéllyel rendelkezen (részünkről megfelelt),
- az épület legalább 10 lakásos (részünkről megfelelt),
- a lakások legalább 70%-a magántulajdonban kell legyen (részünkről megfelelt),
- a lakásszövetkezet nem végez gazdasági tevékenységet az ingatlan/ingatlanrész területének 20%-át meghaladó érintően (pld. bérbeadás, részünkről megfelelt),
- nincs olyan elbírálás alatt álló pályázatunk, amely magában foglalja a Projekt egészét vagy egyes tevékenységeinek támogatását (részünkről megfelelt)
- nincs nyilvántartott hitelmulasztásunk vagy közüzemidíj-tartozásunk (részünkről megfelelt)

** Döntés Előkészítő Anyag (DEA), amit kapunk az első szakaszban ingyenesen:

- az épület teljes egészére kiterjedő energetikai felmérés,
- az épület teljes egészére kiterjedő műszaki állapot felmérés,
- a lakóközösség igényeinek összegyűjtése
- a fentiek szerinti felújítási tervek és alternatívák, költségtervek
- lakóegységekre lebontott megtakarítások és költségek kimutatása

Az **elbírálás pontszámok alapján** történik, melyek közül a legmeghatározóbb, hogy a **Közgyűlés milyen mértékben támogatja a pályázatot.** Lényeges továbbá, hogy jelen (műszaki) állapotunkhoz **képest mekkora javulást érhetünk el** a megvalósított beruházással. Amennyiben (a mi esetünkben az elmúlt 56 év ezt így hozta) nem történt semmilyen komolyabb energia hatékonysági fejlesztés, **nagyobb mértékű megtakarítást tudunk elérni**, mint azok az épületek, ahol részleges hőszigetelés, vagy egyéb épülethatékonysági fejlesztés valósult meg, azaz remélhetőleg kedvezőbb elbírálást kaphatunk.

Az elnyert projekt előkészítő pályázati szakaszban a BKM szervezésében szakértők kezdik meg munkájukat, **elvégzik az épület teljes körű felmérését.** Ezen első szakasz végén tudjuk meg, hogy a felmérés alapján milyen beavatkozásokkal érhető el a kívánt 30%-os energiamegtakarítás, a **szakemberek határozzák meg, hogy milyen fejlesztéseket kell végrehajtani** (pl.: homlokzati hőszigetelés, tető víz és hőszigetelés, alsó fűdémzsigetelés, nyílászárók cseréje, fűtőkorszerűsítés, stb.).

MENNYIBE KERÜL EZ NEKÜNK?

A szakemberek felmérési, dokumentáció készítési, tervezési, költségvetés készítési költségét az Önkormányzat fizeti, azaz **a pályázat ezen szakasza a Lakásszövetkezet számára ingyenes.**

A felmérést követően – a tervek alapján, a teendők ismeretében – a Lakásszövetkezet több különböző kivitelező felkutatásával ajánlatokat kér a kivitelezés végrehajtására. A **tulajdonosokra háruló terheket a vállalási összegek**, valamint a hitelintézetek által megadott **hitelajánlatok**, valamint a rendelkezésre álló önerőnk (**megtakarításaink**) **ismeretében tudjuk ezután pontosítani.** Ez változhat az egy összegben befizetni szándékozó tulajdonosok befizetései miatt, mert akkor a hitelösszeg kevesebb.

Ezen **költségek ismeretében** a tulajdonosok újabb írásbeli **szavazással tudnak dönteni** arról, hogy a következő fázisban, azaz a projekt megvalósításában, **a kivitelezésben részt kívánnak-e venni.**

Amennyiben a Lakásszövetkezet az előkészítési szakaszban (tervezés) nyert, de a megvalósítási szakaszban (kivitelezés) a Közgyűlés döntése alapján nem indul, a lakóközösséget semmilyen kötelezettség nem terheli.

A projektelőkészítési szakasz fizikai befejezésére rendelkezésre álló határidő a Támogatási Szerződés aláírásától számított 150 nap.

2. SZAKASZ: PROJEKT MEGVALÓSÍTÁS (KIVITELEZÉS)

A beruházás ezen szakaszába akkor tudunk lépni, ha az előkészítő szakaszt követően **a Közgyűlés megszavazza a megvalósítási szakaszba történő lépést.**

Ekkor a Lakásszövetkezet **megállapodásokat köt a pályázatban megadott érintettekkel** és megkezdi a kivitelezési szakaszban résztvevő felelős műszaki vezető, kivitelező vállalkozók, hitelintézetek kiválasztását, a pályázatban meghatározott feltételek szerint. Néhány lényeges a pályázati feltétel a megvalósítási szakaszban:

- A Lebonyolító Szervezet a forráshiány miatt elutasított Pályázatokból mind a projektelőkészítési, mind pedig a projektmegvalósítási szakaszban tartaléklistát képezhet, melyről a támogatási döntésről szóló értesítésben ad tájékoztatást. Ha a Pályázati Kiírás keretében további támogatás megítélésére nyílik lehetőség, elsődlegesen a tartaléklistán szereplő támogatási kérelmek kaphatnak támogatást.
- A Projekt elszámolható költségeit, valamint a támogatás, illetve az önerő összegét a Támogatottnak az **egyéb pénzeszközeitől elkülönítetten kezelni**, illetve nyilvántartani.
- A **Lebonyolító Szervezet a támogatást a Támogatott elkülönített Projektszámlájára utalja**, szállító részére történő közvetlen utalás, valamint a támogatás engedményezése nem lehetséges.
- **A támogatás számításának alapja** a beruházás ÁFÁ-val növelt, **bruttó** elszámolható **összköltsége**

- **Nem elszámolható költségek:** saját teljesítés, a hitelkamat, pályázatírás költsége, stb.
- A szállító/kivitelező/megbízott kiválasztásához, a piaci árak való megfelelés biztosításához, **legalább három, azonos tárgyú, összehasonlítható**, összegében egyértelmű, írásos ajánlattal kell rendelkezni, három – egymástól és a Támogatottól független – **ajánlatadótól**.
- A Támogatási **Szerződést felmondani nem lehet**.

ÜTEMEZÉS

- Pályázati felhívás megjelentetése: 2026. január 23.
- Jelentkezési felület megnyitása: 2026. február 3.
- **Pályázatok beadásának határideje: 2026. május 29.**
- Hiánypótlás, értékelés, bírálóbizottsági döntés: 2026. június-július
- Támogatási szerződés megkötése: 2026. augusztus
- DEA-k elkészítése, átadás (felmérés): 2026. IV. negyedév
- **Megvalósítási szakasz pályázati ablaka: 2026. év vége / 2027. év eleje**
- Bírálóbizottsági döntés, megvalósításra vonatkozó támogatási szerződés megkötése,
Kivitelezés: 2027 -2029 években

SZOCIÁLIS TÁMOGATÁS

- A Fővárosi közgyűlés döntése alapján (30/2020. (VI.5.) a Budapesti Zöld Panelprogramban történő részvételhez **szociális alapon igénybe vehető támogatás** is társul.
- A lakástulajdonos akkor jogosult a kiegészítő támogatásra, ha a háztartása egy fogyasztási egységre jutó **jövedelme nem haladja meg a 300 ezer forintot, egyedül élő igénylő esetén a 400 ezer forintot**
- a Fővárosi Önkormányzat átvállalja a felújításhoz kapcsolódó havi célbefizetés egy részét
- A Hálózat Alapítvány folyósítja havonta a társasház részére

További részletek 2026.04.15-től lesznek elérhetőek

ÖSSZEĞZÉS

A **Lakásszövetkezet Igazgatósága jelen pályázati lehetőségre**, annak fontossága és nagyságrendje miatt **kiemelt lehetőségként tekint**. Ezért **javasoljuk**, hogy a **pályázaton induljunk** és reméljük, hogy elnyerjük a pályázati forrást.

A projekt előkészítési szakasza ingyenes, az épület felmérése, a döntés előkészítő anyag (DEA) elkészítése a beruházásra való felkészülés alapja. **Kockázatmentes módon ezzel nincs, csak nyerhetünk vele.**

Amennyiben elnyert pályázat esetén az előkészítési szakaszt követően **a tulajdonosok többsége mégis elállna a beruházás megvalósításától**, azt **ingyenesen**, költségek nélkül megteheti, így azonban **elveszíti a lehetőséget** arra, hogy a nagyértékű fejlesztések a közeljövőben megvalósuljanak, a **tényleges energiefelhasználásunk nem fog változni**, a várható energiaszámlák nem fognak csökkenni.