

**Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció**



**Nemzetgazdasági Minisztérium**

**Dr. Matolcsy György**

**Miniszter úr részére**

**Tisztelt Miniszter úr!**

Alulírott dr. Sztranyák József, mint **MIT** elnöke, a **VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció** vezetője, továbbá a **MÉTP** (Magyar Építésügyi Technológiai Platform) **Városok és építmények fókuszterület** koordinátora jelzem, hogy a jelezett szervezeteink munkaértekezletein egy a **2011. december 31.-ig** a *Nemzetgazdasági Minisztérium Magyar Növekedési Tervhez a csatolt anyagot készítettük* el.

A probléma exponálását a *2010/31/EU új épületenergetikai irányelv* 2012. júliuság tervezett hazai bevezetésében az érintett szervezetek ingatlanszakmai kompetenciájára alapozta. Figyelembe véve a *100% zöldenergiás öko-ingatlan fejlesztésnél a 2009/28/EU megújuló energia cselekvési irányelv* meglévő hazai jogszabályi háttérét is.

Budapest, 2010. december 30.

dr. Sztranyák József



## **Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció**



### **VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció javaslatai az NGM által készített Magyar Növekedési Tervhez (2011. december 31.-ig társadalmi véleményezés)**

#### **1./ VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció - AKTÍVHÁZ öko-ingatlanfejlesztő - probléma exponálása a Magyar Növekedési Tervhez**

*Mottó: Nem azért nem merjük, mert nehéz, hanem azért nehéz, mert nem merjük. (SENECA)*

A nemzetközi gyakorlat már túlemelkedett a nálunk hagyományos és az építésügyet külön, egységes és zárt ágazatnak tekintő besoroláson. PASSZÍVHÁZAT még lehet csak építőanyag és építésügyi egységes és zárt problémaként kezelni.

Az igényeinél több zöldáramot is termelő AKTÍVHÁZ hálózat már nem csak építésügyi, hanem a VOSZ „*ingatlaniparági*” (*Real Estate Business*) *integráló problémakör*. A MIT és a VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció küldetése, hogy találjon és merjen megoldást találni, ajánlani a fenntartható VOSZ AKTÍVHÁZ öko-ingatlan fejlesztési KKV és öko-ingatlan minősítési KKV tevékenységekre is. Elsősorban a vonatkozó EU megújuló energia és épület energia hatékonysági irányelvek mentén a hazai ingatlaniparágban a fenntarthatóság ügyének megyei alkalmazása terén.

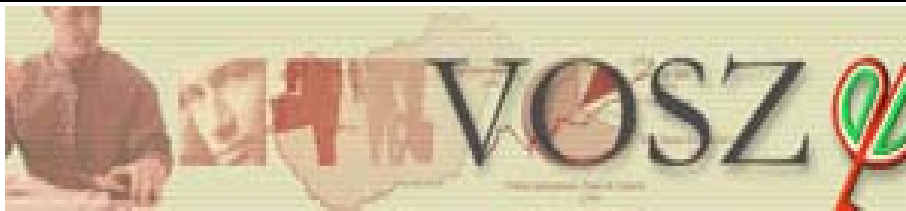
A Magyar Ingatlan Tanács (MIT) és a VOSZ ingatlanipari szakmai kapcsolatok révén biztosíthatók a kapcsolatok az állami lakáspolitikával, településfejlesztéssel, a banki, **piaci** ingatlanfinanszírozással az építőanyag-iparral, az épületenergia-iparral, a létesítménygazdálkodással.

Magyar Növekedési Tervhez VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció AKTÍVHÁZ öko-ingatlanfejlesztő előterjesztés növekedés-foglalkoztatási, KKV sajátos képzési, KKV finanszírozási, KKV és szektorhálózatosodás VOSZ megyei kompetenciákat is érint, mivel a Magyar Növekedési Terv megvalósításának eszköze (7.5 fejezet) az egységes területi tervezés.

#### **1.1/ Miért fontos és előnyös ez a VOSZ-s megoldás az ingatlanipar és a Magyar Növekedési Terv számára?**

Mert egyetlen megoldás keretében tesz eleget a 2010/31/EU előírásoknak, biztosít növekedést, javítja a foglalkoztatást és biztosít versenyképességi felzárkózási lehetőséget KKV-k számára.

Az ingatlaniparág jövőbeli fő működési területe lehet a *2020-ig évente, akár 100 ezer lakásegység (évente kb. 8-9 millió négyzetméter középület és magánépület) korszerűsítése a 2010/31/EU új épületenergetikai és a 2009/28/EU irányelvek szerinti megújuló energia cselekvési tervnek is megfelelő* CO2 kibocsátás semleges AKTÍVHÁZ típusú korszerűsítés. 2020-ig a hazai ingatlaniparágban a felújítás lehet a jó KKV üzlet. Az innovatív ingatlaniparág a felújításnál két fő tényező gazdaságosságát vizsgálja külön-külön:



## Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció



- A *PASSÍVHÁZ típusú* épület, fűtési energiát takarít csak meg a közismert épület hőszigetelés javítás és a nyílászáró cserék által és a működési szükségletekhez közel álló mértékben, termel épületi áramot vagy használati melegvizet, részben, vagy teljesen a megújuló, illetve a fosszilis energiák révén.
- Az Épületi áram és melegvíz termelő, EU *AKTÍVHÁZ típusú innovatív* megoldások a közismert zöldáram termelő fotovoltaikus napelem, a meleg víztermelő napkollektor, biomassza, illetve biogázzal üzemelő kazán. Egyszerre zöldáramot és meleg-vizet is termelő háztartási méretű zöld gáz (fagáz, biometán) virtuális mikroerőmű hálózatok, hazánkban még kevéssé alkalmazott innovatív KKV megoldások. Amelyeknek a technológia transzfer általi hazai gyártásban történő megvalósítása az ún. multiplikátor hatás révén jelentős foglalkoztatást jelenthet az ország különböző tájain elhelyezkedő ipari parkjainkban.
- Az aktívház típusú innovatív megoldások alkalmazása jelentős előrelépés lehet a KKV szektor számára a foglalkoztatottság minőségi munkával való növelésére, mivel a KKV-k innováció orientációja kedvezően befolyásolhatja a szektor finanszírozási lehetőségeit is az innovatív megoldások középtávú megtérülése és az energia-megtakarítás társadalmi hasznossága révén.

### 1.2/ Melyek a megoldás (pénzben kifejezhető és egyéb előnyei)?

#### 1.2.1/ Az Eddigi *PASSÍVHÁZ* típusú hazai megoldások pénzben kifejezve

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2011 évi Otthonteremtési stratégia társadalmi véleményezésében szereplő pénzben kifejezett adat volt öt év alatt 500 ezer lakásegység legalább 50% fűtési plusz használati melegvíz energia megtakarító *PASSÍVHÁZ* típusú korszerűsítése **500 milliárd Ft állami támogatással és 500 millió forint önkormányzati és lakossági önerővel.**

#### 1.2.2/ Az Innovatív *VOSZ* Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció *AKTÍVHÁZ* típusú öko-ingatlanfejlesztő megoldás pénzügyi előnyei

NGM Otthonteremtési programhoz beküldött *VOSZ* *AKTÍVHÁZ* típusú öko ingatlanfejlesztési megoldások jelenthetnek csak garanciát az ÚSZT-ben előírányzott pénzügyi források hatékony felhasználásával a 2020. évi közel nulla globális követelmény megvalósítására, mivel ez biztosíthatja az **5 év alatt 500 ezer lakásegység, 40-45 millió négyzetméter ingatlan** ennek megfelelő felújítását, illetve megépítését.

Ezen megoldások központi forrásigénye kevesebb, a megoldás cselekvő részvételt igényel és jelent az állampolgároknak az energiaügyek megoldásában.



## Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció



Továbbá az NGM Otthonteremtési programban tervezet 500 ezer lakás egység energia hatékonyra tétele AKTÍVHÁZ típusú megoldásból 50%-90% energia költség (REZSI) megtakarításból 6-7 éven belül finanszírozható. A Magyar Növekedési Tervhez VOSZ AKTÍVHÁZ öko-ingatlanfejlesztés a KEOP 5.2.-0/B épületenergetikai ESCO konstrukcióhoz hasonló.

Az alap gondolat még 2010-ben az NGM Széchenyi terv zöldgazdaság fejlesztési társadalmi véleményezés keretében az NGM [Szechenyiterv@ngm.gov.hu](mailto:Szechenyiterv@ngm.gov.hu) címre beküldésre került a Magyar Építészeti Technológiai Platform városok és építmények fókuszterületi javaslatként. Megtalálható a [www.epitesugyiplatform.hu](http://www.epitesugyiplatform.hu) Rendezvények 2010. szeptember 15. Városok és építmények fókuszterület munkaértekezlet 2. napirend Ecoflotta-ház előterjesztésre kattintva.

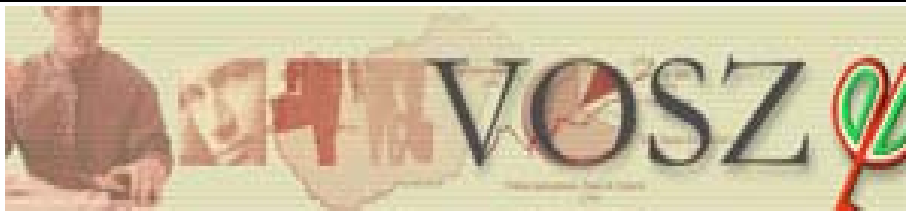
Következésképpen, a fejezet címben megfogalmazott pénzügyi előnyt az jelenti, hogy az (500 + 500) beruházás eredményeként a középületek és magán ingatlanok részéről – amely 40 %-át igényli a hazai energetikai költségeknek – mintegy 80 %-a is megtakarítható, amely a középületek vonatkozásában jelentős költségvetési kiadás csökkenést a magyar családok vonatkozásában a rezsi költség megtakarítás jelentős életszínvonal emelést jelent.

### 1.2.3/ Innovatív VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció AKTÍVHÁZ típusú megoldás országos zöldáram hálózati előny

A háztartási méretű (50 kW alatti) köz és magán épületi mikroerőművek zöldáram hálózatai előnyhöz meg kell adni a hazai viszonyítási alapot. A négy hazai áramszolgáltató területén 2012 év elején kb. 2 MW a háztartási méretű (50 kW alatti) épületi mikroerőmű kapacitás.

Országos, továbbá önkormányzati, lakossági és áramszolgáltatói szempontból is előnyös 2014-2020 közötti Nemzeti Fejlesztési Terv egyik energia nagy projektje lehet NGM Otthonteremtési programban 500 ezer lakás egység [2010/31/EU új épületenergetikai irányelvnek és 2009/28/EU irányelv szerinti megújuló energia cselekvési tervnek, valamint a fenntartható fejlődés feltételeinek is megfelelő](#) korszerűsítése.

NGM Otthonteremtési programban 500 ezer lakás egységhez háztartási méretű (50 kW alatti) köz és magán épületi mikroerőművekből országosan összesen 400 MW épületi Virtuális Erőmű kapacitás létrehozásában érdekelt a VOSZ öko-ingatlanfejlesztés megyei szinteken is. Ezen 400 MW épületi Virtuális Erőmű kapacitás lakosság arányos megyei megosztási javaslatát az NGM Otthonteremtési program társadalmi véleményez keretében 2010 augusztusában küldtük meg az NGM és NFM részére is. Ezen Ecoflotta-ház VOSZ együttes védjegyű javaslat megtalálható <http://www.ecoflotta.hu/aktualis.html> 2011.08.10 szakvélemény NGM Otthonteremtési programhoz.



## Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció

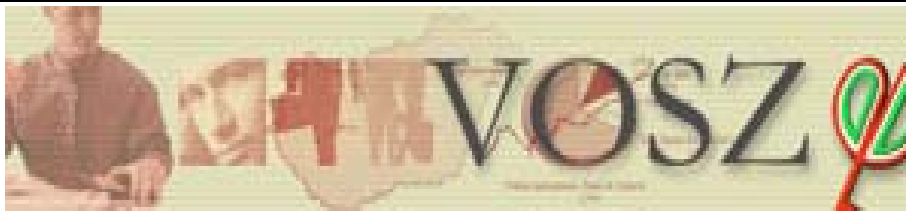


### 2./ Miben áll a probléma természete, mi lenne a megoldás útja?

#### 2.1/ Mit tehet a kormányzat, annak melyik szerve vagy szervei (minisztérium, más központi intézmény) lenne (lennének) a probléma gazdái? Nos, tudomásunk szerint:

- A Nemzetgazdasági Minisztériumhoz tartozik az Otthonteremtési program keretében 5 év alatt 500 ezer lakásegység energetikai korszerűsítés Magyar Növekedési Terve is. [2010/31/EU új épület energiahatékonysági irányelv és 2009/28/EU irányelv szerinti megújuló energia cselekvési terv alapján](#). Továbbá ezen programban érdekelt minisztériumok az összes megye és a főváros épület energia és megújuló energia cselekvési stratégiák koordinálása az NGM 2012-ben felálló Tervhivatala keretében.
- A Nemzeti Fejlesztési Minisztériumhoz tartozik és elkészítette már [2009/28/EU irányelv szerinti megújuló energia cselekvési tervet](#). Feladata a zöld gazdaságfejlesztés operatív végrehajtása és a zöld finanszírozási feltételek a Zöld Beruházási Rendszer források megteremtése.
- A Belügyminisztériumhoz tartozik a [2010/31/EU új épület energiahatékonysági irányelv hazai harmonizálása 2012 júliusáig](#).
- Az Igazságügyi és Közigazgatási Minisztériumhoz tartozik a megyei Kormányhivatalok révén az innovatív [megyei AKTÍVHÁZ öko-ingatlanfejlesztő szakmai jogosítványok kiadása](#), a megyei középületek állami és önkormányzati üzemeltetésének koordinálása.
- A Vidékfejlesztési Minisztériumhoz tartozik például falufejlesztés keretében a [falú középületi és lakossági öko-ingatlan fejlesztés \(fafűtés és falu zöldáram\)](#) mint környezetvédelmi téma is.
- Az állami oktatás esetén ki kell emelni azt, hogy jelenleg ez nem megoldott, másrészt az itt oktatottak foglalkoztatása hosszú távon biztosítható, mivel a kiképzett személyek iránt jelentős keresletet generál az AKTÍVHÁZ program.
- A foglalkoztatottság növelése nem csak a munkaügyekért felelős államtitkárt, hanem a belügyi államtitkárt és az önkormányzatokat is érinti. Az AKTÍV ház program megindítása multiplikátora lehet a termelő (hozzáadott értéket növelő) aktív foglalkoztatás növelésnek, amely GDP-t is jelentősen növelheti.

Ezen a pontos kiemelten hangsúlyozni kívánjuk a MIT (Magyar Ingatlan Tanács) és a VOSZ (Vállalkozók és Munkáltatók Országos Szövetségének) a szerepét, amely meghatározója kell hogy legyen azoknak az ingatlan-iparági szakmai kompetencia követelményeknek, amely az EU szinten is biztosítja a szakmai követelmények folyamatos fejlesztését.



## Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció



## 2.2/ Milyen jogszabály(ok) módosítására és/vagy intézményi változásokra lenne szükség?

### 2.2.1/ Jogszerűen építésügyi hatósági engedély és bejelentés nélkül végezhető

Meglévő épület utólagos hőszigetelése, napkollektor, napelem és más épületgépészeti és minden EU AKTÍVHÁZ típusú épületenergetikai öko-ingatfejlesztő KKV tevékenység *jogszerűen építésügyi hatósági engedély és bejelentés nélkül végezhető*. Itt nem szükséges jogszabályi változás

### 2.2.2/ Jogszabályi változást érintene

Az eddigi kizárólag CO2 kvóta értékesítési *forrás vezérelt* Nemzeti Fejlesztési Minisztériumi Zöld Beruházási Rendszer (ZBR) mellett egy nem forrás, hanem *energia és CO2 megtakarítási igény vezérelt Nemzetgazdasági Minisztériumi Tervhivatali ZiBR rendszer intézményt javasolunk*. A remélt NGM Tervhivatali megoldáshoz kapcsolódhatna például MSZ EN 16001 energia menedzsment szabványnak megfelelő VOSZ öko-ingatlanfejlesztő megyei KKV hálózati rendszer kialakítása., amely biztosítja a hálózat működtetését, képzését és minősítését.

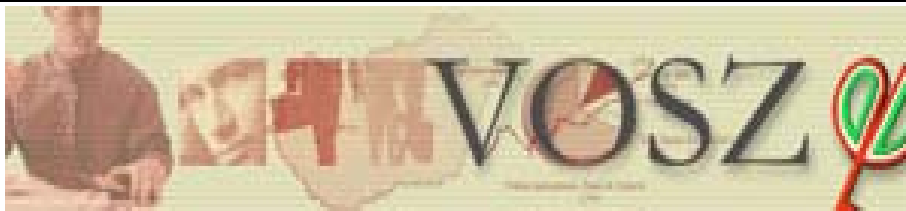
A közeljövőben forráshiányos hazai bankok helyett építhetne az NGM Tervhivatala és a VOSZ öko-ingatlanfejlesztés terv is, az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank önkormányzati energiahitel forrás alapú innovatív hazai banki refinanszírozásra. Az EU AKTÍVHÁZ típusú 40% primer energia megtakarításnál 20% automatikus EU támogatás hívható le tervezhető megyei NGM ZiBR projektekre.

## 2.3/ Hogyan tervezhető a megoldás, milyen csatornán?

Álláspontunk szerint a VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekciónak kell kezdeményezni VOSZ Ecoflotta-ház együttes védjegy alatt a fent jelzett AKTÍVHÁZ típusú és energia költség és CO2 megtakarítási igény vezérelt NGM Tervhivatali ZiBR projektet a 2014-2020 közötti nemzeti fejlesztési tervi energia és környezet nagyprojekt VOSZ előkészítésként az MGM Tervhivatallal koordináltan..

Milyen csatornán? A VOSZ KKV munkabizottságokban a VOSZ megyei közgyűléseken és a 2012. májusi VOSZ küldöttközgyűlésen történő elfogadás esetén az *Nemzetgazdasági Minisztérium Keretében 2012-ben felálló új Tervhivatal elé lehetne terjeszteni VOSZ ingatlanipari javaslatként*.





## Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció



### 2.4/ Hogyan tud a MIT és a VOSZ segíteni a probléma megoldásában?

**5 év alatt 500 ezer lakásegység 2010/31/EU új épületenergetikai irányelvnek és 2009/28/EU irányelv szerinti megújuló energia cselekvési tervnek is megfelelő öko-ingatlanfejlesztési kivitelezés tisztán nyereségérdekelte többnyire zöld közbeszerzési vállalkozás kell legyen a fővárosban minden megyében egy településen.**

Konkrét fővárosi, megyei és települési öko-ingatlanfejlesztési zöld közbeszerzési VOSZ tendertervek javaslatok készíthetők. A zöld közbeszerzési tender nyertes helyi KKV saját erővel – és más bevont alvállalkozók közreműködésével – valósítja meg a települési öko-ingatlanfejlesztő programot.

Az öko-ingatlanfejlesztő KKV vállalkozási tevékenység lényegéhez tartozik, hogy az mindig valamely konkrét és meghatározott öko-ingatlanfejlesztő *eredmény* (pl. 50-90% épület energia költség megtakarítás és 50-100% épületi CO<sub>2</sub> kibocsátás csökkentés) létrehozására irányul (Ptk. 389. §). A hazai KKV vállalkozások ehhez a (VOSZ – Kormányzat – Bankok egyeztetés után) beruházási hitelt és önerő hitelt igényelhetnének akár a Széchenyi kártya program keretében is.

Az öko-ingatlanfejlesztő KKV vállalkozási tevékenység fejlesztése igényli az állami tulajdonban lévő MFB AKTÍVHÁZ típusú banktermékek kifejlesztést annak érdekében, hogy hatékony banki finanszírozással legyen biztosítható a KKV-k ilyen irányú K+F+I, illetve termelő, minősítő és képzési tevékenysége.

*Az áramszolgáltatókkal koordinált VOSZ Beszerzési Zrt. segíthetne leginkább az épületi mikroerőmű beszerzésben és hazai mikroerőmű gyártási kapacitás KKV megrendelésben.* <http://www.ecoflotta.hu/aktualis.html> 2011.08.10 szakvéleményben található a különböző kW áramú összesen 400 MW mikroerőmű darabszám. VOSZ megyei és VOSZ partner hazai áramszolgáltató területi bontásban.

*A sok ezer épületi mikroerőmű igény kezelésére egy számítógépes (felhő alapú) mikroerőmű KKV ügyfélkezelő rendszert is ki kéne építeni a VOSZ Beszerzési Zrt.-nél és a VOSZ megyei pontokon valamint a projekt partner bankoknál. Ezen ügyfélkezelő használatára betanítás távoktatással javasolt.*

### 2.5/ Milyen feladatok hárulnak a VOSZ KKV-kra?

Az Ecoflotta-ház együttes védjegyű VOSZ AKTÍVHÁZ projekt keretében a megyei tervező, kivitelező, üzemeltető KKV szektor tagjainak alapvető feladata lenne *2010/31/EU új épületenergetikai irányelvnek és 2009/28/EU irányelv szerinti megújuló energia cselekvési tervnek is megfelelő öko-ingatlanfejlesztési tervező, kivitelező, üzemeltető távoktatásban részt venni.*



**Ingyanforgalmazó és Hasznosító Szekció**



## **2.6/ Mi lehetne az időbeni ütemezés?**

Az NGM Otthonteremtési stratégia szerinti 5 év alatt 500 ezer lakásegység (40-45 millió négyzetméter) öko-ingatlanfejlesztés időbeli tervezése vélhetően nem egyenletes 100 ezer lakásegység évente lesz. Az időbeli tervezés a VOSZ és Kormányzat kapcsolat felvétel után vélhetően az NGM új Tervhivatal feladata lehetne.

Budapest, 2011. december 30.

**Dr. Sztranyák József**

**elnök**

**VOSZ Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Szekció**

**Magyar Ingatlan Tanács**