

Műszaki leírás

a „Társasházi célcsoport számára elérhető napelemes csomagok kidolgozása és vizsgálata jogi, elszámolási és gazdaságossági szempontból” tárgyú beszerzési eljáráshoz

1./ Előzmények

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Megrendelő) konzorciumvezetőként részt vesz az EUKI programból finanszírozott „*Breaking barriers to low carbon investment in Budapest - Az alacsony széndioxid kibocsátású beruházásokat akadályozó tényezők megszüntetése Budapesten*” c. projektben (a továbbiakban: Projekt). A Projekt a napenergia adta potenciálokat vizsgálja Budapesten, amellyel a fővárosban megújuló energiaforrások elterjedését lehet támogatni, ösztönözni.

2./ A beszerzés tárgya és általános feladatmeghatározás

A jelen beszerzési eljárásban a nyertes ajánlattevő (a továbbiakban: Vállalkozó) feladata a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott, a társasház tulajdonostársainak közössége mint önálló jogalany, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lakásszöv. tv.) 2. §-a szerinti lakásszövetkezetek, valamint a társasházi albetétek (így különösen lakás, garázs) tulajdonosai, a lakásszövetkezeti lakások tulajdonosai, illetve egyéb többlakásos lakóépület lakásainak tulajdonosai (a továbbiakban: Érdekeltek) számára elérhető – kizárólag 50 kVA csatlakozási teljesítményű háztartási méretű kiserőmű rendszerméret alatti – napelemtelepítési lehetőségek jogi, elszámolási és gazdasági vonzatainak, szabályozásainak elemzése és az elemzés összefoglaló leírását – a jelen műszaki leírás 3.2. pontjában rögzített kötelező tartalmi elemeket – tartalmazó kézikönyv Megrendelő részére történő elkészítése a veszélyhelyzet idején a háztartási méretű kiserőművek közcélú hálózatba történő feltáplálásának kérdéseiről szóló 413/2022 (X. 26.) Korm. rendelet és a veszélyhelyzet idején a háztartási méretű kiserőművek közcélú hálózatba történő feltáplálásának kérdéseiről szóló 413/2022. (X. 26.) Korm. rendelet végrehajtásának szabályairól szóló 112/2023. (III. 31.) Korm. rendelet, valamint bármilyen egyéb, a beszerzési eljárás kiírásának¹ napjától a jelen beszerzési eljárás tárgyát képező feladat Vállalkozó általi szerződés szerinti teljesítésének napjáig hatályba lépő a napelemtelepítést korlátozó vagy tiltó jogszabály rendelkezéseinek, továbbá a jelen pont szerinti napelemtelepítést korlátozó vagy tiltó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezése – azaz a veszélyhelyzet idején a háztartási méretű kiserőművek közcélú hálózatba történő feltáplálásának kérdéseiről szóló 413/2022 (X. 26.) Korm. rendelet hatálybalépésének napját megelőzően fennálló jogszabályi környezettel megegyező vagy kedvezőbb jogszabályi környezet – figyelembe vételével (a továbbiakban: Kézikönyv).

A Kézikönyv célja, hogy az érdekelt társasház megismerje a napelemes rendszerek telepítésének lehetőségeit, az adott épület típusának és a lakóközösség igényeinek leginkább gazdaságos és megfelelő beruházási javaslatcsomag formájában, mely segítségül szolgálhat elsősorban a közös képviselők számára egy tényleges beruházási folyamat elindítása és lebonyolítása során.

A Kézikönyv elkészítését megelőző elemzés kifejezetten a fővárosi épületállományra, valamint a fővárosi társadalmi és gazdasági helyzetre reflektáljon, vegye figyelembe a budapesti jellegzetességeket és a piaci trendeket, valamint a korszerű műszaki megoldásokat!

3./ Részletes feladatok:

3.1. Vállalkozó feladata a Kézikönyv jelen műszaki leírás 2./ pontjában meghatározottak szerinti elkészítése a jelen pontban meghatározott 9 darab beruházási javaslatcsomagra (a továbbiakban: Javaslatcsomagok) vonatkoztatva:

1. Az Érdekeltek kizárólag a közös tulajdon terheinek, rezsiköltségeinek – mint például lépcsőházi világítás, lifthasználat által keletkező fogyasztás – fedezésére kívánják használni a napelemes rendszert.
2. A társasházi ingatlan valamennyi albetétének, a lakásszövetkezet valamennyi lakásának, továbbá a két fenti kategóriába nem tartozó többlakásos lakóépület valamennyi lakásának tulajdonosai közösen vásárolnak és telepíttetnek egy napelemes rendszert, majd minden tulajdonos az adott ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának arányában érvényesíti a közüzemi számlájában a napelemes rendszer által termelt energiátöbbletet vagy a tulajdonosok részben saját fogyasztásuk mérséklésére fordítják

¹ A szerződéskötéskor meghatározásra kerül a konkrét időpont. Várhatóan 2023. május hónap második fele.

a megtermelt többletenergiát, részben értékesítik azt a társasházi albetétben, a Lakásszöv. tv. 2. § (4) bekezdése szerinti, valamint a többlakásos lakóépület közös tulajdonban álló ingatlanrészben helyiséget bérlő vagy a szomszédos nagyfogyasztó részére.

3. Egy társasházi albetét, egy lakásszövetkezeti lakás vagy a többlakásos lakóépület egy lakásának tulajdonosa(i) szeret(né)ne(k) saját napelemes rendszert vásárolni és telepíttetni a saját tulajdoni hányadukban álló lakás vagy egyéb helyiség fogyasztásának fedezésére, csökkentésére.
4. A társasház vagy lakásszövetkezet bérleti szerződést köt egy napelemes rendszert kivitelező és üzemeltető gazdasági szereplővel a háztető bérbeadására (ennek következtében nem a társasház, lakásszövetkezet hasznosítja a megtermelt villamosenergiát). A társasház, lakásszövetkezet – a napelemes rendszer telepítésére alkalmas tetőfelület hiányában – a saját tetőfelületén túl egy szomszédos épület tetőfelületét is bevonva szeretne napelemes rendszert telepíteni és üzemeltetni, anélkül, hogy a szomszédos épület használói bármilyen jogot szereznének a napelemes rendszer által megtermelt villamosenergia felhasználására.
5. A társasház, lakásszövetkezet vagy a többlakásos lakóépület tulajdonosainak közössége (például megfelelő tetőfelület híján) egy szomszédos épület tetőfelületén, a szomszédos épület használóival közösen, energiaközösségben szeretne napelemes rendszert telepíteni és üzemeltetni.
6. A társasház, lakásszövetkezet vagy egyéb többlakásos lakóépület épületében lévő (például földszinti üzlet, amely a társasházi ingatlan egyik albetétében működik) vagy szomszédos nagyfogyasztó közvetlenül megvásárolja az elektromos áramot a társasháztól, lakásszövetkezettől vagy az egyéb többlakásos lakóépület tulajdonosaitól mint beruházó(k)tól és üzemeltető(k)tól.
7. A társasházi lakóközösség vagy a lakásszövetkezet hoz létre egy közös napelemes rendszert, amit például elektromos autók töltésére is használhatnának (saját lakóközösség vagy külső felhasználók).
8. A napelemes rendszert komplex energetikai megoldások részeként történő használatra (pl. fűtési rendszer átalakítása hőszivattyúsra, vagy kisebb rendszer kiváltására, segítésére) telepítik és üzemeltetik. Épülettípus szerint mire lehet használni, milyen beruházásokkal érdemes együtt kezelni?
9. A Vállalkozó olyan javaslatai, amelyek nem kerültek felsorolásra, de a szakma általános szabványai és a jogszabályi lehetőségek figyelembevételével megvalósíthatók.

3.2. A Kézikönyv kötelező tartalmi elemei:

a) Bevezető

A Kézikönyv bevezetőjében Vállalkozó feladata bemutatni a napelemes rendszerek telepítésének jogi, elszámolási és gazdasági vonzatai közül azokat, amelyek mindegyik javaslatcsomag esetében irányadóak, egy útmutatóval segíteni az Érdekelteket a számukra megfelelő javaslatcsomag kiválasztásában, továbbá egy fogalommagyarázatban meghatározni azokat a fogalmakat, amelyek egyértelműsítése segíti a Kézikönyv felhasználóit a Kézikönyv tartalmának értelmezésében (ideértve különösen a társasházi albetét fogalmának kifejtését).

b) Javaslatcsomagok

Vállalkozó feladata a jelen műszaki leírása 3.1. pontjában meghatározott javaslatcsomagok egyenkénti kifejtése a jelen műszaki leírás 2. pontjában meghatározottak szerint.

Valamennyi javaslatcsomag esetében – ahol értelmezhető és releváns – vizsgálni szükséges:

- a termelési és fogyasztási szempontokat;
- az épület típusát, így különösen annak méretét (6-8 lakásos és nagyobb felosztású épület), korát (1945. előtt, 1945. és 2000. között vagy 2000. után épült, korszerű épület), elektromos és gépészeti rendszerét, energetikai besorolását, vagy egyéb különös tulajdonságát (például a historikus városi szövetben fekvő, korlátozott tetőidomú épület, amely esetében csak a belső udvar elérhető);
- hogy a jogszabályi környezetnek megfelelően lehetséges-e az adott konstrukció megvalósítása, illetve mi lenne a megvalósításhoz megfelelő jogi környezet (jogalkotó felé történő javaslattételhez)?
- hogyan történik a döntés? az adott ingatlan tulajdonosai hány százalékanak „igen” szavazata szükséges?
- hogyan történik a mérés és elszámolás épületen belül, illetve a szolgáltató felé?

- a fenti pontokban meghatározott kritériumok alapján energiaközösség alakítása esetén hogyan lehet műszakilag, jogilag, gazdaságilag megvalósítani a napelemes beruházást?
- mi a telepítés menete? A szükséges beruházások köre, egy társasházi albetétre, lakásszövetkezeti helyiségre, egyéb többlakásos lakóépület lakásaira jutó beruházási összeg becslése – beruházási lépésenként, a megtérülés figyelembevételével – alapesetben és ún. sziget üzemmódra is;
- milyen lehetőségek vannak a finanszírozásra (pl. átlagos társasházi banki hitel kamatának becslése)?
- milyen adóterhek, adminisztratív problémák, tranzakciós költségek merülhetnek fel?
- releváns-e a különböző társadalmi csoportok, háztartások anyagi helyzetére való szabott pénzügyi konstrukciók kidolgozása? Ha igen, erre részletesen indokolt javaslattétel szükséges.
- érdemes-e priorizálni a társasházakat, lakásszövetkezeteket, egyéb többlakásos lakóépületeket a beruházások megvalósításának sorrendje/pénzügyi támogatások odaítélése során? Javasolt szempontok a kérdés megválaszolásához: szociális-gazdasági háttér, épület műszaki állapota (tető és elektromos hálózat), az épület várható élettartama, más energiatékonyasági beruházásokkal való összehangolt ütemezés.

4./ **Eredménytermék**

4.1. Kézikönyv: Vállalkozó feladata egy a jelen műszaki leírás 3.2. pontjában meghatározott kötelező tartalmi elemekkel rendelkező, magyar nyelvű Kézikönyv elkészítése az alábbiak szerint:

- Vállalkozó a jelen műszaki leírás 3.2. pontjának a) alpontjában meghatározott bevezetőt mint a Kézikönyv kötelező tartalmi elemét a Vállalkozó szakmai megítélésének és a szakma általános szabályainak megfelelő – de Megrendelővel előzetesen egyeztetett – terjedelemben, míg a jelen műszaki leírás 3.1. pontjában meghatározott javaslatcsomagok mindegyikét legalább 5, legfeljebb 10 A/4-es oldal terjedelemben – azzal, hogy Vállalkozó a Megrendelő előzetes hozzájárulása esetén, szakmailag indokolt esetben az ebben a pontban rögzített terjedelmi korlátoktól eltérhet – köteles elkészíteni úgy, hogy azok színvonalas, ugyanakkor közérthető – értelmezésükhöz műszaki végzettséget nem igénylő – nyelvezettel, de releváns hivatkozásokkal ellátott szöveges elemzések legyenek, amelyek elsősorban a társasházi közös képviselőknek, a lakásszövetkezet képviselőire jogosult személyeknek, másodsorban a társasházi albetétek tulajdonosainak, a lakásszövetkezeti lakások tulajdonosainak, illetve egyéb többlakásos lakóépület lakásainak tulajdonosainak szólnak.
- A Kézikönyvben lévő javaslatcsomagok tartalmazzanak szemléletes ábrá(ka)t és táblázato(ka)t, de ezek nem tölthetik ki az adott javaslatcsomag több mint 33%-át.
- A Kézikönyv mint egész képezi Vállalkozó teljesítésének tárgyát, ugyanakkor a Kézikönyvben lévő javaslatcsomagok mindegyikének önmagában is értelmezhetőnek kell lennie.

4.2. Vezetői összefoglaló: Vállalkozó feladata egy legalább 10 A/4-es oldal terjedelmű, angol nyelvű vezetői összefoglaló elkészítése.

4.3. Vállalkozó a feladat teljesítése során és az eredménytermékekben köteles a [Budapest – Nappal Hajtva!](#) projekt arculati elemeit rendeltetésük szerint alkalmazni.