

MIT KELL TUDNI AZ ENERGETIKAI TANÚSÍTÁSRÓL

2012. január 1-jétől már nemcsak az új építésű ingatlanokhoz, hanem minden értékesítésre kerülő és tartósan bérbe adott épületre is kötelező az energetikai tanúsítás.

2008. június végén megjelent az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló [176/2008. \(VI. 30.\) számú Kormányrendelet](#). A jogszabály Európai Unió kötelezettség miatt készült, és más jogszabályokkal együtt azt a célt szolgálja, hogy az épületek kevesebb energiát fogyasszanak. Ennek eléréséhez az energetikai tanúsítvány egy eszköz, amely a lakás energetikai tulajdonságairól tájékoztat, valamint javaslatot tesz az energia megtakarítás lehetőségeire.

Hogyan lehet keresni a tanúsítók listájában?

A 273/2007. (X. 19.) Korm. rendelet 23/A. § és a 19/2009. (I. 30.) Korm. rendelet 23/A. § rendelkezéseiben foglaltak alapján az energetikai tanúsítást végzők listája elérhető:

A Magyar Mérnöki Kamara honlapján, az alábbi címen:

<http://mmk.hu/energetika.php>

linken azonnal a keresőoldal jelenik meg, amelyen Ön az auditorok listáját lekérheti.

A Magyar Építész Kamara honlapján az alábbiak szerint:

http://www.mek.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=65&Itemid=61

linken a szükséges oldal jelenik meg. A megjelenő oldal közepén egy legördülő menüből válassza ki az "Energetikai tanúsítók – TÉ" kulcsszót.

Miért érdemes elkészíttetni az energetikai tanúsítványt?

- Mert ez egy hiteles tanúsítvány, aminek a megléte a használatbavételi engedély igénylésekor kötelező, a jelenleg érvényben lévő rendelet szerint adásvétel esetén a vevőnek át kell adni, tartós bérbeadás esetén a bérlőnek be kell mutatni.
- Mert rámutat a lakás energetikai szempontból gyenge pontjaira, ezáltal tudni lehet, hogy milyen beruházásra van szükség ahhoz, hogy energiatakarékosabbá tegyük otthonunkat.
- Mert a tanúsítvány az épület „energetikai értékmérője”, mely jelentősen növelheti az ingatlan piaci értékét.
- Mert az energia megtakarítást eredményező pályázatok benyújtásához fontos, hogy legyen egy komoly, számokkal alátámasztott érv, mely megmutatja, hogy a felújítással az épület energiafelhasználása mennyivel csökkenthető.
- Mert 10 évig érvényes (vagy amíg a követelményértékek nem változnak).

Mikor kötelező energetikai tanúsítványt készíttetni?

Bárki készíttethet energetikai tanúsítványt az épületére vagy a lakására, de elsősorban új épületek építésekor, valamint meglévő épület eladásakor, illetve tartós bérbeadásakor kell elkészíttetni. A tanúsítványt az épület egészére kell kiállítani. Meglévő többlakásos épületeknél is célszerű az épület egészére elkészíttetni, mert így a tanúsítás lakásonkénti költsége megoszlik a lakók között, és a tanúsítvány az egész épületre vonatkozóan tartalmaz korszerűsítési javaslatokat.

Új épületek:

A 176/2008. (VI. 30.) számú Kormányrendelet 2009. január 1. óta írja elő új épület építésekor minden esetben kötelezően a tanúsítvány elkészíttetését.

Meglévő épületek:

2012. január 1-jét követően a meglévő épületek (lakás, önálló rendeltetési egység) eladáskor és egy éven túli bérbeadásakor kötelező a tanúsítvány elkészítése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 2012. június 1-től hatályos módosítása alapján 2012. június 1-től 2015. december 31-ig meglévő épületben levő lakásra, önálló rendeltetési egységre kötött új bérleti szerződésekhez nem kell energetikai tanúsítványt készíttetni. Az engedmény nem vonatkozik azokra az esetekre, amikor a bérleti szerződés egy teljes épületre szól. Ebben az esetben már a hirdetésnél is fel kell tüntetni az épület energetikai besorolását.

Épületek és önálló rendeltetési egységek eladása esetén továbbra is kell energetikai tanúsítványt készíttetni és a vevő részére azt átadni.

2016. január 1-től teljeskörűen kötelező a meglévő épületek (lakás, önálló rendeltetési egység) eladásakor és egy éven túli bérbeadásakor a tanúsítvány elkészíttetése.

Állami tulajdonú középületek:

Állami tulajdonú, hatóságoknak otthont adó épületek esetében, ha az épület hasznos alapterülete meghaladja az 1000 m²-t, nemcsak a tanúsítvány elkészítése, hanem jól látható helyen történő kifüggesztése is kötelező.

Mikor nem szükséges a tanúsítvány?

Nem szükséges tanúsítvány az 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű építményekre, továbbá üdülő, ideiglenes létesítmény, egyházi, mezőgazdasági rendeltetésű, illetve műemlék és helyi védelem alatt álló épület esetében. Ugyanakkor üdülőépület lakóházzá való átminősítése esetében a tanúsítvány megléte és minimálisan „C” besorolása is előírás. *Önálló lakás vagy egy épületnek csak egy részét elfoglaló önálló rendeltetési egység 1 évet meghaladó bérbeadása esetén sem kell energetikai tanúsítvány a 2012. június 1-és 2015. december 31. között kötött bérleti szerződéseknel.*

Mit mutat meg az energetikai tanúsítvány?

A tanúsítvány megmutatja, hogy milyen szintű az adott épület energiafogyasztása. A tanúsítványban, általános esetben az épület éves energiafogyasztását hasonlítják össze (minden energiatípusra az előállításához szükséges primer energia váltószámmal korrigálva) egy ugyanolyan méretű, alakú és rendeltetésű épület energiafogyasztásával, amelyik éppen megfelel a jogszabályban rögzített pillanatnyi energetikai követelményeknek.

A skála a legkedvezőbb „A+” kategóriától a legkedvezőtlenebb „I” kategóriáig terjed. A „C” kategória a mindenkori energetikai követelményszintnek éppen megfelelő épületet vagy lakást jelenti. Maga a címke a háztartási gépek energiafogyasztását jelző címkére hasonlít. A tanúsítvány bevezetésétől is azt várják, – mint ami a háztartási gépek esetében már megtörtént – hogy az alacsony energiafogyasztás értéké válik, és ez megjelenik az ingatlanok árában is.

A tanúsítványnak szinte legfontosabb része lesz a tanúsító szakember javaslata, amelyben az energiatudatos használatra ad tanácsot és egyben rámutat a lakás hőtechnikai, illetve épületgépészeti hiányosságaira, problémáira. A szakember tapasztalata segítheti a tulajdonost abban a döntésben, hogy a legkisebb ráfordítás mellett a legjobban megtérüljön az energia megtakarítást célzó korszerűsítés. Gyakran pedig a tudatos lakás vagy épülethasználat is mérhető megtakarítást eredményezhet, változatlan kényelem mellett. A jövőben állami támogatásoknál pályázati feltétel lesz a tanúsítvány bemutatása és az épület energetikai minőségének javítása.

Hogyan készül a tanúsítvány?

Új ingatlan esetén a tanúsítás egyszerűsített eljárásban történik. A kivitelezési tervdokumentációnak mindig része az épületre vonatkozó energetikai számítás. Amennyiben

a tervnek megfelelően készült el az épület, a beépített épületgépészeti berendezések műszaki jellemzői sem térnek el a számítás során figyelembe vett adatoktól és mindezeket igazolja a felelős műszaki vezető, akkor a tanúsító könnyen megállapíthatja az épület energetikai besorolását. Amennyiben az épületben a tervhez képest megváltozott valamilyen lényeges jellemző, úgy az igazoló számítást újra el kell végezni. Az új számítás pedig már a tanúsítvány alapja lehet.

Meglévő épületek esetében is alkalmazható egyszerűsített tanúsítási eljárás, ha már hasonló méretű, alakú, fűtésű és melegvíz ellátású lakás tanúsítványa rendelkezésre áll. Ekkor csak az esetleges különbségeket kell számításba venni (például, ha kicserélték az ablakokat).

Ha nem állnak rendelkezésre az épület tervei, a tanúsítónak a helyszínen a méreteket fel kell mérnie és a szerkezeteket, valamint az épületgépészeti berendezések adatait be kell azonosítania. A tanúsítás során az energetikai tervezéshez hasonló számítással lehet az épület energetikai jellemzőit megállapítani és a követelményekkel összehasonlítani.

Létezik olyan módszer, amelyben a *mért energiafogyasztásából* következtetnek az épületek energetikai tulajdonságaira. Ez a módszer elsősorban nagy alapterületű középületek esetében adhat hasznos információt, különösen, ha hasonló rendeltetésű épületek fogyasztási adataival összehasonlítják. Elsősorban önkormányzatok számára hirdették meg azt az európai programot (Display Campaign), amelyben a részt vevők számára rendelkezésre áll ilyen szoftver és az értékelést lehetővé tevő adatbázis. Ezt a programot magyar nyelven a <http://display.vati.hu/> portálról lehet elérni – az állami és önkormányzati középületek üzemeltetőinek ingyenesen.

Kik készíthetik el?

Tanúsítást a Magyar Mérnöki Kamara vagy a Magyar Építész Kamara névjegyzékébe felvett tanúsítók végezhetnek. Számos tanfolyam készíti fel a tanúsítókat a kamarai vizsgára. A két Kamara névjegyzékében a kamarai honlapokon 1500 főnél több tanúsító adatai elérhetőek. Bár egyszerűbb tanúsítási esetekben a számítások számítógép nélkül is elvégezhetőek, többféle szoftver is elérhető.

Mennyibe kerül a tanúsítás?

A tanúsítás költsége a tanúsításra fordított munkaidőtől és a tanúsítási feladattól függ, összegét és a további elszámolható költségeket a [176/2008. \(VI. 30.\) számú Kormányrendelet](#) 10. § szerint kell megállapítani. Az energetikai tanúsítvány készíttetésének költsége magánszemélyek esetében az ingatlan eladásakor elismert költségnek számít, illetve az adóalapot csökkentő tényező.

Hová és hogyan kell beküldeni az elkészült tanúsítványokat?

A [277/2008. \(XI. 24.\) Kormányrendelet](#) szerint az építésügyi hatósághoz be nem nyújtandó dokumentumok és szakértői vélemények (az energetikai tanúsítványok is ide tartoznak!) *1 példányát* annak elkészültét követő *30 napon belül a szakértő*, illetve a szakvéleményt készítő szervezet köteles a [Dokumentációs Központ](#) részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni. Az építési műszaki dokumentumok központi tervtárát is magába foglaló Dokumentációs Központot minisztériumi megbízásból a VÁTI Nonprofit Kft. üzemelteti.

A tanúsítvány *elkészültétől számított 30 napon belül* az azt készítő szakértő vagy szervezet köteles

- 100 MB terjedelemben Ügyfélkapun keresztül PDF formátumban a Dokumentációs Központ építésügyi adatbankjába feltölteni,

- 100 MB fölött egyszer írható CD/DVD lemezen (vagy amennyiben erre nincs lehetőség, nyomtatott formában) postai úton megküldeni.

Az elektronikus dokumentum feltöltés szabályairól bővebben a www.e-epites.hu portál [ENERGETIKAI TANÚSÍTÁS/TANÚSÍTVÁNYOK FELTÖLTÉSE](#) menüponton belül lehet tájékozódni (innen letölthető a „Felhasználói kézikönyv” is). A feltöltő program használatához ügyfélkapus regisztráció szükséges.

A dokumentumszolgáltatással, dokumentumok beküldésével kapcsolatos szakmai kérdésekre bővebb felvilágosítást és segítséget a Dokumentációs Központ Ügyfélszolgálatától lehet kérni:

1111 Budapest, Budafoki u. 59. E/3 épület

1/279-2610

adatbank@vati.hu

Mi történik, ha nem készíttetik el?

Jelenleg nincs szankciója annak, ha valaki nem készített tanúsítványt. A tanúsítás elmulasztása szabálysértési vétségnek minősül. A „pénzbírság” a magas energiaszámlákban jelentkezik. Azonban 2013-tól szankciókat is be kell vezetni az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv előírásainak megfelelően.

Soltész Ilona

Belügyminisztérium