

# Energetikai tanúsítás

Lakossági tájékoztató

az energetikai tanúsítás 2013. január 1-jén hatályba lépő új szabályairól

2008. június végén megjelent az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló [176/2008. \(VI. 30.\) számú Kormányrendelet](#). A jogszabály Európai Uniós 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.



## Mikor kötelező energetikai tanúsítást készíttetni?

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

Bárki készíttethet energetikai tanúsítványt az épületére vagy a lakására, de elsősorban új épületek **építések**or, 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](#) értelmében új épület építések 2009. január 1. óta minden esetben kötelező a tanúsítvány elkészíttetése. Új épület építése esetén a tanúsítvány elkészíttetéséről az **építtető** gondoskodik a legkésőbb a **használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül**.

### Meglévő épületek:

2012. január 1-jét követően meglévő épületek eladásakor és ingatlan egy éven túli bérbeadásakor kötelező a tanúsítvány elkészítése. **2012. június 1-jétől 2015. december 31-ig csak akkor kötelező új bérleti szerződések esetében az energetikai tanúsítvány, ha a bérleti szerződés egy teljes épületre szól. Ebben az esetben, valamint minden értékesítést megelőzően már a hirdetésnél is fel kell tüntetni az épület energetikai besorolását.**

Meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység eladása vagy bérbeadása tárgyában készült szerződésnek tartalmaznia kell:

- annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni (azaz az ingatlan nem tartozik a rendeletben felsorolt kivételek közé),
- a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette,
- Az energetikai tanúsítvány egyedi azonosító kódját.

## Állami tulajdonú középületek:

Állami tulajdonú, hatóságoknak otthont adó épületek esetében, ha az épület hasznos alapterülete meghaladja az **500 m<sup>2</sup>**-t, nemcsak a tanúsítvány elkészítése, hanem jól látható helyen történő kifüggesztése is kötelező. Azokban a 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű közhasznátú, kereskedelmi, szolgáltató és raktár, közösségi szórakoztató vagy kulturális rendeltetésű épületben, ahol már rendelkezésre áll az energetikai tanúsítvány szintén ki kell függeszteni.



## Mikor nem szükséges tanúsítvány?

Nem kell tanúsítványt készíteni:

- az 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb hasznos alapterületű épületre;
- az évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt épületre;
- a legfeljebb 2 évi használatra tervezett épületre;
- a hitéleti rendeltetésű épületre;
- a jogszabállyal védetté nyilvánított épületre, valamint a jogszabállyal védetté nyilvánított (műemlékiileg védett, helyi építészeti értékvédelemben részesült) területen lévő épületre;
- a mezőgazdasági rendeltetésű épületre;
- azokra az épületekre, amelyek esetében a technológiából származó belső hőnyereség a rendeltetészerű használat időtartama alatt nagyobb, mint 20 W/m<sup>2</sup>, vagy a fűtési idényben több mint hússzoros légcserre szükséges, illetve alakul ki;
- a műhely rendeltetésű épületre;
- a levegővel felfűjt, vagy feszített - huzamos emberi tartózkodás célját szolgáló – sáterszerkezetekre;
- a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.

Ugyanakkor üdülőépület lakóházzá való átminősítése esetében a tanúsítvány megléte és minimálisan „C” besorolása is előírás.

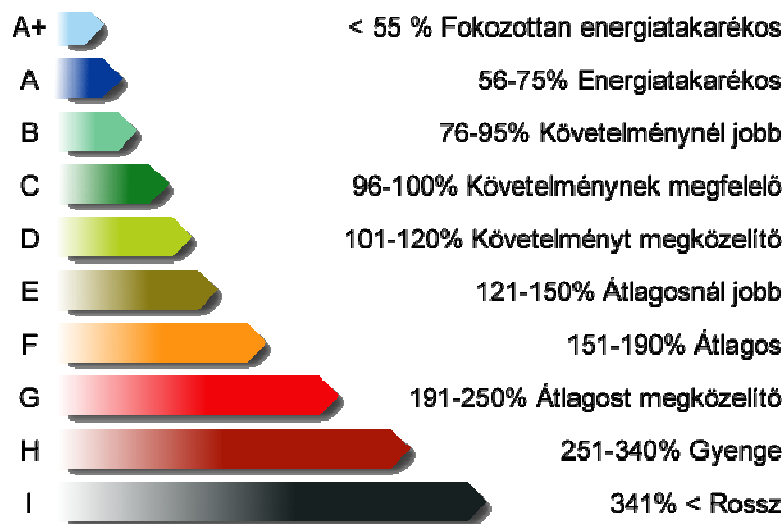


## Mit mutat meg az energetikai tanúsítvány?

**A tanúsítvány megmutatja, hogy milyen szintű az adott épület energiahatékonysága.** A tanúsítványban, általános esetben az épület éves energiafogyasztását hasonlítják össze (minden energiatípusát az előállításhoz 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 értékévé válik, és ez megjelenik az ingatlanok árában is.



A tanúsítványnak szinte legfontosabb része a tanúsító szakember javaslata, amelyben az energiatudatos használatra ad tanácsot és egyben rámutat a lakás hőtechnikai, illetve épületgépészeti hiányosságaira, problémáira. A javaslatnak az épület rendeltetését, műszaki állapotát figyelembe vevő költséghatékony megoldásra kell irányulnia, és figyelemmel kell lennie a reális megvalósíthatóságra is. A javaslat kitérhet arra, hogy a javasolt megoldások egyenkénti vagy együttes megvalósítása esetén hogyan változik az adott épület fajlagos primer energiaigénye, illetve ez alapján az épület milyen energetikai minőségi osztályba kerülhet. A tulajdonos kérésére és költségére, az adott épület gazdasági élettartama alatti költséghatékonyági számítás is készíthető. A tanúsítvány tartalmazhat további információt a megújuló energia felhasználás mennyiségére, az ajánlások megvalósításának lehetséges lépéseire vonatkozóan, továbbá tájékoztatást a támogatási és finanszírozási programokról.

## 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. Az építtető, illetve a tulajdonos biztosítja a tanúsítás elvégzéséhez szükséges dokumentumokat, számlákat, a szükség szerinti mérések, ellenőrzések elvégzésének helyszíni feltételeit és a szükséges mértékű közreműködést.



## Kik készíthetik el?

Tanúsítást a **Magyar Mérnöki Kamara** vagy a **Magyar Építész Kamara** névjegyzékébe felvett tanúsítók végezhetik. Számos tanfolyam készíti fel a tanúsítókat a kamarai vizsgára. A két Kamara névjegyzékében a kamarai honlapokon 2000 főnél több tanúsító adatai elérhetőek. Bár egyszerűbb tanúsítási esetekben a számítások számítógép nélkül is elvégezhetőek, de többféle szoftver is elérhető.

Az energetikai tanúsítást végzők listája elérhető

1. A **Magyar Mérnöki Kamara honlapján**, az alábbi címen:

[http://mmk.hu/nevjegyzek.php?no\\_cache=1](http://mmk.hu/nevjegyzek.php?no_cache=1)

*Kérjük, az itt található linkre kattintson, így azonnal az az oldal jelenik meg, amelyen Ön az auditorok listáját lekérheti. A megjelenő oldal közepén, a "Szakterület" mező alatt a legördülő menüből válassza ki a következő kategóriák egyikét: „TÉ”, "ENT-Szk" vagy "Ent-Sz", és indítsa el a keresést.*

2. A **Magyar Építész Kamara honlapján** az alábbiak szerint:

[http://www.mek.hu/index.php?option=com\\_content&task=view&id=65&Itemid=61](http://www.mek.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=65&Itemid=61)

*Kérjük, ebben az esetben is az itt látható linkre kattintson, így a Kamara honlapján már nem kell keresgélnie, a szükséges oldal jelenik meg. A megjelenő oldal közepén egy legördülő menüből válassza ki az "Energetikai tanúsítók - (SZÉSZ8 vagy SZÉSZ8K vagy TÉ)" kategóriát, és indítsa el a keresést.*



## 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. \(VI. 30.\) Kormányrendelet](#) 10. § szerint kell megállapítani. Az energetikai tanúsítvány készíttetésének költsége magánszemélyek esetében az ingatlan eladásakor elismert költségnek számít, illetve az adóalapot csökkentő tényező.



## Mi az az e-tanúsítás?

Az **e-tanúsítás** az Országos Építésügyi Nyilvántartás részeként működő alkalmazás, melynek célja az energetikai tanúsítványok országos, elektronikus, hiteles nyilvántartásának megalapozása a következő szolgáltatásokkal:

- internetes elérésű felület biztosítása a tanúsítványok feltöltéséhez,
- a feltöltött adatok alapján a tanúsítvány automatikus, formai és számszaki ellenőrzése,
- tanúsítványok hitelesítése (azonosító kóddal ellátott szabványos összefoglaló előlap előállításával),
- a tanúsítványok nyilvántartásba vétele,
- a későbbi szakmai ellenőrzés lehetőségének biztosítása.

**Az e-tanúsítás alkalmazásnak NEM célja az energetikai tanúsítvány készítéshez szükséges mérnöki számítások elvégzése.**



### Mit nevezünk hiteles energetikai tanúsítványnak?

Hiteles példánynak az **e-tanúsítás** országos, elektronikus nyilvántartásban található, **azonosító kóddal ellátott elektronikus példány** tekinthető. Nyomtatni bármennyit lehet belőle, a nyomtatott példányok a hiteles példány a másolatai.



### Hogyan kell a nyilvántartásba beküldeni és hitelesíteni az elkészült tanúsítványokat?

A 2013. január 1-jén hatályba lépő, az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint az energetikai tanúsítványokat az **e-tanúsítás** elektronikus alkalmazás igénybevételével az energetikai tanúsító köteles a Dokumentációs Központ részére megküldeni.

A tanúsítványokat a **tanúsító** tölti fel a nyilvántartásba, aki **Ügyfélkapus** azonosítást követően tud belépni az **e-tanúsítás** rendszerbe. Az első belépéskor **regisztrálnia** kell, amikor megadja főbb adatait (név, cím, elérhetőség, kamarai azonosító stb.). Ezeket az adatokat később már nem kell megadnia, de természetesen módosíthatók, amennyiben szükséges.

#### A tanúsítások feltöltése kétféleképpen történhet:

1. **kézi feltöltés:** azok részére, akik nem tanúsító programmal számoltak: űrlapon főbb adatok felvitele, fotó és a tanúsítvány alátámasztó munkarészének csatolása pdf-ben történik
2. **XML fájl feltöltése:** azok részére, akik tanúsító programmal számoltak: a tanúsító program által generált XML fájl feltöltése, mely tartalmazza a leíró adatokat, a fotót és a tanúsítvány alátámasztó munkarészét pdf-ben

## A tanúsítványok nyilvántartásba töltésének és hitelesítésének menete:

1. A tanúsító **Ügyfélkapus azonosítást** követően belép az e-tanúsítás alkalmazásba, és kiválasztja a „Tanúsítvány adatok felvitele” vagy „Tanúsítvány XML feltöltése” funkciót.
2. A tanúsító feltölti az azonosító és leíró adatokat, fotómellékletet és az alátámasztó munkarészt (számítás) – kézzel vagy XML fájlként.
3. A felvitt adatokra automatikusan megtörténik a formai és számszaki **ellenőrzés**.
4. Amennyiben a rendszer hibát talál, hibaüzenetet küld, és nem engedi a feltöltés befejezését, a tanúsítvány nem kerül be a nyilvántartásba.
5. Amennyiben a tanúsítvány átmegy az ellenőrzésen, az adatok bekerülnek az adatbázisba, a tanúsítvány kap egy **azonosító kódot** és egy **egységes összefoglaló előlap** generálódik hozzá.
6. A felhasználó a képernyőn kap egy üzenetet arról, hogy a feltöltés sikeres volt, és a tanúsítvány megjelenik a nyilvántartásban.
7. A **hiteles tanúsítvány** egy pdf-ként áll elő, aminek az első lapja az e-tanúsítás alkalmazás által generált, azonosító kóddal ellátott összefoglaló előlap, és utána a tanúsító által feltöltött pdf fájl következik teljes tartalommal (ennek is van egy saját előlapja, amin a tanúsító által használt azonosító sorszám szerepel).
8. A tanúsító kinyomtatja az elektronikusan hitelesített tanúsítványt, melyet hivatalosan aláír.



## Hol érhető el részletes leírás az e-tanúsítás alkalmazáshoz?

Az e-tanúsítás alkalmazás használatához segítséget nyújtó leírás és minta fájlok (Felhasználói Útmutató, XML minta és hiteles tanúsítvány minta) elérhetők:

- az **e-tanúsítás** alkalmazás felhasználói felületén, illetve
- a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) portál „e-tanúsítás” menüpontjában.



## Meddig hatályos az elkészült tanúsítvány?

A tanúsítvány **tíz évig** hatályos. A tanúsító az általa készített tanúsítványt, valamint az azt alátámasztó dokumentációt (számítást) a megbízónak történő átadástól számított 10 évig megőrzi.

Ha a tanúsítvány hatálya alatt az épületre irányadó jogszabályban meghatározott követelményérték megváltozik, az épület energetikai minőségi osztályba sorolását ismételten el kell végezni.