

Energetikai tanúsítvány

Aki ingatlant vásárol, annak számos szempontot kell figyelembe vennie: az épület elhelyezését, a környezet minőségét, a megközelítés vagy a parkolás lehetőségét, a megfelelő méretű alapterületet és a használhatóságot, valamint természetesen az épület tetszetősségét. Mindezek mellett a lakásvásárló, lakásbérlő számára egyaránt fontos, hogy tisztában legyen a lakás energetikai tulajdonságaival, hiszen ez nagyban befolyásolja a lakás fenntartási költségét.

Június végén megjelent az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet¹. A jogszabály európai uniós kötelezettség alapján 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 energiamegtakarítás lehetőségeire.

Kategóriák

A tanúsítvány megmutatja, milyen szintű az adott épület energiafogyasztása. A skála a legkedvezőbb „A+” kategóriától a legkedvezőtlenebb „I” kategóriáig terjed. A „C” a mindenkori energetikai követelményszintnek éppen megfelelő épületet vagy lakást jelent. A skála 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 váljon, és ez megjelenjen az ingatlanok árában is. Fontos részét képezi a tanúsító szakember javaslata, amelyben az energiatudatos használatra ad tanácsot és egyben rámutat a lakás energetikai szempontból gyenge pontjaira. Nem mindegy, milyen építési munkát végeznek egy épületben. A szakember tapasztalata segítheti a tulajdonost döntésében, hogy a legkisebb ráfordítás mellett a legjobban megtérüljön az energiamegtakarítást célzó korszerűsítés. Gyakran pedig a tudatos lakás- vagy épülethasználat is mérhető megtakarítást eredményezhet, változatlan komfortérzet mellett.

ENERGY CERTIFICATE

If we buy a property, we need to consider a lot of factors, such as location, environment, accessibility, parking facilities, appropriatesized basic area and usability; furthermore, of course, the aesthetic features of the building are also important. Besides all these factors, it is important for the buyer or the tenant alike to have some information about the energetic features of the flat, because it can have a great influence on the operating expenses.

Hol kötelező?

Bárki készíthet energetikai tanúsítványt az épületére vagy a lakására, de elsősorban új épületek építéskor, valamint lakás eladásakor, illetve bérbeadásakor szükséges a tanúsítás. Eladásakor és bérbeadásakor csak 2012. január elsejétől kötelező. Nem szükséges tanúsítvány: üdülő, ideiglenes létesítmény, műemlék és helyi védelem alatt álló épület esetében. Ugyanakkor üdülőépület lakóházzá való átminősítése esetében a tanúsítvány megléte és minimálisan „C” besorolása is előírás. Új épület esetében az épület egészére kell a tanúsítványt kiállítani. Meglévő többlakásos épületekre 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. Állami tulajdonú, hatóságoknak otthont adó épületek esetében is kötelező tanúsítványt készíttetni abban az esetben, ha az épület hasznos alapterülete meghaladja az 1000 m²-t.



FOTÓ: ÖNKORMÁNYZATI MINISZTERIUM LAKÁSÜGYI TITKÁRSÁG

Panelfelújítás a Fehérvári úton. jelentősen növeli a lakások értékét

A jövőben állami támogatásoknál pályázati feltétel lesz a tanúsítvány bemutatása és az épület energetikai minőségének javítása². Ez utóbbi eddig is fontos elvárás volt a paneles pályázatoknál, azonban változatlanul lehetséges lesz több ütemben elvégezni a követelményeknek megfelelő energetikai korszerűsítést.

Új építésű ingatlan esetében

A tanúsítás egyszerűsített eljárásban történik majd. A kivitelezési tervdokumentációnak mindig része az épületre vonatkozó energetikai számítás. Amennyiben

baurend NÖVELI-E AZ INGATLAN ÉRTÉKÉT AZ ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY?

Önmagában nem növeli az ingatlan értékét, vagy talán nem minden esetben. Ha a tanúsítvány értékelése szerint az épület vagy a lakás energetikai szempontból gyenge minőségű, netán rossz, meg kell fontolni a szakember tanácsát és korszerűsítésbe kell fogni. Ha azonban az átlagosnál jobb minőségről tanúskodik a papír, akkor biztos lehet abban a lakó, hogy nem ájul el a januári fűtésszámla láttán és így az ingatlan értéke is egyik pillanatról a másikra megnő. Fontos hangsúlyozni, hogy mindenki tehet azért, hogy a lakása, háza kevesebb energiát fogyasszon. Először a beruházást nem igénylő, takarékos használatra vonatkozó tanácsokat célszerű megfogadni: kikapcsolni a készenlétben álló tévét, számítógépet, szabályozni a fűtést, tudatosan szellőztetni, nyáron külső árnyékolóval védeni a túlzott felmelegedéstől a lakószobákat. Akik megfogadják a tanácsokat, a megmaradt pénzüket kis energiafogyasztású berendezésekre fordíthatják. Ezt követheti az energiamegtakarítást eredményező korszerűsítés. A végeredmény pedig remélhetőleg az ingatlan értékének növekedése lesz.



Hőszigetelés a tetőtérben. A legtöbb hó itt szökhet el

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. Kellemetlen helyzetbe kerülhet az építető, ha az épület lényegesen eltér az engedélyezettől és nem lehet bizonyítani, hogy az az energetikai követelményeknek³ megfelel. Ilyenkor az építésügyi hatóság az új épület utólagos hőszigetelését is előírhatja a használatbavételnél.

Régi lakás

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.

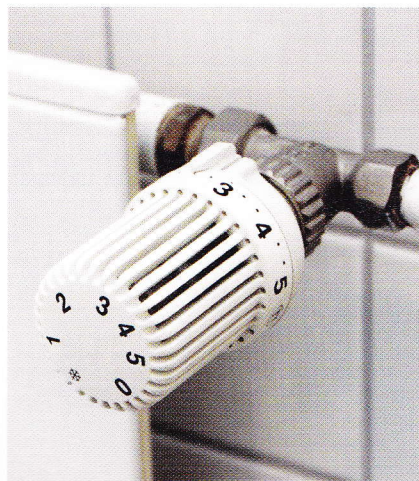
Mérés

Létezik olyan módszer, amelyben a mért energiafogyasztásából következtetnek az épületek energetikai tulajdonságaira. Ez elsősorban nagy alapterületű középületek esetében adhat hasznos információt, ha hasonló rendeltetésű épületek fogyasztási adataival összehasonlítják. Elsősorban önkormányzatok számára hirdették meg azt az európai programot, amelyben a részt vevők számára rendelkezésre áll ilyen szoftver és az értékeléshez szükséges adatbázis. A programban magyarországi önkormányzatok is részt vesznek. (Bővebbet olvashatnak erről a www.display-campaign.org honlapon.) Természetesen a kétféle papír nem összehasonlítható, és a számlák alapján készült értékelés nagymértékben függ az épület használatától.

Tanúsítást a Magyar Mérnöki Kamara vagy a Magyar Építész Kamara névjegyzékébe felvett tanúsítók végezhetnek. Számos tanfolyam készíti fel a tanúsítókat a kamarai vizsgára. Bár egyszerűbb tanúsítási esetekben a számítások számítógép nélkül is elvégezhetők, de szoftver is elérhető. A tanúsítás költsége a tanúsításra fordított munkaidőtől és a tanúsítási feladattól függ. Az energetikai tanúsítvány készíttetésének költsége magánszemélyek esetében az ingatlan eladásakor elismert költségnek számít, cégek esetében pedig az adóalapot csökkentő tényező.

SOLTÉSZ ILONA

okleveles építészmérnök



Szabályozható fűtés. Az egyik első lépés

¹ Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet

² Az épületek energetikai jellemzőinek javítását célzó kormányzati intézkedésekről szóló 2078/2008. (VI. 30.) kormányhatározat

³ Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 1. számú mellékletében előírt követelményeknek