

Módosulnak az épületek energetikai követelményeivel és az energia tanúsítással kapcsolatos jogszabályok!

Az Európai Unió 2010/31/EU irányelvének megfelelően 2012-ben az energetikai tanúsításról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletet és az energetikai jellemzők meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletet is módosította a jogalkotó. A módosítás – amelynek egyes szabályai már 2012. június 1-jén hatályba léptek, de nagy része csak 2013. január 9-től lép hatályba –, az energetikai követelmények és a tanúsítás számos kérdését érintik.

Az alábbiak a legfontosabb módosított rendelkezéseket foglalják össze a megrendelők és kivitelezők számára.

1. 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (módosító jogszabály: 105/2012. (V. 30.) Korm. rendelet)

1.1. Tanúsítvány elkészítése:

Hatályon kívül 2012. június 1-jétől:

3. § (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a tanúsítvány elkészítéséről az építető gondoskodik legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig (bejelentésig).

3. § (3) Ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás vagy bérbeadás esetén a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a vevőnek átadja, a bérlőnek bemutatja.

Módosított rendelkezés 2012. június 1-jétől:

3. § (2) Új épület építése esetén a tanúsítvány elkészítéséről az építető gondoskodik a használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül.

3. § (3) Az e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában – a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével készült szerződés tartalmazza

a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,

b) a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

A 3. § (3) módosított bekezdése helyébe 2013. január 9-től az alábbi rendelkezés lép:

a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,

b) a tanúsítvány azonosító kódját, és

c) a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

1.2. Bérbeadás esetén:

Hatályon kívül 2012. június 1-jétől:

1. § (3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint - amennyiben nem rendelkezik érvényes energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

(...)

b) meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) vagy önálló rendeltetési egység,

(...)

bb) egy évet meghaladó bérbeadása

esetén.

Hatályos 2012. június 1-jétől:

1. § (3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint - amennyiben nem rendelkezik érvényes energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

(...)

b) meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) vagy önálló rendeltetési egység,

(...)

bb) bérbeadása

esetén.

A fenti szabály (1. § (3) bb) pontja) kötelező alkalmazását a záró rendelkezések ideiglenesen felfüggesztik (!): önálló rendeltetési egység bérbeadása esetén a 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződéshez kell tanúsítványt kiállítani.

1.3. Eladó vagy bérbe adandó ingatlan hirdetése:

2013. január 9-től hatályos új rendelkezés:

3. § (2a) Az épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésre vagy bérbeadásra való kínálásakor a reklámban fel kell tüntetni az épület vagy önálló rendeltetési egység energetikai minőség szerinti besorolását, amennyiben a tanúsítvány rendelkezésre áll.

1.4. Javaslat az épület vagy az önálló rendeltetési egység energiahatékonyság növelésére:

2013. január 9-től hatályos új rendelkezés:

6. § (4) A tanúsítvány javaslatot tartalmaz az épület vagy önálló rendeltetési egység energiahatékonyságának költségoptimalizált szintjére vagy költséghatékony növelésére, kivéve, ha az épület vagy az önálló rendeltetési egység energiahatékonyságának költséghatékony növelésére nincs ésszerű lehetőség a Rend.-ben meghatározott követelményekhez képest.

1.5. Tanúsítvány azonosító kód:

Új rendelkezés 2013. január 9-től:

9/A. § (1) A tanúsító a tanúsítványt az építésügyet irányító miniszter által kidolgoztatott elektronikus program segítségével állítja ki. A kiinduló adatok és a számszaki előellenőrzést követően a program egyedi tanúsítvány azonosító kódot generál. A tanúsító ezzel az azonosító kóddal ellátott tanúsítványt kap, amely a tanúsítvány hivatalos példányának minősül. A kiállított azonosító kóddal ellátott tanúsítvány automatikusan bekerül az Országos Építésügyi Nyilvántartásba.

2. 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet (módosító jogszabály: 40/2012. (VIII. 13.) BM rendelet)

A rendeletben alapvetően kevés változás történt, a sok vitát kiváltott szerkezetek U-értékek (időszerű) követelményértékeinek módosítása nem történt meg. E mellett a 7/2006 TNM rendelet még a környező országokhoz képest is elavultnak tűnik, talán 2015-ben várható komolyabb szigorítás.

A rendeletmódosítás három lépcsőben lép hatályba, az első módosítás 2012. augusztus 28-án, a második módosítás 2013. január 9-én és az utolsó módosítás 2013. július 9-én lép hatályba.

2012. augusztus 28-tól hatályos:

A számítási módszerek alapvetően nem változtak. A tanúsítás során használt fogalmak, jelölések, tervezési adatok, némely táblázat pontosításra kerültek, melyek a kategóriákba sorolásnál nem okoznak jelentős eltéréseket a korábbiakhoz képest.

2013. január 9-től hatályos:

A hatósági rendeltetésű állami tulajdonú közhasználatú, és az 1000 m² feletti hasznos alapterületű új épületnek a tervezési programban és az építészeti-műszaki dokumentációban vizsgálni és rögzíteni kell a műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból az alternatív rendszerek alkalmazásának lehetőségét.

(Alternatív rendszer: a megújuló energiaforrásokon alapuló decentralizált energiaellátási rendszer, a kapcsolt energiatermelés, a táv- vagy tömbfűtés és -hűtés, vagy a hőszivattyús rendszer)

2013. július 9-től hatályos:

Már nem csak hatósági rendeltetésű állami tulajdonú közhasználatú és az 1000 m² feletti hasznos alapterületű új épületekre vonatkoznak, hogy a tervezési programban és az építészeti-műszaki dokumentációban vizsgálni és rögzíteni kell a műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból az alternatív rendszerek alkalmazásának lehetőségét a rendelet 4. mellékletben foglaltak vagy az MSZ EN 15459 szabványban leírt számítási módszer szerint, hanem minden új épület esetén.