

Épületek energetikai tanúsítása

Az energetikai tanúsítvány - vagy más néven a lakcímké, kevésbé helyesen energiatanúsítvány - megmutatja, hogy milyen szintű az adott épület energiafogyasztása, alapvető célja, hogy az épületek kevesebb energiát igényeljenek. Ilyen tanúsítványt energetikai auditor állíthat ki.

A közelmúltban (2008-as év második fele) elkészült és hatályba lépett az épületek energetikai tanúsításának rendjét rögzítő jogszabály. Magyarországnak - hasonlóan a többi uniós tagállamhoz - 2009. január 1-től kell alkalmaznia a jogszabályt.

Már 2006-ban hatályba lépett az a kormányrendelet, amely az új épületek energetikai követelményeit és a tanúsítás alapelveit írja elő. Azóta az épületek e követelmények alapján épülnek. Az új kormányrendelet előkészítése 2004-től szakmai szervezetek bevonásával történt. Fontos szempont volt olyan szabályok kialakítása, amelyek alkalmazása a lakosságra a lehető legkisebb anyagi terhet rója.

Lakásvásárló, lakásbérlő számára egyaránt fontos, hogy tisztában legyen a lakás energetikai tulajdonságaival, hiszen ez nagyban befolyásolja a lakás fenntartási költségét. A tanúsítás bevezetése az ingatlanpiacnak is érdeke, mivel objektív összehasonlítást tesz lehetővé a lakáspiacon.

A rendelet alapvető célja, hogy az épületek kevesebb energiát fogyasszanak, ennek eléréséhez eszköz az energetikai tanúsítvány, amely a lakás energetikai tulajdonságairól tájékoztat, valamint javaslatot tesz az energiamegtakarítás lehetőségeire. A tanúsítás így komoly szakmai segítséget nyújt az épületek energiatudatos használatához és felújításához. Ez utóbbi támogatására uniós és hazai források is rendelkezésre állnak. Az energetikai tanúsítványt elsősorban új épületek építéskor, valamint lakás eladásakor illetve bérbeadásakor kell elkészíttetni. Nem szükséges tanúsítvány üdülő, ideiglenes létesítmény, műemlék és helyi védelem alatt álló épület esetében. A tanúsítvány megmutatja, hogy milyen szintű az adott épület energiafogyasztása. A skála a legkedvezőbb "A+" kategóriától a legkedvezőtlenebb "I" kategóriáig terjed. Emellett hasznos üzemeltetési tanácsokat ad a tulajdonosoknak, és egyben rámutat a lakás energetikai szempontból gyenge pontjaira.

A "lakcímké" kialakítása a háztartási berendezésekről már ismerős lehet

Új épület esetében 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. Állami tulajdonú közhasznú épületek esetében is kötelező tanúsítványt készíttetni abban az esetben, ha az épület hasznos alapterülete meghaladja az 1000 m²-t.

A tanúsítás speciális szaktudást igényel, felsőfokú építészmérnöki vagy gépészmérnöki végzettséggel rendelkező szakemberek külön képzés után kaphatnak energetikai auditor minősítést. A tanúsítók körét a Magyar Építész Kamarával valamint a Magyar Mérnöki Kamarával együttműködve kívánják bővíteni. A tanúsítókról e szakmai kamarák vezetnek majd névjegyzéket, amely erre a célra létrehozott honlapon lesz megtalálható. Megállapodás történt több önkormányzati érdekszövetséggel, hogy az önkormányzatok is részt vesznek a tájékoztatásban. A tanúsítók névjegyzéke a minél teljesebb körű információszolgáltatás érdekében a települési önkormányzatok ügyfélszolgálatán is megtalálható lesz.

Az energetikai tanúsítvány készíttetésének költsége magánszemélyek esetében az ingatlan eladásakor elismert költségnek számít, cégek esetében pedig az adóalapot csökkentő tényező. A tanúsítás költsége a tanúsításra fordított munkaidőtől és a tanúsítási feladattól függ. A jogszabály biztosítja az alacsony árszintet: legfeljebb 5500 forintban határozza meg a szakértői munkaóra díját, és két munkaórában maximálja az új lakások vizsgálatát.

Új ingatlan esetén a tanúsítás egyszerűsített eljárásban történik majd. Ez a kivitelezési tervdokumentációhoz tartozó energetikai számítás és a felelős műszaki vezető igazoló nyilatkozata alapján készül. A tanúsító ezek birtokában végzi el a szükséges számításokat.

Meglévő épületek esetében is alkalmazható az egyszerűsített eljárás módszere. Ekkor az eljárás menete megegyezik az újonnan épített ingatlanéval. Amennyiben a szükséges tervek nem állnak rendelkezésre - például elveszett a tervdokumentáció vagy jelentős átalakítás történt, a tanúsítónak helyszíni vizsgálatot kell végeznie.

Egyszerűsített tanúsítási eljárás alkalmazható akkor is, ha egy épületben egy lakás már rendelkezik energetikai tanúsítvánnyal. Ilyen esetben a tanúsítvánnyal rendelkező megoszthatja bizonylatát a többi lakóval, és a szakértőnek csak a különbségeket kell megállapítania.

Korlátozott tevékenységi körű épületenergetikai műszaki szakértők készíthetnék az energetikai tanúsítványokat - az erről szóló kormányrendelet tervezet az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium (ÖTM) honlapján olvasható.

Az új épületek 2006 szeptembere óta csak akkor kaphatnak építési engedélyt, ha a tervező mellékeli az energiafelhasználási számításokat, és ezek megfelelnek az előírásoknak. A magyar követelmények messze liberálisabbak, mint a nyugat-európaiak, mivel magasabb energiafogyasztást engednek.

Az európai előírások szerint a használt lakásokra is el kell készíteni az energetikai tanúsítványt, amely a ház egy négyzetméterére jutó éves energia-szükségletet tartalmazza, majd egy skála szerint ugyanúgy betűjellel kell ellátni a lakásokat is, mint a háztartási gépeket. Itt is az A-kategória jelenti a legkisebb fajlagos fogyasztást.

Magyarországon - többszöri halasztás után - a 2009-es év elejétől kötelező a használt lakások energetikai tanúsítványának elkészíttetése, de csak tulajdonosváltáskor. Elkezdődik a kazánok energetikai felülvizsgálata is. A minősítésről, illetve a tanúsítványt végző szakemberek képzettségi követelményéről egy éve készült egy javaslat az ÖTM-ben, de arra az volt a reakció, hogy a magas mérnök-óradíjak miatt drága lenne a tanúsítvány.

A mostani javaslat az építési műszaki szakértőkről szóló kormányrendelet módosítását tartalmazza. Ebben jelenik meg a korlátozott tevékenységi körű épületenergetikai műszaki szakértő definíciója. Az ilyen minősítést el lehet nyerni 3 éves egyetemi alapképzéssel és akár egy éves szakmai gyakorlattal is. A korlátozott tevékenység pedig azt jelenti, hogy az ilyen személy csak energetikai tanúsítványt állíthat ki. A "normál" épületenergetikai szakértőnek továbbra is 5 éves egyetemi végzettséggel, és 8-10 év gyakorlati idővel kell rendelkeznie.