

TÁJÉKOZTATÓ és NYILATKOZAT az energetikai szabályok változásával kapcsolatban

Tisztelt Ügyfelünk!

A Takarékbank Zrt. által nyújtott kölcsön- és/vagy állami támogatású termékeivel kapcsolatban a lakáscélja sikeres megvalósításának érdekében az alábbiakban kívánjuk felhívni a figyelmét arra, hogy az új építésű ingatlanok energetikai követelményrendszere 2020. december 31-ét követően, azaz a **2021. január 01-től használatba vett épületek esetén jelentősen szigorodik.**

1. Jogszabályi háttér

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerint **2020. december 31-ét követően használatba vételre kerülő új lakóépületek**, társasházi lakások használatát az építésügyi hatóság csak abban az esetben engedélyezi, ha azok kielégítik a **közel nulla energiaigényű** (továbbiakban: KNE) épületre vonatkozó jogszabályi követelményeket (TNM rendelet 6.sz. melléklete szerint). Ezen követelményszint jóval szigorúbb a jelenleg hatályban lévő előírásoknál, ráadásul az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva **legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból** kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik vagy a közelben került előállításra. A jelenlegi követelményszint nem tartalmaz megújuló részarányt.

Azoknak az ingatlanoknak, amelyeket a 2020. december 31-ig hatályos követelményszintnek megfelelően terveztek és építenek (TNM rendelet 5.sz. melléklete szerint), de **a használatbavételük 2020. december 31. utánra toródik, szintén a szigorúbb** (TNM rendelet 6.sz. melléklete szerint meghatározott) **követelményszintnek kell megfelelniük.**

Az EU szabályozással összhangban a magyar szabályozás egy átmeneti lehetőséget biztosít a KNE követelményeknél enyhébb követelmények teljesítésére azok számára, akik még nem szeretnék KNE szintűre építeni épületüket. Ennek megfelelően az, aki **2020. december 31-ig jogszerűen használatba veszi épületét (használatbavételi engedélyt/ használatbavétel tudomásul vételéről hatósági bizonyítványt kap), még enyhébb követelményeknek felelhet meg.**

2. Energetika osztályok

A KNE épületekre vonatkozó követelményt, a BB és az annál jobb besorolású (pl.: AA) épületek elégítik ki. A hatályos minősítési kategóriákat az alábbi ábra mutatja be.



A jelenlegi, új rendszerben a BB besorolás alapfeltételei:

- ✓ megújuló energiaforrás használata (pl.: fatüzelésű kazán, napkollektor);
- ✓ kis energia fogyasztás;
- ✓ nagy mértékű hőszigetelések alkalmazása,
- ✓ lakás esetében az egész épületre igazolni kell a „BB” besorolást, tehát az épületnek kell, hogy legyen tanúsítványa.

3. A KNE követelmények műszaki megvalósítása

a) Hőszigetelés (fal, tető, egyéb külső felületek):

- ásványgyapot és polisztirol hőszigetelés (16-30 cm)
- újrahaznosított papír, len, kender, gyapot
- szalma vagy nádálló (30-60 cm), a tűzvédelmi szabályok figyelembe vételével
- jó hőszigetelő képességű nagy vastagságú (40-60 cm) könnyű falazó anyagok.

Az ablakok esetében háromrétegű üvegezés alkalmazása nem feltétlenül szükséges. Sőt a déli oldalon a napenergia hasznosulását a 3 üvegréteg kedvezőtlenül befolyásolva, rontja az épület megújuló-energiahasznosításának mértékét.

A követelmények kielégítéséhez az épület határoló felületein alkalmazott nagy hőszigetelő-képesség elérésén felül, a megújuló energiák hasznosítására is gondolni kell. A megengedett követelmények miatt az alábbiakban felsorolt technológiák közül jellemzően elegendő csupán egyet alkalmazni. A felsorolt módszerek az alacsonyabb többletköltséget okozótól a drágább felé haladnak.

b) Délre tájolt üvegezés

Különösen családi házaknál nagyon kevés többletráfordítással, vagy szerencsés esetben akár többletráfordítás nélkül is alkalmazható. Az épületet délre tájoltva a nappali és más, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, lehetőség szerint teljes déli felületét üvegezéssel ellátva. A költséghatékonyság érdekében célszerű fix üvegezést használni kevés nyíló felülettel. Nagy üvegfelületek esetén a nyári túlmelegedés elkerülése érdekében gondolkodni kell a külső oldali árnyékolásra. Ezt a célt akár lombhullató növények ablak elé ültetésével is elérhetjük, de kívül az ablakra szerelt redőny, roló, zsaluzia is biztos megoldást jelent. Délre tájolt üvegezéssel a 25%-os előírt megújuló energia részarány általában csak nagyon nagy üvegezési részarány mellett teljesíthető.

c) Biomassza kazánok

Kiseb épületnél fatüzelésű faelgázosító kazán, esetleg pellet kazán alkalmazása célszerű. Annak érdekében, hogy nyáron ne kelljen tüzelnünk, érdemes a használati meleg víz ellátására napkollektorral kiegészíteni a rendszert. Nagyobb épületeknél szalmabála tüzelésű vagy más mezőgazdasági mellékterméket tüzelő kazán jöhet számításba. Ezt elsősorban abban az esetben célszerű alkalmazni, ha a mezőgazdasági melléktermék saját forrásból áll rendelkezésre.

d) Földcső (avagy talajkollektoros levegő előmelegítés)

Kevésbé ismert, és ritkábban alkalmazott megoldás a bejövő levegő előmelegítésére alkalmazott földcső. Ilyenkor a legalább 10 cm átmérőjű csőkiágazáson keresztül beszívott levegőt a talaj hője télen előmelegíti, nyáron előhűti. Nem azonos a hőszivattyúval.

e) Napkollektor

A napkollektor elsősorban a nyári kisebb, és részben a téli használati meleg víz igény ellátására alkalmas. A napkollektor ideális kihasználtságát árnyékmentes tetőkön lehet biztosítani. Jelentős arányban elsősorban családi házakon jöhet számításba. Abban az esetben, ha a téli használati meleg vizet is szeretnénk kiváltani, érdemes lehet 45°-nál meredekebb szögben telepíteni a kollektorokat, mivel télen a napsugár beesési szöge kisebb. A pontos méretezést a kérdésben jártas szakemberre kell bízni. Az elsősorban a nyári vízigényre méretezett napkollektorral önmagában a 25%-os előírt megújuló energia részarány általában csak részben teljesíthető.

f) Áramfejlesztők megújuló energiával

Megújuló energiákból történő áramfejlesztésre és annak hasznosítására számos lehetőség kínálkozik. A közismert fotovillamos áramfejlesztő (napelem) mellett a jóval költséghatékonyabb szélgenerátor a két leggyakrabban alkalmazott mikro erőmű. Még nagyobb költséghatékonyabb mikro-vízierőműveket is lehet vásárolni. Sajnos Magyarországon a működésük alapfeltételét biztosító nagy esésű patakok ritkák. Nagyobb léptékben, épületegyüttesek ellátására mezőgazdasági termeléssel kombinálva alkalmazhatóak a biogázzal működő gázmotorok.

g) Naptér építése (téli kert)

Hasonlóan a délre tájolt üvegezésekkel hasznosítható a nap energiája az épülettel egybeépített naptér segítségével. A naptér egy az épület déli oldalánál lévő üvegezett helyiség. Ezt a helyiséget alkalmazhatjuk közlekedőként, előszobaként, tárolásra vagy akár téli kertként is. A naptér esetén is komoly gondot kell fordítani a bevilágító felületek külső árnyékolására. A naptér esetén számolni kell azzal, hogy ha külön hőleadóval (például radiátorral) fűtésre kerül, akkor növelni fogja az épület energiafogyasztását.

h) Hőszivattyúk

A környezetünkben lévő hő – legyen az talajban, vízben, vagy a levegőben – hasznosítására alkalmazhatunk hőszivattyús technológiákat. A hőszivattyús berendezések telepítése igen drága, és a leggyakrabban a szivattyúzáshoz elektromos áramot használnak, ami szintén nem olcsó, ezért a hőszivattyús rendszerek különösen precíz tervezést igényelnek, és csak nagyon jól hőszigetelt épületeknél javasolhatók. A hőszivattyús rendszer költséghatékonysága jelentősen növelhető, ha elektromos motor helyett gázmotorral történik a meghajtása. A KNE követelmény teljesítéséhez elégséges az is, ha csak részben, például csak az őszi és tavaszi időszakban történik hőszivattyúval a fűtési energia előállítás.

4. Új kérelem benyújtása

A jogszerű használatbavétel ellehetetlenülésének magas kockázata miatt a Takarékbank Zrt. **2020. június 22-től csak olyan új lakás építési/vásárlási kölcsön- és/vagy támogatási kérelmet vesz át, ahol:**

- ✓ a megépíteni/megvásárolni kívánt lakóingatlan az építési tervdokumentáció alapján megfelel a KNE előírásoknak, vagy
- ✓ a megvásárolni kívánt új lakás az építési tervdokumentáció alapján ugyan nem felel meg a KNE előírásoknak, de a lakás már használatbavételi engedéllyel / tudomásulvétellel rendelkezik; vagy
- ✓ a megvásárolni kívánt új lakás az építési tervdokumentáció alapján ugyan nem felel meg a KNE előírásoknak, de a használatbavételi engedély / tudomásulvétel iránti kérelmet már benyújtották az illetékes hatóság felé (ebben az esetben az értébecslésnek vissza kell igazolnia, hogy az építési munkákat a terveknek megfelelően végezték el, a használatbavételnek látható akadálya nincs); vagy
- ✓ a kölcsön folyósításának feltételeként előírásra kerül a használatbavételi engedély vagy tudomásulvétel bemutatása (részben sem lehet folyósítás a használatbavételi előtt)

A fenti feltételeknek való megfelelés kölcsönkérelem átvételkor történő vizsgálatához szükséges az energetikai besorolást tanúsító dokumentum benyújtása is (pl. építési tervdokumentáció vagy energetikai tanúsítvány). A legalább BB (várható) energetikai besorolás minden új épület esetében szükséges, kivélt csak azon esetek képeznek, ahol a használatbavételi engedélyt már kiadták, kiadása folyamatban van vagy a folyósítás feltételeként előírásra került a benyújtása.

5. Szerződött ügyletek

A közeli jogszabályi határidő miatt a Takarékbank fel kívánja mérni, hogy veszélyeztetett-e a folyamatban lévő lakáscél sikeres megvalósíthatósága.

A veszélyeztetettség mértékének szempontjából alapvetően 3 kategóriát különböztetünk meg, kérjük, jelölje, hogy az épülő ingatlanával kapcsolatban az alábbiak közül melyik eshetőség áll fenn:

- Az épülő ingatlan **megfelel** a KNE előírásoknak, függetlenül attól, hogy 2020. december 31-ig teljesül-e a használatbavétel. (Ebben az esetben a módosuló előírások nem veszélyeztetik a lakáscél megvalósítását.)
- Az épülő ingatlan **nem felel meg** a KNE előírásoknak, **de** a használatbavétel **teljesül** 2020. december 31-ig. (a módosuló előírások miatti határidő csúszás esetén veszélyeztetett a lakáscél megvalósítása)
- Az épülő ingatlan **nem felel meg** a KNE előírásoknak, és a használatbavétel **nem teljesül** 2020. december 31-ig. Emiatt a kivitelezővel/tervezővel egyeztetve a KNE előírások teljesítése érdekében a műszaki tartalom és a költségvetés módosítása szükséges. (a módosuló előírások miatt veszélyeztetett a lakáscél megvalósítása)
 - Igen, a módosítás kapcsán intézkedem, a műszaki tartalom módosítási dokumentációját, a módosított költségvetést a Banknak benyújtom, az esetleges költségnövekményt **önérőből** képes vagyok finanszírozni.
 - Igen, a módosítás kapcsán intézkedem, a műszaki tartalom módosítási dokumentációját, a módosított költségvetést a Banknak benyújtom, az esetleges költségnövekmény kapcsán **pótlólagos hiteligényem** fog felmerülni.

Ezekon kívül mindegyik esetben mérje fel, hogy szükséges-e a szerződésben rögzített, a folyósításra rendelkezésre tartási idő és/vagy az építkezés befejezésére meghatározott határidő módosítása, és ha igen, akkor időben jelezze a Banknál.

A lakáscéllal érintett ingatlan adatai:

| | |
|--------------------------|--|
| Ügyletazonosító | |
| Természetbeni cím | |
| Helyrajzi szám | |

| Keltezés | | | |
|----------|----|-------|-----|
| Helység | Év | Hónap | Nap |
| | | | |

| Ügyletszereplő | Aláírás |
|------------------------------------|---------|
| Igénylő | |
| Az igénylő együttköltöző adóstársa | |

| Előttünk, mint tanúk előtt | Tanú1 | Tanú2 |
|----------------------------|-------|-------|
| Név: | | |
| Lakcím: | | |
| Aláírás: | | |

Amennyiben a Hitelintézet munkavállalója a tanú:

| Előttünk, mint tanúk előtt | Tanú1 | Tanú2 |
|--|-------|-------|
| Név: | | |
| Személyazonosításra alkalmas hatósági igazolvány típusa, száma | | |
| Munkáltató címe: | | |
| Aláírás: | | |

Tanúk hiányában cégszerű aláírás:

| HITELINTÉZET TÖLTI KI | |
|----------------------------------|--|
| Átvétel helye, ideje: | |
| Átvevő ügyintéző neve, aláírása: | |