

## 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 2022. június 30-át követően, azaz a **2022. július 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 **2022. június 30-át 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 2022. június 30-ig hatályos követelményszintnek megfelelően terveztek és építenek (TNM rendelet 5.sz. melléklete szerint), de **a használatbavételük 2022. június 30. 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 **2022. június 30-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)
- újrhasználított 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 tájolva 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 gondolnunk 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

Kisebb 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 csőkiyón 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 mikró-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, kivételt 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 2022. június 30-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** 2022. június 30-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** 2022. június 30-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:

<b>Ügyletazonosító</b>	
<b>Természetbeni cím</b>	
<b>Helyrajzi szám</b>	

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:	