

## HÍRLEVÉL

### ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY ADÁSVÉTEL ÉS BÉRLET ESETÉN

Bár 2012. január 1-től már a legtöbb esetben szükséges mégis sokan nem tudnak róla, hogy az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés szükséges eleme lett az energetikai tanúsítvány ingatlan adásvétel és bérlet esetén. Az átírásnál a tulajdonjog-bejegyzési kérelem mellett az energiatanúsítványt is csatolni kell a földhivatali kérelemhez.

A kérdés tisztázása érdekében a jogszabályi rendelkezések változásait és a hatályos rendelkezéseket az alábbiakban részletezzük:

#### **I. 2012. január 1-ét követően a 176/2008 (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról, a továbbiakban: „Kormányrendelet” 3.§ (3) bekezdése alapján:**

Ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás vagy bérbeadás esetén még elegendő volt, ha a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodott, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig **a vevőnek átadta vagy a bérlőnek bemutatta.**

#### **II. 2012. június 1-ét követően:**

A Kormányrendelet hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása esetén már a **szerződés kötelező tartalmi elemévé vált:**

- a) annak rögzítése, hogy a Kormányrendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a vevő vagy bérlő nyilatkozata arról, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.

#### **Nem kell tanúsítványt készíteni:**

- a) a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b) ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- c) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.

### **III. 2013. január 1-től:**

A Kormányrendelet hatálya alá tartozó épület vagy önálló rendeltetési egység ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása esetén **a szerződés kötelezően tartalmazza:**

- a) annak rögzítését, hogy a 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.**

### **Nem kell tanúsítványt készíteni:**

- a) a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b) ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;
- c) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.

A fentiekén túl szükségesnek tartjuk kiemelni, hogy a Kormányrendelet 12.§-a értelmében önálló rendeltetési egység **bérbeadása esetén csak a 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződéshez kell tanúsítványt kiállítani.**

Sok esetben adott okot szintén a félreértésre, hogy 50m<sup>2</sup> hasznos alapterület alatti ingatlanok esetében is kérték adásvétel esetén az energetikai tanúsítványt, ezzel kapcsolatosan szintén kiemelendő, hogy a Kormányrendelet 1.§ (2) a) pontja értelmében a **Kormányrendelet hatálya kizárólag az 50m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű ingatlanokra terjed ki, tehát csak ezek esetében szükséges az energetikai tanúsítvány.**

**AMENNYIBEN ÖSSZEFOGLALÓNK FELKELTETTE ÉRDEKLŐDÉSÉT VAGY KÉRDÉSE  
MERÜLT FEL KÉRJÜK FORDULJON IRODÁNKHOZ.**