

Az energiatanúsítványról

Korunk egyre gyorsuló gazdasági fejlődése az emberiség minden társadalmi formájára és közösségére kikerülhetetlen következményekkel jár, amelyek többsége ma már magát az emberi létezés biológiai feltételeit veszélyezteti. Rájöttünk – talán még nem túl későn – , hogy a civilizáció rohamtempója felzabolja a bolygónk kincseit, ha nem változtatunk az életünkön.



A hagyományos energiaforrások közelgő kimerülése volt a legjelentősebb felismerésünk, ezért nem véletlen, hogy a jelentős megtakarítással történő további használatuk, valamint az új, és kimeríthetetlennek tűnő energiaforrások keresése és alkalmazása felé fordultunk.

KIMERÜLŐ ENERGIAHORDOZÓK, SZIGORODÓ SZABÁLYOK

A világ fejlettebb részein hamarabb és nagyobb hátrányokat előrevetítő módon tudatosult az energiahordozók kimerülése, ennek ellenére a legerősebb gazdasági érdekcsoportok a mai napig is képesek az átfogó jellegű megoldások megakadályozására. Pedig jelentős előrelépés csak a globális

együttműködés szintjén érhető el, de a jövőre tekintve már az is biztató, hogy sok ország és régió komoly korlátozást vezetett be. Az Európai Unióban, és így hazánkban is szélesedik az energiatudatos alapon meghozott szabályzások köre, amelyek sorában a legtöbb közvetlen eredményt az épületek működtetési költségeinek csökkentésére irányulók jelenthetik. Az adatok ugyanis azt mutatják, hogy az Európában felhasznált energia 40%-át a lakások emésztik fel.

A hetvenes évekig tartó energiabőség miatt az építézet kevés figyelmet szentelt az üzemeltetés optimalizálására, ezért vált a legnagyobb feladattá a meglévő épületállomány felújítása és az új építések követelményeinek a szigorítása.

Az energiatanúsítvány ma már ismert fogalom, ami érthető is, hiszen mindenkit érint. A közbeszédben találóan lakcímkének is nevezett dokumentum tartalma, részletei, és az abban foglaltakból következő teendők azonban már a szakemberek körében is számtalan félreértéssel terjednek.

MIRE JÓ AZ ENERGIATANÚSÍTVÁNY?

Magyarországon 2009. január elsejétől kötelező az energiatanúsítvány készítése az új épületek használatba vétele, illetve a régiek tulajdonos változása vagy az egy évnél hosszabb bérbeadás esetén.

Az építési tervek adatai, a helyszíni felmérés, illetve mérések alapján a szakemberek kiállítják a tanúsítványt, amelyben a fajlagos primer energiafogyasztás értékének megfelelően az épületet besorolják a tíz osztály egyikébe. Ha az eredmény nem éri el a C-szintet, akkor javaslatot is tesznek a javítás konkrét formáira, és annak várható eredményeire.

Mi történik ezután?

Vizsgáljuk meg a lehetséges folytatást egy valóságos, ám itt mégis fikciós példán.

A nyolcvanas évek végén épült lakóingatlan tulajdonosa elvégeztette a vizsgálatokat, amely szerint az épületét az F – átlagos – kategóriába sorolták. A dokumentum készítője a körülmények figyelembevételével javasolta a nyílászárók cseréjét is, ami kb. 6%-os javulást eredményezne, ami azonban az osztályba sorolást így még nem javítaná.

Ez az eset azért is figyelemre méltó, mert általánossá vált az a gyakorlat, hogy az épületek energiamegtartó képességének javítását – elsősorban anyagi okból – kizárólag egy szerkezeti rész, ebben az esetben a nyílászárók cseréjével kívánják megoldani.

A várható javulás mértéke természetesen a szakszerű kivitelezést feltételezi, ezért fokozódhat a csalódás, ha a

beépítés hibás, mert hiányosságok csökkentő tényezői csak később derülnek ki.

Az ablakok cseréjére sor került, mert a régi málladozó és rosszul záródó ablakok melletti komfortérzet javulása, valamint a gyakori és reménytelen felújítások elmaradása döntő szempont volt.



Az igazi tanulságok ezután következtek. Az új ablak tökéletesen zárt, megszűnt az elhasználódott levegő folyamatos cseréje, és a fűtött levegő párája is kereshetett magának más utat, amit meg is talált: a csomópontoknál és falak alsó részén. A penészesedésről, mint következményekről már mindenkinek van egy története! Nincs más megoldás: szigetelni kell a falakat – állapította meg a tulajdonos.

A MEGVALÓSÍTÁS GYAKORLATI NEHÉZSÉGEI

Az energiatanúsítvány bevezetése megerősítő jelzés az emelkedő gáz, villany, benzin árait fizető lakosság részére, de a félelmekből eredő és kiváltképp az átgondolatlan cselekvések kizárása miatt elengedhetetlen a kiszámítható, de a rejtett következmények feltárása is.

Az egzakt adatokon és méréseken alapuló tanúsítvány megfelelő kiinduló pontot jelent. A szakértői ajánlások megvalósítása ellenben valószínűleg a pénz hiánya miatt fog akadózni, amiben némi előrelépést jelentenek az állam által támogatott pályázatok. A jelenlegi gazdasági helyzetben azonban a központi teherviselés aránya várhatóan nem növelhető, valamint a hitelhez jutás és általában a hitelből történő fejlesztések is nehézségbe ütköznek.

Mégis mit lehet tenni az épületek energiatakarékosabbá tétele érdekében?

A lakossági fórumok tapasztalata, hogy még a csekély műszaki és közgazdasági ismeretekkel rendelkező résztvevők is azonnal a megtérülési időről kérdeznak, amikor a költ-

ségek csökkentésére irányuló fejlesztések kerülnek szóba. Ez világosan jelzi, hogy tisztában vannak a mindenkit érintő lépéskényszerrel, de kalkulálnak! Ezért is fontos a komplex számításokon alapuló, érzékelhető eredményeket biztosító és esetleg ütemezhető kivitelezéssel megoldható tervezés. Az egyes épületszerkezeti termékgyártók, vagy kivitelezők erős marketing és/vagy érdekérvényesítő képessége sokszor torzítja az optimális megoldások létrejöttét, akár olyan mértékben is, hogy a jelentős költségekkel járó felújítás ellenére nem javul számottevően a fajlagos primer energiafogyasztás.

ENERGIAHATÉKONY FELÚJÍTÁS = KÖLTSÉGCSÖKKENÉS?

A thermovíziós és BlowerDoor vizsgálatot is tartalmazó energiatanúsítvány pontos képet ad az épület energetikai állapotáról, a valós értékeken alapuló besorolás az ingatlan piaci értékét is reálisabb sávba helyezi.

Az energetikai minőség szerinti besorolás MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A+	<55	Fokozottan energiatakarékos
A	56 - 75	Energiatakarékos
B	75 - 95	Követelménynél jobb
C	95 - 100	Követelménynek megfelelő
D	101 - 120	Követelményt megközelítő
E	121 - 150	Átlagosnál jobb
F	151 - 190	Átlagos
G	191 - 251	Átlagost megközelítő
H	251 - 340	Gyenge
I	341 <	Rossz

Ha ez kedvező irányú, akkor az értéknövelő hatást jelent, ami első megközelítésben a tulajdonos számára előnyösnek tűnik, így az energiafelhasználást csökkentő épület felújítások tehát ösztönző hatásúak.

A módszer terjedése, általánossá válása valószínűleg kedvező irányba alakítja, a ma még többnyire szubjektív alapon és egészen más prioritásokra épülő ingatlanpiaci értékrendet.

Ha tényleg el kívánjuk érni a kitűzött célokat, akkor nemcsak az épületfizikai jellemzők komplexitására, hanem a megvalósítást érintő minden jogszabály harmóniájára is figyelemmel kell lenni, ellenkező esetben előre nem látható csapdák hiúsítják meg legnemesebb törekvéseket is.

Megfontolandó ugyanis, hogy az energiamegtakarító felújítás után megnyert működési költségcsökkentés és a beruházás megtérülési ideje milyen arányban áll a keletkezett értéknövekedéssel, illetve az abból eredő emelkedő, vagy éppen emiatt keletkező ingatlanadóval, ami az egész pénzügyi szaldót akár veszteségessé is teheti.