



## Energetikai Tanúsítvány

Az **energetikai tanúsítvány** az ingatlan hivatalos, hiteles **energiahatékonysági adatlapja**, amely megmutatja többek között az energetikai **besorolást**, a számított **primerenergia-igényt**, a fajlagos **szén-dioxid-kibocsátást**, valamint a **korszerűsítési javaslatokat** is; jelentősége a gyakorlatban különösen nagy, mert a **eladásnál** és a **bérbeadásnál** gyorsan összehasonlíthatóvá teszi az ingatlanokat, az **új építésnél** pedig a megfelelőség egyik alapdokumentuma, miközben a vevő vagy bérlő pontosabb képet kap arról is, mennyire korszerű a **szigetelés**, a **nyílászáró**, a **fűtési rendszer** és a **melegvíz-ellátás**, illetve hogy mely pontokon érhető el valódi **energiamegtakarítás** és \$ **rezsicsökkenés**.



## Mikor kötelező?

Az **energetikai tanúsítvány** röviden azt mutatja meg, mennyire energiahatékony egy ingatlan, és a legtöbb adásvételnél vagy bérbeadásnál ma már alapdokumentumnak számít. Főszabály szerint akkor kell vele számolni, ha **új épület készül**, ha **meglévő ingatlant eladnak**, vagy ha **bérbe adják**, feltéve hogy nincs még hatályos tanúsítvány. Fontos gyakorlati szabály az is, hogy **értékesítésnél és bérbeadásnál a hirdetésben fel kell tüntetni az energetikai besorolást**. A tanúsítvány általában **5 évig hatályos**, de ha időközben változik a besorolási módszertan vagy a követelményérték, a korábbi dokumentum csak a változást követő **60. napig** használható fel adásvételnél vagy bérbeadásnál.

### [+]Kötelező:

- **Új épületnél:** az építtetőnek kell elkészíttetnie, még a használatbavételi kérelem előtt.
- **Eladásnál:** meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésekor szükséges, ha nincs hatályos tanúsítvány.
- **Bérbeadásnál:** lakás, ház vagy más önálló rendeltetési egység kiadásához is kell, ha nincs érvényes dokumentum.

### - Nem kötelező:

- **Önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb** hasznos alapterületű

épületre.

- **Évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt** lakhatási vagy pihenési célú épületre.
- **Legfeljebb 2 évre tervezett felvonulási épületre**, illetve fólia- vagy sátor szerkezetre.
- **Hitéleti célra használt** épületre.
- **Egyes alacsony energiaigényű mezőgazdasági, logisztikai és ipari épületekre**
- **Egyes műhelyekre és ipari területen lévő épületekre**, ha jogszabály szerint kivételt képez
- **Bizonyos tulajdonszerzéseknél** sem, például ha a résztulajdonos ugyanabban az ingatlanban további tulajdonrészt vesz.

Eladásra vagy bérbeadásra kínált ingatlannál a **hirdetésben / reklámban fel kell tüntetni** az energetikai besorolást.

A hirdetés kötelezettségét a **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (2a) bekezdése** írja elő, amelynek hatályos szövege szerint **a reklámban fel kell tüntetni az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolását**; vagyis a jogszabály nem a HET-azonosító, hanem kifejezetten a **besorolás** feltüntetését várja el, tipikusan a hirdetésszövegben, jól felismerhető módon, például így: **Energetikai besorolás: CC**. A szabály **2012-ben** került be a rendeletbe a **105/2012. (V. 30.) Korm. rendelet**. Ha ez az adat kimarad a hirdetésből, a reklám **nem felel meg a rendelet előírásának**, vagyis a hirdetés szabálytalanul jelenik meg; ez nem ugyanaz, mint a szerződés érvénytelensége, de a hiányt pótolni kell, és ettől függetlenül az eladónak vagy bérbeadónak a szerződéskötésig a tanúsítványt is be kell mutatnia, majd legkésőbb birtokbaadásakor át is kell adnia.

A **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (2a)** bekezdése szerint:

*"Az épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésre vagy bérbeadásra való kínálásakor a **reklámban fel kell tüntetni** az épület vagy önálló rendeltetési egység **energetikai minőség szerinti besorolását**."*



A **3. § (3) bekezdés** alapján az eladónak vagy bérbeadónak a szerződéskötésig **be kell mutatnia**, majd legkésőbb birtokbaadásakor **át kell adnia a tanúsítványt** a vevőnek vagy bérlőnek is.

A hatályos szöveg szerint:

*"... a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek vagy bérlőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőnek vagy a bérlőnek."*

## Jogszabály, HET-szám, Ellenőrzés

A hazai szabályozás alapja a **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet**, amely meghatározza, mikor kell

tanúsítani, mi a tanúsítvány tartalma, meddig hatályos, és hogyan történik a nyilvántartásba vétel. A hivatalos példány elektronikus programmal készül, egyedi azonosító kódot kap, automatikusan bekerül az **Országos Építésügyi Nyilvántartásba**, és QR-kóddal is elérhető.

A tanúsítvány hivatalos azonosítója a HET-szám, vagyis a **Hiteles Energetikai Tanúsítvány egyedi azonosító kódja**. Ez a kód az összefoglaló lapon szerepel, és azt jelzi, hogy a dokumentum **nem pusztán egy PDF**, hanem az **Országos Építésügyi Nyilvántartásban (OÉNY)** nyilvántartott, hivatalos energetikai tanúsítvány.

Röviden: a **HET** jelentése **Hiteles Energetikai Tanúsítvány**, a hozzá tartozó szám pedig az adott dokumentum **egyedi nyilvántartási azonosítója**. Ezt az azonosítót az elektronikus rendszer generálja a tanúsítvány kiállításakor, a hivatalos példány pedig automatikusan bekerül az OÉNY-be. A **HET-szám** és a **QR-kód** ezért a hitelesség, az ellenőrizhetőség és a visszakereshetőség legfontosabb gyakorlati elemei.

A hiteles energetikai tanúsítványok egy részét a Magyar Mérnöki Kamara véletlenszerűen is ellenőrzi, vagyis a kötelezettség mögött ma már **valódi nyilvántartási és ellenőrzési háttér** áll, nem pusztán formáság. Az ellenőrzés **utóellenőrzés formájában** történhet. A szabályok szerint a hivatalos tanúsítványok egy statisztikailag jelentős, véletlenszerűen kiválasztott részét ellenőrzik; a jogszabály évente a **tanúsítványok 2%-ánál dokumentumalapú, 0,5%-ánál pedig helyszíni beazonosítással járó ellenőrzést** ír elő. A független ellenőrzési rendszert a **Magyar Mérnöki Kamara** működteti, és hibás tanúsítvány esetén a tanúsító köteles javítani az eltéréseket. Ha nincs tanúsítvány, az ügylet folyamata szabálytalanul indulhat, hirdetésnél hiányozhat a kötelező besorolás, új építésnél pedig a használatbavétel előtti dokumentációból hiányzik egy lényeges elem.

Az Energetikai Tanúsítvány hitelessége az alábbi oldalon ellenőrizhető:  
[www.oeny.hu/oeny/e-tanusitas](http://www.oeny.hu/oeny/e-tanusitas) (<https://www.oeny.hu/oeny/e-tanusitas/>)

Fontos: az energetikai tanúsítvány nem statikai szakvélemény, nem értékbecslés, nem műszaki állapotfelmérés, és nem igazolja azt sem, hogy az ingatlan minden más építésügyi, jogi vagy műszaki követelménynek megfelel.

## Igénylés és költség

Az energetikai tanúsítvány igénylése viszonylag gyors folyamat, de akkor működik gördülékenyen, ha a tulajdonos előre összekészíti az adatokat.

A tipikus menet a következő:

- **1. Kapcsolatfelvétel tanúsítóval:** jogosultsággal rendelkező szakembert kell megbízni.
- **2. Alapadatok átadása:** cím, alapterület, helyrajzi adatok, alaprajz, korábbi terv vagy műszaki leírás.
- **3. Helyszíni felmérés:** a tanúsító rögzíti a szerkezeteket, gépészetet, nyílászárókat, fotókat készít.
- **4. Számítás és rögzítés:** az adatok bekerülnek a hivatalos elektronikus rendszerbe.
- **[+] 5. Hitelesítés és átadás:** elkészül a HET-azonosítóval és QR-kóddal ellátott hivatalos tanúsítvány.



A költségnél két dolgot érdemes szétválasztani. A jogszabály szerint a tanúsító díja **megkezdett óránként legfeljebb 5500 forint** lehet, lakás esetében az elszámolható idő főszabály szerint **legfeljebb 2 munkaóra**, emellett a díjjegyzékben szerepelhet költségtérítés és az adó is. 2024. október 1-jétől tanúsítványonként **2000 forintos rendszerhasználati díj** is kapcsolódik a hitelesítéshez és adattároláshoz, ezért 2026-ban a végösszeg mindig függ az ingatlan méretétől, összetettségétől és a kiszállástól is. A **végleges összeg** tehát nem egyetlen fix ár, hanem több tényező együttese, és az **ingatlan mérete** azért számít ennyit, mert a nagyobb alapterület szinte mindig **több felméréndő adatot** is jelent. Nemcsak több négyzetmétert kell rögzíteni, hanem jellemzően több helyiséget, több fal- és födém szerkezetet, több nyílászárót, valamint részletesebb gépészeti adatokat is. 2026-ban a teljes végösszeg jellemzően **kb. 20-40 ezer forint**, egyszerűbb lakásnál inkább az alsó, családi háznál a felső sávban.

## Vevőként mire figyelj?

Energetikai Tanúsítvány Minta Letöltés (</blog/file/holahaz-energetikai-tanusitvany-minta-letoltes-vvDOEJeL1nTwWm0DuR80QhsV2H1vgha1.pdf>)

Energetikai Tanúsítvány Jelmagyarázat Letöltés (</blog/file/holahaz-energetikai-tanusitvany-jelmagyarat-letoltes-fcM2sdHxXAlrIAK0x0sNCwUWefJAqlhL.pdf>)

- **Energetikai besorolás:** nem elég csak a betűjelet nézni; az is fontos, hogy az ingatlan **számított összesített energetikai jellemzője** mennyire tér el a **követelményértéktől**. Minél előrébb van az ingatlan a skálán, annál kedvezőbb a várható energiahatékonysága.

Besorolás	Arány	Besorolás	Arány
<b>A+++</b>	≤0%	<b>A++</b>	0-50%
<b>A+</b>	50-90%	<b>A</b>	90-100%
<b>B</b>	100-130%	<b>C</b>	130-160%
<b>D</b>	160-200%	<b>E</b>	200-250%
<b>F</b>	250-310%	<b>G</b>	310-390%
<b>H</b>	390-500%	<b>I</b>	500% felett

Arány: Követelményértékhez viszonyított arány

- **Szén-dioxid-kibocsátási besorolás:** ezt külön is feltüntetik a tanúsítványban, és **ugyanezen a sávos logikán** működik, mint az energetikai minősítés. Ez azért fontos, mert nemcsak az számít, *mennyit fogyaszt* az ingatlan, hanem az is, hogy ez **mekkora környezetterheléssel** jár.
- **Mértékadó szerkezetek:** a falak, födémek, tetők és nyílászárók külön értékelést kapnak. Itt a lényeg egyszerű: **minél kisebb a W/m<sup>2</sup>K érték, annál jobb** a szerkezet hőszigetelő képessége.

Szerkezet	* Kiváló	Jó	Közepes	Gyenge	Rossz
<b>Homlokzati fal</b>	≤0,16	0,16-0,24	0,24-0,45	0,45-0,90	0,90 felett
<b>Tető / padlásfödém</b>	≤0,12	0,12-0,17	0,17-0,30	0,30-0,70	0,70 felett
<b>Nyílászáró</b>	≤0,8	0,8-1,1	1,1-1,5	1,5-3,0	3,0 felett

- **Épülettechnika:** a tanúsítvány nemcsak a szerkezeteket, hanem a rendszerek hatékonyságát is vizsgálja. A **fűtési rendszer** esetében például a referenciaépülethez mért arányból látszik, mennyire korszerű és takarékos a működés.

Fűtési rendszer értékelése	Arány
<b>* Kiváló</b>	≤70%
<b>Jó</b>	70-95%
<b>Közepes</b>	95-105%
<b>Gyenge</b>	105-130%
<b>Rossz</b>	130% felett

## Mire figyelj még?

- **Fűtés:** mennyire korszerű a hőtermelő és a hőleadás.
- **Használati melegvíz:** külön is számít a rendszer hatékonysága.
- **Szabályozhatóság:** sokat számít, mennyire finoman vezérelhető a működés.
- **Megújuló energia:** napelem, hőszivattyú vagy más megoldás javíthatja az összképet.
- **Korszerűsítési javaslat:** ez az egyik leghasznosabb része a tanúsítványnak, mert itt derül ki, **pontosan hol gyenge az ingatlan**. Jó jel, ha a javaslat nem általánosságban fogalmaz, hanem konkrétan megnevezi, hogy a **fal**, a **tető**, a **nyílászáró** vagy a **gépészet** javítása hozna először valódi eredményt. Ebből látszik a legjobban, hol lehet **rezsit csökkenteni** és hol várható később **nagyobb felújítási költség**.

A tanúsítvány **szabványosított számítással** készül, ezért jól összehasonlítható képet ad arról, mire számíthat a vevő az ingatlan energiahatékonysága alapján. Egy **gyenge besorolás alkualap is lehet**, mert előre jelzi a várható korszerűsítési igényt. A döntő kérdés az, hogy a gyenge érték **kisebb, kezelhető hiányosságból** adódik-e, vagy már **nagyobb felújítási költséget** vetít előre.



## Hirdetés feladás

Ha eladnál, kiadnál vagy épp vásárolnál, a **holahaz.hu** és a **HolaHáz** jó kiindulópont lehet ahhoz, hogy gyorsabban megtaláld a komoly érdeklődőket vagy a megfelelő ingatlant. Egy jól előkészített hirdetésnél az energetikai tanúsítvány nem nyűg, hanem bizalomépítő előny lehet a **HolaHáz** felületén.