

**A) HELYI RENDSZABÁLYZAT AZ INGATLANADÓ KIFIZETÉSE ALÓL VALÓ FELMENTÉSRŐL AZON TÖMBHÁZLAKÁS-TULAJDONOSOKRA, ILLETVE LAKÁS RENDELTETÉSŰ INGATLANOK TULAJDONOSAIRA VONATKOZÓAN, AKIK INTERVENCIÓS MUNKÁLATOKAT HAJTOTTAK VÉGRE AZ ENERGETIKAI HATÉKONYSÁG NÖVELTÉSE ÉRDEKÉBEN**

Jelen rendszabályzatot a 18/2009-es, a tömbházlakások energetikai hatékonysága növelésére vonatkozó, 18/2009-es számú, és az 5/2010-es, a 158/2011-es Törvény, a 30/2011-es Rendelet, a 63/2012-es Sürgősségi Kormányrendelet 17/2009-es módszertani normái, a 18/2009-es (az energetikai hatékonyság növelését célzó) Sürgősségi Kormányrendelet módosítására vonatkozó, 571/2003-as számú Törvény 286. cikkelye 8. bekezdésének előírásai alapján dolgozták ki, amely által jóváhagyták az Adótörvény utólagos módosítását és kiegészítését.

**1. CIKKELY**

(1) A tömbházlakások, illetve a lakás rendeltetésű ingatlanok fűtéséhez szükséges energiafogyasztás csökkentésének hatása révén a fűtés fenntartási költségei is csökkennek, beleértve a helyi költségvetés által jóváhagyott szubvenciók költségeit, az éghajlati változások hatásait, az üvegház-hatást kiváltó gázkibocsátások csökkentésével, az energetikai függetlenség növekszik a fűtéshez szükséges üzemanyag-fogyasztás csökkentésével, és a városkép kinézete is javul.

**(2) Jelen Rendszabályzat értelmében, a következő kifejezések alatt értendők:**

- a tömbházlakások, valamint az egycsaládos lakások (amelyeket továbbra is lakóépületeknek neveznek) **termikus rehabilitációja** közérdekű tevékenységnek számít az energetikai fogyasztás csökkentése miatt a végleges fogyasztók szemszögéből, és közvetlen hatással van a költségek csökkenésére (a fűtés és a melegvíz előállítás), és közvetett hatással a konvencionális üzemanyagok és az üvegház-hatást kiváltó gázkibocsátások esetén, amely így egy éves viszonylatban 100 kWh/nm (hasznos lakóterület) alatti specifikus energiafogyasztást eredményezhet.

- **tömbházlakás** – épület - az ingatlan magántulajdonú, lakrészként vagy közös, el nem választott tulajdonként van meghatározva. A kifejezés vonatkozik úgy az épületre (egészében nézve), mint ennek részeire – a tömbház lépcsőházaira – elválasztva ezeket.

- **az épület energetikai határfoka** – a ténylegesen elfogyasztott vagy becsült energia, amely az épület normális energiaszükségletét jelenti, olyan szükségleteket, amelyek általában magukban foglalják: a fűtést, a hűtést, a szellőztetést és a világítást.

Az épület energetikai határfokát egy számolási módszerrel határozzák meg, és egy vagy több számbeli mutatóval fejezik ki, amelyeket a hőszigetelés, az épület és a berendezések műszaki jellemzői, az épület tervezése és elhelyezése, az éghajlati tényezők, a napfénynek való kitettsége és a környező épületek hatása, a saját energiatermelési források, valamint az épület belső hőmérsékleti viszonyai alapján (amelyek befolyásolják az energiaszükségletet) figyelembe vesznek;

- a tömbházlakás **energetikai határfokának bizonyítványa** – a 372/2005-ös Törvény előírásai és az ehhez tartozó iratok szerint kidolgozott dokumentum, amelyet egy energetikai szakember bocsátott ki - engedélyezett fizikai személy I/II fokozat az építési vagy az építési/szerelési szakember – az előző műszaki állapotnak megfelelően, valamint az intervenció munkálatok nyomán bekövetkezőnek, azon adatokkal kiegészítve, amelyekből kitűnik az épület energetikai skálán való elhelyezkedése, és amelyet az MTCT 157/2007-es Rendelet előírásainak megfelelően („Az épületek energetikai határfokának kiszámítási módszere” jóváhagyásával) végeztek el.

- engedélyezett energetikai könyvvizsgáló – engedéllyel rendelkező fizikai személy, aki rajta van az engedélyezett energetikai könyvvizsgálók listáján (amely Az Energetikai Országos

Szabályozó Hatóság vagy Az Energetikai Könyvvizsgálók Egyesületének honlapján (Romániai Épületek) található)

- **energetikai hatások besorolás (A, B, C, D, E, F, G):** beilleszkedés, a specifikus energiafogyasztás, a közművesítés, az energia termelése, szállítása és eloszlása függvényében, egy számítási algoritmus folytán, valamint egyes minimális és maximális határok között, amelyeket Az Épületek Energetikai Hatásfoka Kiszámítási Módszertanában határoztak meg, a 372/ 2005-ös Törvény alkalmazásával (az épületegyüttesekre, a lakrészekre, vagy a következő fogyasztási szektorokra vonatkozóan):

- Fűtés
- melegvíz fogyasztásra
- klimatizálás
- Mechanikus szellőztetés
- mesterséges világítás

Hasonlóképpen, az energetikai hatások besorolása esetén figyelembe veszik az éves specifikus fogyasztást, az újrafelhasználható forrásokból.

- intervenciós munkálatok a lakás rendeltetésű épületek külső burkolatánál
- a külső falak hőszigetelése;
- a meglévő külső és belső ajtók és ablakok helyettesítése, beleértve a hozzátartozó asztalosági munkákat a tömbházak bejáratainál, energetikailag hatékony anyagokkal
- az erkélyek/loggiák beüvegezése energetikailag hatékony anyagokkal
- az erkélyek hő- és vízszigetelése / a legfelső szint tetőzetének hőszigetelése a lejtős háztetők esetében
- az alagsor feletti szint hőszigetelése, amennyiben a tömbház tervében szerepelnek földszinti lakások
- a látszólag a homlokzaton/erkélyen található felszerelések és berendezések lebontása, valamint ezek visszaszerelése a hőszigetelési munkálatok befejezése után.
- a burkolat újrakivitelezési munkái

## 2. CIKKELY

(1) A Helyi Tanács felmentéseket és adócsökkentéseket hagy jóvá, az utólag módosított és kiegészített, 571/2003-as számú Törvény 286. cikkelye 8-as bekezdésének előírásai szerint, az ingatlanadó terén, 7 egymás után következő évben, azon tömbházlakások, valamint lakás rendeltetésű ingatlanok tulajdonosai részére, akik intervenciós munkálatokat végeztek saját költségükön (állták a teljes összeget) energiaforrás beszerelésére saját fogyasztás céljából, akár támogatott erőforrásokból (napenergia-, geotermális, növényi-, biogáz alapú stb.), és a munkálatok végén kiállított jegyzőkönyv törvényes kiállításával megállapítja, hogy az energetikai könyvvizsgáló által javasolt intervenciós intézkedések megvalósultak – energetikai hatékonysági bizonyítvány – illetve esetenként, az energetikai könyvvizsgálat szerint, ahogyan azt a 18/2009-es, a tömbházlakások energetikai hatékonyságának növelésére vonatkozó, a 158/2011-es Törvény által - utólagosan módosított és kiegészített Sürgősségi Kormányrendelet előírja.

(2) A Több Évi Helyi Programba (a tömbházlakások energetikai hatékonyságának növelése) , valamint a Regionális Operációs Program 2007-2013 által az ide besorolt tömbházlakások tulajdonosai nem részesülnek felmentésben jelen rendszabály szerint.

(3) A 2. cikkely 1. bekezdésének előírásai szerint felmentésben vagy adócsökkentésben részesül, az összes 1950-1990 között keletkezett terv nyomán felépített lakás tulajdonosa (kivételet képez a 18/2005-ös SKR 1.- es cikkelye szerinti előírás, utólag módosítva és kiegészítve), aki saját forrásból, a teljes költséget állva, építési munkálatokat végez az 50/1191-es Törvény alapján (bővítés, átalakítás, módosítás), valamint a 153/2011-es Törvény szerint, amennyiben a jóváhagyott műszaki dokumentáció szerint intézkednek az épület külső burkolatának hőszigeteléséről, valamint a környezeti struktúrák rehabilitációjáról.

### 3. CIKKELY

#### A kiszámítás módja

**1. Azon lakás rendeltetésű épületek burkolatát érintő intervenciós munkálatok esetén, amely folytán a fűtéshez szükséges specifikus energiafogyasztás 100kWh/m<sup>2</sup> alatt van évente, a tulajdonosokat felmentik az ingatlanadó befizetésének kötelezettsége alól (az érintett lakrész) 7 egymást követő évben.**

**2. Azon lakás rendeltetésű épületek burkolatát érintő intervenciós munkálatok esetén, amely folytán a fűtéshez szükséges specifikus energiafogyasztás nem érte el a 100 kWh/m<sup>2</sup> alatti értéket, egy lépcsőzetes adócsökkentést vezetnek be, amelyet a következőképpen lehet kiszámolni:**

- 60 %, 7 egymást követő évben, amennyiben az energetikai hatékonyság besorolási osztálya javul (például C-ről B-re)
- 60 %, 7 egymást követő évben, amennyiben az energetikai hatékonyság két vagy több osztállyal javul (például D-ről B-re, vagy A-ra)

**3. A támogatott erőforrásokból (napenergia-, geotermális, növényi- 70%-nál nagyobb hatásfokú, biogáz alapú stb.) üzemeltetett (felszerelt) energiatermelő kapacitás (saját fogyasztás) esetén, a lakás rendeltetésű épületek adóját 7 egymás utáni évre, 10 %-kal csökkentik, amennyiben a tulajdonosok az adók 90%-nál nem nagyobb csökkentésében részesülnének.**

### 4. CIKKELY

Azon tömbházlakások és lakás rendeltetésű ingatlanokban lévő lakrészek tulajdonosainak, akik intervenciós munkálatokat végeztek saját költségükön, lakásuk körzetében lévő kompetens pénzügyi hatóságnál (Gazdasági Igazgatóság – Díjmegállapítási- és Díj- és Adóbeszedési Osztály) be kell nyújtaniuk – az ingatlanadó mentességéért vagy ennek csökkentéséért – a következő dokumentumok másolatát:

- a) kérés az épületadó kifizetésének mentességéről/mérsékléséről
- b) az ingatlan frissített telekkönyvi kivonata, ismertetés céljából
- c) az intervenciós munkálatok végrehajtására törvényesen kibocsátott engedély, a főépítész előzetes láttamozásával.
- d) energetikai hatékonysági bizonyítvány, amelyhez csatolni kell fényképeket/más hivatalos iratokat, az energetikai könyvvizsgáló véleménye alapján, amelyből kitűnik az épület energetikai hatékonysági besorolása a rehabilitációs munkálatok befejezése után, és amelyben meghatározták a hőszigetelés céljából eszközölt beavatkozásokat
- e) a munkálattal járó beszerzési költségek (és a felhasznált anyagok költségei) az épület energetikai hatásfokának növelése érdekében
- f) a saját fogyasztású energiatermelő kapacitás felszerelése esetén be kell mutatni, másolatban, az anyag beszerzési és felszerelési költségeit bemutató dokumentumok mellett, a felszerelések műszaki specifikus leírását (a növényi üzemanyagot, öngyújtókat, fahulladékot stb. felhasználó hőenergia-termelő berendezések esetén be kell mutatni olyan iratokat, amelyekből kitűnik, hogy a hatásfok magasabb 70%-nál). Hasonlóképpen, fényképeket kell bemutatni a felszerelt és működőképes berendezésről.
- g) a munkálatok végén kibocsátott átvételi jegyzőkönyv, amelyet törvényes keretek között töltenek ki, és amelyben megállapítják, hogy elvégezték az energetikai könyvvizsgáló által az energetikai jelentésben is javasolt beavatkozásokat
- h) a lakótársulás által kibocsátott igazolvány, amelyből kitűnik, hogy az ingatlan tulajdonosa pénzügyileg támogatta a munkálatok végrehajtását, saját költségén

i) saját felelősségű nyilatkozat, amelyből kitűnik, hogy az épület lakás rendeltetésű, a lakótársulás igazolásával

## 5. CIKKELY

Az épületadó kifizetése alóli mentességre vagy az adó csökkentésének jóváhagyására (a tömbházlakások és a lakás rendeltetésű ingatlanok esetén) azon tulajdonosok részére, akik saját költségükön eszközöltek beavatkozási munkálatokat, a következő kritériumok érvényesek:

Az épületadó kifizetése alóli mentesség/adócsökkentés alkalmazása a rehabilitációs munkálatok befejezését követő pénzügyi év január elsején veszi kezdetét a fizikai személyek (tulajdonosok) esetén, a tömbházlakások lakrészei és a lakás rendeltetésű ingatlanok esetén, amelyeken beavatkozási munkálatokat végeztek saját költségükön, az előbb említett dokumentumok alapján.

Az adófizetőnek be kell mutatnia az előző cikkelyben felsorolt összes dokumentumot. Az adófizetőnek nincs tartozása a helyi költségvetés felé.

Az elvégzett intervenciók munkálatok megfelelnek a 18/2009-es S.K.R. 4. cikkelyében meghatározott munkálatokkal, a következőképp: a külső falak hőszigetelése, a meglévő külső ajtók és ablakok helyettesítése, beleértve a tömbház bejáratánál az ajtókat/ablakokat (energetikailag hatékony összetevőkkel), az erkélyek/loggiák beüvegezése energetikailag hatékony anyagokkal, az erkélyek hő- és vízszigetelése / a legfelső szint tetőzetének hőszigetelése a lejtős háztetők esetében, az alagsor feletti szint hőszigetelése, amennyiben a tömbház tervében szerepelnek földszinti lakások, a látszólag a homlokzaton/erkélyen található felszerelések és berendezések lebontása, valamint ezek visszaszerelése a hőszigetelési munkálatok befejezése után, a burkolat újrakivitelezési munkái.

Az egyéni iratcsomót bejegyzik és az elemzésre kerül, miután az igénylőnek közlik, milyen megoldást alkalmaznak kérésére.

Az előnyös adózást igénylő kérést (iratcsomót) visszautasítják, ha az az igénylő hibájából nem teljes (nem mutatta be az eljáráshoz szükséges összes dokumentációt, nem fizette be időben tartozásait a helyi költségvetés felé stb.).

Az iratcsomó törlését (visszautasítását) és ennek okait írásban közlik az igénylővel az iratcsomó törlését követő 10 napon belül, anélkül azonban, hogy átlépnék a 30 napos határt az előnyös adózást igénylő kérvény bejegyzési dátumától számítva.

Az épületadó csökkentését illetve az adófizetés alól való felmentést évenként hagyják jóvá.

Az adófizetők feladatkörébe tartozik az adókedvezmény igénylése esetén az iratcsomót alkotó dokumentumok beszerzési költsége

Az adófizetési kötelezettség alól való felmentést megkapja a túlélő férj/feleség a rá jutó tulajdonrész hányadában, illetve (esetenként) a törvényes örökös. A törvényes örökösöknek be kell mutatniuk – esetenként – az örökösödési bizonyítványt, ha a hagyaték sorsa eldőlt, vagy a személy örökösödési minőségét tanúsító bizonyítványt.

Az ingatlan elidegenítése esetén, az adócsökkentés/felmentés nem jár az új tulajdonosnak.

Az egyéni iratcsomók problémájának megoldása (az adókedvezmény jóváhagyása) a Gazdasági Igazgatóság hatáskörébe tartozik, az Adó-és Díjmegállapító- és Beszedő Osztály által.

## 6. CIKKELY

(1) Az intervenciók munkálatok végrehajthatók az 50/1991-es, újraközölt, az építkezési munkák végrehajtásának engedélyezésére vonatkozó Törvény által előírt eljárások betartásával, valamint a 153/2011-es Törvény 11. cikkelye 8-as és 9-es bekezdésének előírásai alapján, a lakótársulás segítségével.

A burkolatot / tetőt érintő energetikai rehabilitációs munkálatok – amennyiben az épület, illetve az erkély/tető építési rendszere nem változik – a legtöbb 3 szintes egyéni lakások esetén,

amelyek nem számítanak történelmi műemléknek vagy a lezárás szakaszában vannak, valamint nem találhatóak a védett műemlékek övezetében és / vagy védett építkezési övezetben, építkezési engedély hiányában is elvégezhetők a törvény alapján.

(2) Egy egységes műszaki megoldás elfogadása érdekében, a városrendészeti bizonyítványokat és az építkezési engedélyeket minden tömbház esetében a lakótársulás kérésére bocsátják ki, és nem lehetséges sem a városrendészeti bizonyítvány, sem az építkezési engedély kibocsátása az épületrészekre (elszigetelt lakrészek stb.)

(3) A tömbházlakások külső burkolatát érintő intervenciós munkálatokat, amelyeket a 18/2009-es számú, a tömbházlakások energetikai hatékonyságának növelésére vonatkozó Sürgősségi Kormányrendelet 4. cikkelyének „a” – „d” bekezdése ír elő, és amelyek célja a fűtéshez szükséges specifikus fogyasztás 100 kWh/m<sup>2</sup> /év érték alá való csökkentésére, gazdaságilag hatékony feltételek között egy energetikai könyvvizsgáló által határozzák meg, egy (épületekre szakosodott) energetikai könyvvizsgáló által, aki I fokú építészeti/ építészeti és szerelési képesítéssel/bizonyítvánnyal rendelkező fizikai személy.

(4) Az energetikai hatékonysági bizonyítvány/az energetikai szakértő által kibocsátott más törvényes dokumentum, amelyből kitűnik az ingatlan energetikai osztályba való besorolása a rehabilitációs munkák befejezése után, és amelyben leszögezik a hőszigetelési intervenciós munkák alatti intézkedéseket, ezt be kell mutatni a Gazdasági Igazgatóságnak - az Adó-és Díjmegállapító- és Beszedő Osztálynak – az épületadó kifizetési kötelezettsége alól való felmentés a tulajdonos feladata is (a tömbházban levő lakrész vagy a lakás rendeltetésű ingatlan tulajdonosa)

(5) a 18/2009-es számú S.K.R. 32. cikkelye értelmében:

A városrendészeti bizonyítvány és az intervenciós munkálatok végrehajtására kiadott építkezési engedély kiadható sürgősségileg, adómentesen, és a törvényes feltételektől való felmentés mellett.

Eltérően az 50/1991-es, újraközölt, utólagosan módosított és kiegészített Törvény 1. és 7. cikkelye 1. bekezdésének „b” pontjától, amely az építkezési munkálatok végrehajtásának engedélyezésére vonatkozik, a közös részek intervenciós munkálatai esetén az építkezési engedélyt kibocsátják az ingatlan/terület/építmény tulajdonlevelének, vagy a telekkönyvi kivonat (informatív) bemutatása nélkül is.

(6) A jelen rendszabályban előírt intervenciós munkálatok esetén (a 18/2009-es S.K.R. 33. cikkelyének megfelelően), kivételként, az építkezési engedélyt kibocsátják a 0,7% és a 0,1%-os rész átutalása nélkül (az Állami Építkezési Felügyelőség felé), valamint a munkálatok végrehajtási költségei 0,5%-ának átutalása nélkül (az Építő Szociális Otthona).

(7) Az építkezési engedély megszerzése érdekében összeállított dokumentációban (D.T.A.C.) meghatározzák a homlokzatok véglegesítését is, valamint a homlokzatok színskálájára vonatkozó határokat/megkötéseket, a 4. bekezdésben leírt projekt szerint, amely a helyi közigazgatás támogatásával készült.

(8) A homlokzatok egységes kivitelezése érdekében, amennyiben egyéni intervenciós munkálatokat is végrehajtanak a kibocsátott építkezési engedélyek arányában, az összes homlokzat külső kivitelezése – kötelező módon – a teljes építkezés intervenciós munkálatai után valósul meg.

(9) Az építkezési engedély előírásainak be nem tartása büntetések alkalmazását vonja maga után az érvényben levő törvények szerint.