

## Q&A az MNB lakáscélú zöld tőkekövetelmény-kedvezmény programjával (a továbbiakban: Program) kapcsolatban

Az alábbiakban összesítjük a Program 2023.09.05-én közzétett frissítésével kapcsolatban leggyakrabban felmerülő kérdéseket és az MNB ezekre adott válaszait.

Kérdés	MNB válasz
<b>1.</b> A Program [II.2.i alpontjában (felújítások)] „A+” besorolás szerepel a 76 kWh/m <sup>2</sup> /év határértékkel együtt [a 2023. november 1-től megkövetelt felújítási hitelek energetikai követelményeként]. Melyiket kell figyelembe venni?	Használt lakóépület <b>felújítása</b> esetén (a Program II. 2-3) pontjai) a 76 kWh/m <sup>2</sup> /év határérték a helyes, a <b>betűkódos besorolások a Tájékoztatóban kiigazításra kerülnek, oly módon, hogy a lakóépületeknek az „A” besorolást kell elérniük az új rendszerben kiállított HET szerint.</b>  Új lakás építése vagy vásárlása esetén az A+ energetikai besorolás és max. 68 kWh/m <sup>2</sup> /év primer energiaigény az új kihelyezésekkel szembeni elvárás. Definálásra került viszont egy átmeneti időszak, amely alatt a betűkódos besorolás figyelmen kívül hagyható, csak a 80 kWh/m <sup>2</sup> primer energiaigény feltétel teljesítendő. A részletszabályokat és definíciókat az 1. számú melléklet tartalmazza.
<b>2.</b> A 2023. november 1-jét követően készült induló HET-ben milyen energetikai besorolásnak feleltethető meg a „kölcsönszerződés időpontjában a HET alapján „BB”-nél rosszabb energetikai minőség”?	A tőkekövetelmény programokban az új módszertan szerint készülő energetikai besorolások <b>„A” kategóriáját tekintjük egyenértékűnek a régi módszer „BB” besorolásával</b> (ezek a besorolások jelentik a közel nulla energiaigényt a két módszer szerint; ld.: 2. sz. melléklet). Tehát a régi módszer „BB”-nél rosszabb energetikai minőséget az új módszer szerint „A”-nál rosszabb energetikai minőségnek kell érteni.
<b>3.</b> A 2023. november 1-jét megelőzően és azt követően alkalmazni rendelt számítási mód eltér egymástól, ezért kérdésként merül fel, hogy a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet alapján elkészített HET-ben feltüntetett összesített primer energia igény összehasonlítható-e a 2023. november 1. után 9/2023. ÉKM rendelet alapján készített HET-ben feltüntetett primer energia igénnyel a 30%-os energia igény csökkenés igazolása céljából?	A két számítási mód valóban eltérő, és tudomásunk szerint nincsen olyan egyszerű módszer, amellyel az új értékekből pontosan kiszámíthatók lennének a régi értékek. Értesülésünk szerint az új számítási módszertan pontosabb primer energiaigény mutatókat eredményez, de a legtöbb esetben nincs nagyságrendi különbség a két számítás között.  <b>Az MNB a tőkekövetelmény-kedvezmény programokban elfogadja a két módszertan szerinti érték összehasonlítását a megfelelés igazolására.</b> Tehát ha az

		<p>új rendszerben készült tanúsítvány 30%-os primer energiaigény csökkenést mutat a 2023. november 1-jét megelőzően készített régi tanúsítványban foglaltakhoz képest, a kapcsolódó ügylet részesülhet a kedvezményben.</p>
4.	<p>Több helyen a Program a hitelszerződés megkötéséhez köti a határidőket, és az új szabályokat ettől függően szükséges alkalmazni. Ez az élő hitelezési folyamatokba nem illeszthető be, hiszen régebb óta folyamatban levő, régebben már befogadott igényléseket is kezelünk. Mivel a szerződéskötések a befogadás során megadott adatok alapján történnek, ezért az ügyfelek érdekeit szem előtt tartva a feltételek teljesülését a befogadás időpontjához kötve tartjuk ügyfélbarát megoldásnak.</p>	<p>Prudenciális szempontból a szerződéskötés és az ügylet indulásának dátuma ellenőrizhető, nem pedig a befogadásé, vagyis maga a befogadás nem referenciadátum.</p> <p>Azonban a <b>2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén a 2022. december 31. után készült HET-et is elfogadjuk a kiindulási állapot igazolására</b>, ld. 8. pont.</p>
5.	<p>Az október 31-ig benyújtott építési kérelemmel rendelkező épületek esetében az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, TNM-rendelet október 31-én még hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, azzal, hogy 2024. június 30-át követően csak azok az épületek kapnak használatba vételi engedélyt, amelyek teljesítik a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaszintet. Kérjük a megerősítést arra, hogy a <b>ZTP és a ZOP</b> programokban résztvevő ügyfelek jogosultak akár a régi, akár az új energetikai tanúsítványra vonatkozó rendelet szerint megfelelni a közel nulla elvárásoknál szigorúbb elvárásoknak, azaz jogosultak vagy</p> <p>a) a „rég” típusú energetikai tanúsítvány szerint bizonyítani, azt, hogy a minimum BB besorolást eléri, 80kWh/m<sup>2</sup>/év primer érték mellett <b>vagy,</b></p> <p>b) ha az új energetikai tanúsítvány rendeletben foglaltak szerint kívánna megfelelni az elvárásoknak, akkor minimum az A+ besorolást eléri, 68Wh/m<sup>2</sup>/év primer érték mellett.,”</p>	<p>Az új rendelet (9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet) alapján az új tanúsítási rendszerben az „A” besorolás jelenti a Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő szintet.</p> <p>A 2023. november 1 előtti építési engedéllyel/egyszerűsített bejelentéssel rendelkező, a Programban résztvevő építési ügyletek esetében, összhangban az ÉKM rendelettel, az MNB elfogadja a két különböző tanúsítási módszertan szerinti értékek megállapítását a Programnak való megfelelés igazolására.</p> <p>Az épületenergetikai szabályozás változásából adódó átmeneti időszak kezelésére vonatkozó részletszabályok összefoglalását lásd jelen Q&amp;A 1. sz. mellékletében.</p>

6.	A Programban foglaltak szerint, ha az ügyfél a használt ingatlanát szeretné felújítani, akkor nem szükséges energetikai tanúsítvány készítenie, amennyiben az ingatlana 1990 előtt épült. Kérjük annak megerősítését, hogy ha az értékbecslő szakértői véleményben szereplő építési évet vesszük figyelembe, az igazolt módnak elfogadható annak érdekében, hogy az ügyféltől további dokumentumot közvetlenül ne kelljen bekérni.	Igen, az értékbecslő szakértői véleményében szereplő építési év alkalmas ennek igazolására.
7.	Az 1990 előtti ingatlanokra vonatkozó könnyítés mikortól alkalmazható?	<b>A könnyítés a Program teljes időtartamára alkalmazható</b> , tehát a 2020. január 1. és 2025. december 31. között keletkező hitel- és kölcsönszerződések esetében érvényesíthető.
8.	Az energetikai tanúsítványokra vonatkozó rendelet meghatároz egy átmeneti időszakot 2023. december 31-ig, amely időszak alatt, a régebbi rendszerben készített energetikai tanúsítványok még használhatóak ingatlan adásvétel esetén.  Jól értelmezzük, hogy az energetikai tanúsítvány rendelettel összhangban, a 3) pont szerinti használt lakás „adásvétel és felújítás” esetén a Programba befogadhatóak a régi típusú energetikai tanúsítvány szerint BB-nél rosszabb minősítésű ingatlanok 2023. december 31-ig (és nem szükséges az adásvételi szerződésükhöz amúgy már elkészített energetikai tanúsítványon túlmenően az új rendszer szerint is elkészíttetni az energetikai tanúsítványt)?	<b>2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén a 2022. december 31. után készült HET-et elfogadjuk a kiindulási állapot igazolására, az átmeneti időszak megkönnyítése céljából.</b>  A korábbi tanúsítványok fentiek szerinti elfogadhatósága kifejezetten erre a Programra vonatkozik, minden egyéb esetben a hatályos jogszabályok tekintendők irányadónak.
9.	2023. október 31. előtt már megkezdett felújítások esetén milyen energetikai besorolást ill. milyen összesített energetikai jellemző értéket kell elérnie 2023. október 31-et követően az ügyfélnek, aki a korábbi energetikai rendszer szerint, BB-nél rosszabb minősítésű ingatlanán kezdte meg a felújítást, viszont felújítása eredményességéről az új besorolási kódrendszer szerinti energetikai tanúsítványt kapja?	A 2023. december 31-ig megkötött hitelszerződések esetén (tehát ennél a példánál is) a felújítás megvalósítását követően a programban való részvételhez az ingatlannak maximum 80 kWh/m <sup>2</sup> /év primerenergia igényt kell elérnie, melyet bármely tanúsítási rendszerben készült tanúsítvánnyal lehet igazolni. Ebben az esetben a betűjeles energetikai besorolást nem számít a megfelelés tekintetében, csak a primer energiaigény.

<p><b>10.</b></p>	<p>A 30%-os energiahatékonysági javulással kapcsolatos kérdés: „a kölcsöszerződés megkötésekor érvényes HET-ben szereplő összesített energetikai jellemzőhöz képest a Kedvezmény igénybevételének feltételeként újonnan kiállított HET-ben szereplő összesített energetikai jellemző alapján legalább 30 %-os primerenergia-igény csökkenést eredményezett”</p> <p>A 2023. november 1-jével hatályba lépő szabályozás szerint az 1990 előtt épült ingatlanok esetében nem szükséges energetikai tanúsítvány készítése. Hogyan állapítható meg a 30%-os energetikai hatékonyságjavulás, ha 1990 előtti ingatlanról nem feltétel az energetikai tanúsítvány? Ilyen esetben mihez képest szükséges vizsgálnunk a 30%-os javulást?</p>	<p><b>A 30%-os energiahatékonysági javulás igazolására elvárás a felújítás előtti és a felújítás utáni primerenergia igény kiszámítása és ellenőrzése (HET alapján). Ebben az alponban nem alkalmazható az 1990 előtt épült lakóépületekre vonatkozó könnyítés.</b></p>
<p><b>11.</b></p>	<p>„Amennyiben a lakás, melyen II. 2. pont szerinti Felújítást hajtanak végre igazolhatóan az 1990. évet megelőzően épült, úgy a lakás II. 2. pontban megfogalmazott „BB”-nél rosszabb energetikai minőség szerinti besorolásra vonatkozó feltétele a hitelszerződés időpontjában HET bemutatása nélkül is teljesítettként elfogadható.”</p> <p>Ezekben az esetben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a kiinduló energetikai minőség szerinti besorolásként,</li> <li>• a kiinduló összesített energetikai jellemzőként ill.</li> <li>• a kiinduló adatok alapjául szolgáló dokumentum kiállítási dátumaként</li> </ul> <p>milyen értéket szükséges rögzíteni az ügyletre vonatkozó ZTP jelentésben?</p>	<p>A ZTP adatszolgáltatás táblaképe, kitöltési útmutatója és kódtára is frissítésre kerül a program módosítását lekövetendő. A módosítás szerint, amennyiben ilyen felújítás történik, <b>nem lesz kötelező a kiinduló adatokra vonatkozó mezők töltése.</b></p>
<p><b>12.</b></p>	<p>Az új tanúsítványi rendszer következtében többek között 1) új besorolási rendszer kerül bevezetésre (más betűkódok), illetve 2) a közel nulla energiaigényű épületek követelményei is változnak (pl. 100</p>	<p>Ez a kérdés nem szigorúan a zöld tőkekövetelmény-kedvezmény program feltételeire vonatkozik. A régi típusú HET alapján továbbra is megállapítható egy ingatlanról a Taxonómiának való megfelelés (NZEB-10%), amennyiben a</p>

kWh/m<sup>2</sup>/év követelmény 76 kWh/m<sup>2</sup>/évre csökken) november 1-től. Az lenne a kérdésünk, hogy ezeket az új szempontokat (új besorolásokat, vagy az új 76 kWh/m<sup>2</sup>/év követelményt) hogyan kell figyelembe venni a meglévő jelzáloghitel portfólió (2023. nov. 1. előtti) és a 2023. nov. 1. után felépülő jelzáloghitel portfólió esetén?

Példa 1: ha a meglévő portfólióban van egy 80 kWh/m<sup>2</sup>/év összesített energetikai jellemzővel rendelkező ingatlan, ami most még NZEB – 10%-ba belefér (tehát megfelel az EU Taxonomy substantial contribution-nek), ugyanezt az ingatlant 2023. nov. 1. után hogyan kell kezelni?

- Mondhatjuk-e, hogy ez az ingatlan továbbra is, 2023. nov. 1. után is, megfelel az EU Taxonomy substantial contribution-nek?
- Át kell-e állítani az ingatlan besorolását (lesz-e esetleg egy konverziós módszertan) vagy párhuzamosan fut a régi besorolás és az új?

Példa 2: ha 2023. november 15-én egy új jelzáloghitelt nyújtunk adásvételhez egy korábban épült (pl 2022-es) ingatlanhoz kapcsolódóan, akkor ebben az esetben kötelező lesz új Energetikai tanúsítványt készíttetni, tehát meglesz az új besorolás. Jól gondoljuk-e, hogy:

- ezt az ingatlant már az új NZEB követelményeknek megfelelően kell értékelni, tehát csak akkor mondhatom, hogy az az ingatlan megfelel az EU Taxonomy substantial contribution elvárásainak, ha az ingatlan teljesíti a 76 kWh/m<sup>2</sup>/év – 10% követelményt?

tanúsítvány benne van a 10 éves érvényességi keretben. A 2023. október 31. után kiállított tanúsítványok esetén ugyanezzel a módszerrel lehet majd megállapítani egy ingatlanról, hogy megfelel-e a Taxonómiának, csak a primerenergia-igény (kWh/m<sup>2</sup>/év) számérték változik (NZEB-10%).

Jelenlegi tudomásunk szerint nincsen konverziós módszertan, és arra számítnunk, hogy nem is lesz, de ebben a kérdésben nem az MNB az illetékes.

Az előzetes véleményünk az, hogy a korábbi ingatlan besorolásokat nem kell majd átállítani a portfóliók megfelelési értékelésekor. Ezt a kérdéskört még napirenden tartjuk.

**1. sz. melléklet: Az új épületenergetikai tanúsítási rend átmeneti időszakának (2023.11.01. - 2023.12.31.) kezelése a ZLT-ben:**

**Új építések:**

ZLT Feltételek (energetikai besorolás és primer energiaigény)	Régi kihelyezések 2023. október 31-ig megvalósult hitelcélok esetén	Új kihelyezések 2023. október 31. utáni építési engedélyek esetén	Átmeneti időszak 2023. november 1. előtt kiadott építési engedélyek, de addig még meg nem valósult hitelcélok esetén
<b>1. eset: Új építés</b>	Min. BB & max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év	Min. A+ & max. 68 kWh/m <sup>2</sup> /év	Max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év bármely számítási rendszer szerint

**Felújítások:**

ZLT Feltételek (energetikai besorolás és primer energiaigény)	Régi kihelyezések 2023. október 31-ig megvalósult hitelcélok esetén	Új kihelyezések 2024. január 1-től kötött hitelszerződések esetén	Átmeneti időszak 2023. dec. 31-ig leszerződött de addig még meg nem valósult hitelcélok esetén
<b>2. eset: Felújítás – kiinduló besorolás alapján</b>	Végső állapot: Min. BB & max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év  Kiinduló állapot: CC - JJ besorolás (BB-nél alacsonyabb)	Végső állapot: Min. A & max. 76 kWh/m <sup>2</sup> /év  Kiinduló állapot: B - I besorolás (A-nál alacsonyabb)	Max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év bármely számítási rendszer szerint.  2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén elfogadható a 2022. dec. 31. után készült HET a kiindulási állapot igazolására.
<b>3. eset: Felújítás – 1990 előtt épített épületek</b>	Végső állapot: Min. BB & max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év  Kiinduló állapot: N/A	Min. A & max. 76 kWh/m <sup>2</sup> /év  Kiinduló állapot: N/A	Max. 80 kWh/m <sup>2</sup> /év bármely számítási rendszer szerint

<b>4. eset: Felújítás – 30% energia megtakarítás</b>	30% alacsonyabb primer energiaigény a kiinduló állapothoz képest.	30% alacsonyabb primer energiaigény a kiinduló állapothoz képest	30% alacsonyabb primer energiaigény a kiinduló állapothoz képest. A két számítás közvetlenül összehasonlítható.
--	---	--	--

**2. sz. melléklet: Segédlet az energetikai besorolások értelmezéséhez:**

Régi tanúsítási rendszer				Új tanúsítási rendszer		
	Primer energiaigény (kWh/m <sup>2</sup> /év)	Primer energiaigény (kWh/m <sup>2</sup> /év)			Primer energiaigény (kWh/m <sup>2</sup> /év)	Primer energiaigény (kWh/m <sup>2</sup> /év)
Besorolás	alsó határ	felső határ		Besorolás	alsó határ	felső határ
AA++		40		A+++		0
AA+	40	60		A++	0	38
AA	60	80		A+	38	68
BB	80	100		A	68	76
CC	100	130		B	76	99
DD	130	160		C	99	122
EE	160	200		D	122	152
FF	200	250		E	152	190
GG	250	310		F	190	236
HH	310	400		G	236	304
II	400	500		H	304	380
JJ	500			I	380	