

70 kW felett kötelező: energetikai felülvizsgálat a társasházakban

Mit kell tudnia a közös képviselőnek 2026-ban

Megyeri Dóra

operatív vezető, Wenerate Kft.

MTTO · Társasházak 2026

Budapest, 2026. október 20.

Kik vagyunk?

Energiamenedzsment-szoftver

Ipari létesítmények energiafogyasztása gépszintig, egy felületen: mérés, anomáliafigyelés, riportok.

Almérőrendszerek kiépítése

Üzemleállítás nélkül telepíthető mérők – akár bérelt eszközökkel, előfizetésben.

Energetikai szolgáltatások

70 kW-os felülvizsgálat és mentességi kérelem · energetikai szakreferens szolgáltatás · energetikai audit

70 KW-OS FELÜLVIZSGÁLATOK 2026-BAN

71

társasházi rendszer
ebből 6 mentességi
kérelem

+ önkormányzati vagyonkezelők: **együtt**
közel 100 rendszer

közel 450

rendszer összesen, kb. 53 MW –
kiskereskedelmi lánctól az önkormányzatokig

Miről lesz szó?

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Hol tartunk 2026-ban | határidő, bírság, jogszabályok |
| 2 | Érintett-e a ház? | mi számít egy rendszernek – esetek, becslés lakásszámból |
| 3 | Távhős házak | mikor és hogyan kérhető mentesség |
| 4 | A folyamat | ki végezheti, mit kap a ház, mennyibe kerül |
| 5 | Kitekintés | szabályozás, EKR, energiaközösség, megtérülés-számítás |

2025. december 31.

Lejárt az első felülvizsgálat határideje a 2022 előtt üzembe helyezett, 70 kW feletti fűtési és hűtési rendszereknél.

1. LÉPÉS

Az NKVH határidő kitűzésével felszólít

2. LÉPÉS

Bírság, akár 150 000 – 600 000 Ft
– ismételten is

NKVH

A soron kívüli pótlás
elkerülhetővé teszi a bírságot

Mi írja elő?

2015. évi LVII. törvény, 43. §

Az energiahatékonysági törvény: a kötelezettség alapja

666/2020. (XII. 28.) Korm. rendelet

Az eljárás rendje: regisztráció, helyszíni szemle, adatszolgáltatás

19/2021. (IV. 14.) ITM rendelet

A végrehajtás részletei: mit és hogyan vizsgál a felülvizsgáló

Nemzeti Klímavédelmi Hatóság

Nyilvántartás, ellenőrzés, felszólítás, bírság

Magyar Mérnöki Kamara

Jelentések szakmai ellenőrzése, mentességi kérelmek elbírálása

A bírság mértéke: 122/2015. (V. 26.) Korm. rendelet · Háttér: uniós épületenergetikai irányelv

Három szűrőkérdés

1

70 kW felett?

A rendszer teljesítménye számít: az egy rendszert alkotó berendezések összeadódnak.

2

Épületet fűt vagy hűt?

Komfortcélú fűtés, hűtés, légkondicionálás. Technológiai hőtermelőre nem vonatkozik.

3

Ki üzemelteti?

A kötelezett a rendszerüzemeltető, ennek hiányában a tulajdonos – társasháznál jellemzően a társasház.

Fűtés és hűtés **külön-külön** számít: ha mindkettő 70 kW felett van, két felülvizsgálat kell.

Mi számít egy rendszernek?

Kialakítás	Felülvizsgálat
Egy kazánház, kaszkádba kötött kazánok (közös vezérlés)	1 rendszer
Lépcsőházanként vagy épületenként külön kazánház	kazánházanként 1
Ugyanazt az épületet fűtő kazán + tetőn lévő gázégős légkezelő	2 rendszer
Fűtés és hűtés közös hőleadókkal (pl. fan-coil)	1 fűtési + 1 hűtési
Több kisebb hőtermelő egy rendszeren, együtt 70 kW felett	kötelezett

NKVVH: nem egy rendszer, ha az elemek nincsenek összehangolva, egymástól függetlenül működnek, és nincs közös szabályozás.

Esetek a gyakorlatból

ESET A

4 fali kazán egy kazánházban

4 × 100 kW, kaszkádban: 1 rendszer, a 290 kW feletti sávban.

ESET B

Két régi kazán: 25 + 45 kW

Összesen pontosan 70 kW – nem haladja meg a küszöböt, így nem kötelezett.

ESET C

Lakópark: központi kazánház + hőszivattyúk

A kazánház 1 rendszer; az épületenkénti hőszivattyúkat külön kell vizsgálni.

ESET D

Kazáncsere idén nyáron

A felülvizsgálat a csere után, az 1 éves határidőn belül – így nem kell kétszer fizetni.

Ha nincs pontos adat: becslés lakásszám alapján

Épület	Hőigény / lakás	70 kW kb. ennyi lakásnál
Régi, szigetetlen	5–7 kW	10–14 lakás
Részben felújított	3,5–5 kW	14–20 lakás
Új építésű, jól szigetelt	1,5–3,5 kW	20–45 lakás

További támpontok

- Gázszerződés: 1 m³/h lekötött teljesítmény ≈ 9,5 kW bevitt
- Saját eseteink: 206 lakás – 690 kW; 287 lakás – 400 kW (új építésű)
- Az MMK díjajánlása is lakásszám szerint sávoz (50 lakás)

A becslés csak az első szűrésre jó. A helyszíni szemle minden esetben kötelező – ott, az adattábla alapján derül ki a pontos teljesítmény.

Határidők a jövőben

8 év

Ismétlődő felülvizsgálat

A felülvizsgálat nem egyszeri:
nyolcévente meg kell ismételni.

1 év

Új vagy cserélt rendszer

Kazáncsere vagy új rendszer üzembe
helyezése után egy éven belül.

audit

Audit-köteles szervezet

Ha a szervezet energetikai auditra
kötelezett, az audit részeként.
Társasháznál ritka.

Ki dönt, ki intézi?

KÖZGYŰLÉS

Dönt a megrendelésről

A felülvizsgálat megrendeléséről közgyűlési határozat kell.



KÖZÖS KÉPVISELŐ

Előkészít és szervez

Ajánlatot kér, átadja a dokumentumokat, biztosítja a bejutást.



KÖVETKEZŐ KÖZGYŰLÉS

Ismerteti az ajánlásokat

A jelentés ajánlásait a kézhezvételt követő közgyűlésen ismertetni kell.

A bírság a kötelezettet, vagyis a **társasházat** terheli – végső soron a közös költséget.

Lakóépületeknél három jogcím

Folyamatos elektronikus felügyelet

A rendszer méri a hatékonyságot, és jelez, ha az romlik vagy karbantartás kell.

Ehat. tv. 43. § (3)

Társasházaknál ritka – mi még nem találkoztunk ilyen esettel.

Energiahatékonyság-alapú szerződés

ESCO-modell: külső cég beruház és üzemeltet, a megtakarításból térül meg.

Ehat. tv. 43. § (4b)

Társasházaknál ritka – mi még nem találkoztunk ilyen esettel.

Távhőszolgáltatói szerződés

A rendszert a távhőszolgáltató üzemelteti, rendszerüzemeltetési szerződés alapján.

Ehat. tv. 43. § (4b)

Budapesten a leggyakoribb.

A mentességet a rendszerüzemeltető igazolja: kérelemmel, amelyet regisztrált felülvizsgáló nyújt be, és a Mérnöki Kamara bírál el.

A mentesség nem automatikus

Mentesíthető

Ha a hőközpontot a távhőszolgáltató üzemelteti, rendszerüzemeltetési (üzemviteli) szerződés alapján.

Jogalap: Ehat. tv. 43. § (4b) b)

Kötelező marad

Ha a ház csak hőt vásárol, de a hőközpont üzemeltetése a társasház (vagy megbízottja) feladata.

Ilyenkor teljes felülvizsgálat kell.

A mentességet is igazolni kell: kérelemmel, amelyet regisztrált felülvizsgáló nyújt be.

Így zajlik a mentességi kérelem

1

A felülvizsgáló ellenőrzi az üzemviteli megállapodást

2

Benyújtja a kérelmet a hatóság Klímagáz adatbázisában

3

A Kamara dönt, vagy hiánypótlást kér

4

Határozat; a Kamara értesíti az NKVH-t

Az FLR-kérelemhez házanként

- ✓ Rendszerüzemeltetési (üzemviteli) szerződés
- ✓ Rendszerleírás (a fűtési rendszer, hőközpont leírása)
- ✓ Hatósági díj: 41 000 Ft, 3 napon belül
- ✓ A ház pontos neve, székhelye, adószáma, helyrajzi száma
- ✓ Meghatalmazás, a képviselő igazolása

Ki végezheti el?

Csak regisztrált energetikai felülvizsgáló.

Jogász, közös képviselő vagy karbantartó jogosultság nélkül nem nyújthat be jelentést vagy mentességi kérelmet.

Feltételek

- Épületgépészeti tervezői vagy szakértői jogosultság a [Mérnöki Kamara névjegyzékében](#)
- Regisztráció az [NKVH Klímagáz adatbázisában](#)
- A Kamara felülvizsgálói képzése és vizsgája, évente továbbképzés
- Megfizetett éves felügyeleti díj

Kereshető: a [Klímagáz adatbázis](#) nyitóoldalán (felülvizsgálók listája, térképes kereső) és a [Mérnöki Kamara honlapján](#).

Hogyan zajlik?

1

Előszűrés

Adatlap a házakról:
kötelezett-e, hány
rendszer

2

Ajánlat, megrendelés

Rendszerenként
bontva; közgyűlési
határozat

3

Helyszíni szemle

Kötelező; a gondnok
vagy a közös
képviselő körbevezet

4

Jelentés, feltöltés

A felülvizsgáló feltölti
a Klímagáz
adatbázisba

5

Átadás

A ház megkapja, és
tovább kell adnia

A közös képviselő teendője: **egy adatlap, egy aláírás, egy bejárás**. A többi a felülvizsgáló intézi.

Mit kap a ház? Pontozás 0–100 között

Hőfejlesztő · max. 48 pont

Kazán, hőcserélő, hőszivattyú: hatásfok, kondenzáció, szabályozás

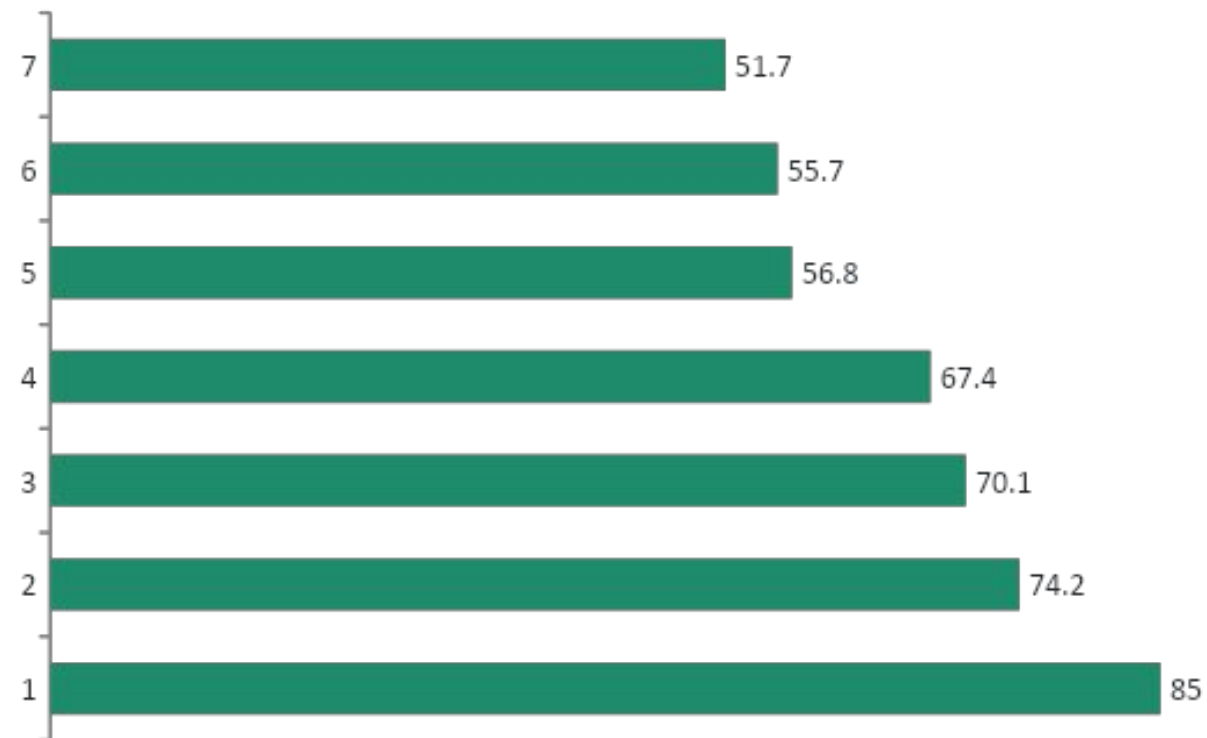
Hőelosztó · max. 37 pont

Szivattyúk, csőszigetelés, besabályozás

Hőleadó · max. 15 pont

Radiátorok és szelepek

Hét felülvizsgált ház pontszáma



Mit tanultunk hét jelentésből?

0 / 7**Beszabályozás**

= a **fűtővíz egyenletes elosztása a ház minden pontjára**. Egyik házban sem volt besabályozási jegyzőkönyv – mind a hét 0 pontot kapott.

0 → 15**Radiátorszelepek**

Kézikerék: 0 · régi termosztatikus fej: 9 · helyiségenkénti szabályozás (működő **termosztatikus szelep**): 15. A termosztatikus szelep a szoba hőmérséklete szerint magától szabályoz.

28–33**Régi kazánok**

A 48-ból; korszerű kondenzációs kazánnal 40–46 pont.

nyár**Bejárás időpontja**

Nyáron a kazánok állnak: nincs füstgázmérés, a pontozás becsült.

A javaslatok nagyrészt egységesek, megtérülési számítást a jelentés nem tartalmaz.

Mennyibe kerül? Két árazási logika

1. Lakásszám szerint · MMK, lakóépületek

Rendszer	50 lakásig	50 lakás felett
Fűtési rendszer	195 000 Ft	325 000 Ft
Légkondi, hőszivattyú	325 000 Ft	455 000 Ft

2. Névleges teljesítmény szerint · MMK, vállalkozások – mi is így árazunk

Rendszer	70–290 kW	290 kW felett
Fűtési rendszer	195 000 Ft	325 000 Ft
Légkondi, hőszivattyú	455 000 Ft	585 000 Ft

Nettó, + Áfa, rendszerenként; a távolsági közlekedés külön számolható. Légkondinál az első sáv 290 kW-ig.

A piacon ennél kedvezőbb árak is vannak

- Mi is az MMK-ajánlás alatt árazunk
- Listaárainkban volumenkedvezmény van: több rendszer, kedvezőbb fajlagos díj

MTTO-kedvezmény: aki az MTTO-ra hivatkozva kér ajánlatot, a legnagyobb volumenkedvezményt kapja – akár egyetlen rendszerre is.

Ajánlatkérési ellenőrzőlista



Felülvizsgáló neve és NKVH-jogosultsági száma



Címenként és rendszerenként bontott ár



Benne van-e a bejárás, a feltöltés és a hatósági díj



Teljesítési határidő



A jelentés átadása: digitálisan, nyomtatva



Mi történik, ha a bejárásnál több vagy kevesebb rendszer derül ki

KITEKINTÉS

A felülvizsgálaton túl: amit érdemes a radaron tartani

Szabályozás · monitoring · EKR és energiaközösség · megtérülés-számítás

Fűtésszabályozás és beszabályozás

Termosztatikus szelepfejek

A lakásonkénti hőigényhez igazodik a leadott hő; a kézikerek nem szabályoz.

Hidraulikai beszabályozás

Ha az egyik lakásban hideg van, a másikon ablakot nyitnak, a rendszer nincs beszabályozva.

Időjárásfüggő vezérlés, szivattyúk

Időprogram, éjszakai csökkentés, fordulatszám-szabályozott szivattyú.

Ezek gyakran a felülvizsgálati jelentés javaslatai között is szerepelnek.

Energiafogyasztás követése – jövőbeli lehetőség

Ma még nem jellemző társasházi igény egy teljes monitoringrendszer. Ha a megtakarítás válik fő szemponttá, ez is aktuális lesz.

- Havi fogyasztás a külső hőmérséklethez viszonyítva
- Kiugró fogyasztás korai jelzése
- A kezelt házak összehasonlítása egy portfólióban

Lakóépületnél a folyamatos elektronikus felügyelet mentességi jogcím is lehet – a feltételeket egyedileg kell vizsgálni.



Ipari ügyfeleinknek **pontosan ezt nyújtja** energiamenedzsment-szoftverünk: gépszintű mérés, anomáliafigyelés, riportok.

Társasházaknál a közelebbi lépés az energiaközösség – erről a következő dián.

EKR és energiaközösség

EKR – hitelesített energiamegtakarítás (HEM)

- 1 A ház beruház (pl. szigetelés, kazáncsere)
- 2 Szakember számszerűsíti és hitelesíti a megtakarítást → HEM
- 3 A HEM-et megveszi egy kötelezett energiakereskedő
- 4 A bevétel csökkenti a beruházás költségét

Most nem aktív, átalakul – nagy potenciál volt, és várhatóan lesz is.

Energiaközösség

- A kedvező szaldó elszámolás megszűnt, ma bruttó elszámolás van.
- Ezért az éri meg, ha a ház a megtermelt áramot (pl. napelem) helyben használja fel.
- A közösség szétosztja egymás között, ki mennyit használt.
- Ehhez energiaközösség-kezelő szoftver kell – a Wenerate-é ilyen.

Közben jön az új uniós épületenergetikai irányelv (EPBD): csökkenő energiafelhasználási célok és felújítási útlevél.

Beruházás előtt: megtérülés-számítás

Mire érdemes számolni?

- Kazáncsere, kazánház-korszerűsítés
- Beszabályozás, termosztatikus szelepek
- Nyílászárócsere, szigetelés
- Napelem, tároló
- Hőszivattyú, bivalens rendszer

Hogyan működik?

- 1 Kiinduló állapot: mostani fogyasztás és költség
- 2 Várható megtakarítás energiában és forintban
- 3 Beruházási költség, mínusz támogatás
- 4 Megtérülési idő, élettartam, jelenérték

Miben segít a tanácsadó?

- Melyik kazán, hőszivattyú illik a házhoz (műszaki paraméterek)
- Változatok és helyes sorrend
- Ajánlatok műszaki összevetése
- Támogatások feltérképezése
- A megtakarítás utólagos igazolása

Gyakori hiba: rutinból, számítás nélkül rendelni a megszokott kivitelezőtől. **A tanácsadás díja a beruházás töredéke.**

Időszakos kötelezettségek egy lapon

Vizsgálat	Gyakoriság	Ki végzi
Energetikai felülvizsgálat (70 kW felett)	8 évente; csere után 1 éven belül	Regisztrált energetikai felülvizsgáló
Villamos biztonsági felülvizsgálat	6 évente; munkahelyként használt helyiség: 3 évente	Felülvizsgáló, 2026. június 1-jétől MKIK-nyilvántartásban
Kémény, gázüzemű berendezés	2 évente (sormunka); teljes nyomvonal: 4 évente	Katasztrófavédelem kéményseprőipari szerve

Mindhárom kötelező és időszakos – a közös képviselő szervezi, a ház fizeti.

Mi az energetikai felülvizsgálattal foglalkozunk. Villamos, kémény- és gázkészülék-felülvizsgálatra partnereink közül tudunk ajánlani szakembert.

Mit vigyen haza?

- 1 A határidő lejárt – a pótlás felszólítás előtt még rendezhető.
- 2 A rendszerszám dönt: kazánház, kaszkád, fűtés és hűtés külön.
- 3 Távhős ház: a mentességet kérelemmel kell igazolni.
- 4 Jelentést és kérelmet csak regisztrált felülvizsgáló nyújthat be.

Elég egy e-mail: „MTTO”

Írjon a **felulvizsgalat@wenerate.com** címre – elég, ha annyit ír: **MTTO**. Visszaküldjük az adatbekérő táblázatunkat, és ezzel elindul a folyamat.

MTTO-ra hivatkozva:

- legkedvezőbb árunk, akár egy rendszerre is
- elsőbbség: hamarabb kap ajánlatot

felulvizsgalat@wenerate.com
+36 30 798 0366



A QR-kód kész e-mailt nyit – csak el kell küldeni

Kérdések

Megyeri Dóra · Wenerate Kft.
felulvizsgalat@wenerate.com · +36 30 798 0366