



MEKH

Magyar Energetikai és
Közmű-szabályozási Hivatal

PANASZA VAN? **SEGÍTÜNK!**

Társasházban él? Erről tudnia kell!

Tájékoztató társasházaknak
a közműszolgáltatásokról



Miben segít a kiadvány?

Kiadványunk azok számára foglalja össze a legfontosabb közművekkel kapcsolatos tudnivalókat, akik társasházakban, lakásszövetkezeti lakásokban élnek. (Az egyszerűség kedvéért a lakásszövetkezeteket és a társasházakat együttesen társasházként jelöljük, és amennyiben a szabályzataikra szeretnénk utalni, együttesen szabályzatról beszélünk.)

Minek minősül a társasház?

A jogszabályok szerint a társasházak általában lakossági fogyasztóknak minősülnek, a következő megkötésekkel: a villamosenergia- és a földgázjogszabályok szerint lakossági fogyasztó az a felhasználó, aki saját háztartása fogyasztása céljára vásárol villamos energiát vagy földgázt, illetve ha a lakóépületben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát. A víziközműre vonatkozó jogszabályok a társasházakat és a lakásszövetkezeteket kifejezetten lakossági felhasználóként határozzák meg, míg a távhőre vonatkozó előírások szerint lakossági felhasználónak minősül a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak

közössége, illetve – abban az esetben, ha a távhőfelhasználás a több személy tulajdonában lévő épület valamennyi épületrészeiben mérhető – az egyes épületrészek tulajdonosai.

Kié a fogyasztásmérő?

A társasházakban általában kétféle típusú fogyasztásmérő található. Az egyik a bekötési mérő, vagy főmérő, amely – nagyon kevés kivételtől eltekintve – a közműszolgáltató tulajdona. Tipikusan főmérő méri a társasház egészének vízfogyasztását, az elfogyasztott távhő mennyiségét, a házközponti fűtés földgázfogyasztását, a társasházi közös világítást, valamint az egyes lakások, helyiségek villamosenergiaellátását. A főmérő hitelesítéséről a szolgáltató kötelessége gondoskodni. A társasházon belül a lakások, egyéb helyiségek fogyasztásának mérésére – a főmérőn mért fogyasztás arányos szétosztása érdekében – almérőket, illetve mellékmérőket szerelhetnek fel a szolgáltatók. Az almérők cseréje és hitelesítése az adott lakás vagy helyiség tulajdonosának a kötelezettsége, illetve őt terhelik annak költségei is. Fontos, hogy akár fő-, akár almérőről van szó, a hiteles mérés érdekében az eszközök állagmegóvásáról a társasházaknak, illetve a lakóknak kell gondoskodni.

Ki a felelős a vezetékekért?

A társasház a különböző közműszolgáltatásokat vezetékrendszer útján veszi igénybe. Kiemelt jelentősége van annak, hogy hol található az ún. csatlakozási, szolgáltatási pont. A csatlakozási pont meghatározása elsősorban a felelősségi határok miatt fontos: egyértelműsíti, hogy az addig tartó közművezetékért a szolgáltató a felelős. A csatlakozási pontot követő felszálló és elágazó vezetékekért a társasház és a társasházi helyiségek (albetétek) tulajdonosai felelősek, a társasházi szabályzatokban meghatározott módon. Általában a csatlakozási pont után a társasház és a tulajdonosok a felelősek a vezetékek karbantartásáért, javításáért, felülvizsgálatáért. Fő szabály, hogy az egyes lakások mért vezetékeinek épségéért mindenképpen azok tulajdonosai felelősek.

A villamosenergia-szolgáltatás esetében a hálózathasználati szerződés ad abban iránymutatást, hogy hol található az a csatlakozási pont, amely a szolgáltató (elosztó) és a felhasználó között a tulajdoni határt is jelenti. A társasházaknál a tulajdoni határ a csatlakozó főelosztóban van, amely már a társasház tulajdona.

A földgázszolgáltatás esetében szintén a tulajdoni határ – azaz a telekhatár – számít csatlakozási pontnak. Ebből következik,

hogy az elosztó szolgáltató csak a telekhatárig tartó vezetéken keletkező hibák elhárítását végzi el saját költségén. A telekhatártól a fogyasztói főcsapig húzódó csatlakozó-vezeték-szakasz a társasház tulajdona. Az itt jelentkező gázszivárgás, gázömlés vagy egyéb veszélyhelyzet feltárásának és elhárításának költségét a szolgáltató a társasháznak számlázza ki. A fogyasztói főcsapot követő fogyasztói vezetékszakaszon történt veszélyhelyzet elhárításának költsége a felhasználót terheli.

Távhőszolgáltatás esetében a távhőtörvény szerinti csatlakozási pont a szolgáltatói és a felhasználói berendezés határán, találkozási pontján beépített elzáró szerelvénynek a felhasználó felé eső oldala, elzáró szerelvény hiányában a felhasználási helyet magában foglaló ingatlan tulajdoni határa.

A távhőszolgáltató tulajdonát képező szolgáltatói berendezést, valamint a szolgáltató tulajdonában lévő felhasználói berendezést a távhőszolgáltató köteles fenntartani, üzemeltetni, fejleszteni és az ezekkel kapcsolatos költségeket viselni. A szolgáltatói tulajdonban lévő hőközpontot követő vezetékhálózat fenntartása, karbantartása már a társasház feladata, ahogyan a hőközponté is, ha az nem szolgáltatói tulajdon.

A víziközmű-szolgáltatás esetében a szolgáltató karbantartási kötelezettsége a

szolgáltatási pontig tart, amely a bekötővezeték, illetve a szennyvíz-bekötővezeték felhasználó felőli végpontja. Az említett pontokat követő vezetékszakaszok karbantartásáért a társasház és az adott vezetékekkel ellátott helyiségek tulajdonosai a felelősek.

A kikapcsolás szabályai

A tartozás miatt bekövetkezett kikapcsolás szabályairól a MEKH „Panasza van? Segítünk!”-kiadványsorozatának Kerülje el a kikapcsolást! című füzetéből tájékozódhat. Amennyiben fizetési késedelem miatt a társasház a szolgáltató kikapcsolná a szolgáltatásból, bizonyos esetekben a közös tulajdonban lévő helyiségekben biztosítania kell a minimális szolgáltatást, vagyis a személyfelvonók működését, a lépcsőházak és közlekedők világítását biztosító áramellátást.

A minimális szolgáltatás joga megilleti a négynél több szintes társasházakat, ha abban ingatlantulajdonosként fogyasztókkal élő fogyasztó lakik, illetve azokat a társasházakat, ahol a közösköltség-tartozást felhalmozó tulajdonostárssal szemben már igazolhatóan megindult a fizetési meghagyásos eljárás. A minimális szolgáltatásra való jogosultság igazolására – a vonatkozó jogszabály szerint – a kikapcsolási eljárás megindítása előtt van

szükség, és a tartozás részletekben történő teljesítésére vonatkozó megállapodást is meg kell kötnie a társasháznak. A minimális szolgáltatás legfeljebb a kikapcsolás tervezett időpontjától számított 6 hónapos időtartamra terjedhet ki.

Hogyan kell elszámolni?

A társasházakban élők számára alapvetően kétféle elszámolás lehetséges a közműszolgáltatások kifizetésére. Az egyik lehetőség, amikor a lakástulajdonos vagy felhasználó közvetlenül a szolgáltatóval számol el a fogyasztásról. Ekkor a felhasználó a szolgáltatótól kap számlát, amely alapján rendezheti a szolgáltatás díját. Azokban az esetekben, amikor nem a szolgáltató számlázza ki a fogyasztást, a lakástulajdonosok a társasház szabályzatában meghatározott módon fizetik meg a díjakat a társasház részére. Ideális, ha minden lakás fogyasztását almérők mérik, hiszen az eltérő fogyasztói szokások miatt elképzelhető, hogy a társasház szabályzata szerint fizetendő díj magasabb, mint az adott ingatlan valódi fogyasztása.

Villamos energia

A társasházi lakásokban a villamosenergia-fogyasztást jellemzően önálló mérővel, közvetlenül a szolgáltatóval szerződve mérik. Ezekben az esetekben a lakók és a társasházak – a közös helyiségek villamosenergia-felhasználásának mérésére – külön szerződést kötöttek. A fogyasztás elszámolása ilyenkor a legegyszerűbb, hiszen minden lakástulajdonos és a társasház is a szolgáltatóval számol el. A társasház a közös használatú helyiségek villamosenergia-felhasználásának költségét a közös költségben számolja el a tulajdonostársakkal. Ennek részletes szabályait a társasház szabályzata tartalmazza.

Földgáz

A földgázágazatban a társasházon belül többféle elszámolási mód is előfordulhat. Az egyik elszámolási lehetőség, amikor minden lakásnak és a társasháznak is külön fogyasztásmérője és szerződése van a szolgáltatóval. Ebben az esetben a szolgáltató a lakóknak és a társasháznak külön számláz. A társasház a számlán feltüntetett költségeket (pl. a közös helyiségek fűtése) a közös költségben, a társasház szabályzata szerint kérheti a tulajdonostársaktól. Egy másik

elszámolási lehetőség, amikor a társasháznak egy, központi fűtésre használt – fogyasztásmérője van, amely a szolgáltatóval való teljes elszámolásra szolgál. A társasház a tulajdonosaival egymás között a szabályzatában meghatározott módon, almérők vagy egyéb feltételek alapján számol el egymással. Az elszámolás szabályait a központi fűtésről szóló jogszabály rögzíti, melynek értelmében a felosztás mértékét befolyásolhatja a lakás kedvezőtlen fekvése, a kazántól való távolság, vagy akár egy üzlethelyiség megnövekedett fűtési igénye is.

A központi fűtési társasházak kétféle módon is szerződhetnek a szolgáltatóval. Amennyiben önálló szerződésük van a szolgáltatóval, és a fogyasztásmérő kisebb, mint 20 m³/h névleges összteljesítményű, akkor a szolgáltató a „fogyasztói közösségek” kedvezményes árszabását alkalmazhatja. Ennek feltételeként nyilatkozni kell arról, hogy fogyasztói közösségnek minősülnek, és egyetemes szolgáltatási szerződést kötnek. Vannak azonban olyan társasházak, amelyek szolgáltató vállalkozást bíznak meg a központi fűtés üzemeltetésével. Ezekben az esetekben ez az üzemeltető szerződik a szolgáltatóval, így nem „fogyasztói közösségnek”, hanem nem lakossági felhasználónak minősül a társasház. Ebben az esetben az árak, valamint a szerződési feltételek is másképp alakulhatnak,

a díjszabás akár magasabb is lehet az egyetemes szolgáltatási díjaknál.

Víziközmű

Az ivóvíz- és csatornaszolgáltatás elszámolására vonatkozó jogszabályok alapján a víziközmű-szolgáltató elsősorban a társasházzal számol el a bekötési (fő) vízmérő alapján. A mellékvízmérők felszerelésével ugyanakkor lehetőség nyílik arra, hogy a társasházak vízfogyasztását elkülönítetten, lakásonként mérijék. Ha a lakásokban nincs hiteles mellékvízmérő, a költséget a lakók többnyire – a társasház szabályzata szerint – a lakások alapterületét vagy a lakók számát alapul véve átalánydíjban fizetik.

Ha a társasház valamennyi elkülönített vízhasználói helye mellékszolgáltatási szerződéssel rendelkezik, és az ivóvízvételi helyek fogyasztását kizárólag hiteles, plombával vagy záró bélyeggel ellátott mellékvízmérővel mérik, úgy – további feltételek mellett – lehetőség van arra, hogy az elszámolás alapja ne a bekötési vízmérő legyen, hanem a mellékvízmérők összessége. Mellékszolgáltatási szerződési igénnyel a hivatkozott feltételek teljesítése nélkül is fordulhat a fogyasztó – egyedileg – a szolgáltatóhoz, azonban ebben az esetben szükséges a társasházzal

is egyeztetnie és a hozzájárulását kérnie, hiszen a társasháznak a bekötési vízmérő alapján kell elszámolnia a szolgáltatóval, és el kell kerülni a dupla díjbekérést. A mellékvízmérők beépítését a műszaki beépítési követelményeknek megfelelően szükséges megtenni, valamint a szolgáltatónak a mérőt plombálnia kell a számlázásba vétel előtt.

Távhő, meleg víz

A fűtés költségének felosztása – annak előárlítási módjától függetlenül – érintheti a legérzékenyebben a társasházak lakóit, hiszen ez számít a legmagasabb költségnek. A társasházban felhasznált távhőmennyiséget a hőközpontban elhelyezett hiteles hőmennyiségmérő mutatja, míg épületrészenkénti mérés esetén valamennyi épületrész rendelkezik hiteles hőmennyiségmérővel. A szolgáltató ezen a hőmennyiségmérőn mért energiát számolja el a társasházakkal olyan módon, ahogyan a társasházzal megállapodást kötött, épületrészenkénti mérés esetén pedig közvetlenül az egyes tulajdonosokkal. A szolgáltató jogszabály alapján külön köteles meghatározni és számlázni a fűtési célú, illetve a használati melegvíz-készítés céljára felhasznált hőt.

A társasház dönthet úgy, hogy egy összegben fizeti meg a távhőszolgáltatás díját

(alapidíj és hődíj), ez esetben a szolgáltató a társasház részére állítja ki a távhőszámlát, amely szétosztása és elszámolása már „házon belül”, a tulajdonosok között történik.

A társasházak túlnyomó többsége azonban külön tulajdonosokra (díjfizetőkre) történő számlázást és díjfizetést választ. A távfűtésről szóló számlákat ez esetben is a szolgáltató állítja ki, a társasház közös képviselője által az egyes épületrészekre, illetve tulajdonosaira (díjfizetőkre) meghatározott és a szolgáltatónak átadott díjmegosztási arányok figyelembe vételével.

A díjmegosztási arányok meghatározásának lehetőségeit és feltételeit szintén jogszabály írja elő. A fűtési célra felhasznált hőmennyiség és díjának megosztására szolgáló díjmegosztási arányok meghatározása történhet az épületrészek fűtött légtérfogata alapján, vagy fűtési költségmegosztók alkalmazásával. A távfűtésről szóló számlákat a szolgáltató állítja ki, a számlán szereplő energiafelosztási adatokat azonban a társasház képviselője közli a szolgáltatóval. Az elszámolás – a hatályos jogszabályok figyelembe vételével – többféle módon történhet, erről a társasház a döntést szabályzatában rögzíti. A fűtésre jutó hőmennyiség lakásonként felosztható például az épületrészek fűtött légtérfogata szerint, vagy fűtési költségmegosztók alkalmazásával, ha az épület összes

hőleadó berendezésére költségmegosztó műszereket szereltek. Amennyiben a tulajdonosi közösség fűtési költségmegosztók alkalmazásáról döntött, az elszámolási időszakban igénybe vett fűtési hőmennyiségnek legalább 30%-át, de legfeljebb 50%-át akkor is az épületrészek fűtött légtérfogata arányában kell meghatározni, a fennmaradó rész számítható be a fűtési költségmegosztókon mért és kiértékelt adatok alapján. A százalékos arányok pontos rögzítése a tulajdonosi közösség döntése alapján történik. A költségmegosztó műszerek felszerelésére, karbantartására, leolvasására a társasház egy erre szakosodott vállalkozást bízhat meg, ennek költségeit a társasház, azon belül a lakók állják.

A használati melegvíz-készítéshez igénybe vett hőmennyiséget és annak díját az épületrészek közötti megosztására szolgáló díjmegosztási arányokkal lehet megállapítani. Ennek meghatározása történhet használati melegvíz-költségmegosztók alkalmazásával, vagy az épületrészekben felszerelt melegvíz-kifolyócsapok száma alapján. A költségosztás szabályait az ágazati jogszabályok alapján a társasház alakítja ki, és szabályzatában rögzíti. Ugyancsak a társasház és a szolgáltató megállapodásában rögzített, hogy a társasház mikortól és meddig kéri a fűtést, illetve, hogy milyen hőfok biztosításához

PANASZA VAN? SEGÍTÜNK!

szükséges hőmennyiséget kér. Ezek módosítását a társasház képviselője intézheti a szolgáltatónál.

Lényeges tehát, hogy a díjszétosztási arányok megállapítása a társasház feladata. A költségosztók, mellékvízmérők adatainak figyelembe vételével a társasház osztja el a költségeket, ágazati jogszabályok és a társasház további – szabályzatban rögzített – költségosztási szabályai alapján. Amennyiben a fogyasztónak az arányok, szorzószámok megállapításával kapcsolatban panasza van, forduljon a társasház képviselőjéhez! A díjszétosztás módjáról a lakóközösség a közgyűlésen dönt.

Korszerűsítésre, javításra lenne szükség?

A társasház tulajdonában álló vezetékszakszok korszerűsítése, javítása, időszakonkénti felülvizsgálata a társasház feladata. Amennyiben a fogyasztónak az üzemeléssel kapcsolatban problémája merül fel, elsősorban a társasház kezelőjét kérdezze meg a javítás, hibaelhárítás lehetőségéről. Több szolgáltató díj ellenében – biztosítja a hibaelhárítást a társasház vagy felhasználó oldalához tartozó vezetékeken is.

Hová fordulhat panasszal?

Amennyiben a fogyasztónak az elszámolással vagy az üzemeléssel kapcsolatban merül fel problémája, panaszával először a társasház kezelőjét, majd a szolgáltatóját keresse fel. Fogyasztóvédelmi eljárást az ügy típusától függően a MEKH-nél, vagy a felhasználási hely szerinti fővárosi vagy vármegyei kormányhivataloknál kezdeményezhet. A távhőszolgáltatás vonatkozásában a települési jegyző is ellát egyes felügyeleti feladatokat. A hatáskörök megosztásáról a MEKH weboldalán (www.mekh.hu) vagy a MEKH Ismerje meg jogait című fogyasztóvédelmi kiadványában olvashat.

MEKH Ügyfélszolgálat

E-mail: ugyfelszolgalat@mekh.hu

Telefon: 06 80 205 386 | 06 1 459 7740

Kiadja a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal

1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 52.

A kézirat lezárva:

2023. január 2.

További információ:
mekh.hu