**FOGYASZTÓVÉDELMI KIADVÁNY 8.**

# **1. oldal: borító (B1)**

* Szlogenes logó
* www.mekh.hu

PANASZA VAN? SEGÍTÜNK!

**\*\*\*CÍM\*\*\***

**\*\*\*** **TÁRSASHÁZAK A KÖZMŰVEK SZEMPONTJÁBÓL \*\*\***

* Sorszám a jobb alsó sarokba: **VIII.**
* Színvilág: **?????**
* Piktogram-javaslat: **?????**

# **2–15. oldal: kenyérszöveg (kb. 900 n / oldal)**

**ISMÉTLŐDŐ ELEMEK:**

* A belső oldalakon fejléc (vízjeles logó + szöveg):

Panasza van? Segítünk!

Tájékoztató a ?????

A belső oldalakon lábléc (logó + szlogen)

# Miről szól 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.) 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 lakásszövetkezeteket kifejezetten lakossági felhasználóként határozzák meg, míg a távhőre vonatkozó előírások szerint lakossági fogyasztónak minősül a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége.

# KIÉ a fogyasztásmérő?

A társasházakban általában kétféle típusú fogyasztásmérő található. Az egyik a bekötési 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 villamosenergia-ellátását. 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 a költségek 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: ennek ismeretében egyértelmű, hogy az eddig tartó közmű vezetékért a szolgáltató a felelős. A csatlakozási pontot követő felszálló és elágazó vezetékekért a társasház és a társasházi helyiségek 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 csatlakozóvezeték-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 hőközpontot követő vezetékrendszer fenntartása, karbantartása a társasház feladata.

**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 miatti kikapcsolás szabályairól a MEKH „Panasza van? Segítünk!” kiadványsorozat 7. számú füzetéből tájékozódhat. A társasházak kikapcsolására a villamosenergia-ágazatban ugyanakkor kiegészítő rendelkezések is vonatkoznak. Amennyiben fizetési késedelem miatt a társasházat 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 fogyatékkal 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 szolgáltatást maximum 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 társasház részére a díjakat. 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 – amelyek pl. a közös helyiségek fűtésére vonatkoznak – 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, amely értelmében a felosztás mértékét befolyásolhatja a lakás kedvezőtlen fekvése, a kazántól való távolság, vagy akár az üzlethelyiség miatti megnövekedett fűtési igény is.

A központi fűtéses 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 mérjék. 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.

Abban az esetben, ha a társasház valamennyi elkülönített vízhasználói helye mellékszolgáltatási szerződéssel rendelkezik és az ivóvízvételi helyek fogyasztását kizárólag hiteles, plombával vagy záró bélyeggel ellátott mellékvízmérőkkel 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 plombáznia kell a számlázásba vétel előtt.

## Távhő, meleg víz

A fűtés költségének felosztása érintheti legérzékenyebben a társasházak lakóit, hiszen ez számít a legmagasabb költségnek. A társasházban felhasznált hőmennyiséget a hőközpontban elhelyezett hiteles hőmennyiségmérő mutatja. A szolgáltató ezen a hőmennyiség mérőn mért energiát számolja el a társasházakkal olyan módon, ahogyan a társasházzal megállapodást kötött. A távfűtésről szóló számlákat a szolgáltató állítja ki, azonban a számlán szereplő adatokat – nevezetesen, hogy hogyan került felosztásra az elhasznált energia – a társasház képviselője közli a szolgáltatóval.

Az elszámolás többféle módon történhet, erről a társasház dönt, és a döntést szabályzatában rögzíti. A fűtésre jutó hőmennyiség lakásonként felosztható például az épületrészek fűtött légtérfogata szerint, vagy amennyiben az épület összes hőleadó berendezésére költségmegosztó műszereket szereltek, akkor az azokon mért és kiértékelt adatok alapján. (A légtérfogat szerinti felosztást ebben az esetben is figyelembe kell venni.) A költségmegosztó műszerek felszerelésére, karbantartására, leolvasására a társasház egy erre szakosodott vállalkozást bízhat meg, ennek költségeit a társasház, azon belül a lakók állják.

A költségosztás szabályait az ágazati jogszabályok alapján a társasház alakítja ki, és szabályzatában rögzíti.

A melegvíz-szolgáltatás költségeinek felosztása történhet mérés alapján – mellékvízmérők felszerelésével – vagy a lakásban élő személyek száma szerint, esetlegesen a lakásban felszerelt melegvízcsapok száma szerint. Ezen adatokat is a társasház képviselője közli a szolgáltatóval.

Ugyancsak a társasház és a szolgáltató megállapodásában rögzített, hogy a társasház mikortól és meddig kéri a fűtést, illetve, hogy milyen hőfokot kér biztosítani. Ezek módosítását a társasház képviselője intézheti a szolgáltatónál.

**Lényeges tehát, hogy a díjszétosztási arányok megállapítása alapvetően a társasház feladata. A költségosztók, mellékvízmérők adatainak figyelembe vételével a társasház osztja el a költségeket, 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 vezetékszakaszok 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 megyében kijelölt járási hivatalnál kezdeményezhet. A távhőszolgáltatás vonatkozásában a települési jegyző is ellát egyes felügyeleti feladatokat. A hatáskörök megosztásáról a MEKH weboldalán ([www.mekh.hu](http://www.mekh.hu)) vagy a MEKH egyes számú fogyasztóvédelmi kiadványában olvashat.

# **16. oldal: hátsó borító (B4), impresszum**

**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:** 2019. június

**További információ: mekh.hu**