

Otthonunk

XVII. ÉVFOLYAM 7–8. SZÁM – 2005. JÚLIUS–AUGUSZTUS

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

Küldöttgyűlést tartott a LOSZ



Az országos szövetség elnöksége a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Küldöttgyűlését 2005. május 19-re a hajdúszoboszlói Barátság szállóba hívta össze. A küldöttgyűlés időpontja beékelődött ugyan ezen időpontban és helyen megtartott országos tapasztalatcseres találkozó programjába. A küldöttek csaknem 70%-a részvételével megtartott küldöttgyűlés megvitatta és elfogadta a LOSZ vezető testületeinek elmúlt időszakról szóló beszámolóit, a kormányzati lakáspolitikához kapcsolódó érdekképviseleti feladatokat, valamint megerősítette a küldöttgyűlés a LOSZ elnöksége által elfogadott és be-terjesztett szövetségi 2004. évi beszámolót és eredménykimutatást, illetve a 2005. évi költségelőirányzatot. A kormány felhívására összegezte a küldöttgyűlés a 2003. évben elfogadott társasházi törvény több mint egy éves tapasztalatairól szóló elemzést és ezzel egyidejűleg a küldöttgyűlés határozatában megjelölte a törvény módosítására vonatkozó javaslatokat is. (A küldöttek és az Otthonunk olvasói az Otthonunk áprilisi, májusi és júniusi számában olvashattak az érdekképviselet kormányzati lakáspolitikai célkitűzéseivel kapcsolódó érdekképviseleti feladatokról, a tár-



sasházi törvény gyakorlati tapasztalatainak országos vita-összegzéséről, jelen számban viszont közzé tesszük a küldöttgyűlés társasházi törvény módosítására vonatkozó küldöttgyűlési határozatot.) A határozathozatalok végén hatáskörében megállapította küldöttgyűlés a LOSZ tisztségviselőinek 2005 évi tiszteletdíjait is.

A küldöttgyűlésen immár hagyományosan sor került a LOSZ elnöksége által adományozott kitüntetések átadására is. A kitüntetések átadásában részt vett Csider László az OLÉH főosztályvezetője is.

A küldöttgyűlés társasházi törvény módosítási indítványa

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. hatálybalépését követő időszak jogalkalmazási tapasztalatairól, a szabályozás hiányosságairól, valamint az új törvény által felvetett, megoldásra váró, vagy újr szabályozást igénylő megállapításokról

Az OLÉH felkérésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. gyakorlati tapasztalatainak a LOSZ keretében lefolytatott átfogó vizsgálat és vi-

ta alapján a küldöttgyűlés a társasházi törvény módosítására az alábbi indítványt terjeszti elő:

Általános észrevételek:

A törvény alapvetően jól szolgálja a jogalkalmazók érdekeit, átfogó módosítására nincsen szükség, de tényként fogalmazható meg, hogy a közös képviselő és a tulajdonostársak felkészületlenségének, jogismeretének és tapasztalatának hiánya

jelentősen rontja a törvény hatékony alkalmazhatóságát. A részletes észrevételek között megfogalmazott problémák összességében szintén jelentősen rontják a társasházi jogalkalmazás biztonságát.

Részletes észrevételek:

1. A törvény tételes és szigorú rendelkezéseit nagyon sok esetben nem követi megvalósítható

(Folytatás a 2. oldalon)

A küldöttgyűlés társasházi törvény módosítási indítványa

(Folytatás az 1. oldalról)
és valós szankció, továbbá a jelenlegi szabályozás sem ellenőrzési, sem felügyeleti eszközt nem biztosít a társasházak számára.

2. Megállapítható, hogy a társasházi döntések meghozatala könnyebbé vált, de az így meghozott döntések nem váltak kimutathatóan szakszerűbbekké.

3. A tulajdonosok jogalkalmazói hozzáállása az új szabályozás folytán nem javult, a társasházak nyilvántartásának hiányában pontosan nem kimutatható, de a rendelkezésre álló gyakorlati tapasztalatok alapján megállapítható, hogy a társasházak jelentős részében elmaradt az alapító okiratok módosítása és az SZMSZ-ek törvény által megszabott határidőn belüli elfogadása. (Országos felmérés hiányában csak becslésszerűen, de kijelenthető, hogy legfeljebb a társasházak 30%-a alkotta meg SZMSZ-ét és nyújtotta azt be a

földhivatalhoz. Ebből érzékelhető, hogy a társasházi körnek legalább a felét az új törvény rendelkezései még csak meg sem érintették.)

4. A társasházak, illetve a társasházi adatok nyilvántartására egyértelmű és pontos szabályokat indokolt rendszeresíteni.

5. Az új törvény hatályba lépését követően a közös képviselő személye még jobban felértékelődött, nincs azonban érdemi, működőképes kontrollja tevékenységüknek.

6. A bírósági út igénybevétele fontos kontroll elem, de az érintettek nagy része még indokolt esetben sem fordul bírósághoz. Szükséges lenne valamiféle köztes jogorvoslati lehetőség beiktatása.

7. Általánosan jellemzőnek mondható, hogy az önkormányzatok a társasházakban még meglévő tulajdoni hányaduknál nagyobb, illetve jelentősebb mértékű befolyásra töreksznek, nem működnek együtt

megfelelő mértékben a társasházakkal.

8. A földhivatalok a négyötödös, alkotmánybírói kontroll alatt álló, alapító okirat elfogadási és hatályosulási szabályt nem fogadják el arra tekintettel, hogy nem tudnak meggyőződni arról, hogy a kisebbség az alapító okiratot megtámadta-e. Ezt a problémát új törvényi rendelkezéssel meg kell szüntetni.

9. Általános jogértelmezési problémát jelent a közös képviselői és a társasházkezelői funkció kettéválasztása, a szabályozást egyértelműsíteni kell.

10. Egyértelmű és értelmezési körülményt kizáró rendelkezés szükséges a törvényben arról, hogy a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napján is meg lehessen tartani.

11. Indokolt a társasházkezelői szakmai képesítés kötelező alkalmazását előírni, a meglévő, hasonló tartalmú szakmai képesítési és végzettségi kategóriákat pedig e tevékenység gyakor-

lásánál, mint mentesítő szempontot célszerű figyelembe venni.

12. A társasházi lakások elidegenítése esetén a földhivatalhoz kötelezően benyújtandó iratok között szerepeljen a közös képviselő nyilatkozata arról, hogy az eladónak a társasház felé nincsen tartozása.

13. Legyen a társasházaknak önálló, külön szakmai nyilvántartása, melyben szerepeljenek a közös képviselő legfontosabb adatai is.

14. Valamely erre alkalmas szerv (leginkább ügyészség) számára indokolt előírni a társasházak törvényességi felügyeletének ellátását.

Abban az esetben, ha a társasház alapító okiratában, belső szabályzatában nem rendelkezik a közgyűlési meghatalmazásos képviselőlet limitációjáról a törvény határozza meg, hogy a meghatalmazásos képviselőlet nem haladhatja meg az összes tulajdoni hányad 30%-át.

OTTHON-RENOVAexpo

Lakás és épületfelújítási szakvásár
2005. október 6-9.

„Papp László” Budapest SportAréna
Jegyezze elő, vegyen részt a kiállításon!

Az OTTHON-RENOVAexpo 2005 a mártöbb éve sikeres PORTÁL Budapest Társkiállítására lesz idén

Az OTTHON-RENOVAexpo szakvásár és komplex tanácsadó és finanszírozási fórum egyben.

A szakvásáron, egy időben és egy helyen, célzottan jelenjenek meg a minőségi felújításhoz – ezen belül az energetikai szempontból is – lényeges és használható építőanyagok, technológiák, szerszámok, gépek, a minőségi kontroll, a fogyasztóvédelem és a finanszírozás.

Az érdeklődők szakszerű, konkrét válaszokat és útbaigazítást kapnak a kiállítók szakembereitől. A vásár látogatóinak nagy segítséget ad a gyakorlatias, kézenfekvő megoldások élő bemutatása a kiállítási standokon.

A szakvásár egyaránt szól a felújítást végző szakembereknek is, akik a kiállítók standjain a legújabb, illetve a jól bevált tervezési segédletekkel, útmutatókkal, anyagokkal, beépítési és alkalmazástechnikai bemutatókkal is megismerkedhetnek.

A szakvásáron a Mit?, Hogyan? kérdések

mellett a „Miből? kérdésre is választ kapnak a látogatók, hiszen megjelennek a pénzintézetek és az állam is, bemutatva a különféle felújítással kapcsolatos finanszírozási konstrukciókat.

Az OTTHON-RENOVAexpo 2005 Fővédnöke az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal

Tisztelt Kiállítás látogatók, Kedves Kollégák!

Mi mindannyian – építésszek, építők, építőanyag gyártók, építésügyiek – tudjuk, hogy épített környezetünk minősége alapvető fontosságú, időben távlatos ügy, településeink képét, lakótereink belső világát, mindannyiunk komfortérzetét meghatározó tényező.

A szakembereken kívül is egyre többen ismerik föl, hogy a bennünket körülvevő épített környezet harmóniája, működőképessége sok tekintetben az alkalmazott építőanyagokon, épületszerkezeteken is múlik.

...Emlékszem a „hósi” időkre, amikor építész tervezőként szögacél és zártszelvény

A szakvásár interakciót jelent kiállító és látogató között, melynek üzenete: mindenre kínálunk megoldást! – és pénzt is adunk hozzá!

Az OTTHON-RENOVAexpo-t első alkalommal a PORTÁL BUDAPEST 2005 kiállítással egy időben és helyszínen rendezük meg.

A PORTÁL mintegy donorként segíteni kívánja az új szakvásár piaci bevezetését, másrészt tematikáját illetően megoldást kínál az érdeklődők számára a nyílászárók cseréjével és felújításával kapcsolatos kérdéseikre.

www.portalbudapest.hu

profilokból kinlódunk össze lakatos kivitelező kollégák számára az „egyedi” nyílászáró terveket, mert a késztermék választék nagyon szűk volt. Kínlódunk kőhiddal, tömitő gumi profilrajzolással, egyedi gyártással.

...Emlékszem lakásfelújításnál ék alakú fa tiplik falba vésésére, begipszelésére, ahhoz lehetett azután polcot rögzíteni.

Mára az építési és felújítási anyagok, szerkezetek óriási fejlődésen mentek keresztül világszerte. Az alaputatásokra épülő műszaki innováció az építőanyag ipart és az építést a magas műszaki igényességű (és bonyolultságú) iparágak közé emelte. Napjainkra a bőséges formai, szín, méret és speci-



ális tulajdonság kínálat okozhat nehézséget az alkalmazó tervezőknek, építőknak, vásárlóknak. Az építésműszaki információáramlás alapvető fontossággal bír, és az elektronikus elérhetőségek sokat segítenek ebben. Az ember persze ember marad, és alap tulajdonságunk, hogy szeretjük valódiban (nem csak virtuális 3D-ben) látni, megtapintani, megélni azt, ami iránt érdeklődünk.

Ezért kell kiállítást, szakvásárt rendezni!

A Portál szakkiállítás hazánkban évek óta az egyik legszínvonalasabb „találkozóhely” épületszerkezetek, szakemberek, vásárlók számára. Hazánkban immáron kormányokon átívelő, működő gyakorlat a lakásépítések, a felújítások és az építkezők sokoldalú pénzügyi támogatása. A vissza nem térítendő lakásépítési támogatások újbóli megemlése, kiterjesztése a használt lakásokra, a fiataloknak és a közalkalmazottaknak nyújtott állami hitelgarancia, egyéb intézkedések mellett a kormány, „Fészekrakó programja” néven vált ismertté és közkeletűvé. Meghirdetésre kerültek a panel-felújítási pályázatok is. E területen igen nagy hatású lehet az a kormánydöntés, miszerint újabb mintegy 6

milliárd forint állami pénz áramlik a panel-felújítási pályázati keretbe. Az évek óta népszerű pályázati rendszerben az önkormányzatok és a társasházak is hozzáteszik a maguk 1/3-át az állami rész mellé, így akár 24 milliárd forintnyi panelfelújításra kerülhet sor a közeljövőben. A lakástámogatások módozatainak kidolgozását, a pályázatok lebonyolítását újabban a bankokon keresztül finanszírozását is az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) végzi. Többek között ezért tartjuk fontosnak az állami programokkal összefüggő szakmai kiállítások OLÉH általi támogatását. A Portál kiállítással egy időben megnyíló új rendezvény, az OTTHON-RENOVAexpo Lakás- és Épületfelújítási Szakvásár létrehozása azt mutatja, hogy a szervezők felismerték a *tervezők – vásárlók – gyártók találkozó* iránti igényt egy újabb műfajban, a felújításban. A látogatókat magas színvonalával immáron hagyományosan elkényeztető kiállításához és az új rendezvényhez a kiállítóknak, a látogatóknak és a szervezőknek sok sikert és szakmai élményt kívánok.

Fegyverneky Sándor
OLÉH építésügyi elnökhelyettes, fővédnök

Az OTTHON-RENOVAexpo az építési minőség kiterjesztésének a szakmai helyszíne is...

A közeljövő az energiahasznosítási tanúsítás kidolgozásának és elfogadásának, valamint a lakosság széleskörű tájékoztatásának időszaka lesz. Az ÉMI Kht., céljaival összhangban, a minőség kiterjesztésének méltó szakmai helyszíneinek ismeri el a PORTÁL Budapest Nemzetközi Nyílászáró-, Üvegipari-, Kapu- és Árnyékolástechnikai Szakkiállítást, valamint az idén útnak induló nagyon aktuális új kezdeményezést, az OTTHON-RENOVAexpo Lakás- és Épületfelújítási Szakvásárt.

A TERC Kft. az OTTHON-RENOVAexpo szakmai partnere és médiatámogatója

A TERC Kft. teljes adatbázisával információs rendszerrel, és szakmai folyóirataiban megjelenített, a szakvásár tematikájához illeszkedő cikkekkel, hirdetésekkel segíti az OTTHON-RENOVAexpo szakmai média előkészítését, illetve a kiállító és látogató szakmai közönség felkészítését a szakvásár előtt, a szakvásáron, illetve a szakvásárt követően.

A távhőszolgáltatásról szóló új törvény, a 2005. évi XVIII. Törvény rendelkezéseinek és indoklásának bemutatása (I)

A Magyar Országgyűlés 1998. március 10-én fogadta el a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvényt (a továbbiakban: Tsz.), amely 1998. június 22-én lépett hatályba. Tekintettel arra, hogy a távhőszolgáltatás területén nincs egységes előírásokat tartalmazó európai uniós irányelv, így ebből származó jogharmonizációs követelmény sincs. Az 1998. óta hatályos Távhő törvény (Tsz.) előírásai összhangban vannak több uniós tagállam jogi szabályozásával.

A Tsz. bizonyos rendelkezéseinek végrehajtásáról a Kormány az 1/1999. (I. 1.) Korm. rendeletben intézkedett, amelynek mellékletét képezi a közüzemi jogviszony általános szabályait tartalmazó Távhőszolgáltatási Közüzemi Szabályzat. A Tsz. felhatalmazta az illetékes helyi önkormányzatok képviselő-testületeit, hogy önkormányzati rendeletben, a közüzemi jogviszony tekintetében további részletes szabályokat határozhassanak meg.

A Tsz. egyszerűsége miatt a helyi önkormányzatok képviselő-testületére bízta annak meghatározását, hogy a távhőszolgáltatásban addig érvényesülő átalánydíjas szolgáltatást mely időpontban kívánja megszüntetni, de végső határidőként a Tsz. hatályba lépését követő ötödik évet határozta meg. Ez alatt az időtartam alatt – amelynek végső határmája 2003. június 22. volt – a távhőszolgáltatók folyamatosan készültek fel a szolgáltatott távhő mérésére és mérés szerinti elszámolására, amelyet a törvényi előírásoknak megfelelően jórészt meg is valósítottak.

Időközben az Európai Unió jogharmonizációs követelményekkel összefüggésben mó-

dosításra kerültek az energiaszektor egyes ágazati törvényei, illetve új törvények megalkotására került sor. Ennek megfelelően az Országgyűlés megalkotta a villamos energiáról szóló 2001. évi CX. törvényt (hatályba lépése 2003. január 1.) és a földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. törvényt (hatályba lépése 2004. január 1.). E törvények – többek között – pontosítják és bővítik a Magyar Energia Hivatal jogállását a hatáskörébe tartozó termelői és szolgáltatói létesítményekkel kapcsolatban. Mindezeket túl hatályba léptek az említett törvények felhatalmazásai alapján kiadott, a részletes szabályozásokat tartalmazó végrehajtási rendeletek is.

A távhőszolgáltatás területén – a Tsz.-n túlmenően – több kapcsolódó törvény, kormányrendelet és önkormányzati rendelet egybevetése, összefüggéseinek megkeresése alapján lehet egyértelműen meghatározni a szolgáltatási viszonyokat.

A vonatkozó lényegesebb jogszabályi rendelkezések a következők:

– A Polgári Törvénykönyvnek a jogharmonizáció keretében módosított és 2004. május 1-jén hatályba lépett, a közüzemi szerződésről szóló új 387. §-ába és 388. §-ába felvett rendelkezés, amely a közüzemi szerződések egyik alanyának a fogyasztónak az elnevezését „felhasználó” elnevezésre változtatta.

– A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvénynek az a rendelkezése amely szerint az önkormányzatok feladatkerébe tartozik a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, a helyi energiaszolgáltatás.

– Az állami vagyon önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tör-

vény az állami tulajdonú, tanácsi közüzemek kezelésében lévő távhőellátó berendezéseket a települési önkormányzat tulajdonába adta.

– A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szabályozza a társasházi lakások és közös használatú helyiségek és az osztatlan közös tulajdon tulajdoni viszonyait, az ezzel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, a költségviselés módját.

– A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezik a lakásszövetkezetek és a lakásszövetkezeti tagok tulajdoni viszonyairól, beleértve a központi (fűtési és melegvíz-ellátó) berendezés (felhasználói berendezések) tulajdonlásával kapcsolatos jogviszonyokat is. Ezt a törvényt az Országgyűlés 2004. november 15-én fogadta el.

– Az árak megállapításáról szóló többször módosított 1990. évi LXXXVII. törvény a távhőszolgáltatás (lakossági távfűtés és melegvíz-szolgáltatás) díjainak megállapítását a települési önkormányzatok képviselő-testületének hatáskörébe utalja. A villamosenergia-termelői engedéllyel rendelkező erőműből kiadott hő- és melegvíz árhatalósági jogkörét a gazdasági és közlekedési miniszter látja el, míg ugyanezen termékek árát a villamosenergia-termelői engedéllyel nem rendelkező erőművek esetében a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

A Polgári Törvénykönyv 387. §-a a felhasználó igénye szerinti közüzemi szolgáltatás szabályairól rendelkezik, de a közüzemi szolgáltatás tárgyát csak példálózóan említi, nevesítve a gázt, a villamos energiát és a vizet. A példálózó említés nem zárja ki az ott nem említett energiahordozó folyamatos és biztonságos



közüzemi szolgáltatására vonatkozó szabályozás alkalmazását.

Ebből kiindulva a Tszt. a Polgári Törvénykönyv 387. §-ában és 388. §-ában foglaltakat a távhőszolgáltatásra is alkalmazandónak tekinti. Ez abból ered, hogy a távhőszolgáltatás helyi jellegű közüzemi szolgáltatás. A szolgáltatást ellátó gazdálkodó szervezet a lakossági szolgáltatás területén természetes monopóliumhelyzetben van, mert a vele jogviszonyban levő felhasználónak általában nincs, vagy csak jelentős anyagi ráfordítással van választási lehetősége más hőszolgáltatás igénybevételére, a távhőszolgáltatás megszüntetésére. Az egységes műszaki rendszer miatt ez az áttérés más felhasználó ellátását és tulajdonosi jogait is érinti. A távhőszolgáltatásban a piaci törvények csak korlátozottan érvényesülnek. A természetes monopóliumhelyzet ellensúlyozására a törvényi szabályozás, a fogyasztóvédelmi rendszer fejlesztése a megfelelő eszköz.

Megszűnt az általános szerinti távhőszolgáltatás, mérés szerint történik a távhő díjának elszámolása. Ennek körülményei azonban esetenként – különösen az elszámolás, díjmegosztás és díjfizetés egyes kérdései – nem kellően szabályozottak. Emellett az elmúlt években – a Tszt. alkalmazása során – nyilvánvaló lett a törvényi szabályozás néhány hiányossága. Egyes esetekben nem eléggé pontos a jogi szabályozás, nem elég hatékony a felhasználók törvényi védelme, hiányos néhány fogalomkör jogi meghatározása. Emellett meg kell teremteni az összhangot a már említett ágazati törvényekkel. E tényezők együttesen új törvényi szabályozást tesznek szükségessé.

A Tszt. megújításának, új törvény meghozatalának további indokaként merült fel (különböző súllyal és változtatási igényt megjelenítve) az Energia Hivatal jogállásának ezen a szolgáltatási területen történő megváltoztatásának igénye, a távhőszolgáltató rendszerek több tulajdonos közötti megosztására és a szolgáltatás határok valamint a tulajdoni határok eltéréseire vonatkozó korszerűbb szabályozás igénye. (A lakóépületek belső fűtési rendszere az épület tulajdonosé (társasházi közösség, lakásszövetkezet, stb.). Az igényelt színvonalú szolgáltatáshoz szükséges hőmennyiség átadása a távhőszolgáltatók, az egyes épületek ellátásának biztosítása, azaz az épületen belüli vezetékek és felhasználói berendezések üzemképes állapotban tartása a tulajdonosok, tulajdonosi közösségek feladata. A törvénynek a gyakorlatban történt alkalmazása során nyilvánvalóvá vált, hogy ez a tulajdoni megosztottság viták forrása és ezért pontosabb szabályozást igényel.)

A Tszt. alkalmazása során megállapítható volt, hogy a felhasználók érdekvédelmére vonatkozó rendelkezések nem kellően hatékonyak. A felhasználói panaszok kivizsgálása a jelenlegi szabályozás szerint az önkormányzat jegyzőjének feladata, miközben az önkormányzat a távhőszolgáltatók jelentős részének tulajdonosa, egyben az ármegállapító hatóság is. Ez azért hátrányos, mert a távhőszolgáltatás – vezetékes szolgáltatás révén – úgynevezett természetes monopólium, elsősorban a lakossági felhasználók tekintetében, azaz piaci viszonyok csak korlátozott módon érvényesül-

hatnak. A távhőszolgáltatás jogszabályi feltételeit az új Távhő. Törvény (Új Tszt.) – az előzőekben hivatkozott törvényi rendelkezésekkel és feltételekkel összhangban – korszerűsíti és egységes rendszerbe foglalja.

Magyarországon jelenleg 94 településen 242 hőszolgáltató rendszerből történik lakossági-kommunális és ipari távhőszolgáltatás. A távhőellátásba bekapcsolt lakások száma 645 ezer, az ország lakásállományának kb. 16%-a. Ezen belül több mint 500 ezer lakás panelépítésű. A szolgáltatott távhő kb. 12%-át közületek, mintegy 37%-át ipari fogyasztók vételezik.

A távhőszolgáltató rendszerek helyi jellegűek, nincsenek országosan egységes rendszerbe összekapcsolva. Jelentős eltérések vannak a hőforrásokban, a felhasznált tüzelőanyag fajtáiban, eltérőek a szolgáltatott távhő műszaki paraméterei és jelentős különbségek vannak a szolgáltatás műszaki feltételei között is. Távhőrendszerenként eltérőek a távhőszolgáltatás díjai is. Mindezek alapján a távhőellátás olyan helyi közüzemi szolgáltatás, amelyben a szolgáltató a lakossági felhasználó szempontjából természetes monopóliumhelyzetben van.

A jelenleg meglévő távfűtési rendszerek létesítésére a következők voltak a jellemzők:

- költségtakarékos kivitelezés, ami egyaránt vonatkozott magára a fűtési rendszerre (mérési- és szabályozási szerelvények hiánya), vagy pl. az épületek hőszigetelésére, amelynek következményei még ma is sújtják a felhasználókat;

- a tényleges költségek kétharmadát 1991-ig állami dotáció fedezte, emiatt a fogyasztók számára ez a fűtési mód viszonylag olcsó volt;

- egységes tulajdonosi szerkezet volt, a hőtermelő és hőszolgáltató létesítmények, valamint a fogyasztói ingatlanok döntő többsége állami tulajdonban és tanácsi kezelésben volt.
- 1991-től azonban a távhőellátó-rendszerekben bekövetkezett néhány alapvető változás ugyanakkor számos, az építéskor meglévő hiányosság fennmaradt, egyes területeken új ellentmondások keletkeztek:

- a) Teljes egészében megszűnt a távhőszolgáltatás állami dotációja. Ezért, valamint a vásárolt hőenergia, az energiahordozó-árak és az üzemeltetési költségek emelkedése miatt 1991-2003. között a hőszolgáltatás díjai többszörösökre növekedtek. Időközben jelentősen emelkedtek a lakásfenntartás egyéb költségei is, nőtt a díjmegállapítással kapcsolatos társadalmi érzékenység.

- b) Átalakultak a tulajdoni viszonyok. A közcélú szolgáltatást nyújtó erőművek önálló társaságokká alakultak és megtörtént ezek privatizációja is. A távhőszolgáltató vállalatok részben vagy egészben az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságokká alakultak át. A korábbi állami (tanácsi) bérlakások több mint 90%-a magántulajdonba került.

- c) Változtak a hatósági jogkörök. A fogyasztói érdekvédelem Tszt. által szabályozott eddigi módja nem elég hatékony, nem szerencsés, hogy az önkormányzat egyidejűleg tulajdonos, ármegállapító hatóság, engedélyező és ellenőrző szerv és a fogyasztói panaszok ki-

vizsgálója. Erre utal a felhasználói panaszok nagy száma.

- d) A létesítéskor jellemző műszaki hiányosságokat még máig sem lehetett felszámolni. Az esetek döntő többségében csak lassan történik a fűtési rendszerek korszerűsítése, különösen a hálózatokon és a felhasználó berendezéseknél, annak ellenére, hogy ehhez számos esetben állami, önkormányzati, valamint szolgáltatói támogatást is igénybe lehet venni. Emiatt viszonylag nagy a hővesztés, rossz állapotban van a hőleadók (radiátorok) jelentős része, nincs lehetőség a szabályozásra.

- e) A távhőszolgáltatásban az ipari fogyasztás aránya 15 év alatt 50%-ról 37%-ra csökkent, a lakossági és közületi fogyasztók pedig nagyobb részben fűtési célra használják a távhőt. Emiatt csökken a rendszer kihasználtsága, mivel a kapacitásokkal a téli csúcsgigények kielégítésére kell felkészülni. Ez megnöveli a hőmennyiségtől független állandó költségeket, amelyek aránya sok rendszerben eléri az 50%-ot.

- f) Egyre inkább terjednek a részben vagy teljesen vállalkozói tőkéből létesített és piaci alapon működő hatékony, kisebb körzeteket gazdaságosan ellátó, kapcsolt energiatermelést biztosító helyi hőtermelő berendezések, általában 1-10 MW közötti teljesítményhatárok között. Ezek a kisebb, kapcsoltan villamos energiát is termelő hőtermelő egységek a nagyerőművek versenytársai, általában csökkentik a szolgáltatás költségeit

Az új törvényi szabályozás főbb elvei

A törvény kidolgozásánál a következők fontosabb elvek érvényesültek:

- a távhőszolgáltatás helyi közüzemi szolgáltatás, így a közüzemi szolgáltatásra vonatkozó általános érvényű szabályok a távhőszolgáltatásra is érvényesek;

- a távhőszolgáltatásról szóló törvény rendelkezései álljanak összhangban a villamos energiáról, illetve a földgázellátásról szóló törvénnyel;

- a távhőszolgáltatás – elsősorban a lakossági felhasználók esetében – természetes monopóliumhelyzetet élvező szolgáltatás, ezért a felhasználót e helyzetből fakadó hátrányoktól meg kell védeni;

- az általánydíjas szolgáltatás megszűnése miatt kizárólagossá vált mért hőmennyiség szerinti szolgáltatására és díjfizetésre irányuló jogviszonyt, a szolgáltató és a felhasználó jogait és kötelezettségeit részletesen és egyértelműen szabályozni kell;

- a jogi szabályozás a távhőrendszer egyik „szereplőjét” (termelő-szolgáltató-felhasználó) se hozza aránytalanul hátrányos helyzetbe;

- a törvényi szabályozás vegye figyelembe a távhőrendszerek sokszínűségét, azt, hogy a hőtermelésben a nagykapacitású létesítmények mellett terjednek a gazdaságos, kisebb kapacitású kapcsolt energiatermelő berendezések.

Az általános elveken túl szükséges kiemelni néhány olyan kérdést is, amelyek tisztázása, illetve pontosabb szabályozása a törvény előkészítése során igényként felmerült.



Ezek a következők:

a) A fogyasztói érdekvédelem

A települési önkormányzatok fogyasztóvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeit a hatályos Tszt. szabályozza (az 1998. évi XVIII. Törvény 2005. július 1-ig marad hatályban). A fogyasztóvédelmi szervekkel és a felhasználói érdekképviseletekkel való kapcsolattartás módját, az érdekeltet körét, a távhőszolgáltatók ezzel kapcsolatos kötelezettségét a települési önkormányzatok rendelkezései szabályozták.

A hatályos törvény ellentmondása, hogy a fogyasztói panaszok kivizsgálása az önkormányzat jegyzőjének hatáskörébe tartozik, miközben a távhőszolgáltató gazdasági társaságok jelentős része az önkormányzat tulajdonában van. Ezen a helyzeten alapvető változást jelent, hogy a felhasználói panaszok kivizsgálása az új törvényi rendelkezés szerint a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség feladatai közé kerül.

Növekszik az önkormányzatok és a szolgáltatók által a fogyasztóvédelmi szerveknek, a véleményalkotáshoz szükséges átadandó adatok köre, pontosabb megfogalmazást kap az átadás rendje. További változás, hogy a vitás kérdések rendezésébe a fogyasztóvédelmi törvény előírásainak megfelelően bekapcsolódhatnak a békéltető bizottságok is. Mindezekkel együttesen várható a felhasználói panaszok hatékonyabb és eredményesebb intézése.

A távhőszolgáltatással kapcsolatos felhasználói panaszok általában a hatósági árak mértékére és szerkezetére vonatkoznak. E kérdésekben a törvény az önkormányzatok hatósági jogkörét nem korlátozza, előrelépést a törvényben megfogalmazott civil kontroll hatékonyabb működése jelenthet.

A fogyasztóvédelmi jogosítványok része a felhasználónak az a joga, hogy a közüzemi szerződést felmondhassa. A törvény rögzíti, hogy milyen feltételekkel mondható fel a szerződés. A társasházakról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban a felmondáshoz – amennyiben épületről van szó – a tulajdonosi közösség négyötöd részének egyetértése szükséges. A felmondás azonban nem történhet más felhasználó kárára, nem korlátozhatja más felhasználó jogait, nem okozhat kárt más tulajdonában, nem okozhat zavart a fennmaradó szolgáltatói vagy felhasználói rendszer működésében. Épületrész kiválása esetében – mivel az csak az épület fűtési rendszerének megbontásával, átalakításával lehetséges – valamennyi tulajdonostárs beleegyezése szükséges.

b) A felhasználó és a díjfizető meghatározása, fogalmi különválasztása

2003. júliustól kötelező a távhőfogyasztás hőközpontenkénti (hőfogadó állomásonkénti) vagy épületrészenkénti mérése és annak a mérés szerinti elszámolása. A távhőszolgáltatás mérés szerinti elszámolásának feltétele a hiteles mérőeszköz alkalmazása. Figyelemmel az általánosnak tekinthető ún. függőleges hőelosztó rendszerekre, hiteles mérőeszköz alkalmazására többnyire csak a hőközpontokban van ésszerű lehetőség. Az egyes épületrészekben alkalmazott kiegészítő

berendezések (vízmennyiség mérők, párolgatók költségmegosztók) csak a hőközpontokban hitelesen mért hőfelhasználás egy épületrészre (lakásra) jutó arányára vonatkozóan adnak – megközelítő pontosságú – tájékoztatást.

Ahhoz, hogy valaki önállóan mért felhasználó lehessen a következő feltételeknek kell megfelelnie:

- a hőfogyasztás hitelesen mérhető legyen;

- önállóan (a szolgáltató önálló partnereként) dönthessen a szolgáltatás igénybevételének feltételeiről, körülményeiről, megkezdéséről, illetve befejezéséről.

E feltételeknek hőközponti mérés esetén csak az ingatlanban lévő, műszakilag összekapcsolt hővételezési helyek tulajdonosainak összessége, azaz az épület egésze felel meg. Ez tükröződik a tulajdoni viszonyokban is, mivel a jogszabályok alapján a mérő utáni elzáró szerelvénytől (csatlakozási ponttól) kezdődően a felhasználói vezetékhalózat (ún. szekunder vezeték) a felhasználói közösség (társasház, lakásszövetkezet) tulajdona, az azzal járó jogokkal és kötelezettségekkel együtt.

A mérés szerinti elszámolás során mód van arra, hogy tulajdonosi közösség tagjai a szolgáltatás díját épületrészenként (lakásonként, funkcionálisan önálló egységet képező helyiség-csoportonként) külön-külön fizessék. Ebben az esetben szükségszerűen különválik a mért hőmennyiséget átvevő, az egész épületet érintő szolgáltatás mértéke, feltételei tekintetében való rendelkezés lehetőségével bíró jogos tulajdonosi közösség, a „felhasználó” és a díjmegosztás eredményeként a ráeső díjat megfizető épületrész-tulajdonos, a „díjfizető” személye. E különbséget a fogalmi meghatározásokban is szükséges önállóan meghatározni. A felhasználó (tulajdonosi közösség mint mért fogyasztó) dönt a hőközpontban mért hőmennyiség mértékéről, megosztásának módjáról és arányairól. Igényelheti, hogy az összes vételezett (és mért) hőmennyiséget a távhőszolgáltató az általa megadott külön fűtési és külön melegvíz arányok szerint ossza szét a díjfizetők között. Ebben az esetben teljesül az a jogos fogyasztói igény, hogy a fizetett díj a lehetőségek szerint az igénybevett szolgáltatás arányát tükrözze.

A „felhasználó” és a „díjfizető” fogalmi megkülönböztetése tehát azt a technikai állapotot tükrözi, mely szerint a hőfogyasztás mennyiségének hiteles mérése csak a hőközpontban, egyes esetekben a hőfogadó állomáson lehetséges. Minden további (épületrészenkénti, lakásonkénti) megosztás – még költségmegosztók alkalmazása esetén is – csak számított, vagy becsült arányok alapján történhet.

Külön meg kell határozni a szolgáltató, a felhasználó és a díjfizető egymással kapcsolatos jogviszonyát, jogait és kötelezettségeiket. Mivel a díjfizetők felsorolását a közüzemi szerződés tartalmazza, a szerződésben meghatározott kérdésekben és feltételekkel a díjfizető a távhőszolgáltató szerződéses partnere.

c) Engedélyezés

A törvény módosítja az engedélyezési jogköröket. A kapcsolatos villamos energiát is termelő távhőtermelő berendezések létesítését a Magyar Energia Hivatal engedélyezi. Az összes többi távhőtermelő berendezés létesítési és távhőtermelői működési engedélyét, továbbá a távhőszolgáltatási működési engedélyeket a települési önkormányzat jegyzője adja ki.

d) Mérés, elszámolás, díjfizetés

Szükséges és törvényben is előírt állapot az, ha a hőfogyasztást mérik és a díjfizetés alapja a tényleges fogyasztás. A hiteles hőmennyiségmérés nagyrészt a hőközpontban történik.

Mérés alapján történő elszámolás szerinti díj fizetésének kötelezettsége azt a felhasználót terheli, aki a szolgáltatóval szerződéses jogviszonyban áll. Mérés szerinti elszámolás esetén (ha a tulajdonosi közösség a felhasználó) lehetőség van arra is, hogy a díjfizetés lakásonként külön-külön vagy – megállapodás szerint – együttesen történjék. Külön-külön történő díjfizetés esetén a díjfizető az épületrész (lakás) tulajdonosa, de külön megállapodás szerint a díjat fizetheti a lakás bérelője, használója is. Ebben az esetben azonban az épületrész (lakás) tulajdonosának helytállási kötelezettsége van. Az egyes díjfizetők tartozásáért nem felel sem más díjfizető, sem a tulajdonosi közösség mint felhasználó.

e) Üzemeltetés

Az új Tszt. szerint a felhasználói berendezés üzemeltetése és karbantartása általában a felhasználónak mint tulajdonosnak a feladata. Ha a berendezés a szolgáltató tulajdonában van, akkor ez a kötelezettség a szolgáltatót terheli.

A törvény lehetővé teszi azt, hogy a felhasználó tulajdonában lévő berendezés létesítésére, üzemeltetésére, karbantartására a szolgáltató a tulajdonossal szerződést kössön. Különösen lényeges ez abban az esetben, ha a mérés szerinti elszámolás a szolgáltatói hőközpont felszámolása miatt új felhasználói hőközpont megépítését teszi szükségessé. A törvény arra is kötelezi a szolgáltatót, hogy a még meglévő szolgáltatói hőközpontokat – amennyiben az épületenkénti hiteles hőmennyiségmérés feltételei nem teremthetők meg – az önkormányzat képviselő-testületének rendeletében megszabott feltételekkel és határidőig szüntesse meg, azaz létesítsen felhasználói hőközpontot. Ezt a felhasználói berendezést – a törvényben meghatározott feltételekkel – a szolgáltató a saját költségén létesíti. A törvény azt is kimondja, hogy új szolgáltatói hőközpont csak abban az esetben építhető, ha egyidejűleg megvalósul a távhő felhasználóenkénti mérése is.

f) Árszabályozás

A villamos energiáról szóló 2001. évi CX. törvény meghatározza a villamos energia termelésére vonatkozó működési engedély kötelezettségét. A jelenleg hatályos ártörvény szerint a villamosenergia-termelői engedéllyel rendelkező termelők esetében a gazdasági és közlekedési miniszter, míg a villamosenergia-termelői engedéllyel nem rendelkező erőművek által közvetlenül vagy közvetve távhőszolgáltatási célra értékesített melegített víz – mint termék – legmagasabb hatósági



árát a települési önkormányzat – a fővárosban a Fővárosi Önkormányzat – képviselő-testülete állapítja meg. E szabályozásra ebben a formában nincs szükség. Az erőművek és a távhőszolgáltatók részletesen szabályozott ármegállapodással rendelkeznek az erőművek által termelt melegített víz – mint termék – adás-vételi áráról, az árkövetés módjáról. Az erőművek és a távhőszolgáltatók általában egyenrangú felekként, azonos vagy hasonló súlyú szereplőként tárgyalnak egymással, egyik szereplő sincs lényeges erőfölényben a másikkal szemben. Ezért az új törvény a termékek (gőz és melegített víz) esetében csak akkor javasolja a hatósági ár fenntartását, ha az a lakosság távhőellátását szolgálja, de ezt is csak az 50 MW hőteljesítménynél nagyobb távhőtermelő esetében.

A hatósági árak alkalmazását azokra a területekre célszerű koncentrálni (lakosság), ahol a piaci viszonyok csak korlátozottan működnek.

g) A meglévő állapot fenntartása

A törvény visszamenőleges hatályú rendelkezést nem tartalmaz, nem érinti a meglévő tulajdoni- és használati jogokat, továbbá a már meglévő egyéb jogokat és kötelezettségeket.

Az új törvény felhatalmazást ad

- a Kormánynak,
- a gazdasági és közlekedési miniszternek és
- települési önkormányzatok képviselő-testületének
- egyes – a törvény záró paragrafusaiiban részletezett – rendelkezések rendeleti szabályozására.

Ezek a szabályozási területek az alábbiak:

A kormánynak rendeletben kell megállapítania:

- a) a Hivatal által kiszabható bírság mértékét [4. § (2) bekezdés];
- b) a távhőtermelő és a távhőszolgáltató létesítési és működési engedélyének tartalmi követelményeit, az engedélyezési eljárás további részletes szabályait és az engedély kiadásának feltételeit (12-13. §);
- c) az idegen ingatlanra vonatkozó jogokkal kapcsolatos eljárási szabályokat (21-32. §);
- d) a távhőtermelő és a távhőszolgáltató közötti jogviszony általános szabályait (35. §);
- e) a távhőszolgáltatás korlátozásának általános elveit (41. §);
- f) a fűtéshez és a használati melegvíz-készítéshez felhasznált hőmennyiség külön történő meghatározásának módját és feltételeit [43. § (3) bekezdés];
- g) a távhőszolgáltató, a felhasználó, a felhasználó megbízottja és a díjfizető közötti jogviszony általános szabályait (52. §);
- h) a távhő előállítására szolgáló megújuló energia hasznosításának szabályait [3. § m) pont].

A gazdasági és közlekedési miniszter rendeletben:

- a) a pénzügyminiszterrel egyetértésben megállapítja a Hivatal részére fizetendő díjak

mértékét és a díjak fizetésére vonatkozó részletes szabályokat [5. § (2)-(3) bekezdések];

- b) a pénzügyminiszterrel egyetértésben el látja a távhőtermeléshez kapcsolódó, törvény által hatáskörébe utalt árhatósági feladatokat (61. §).

Az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben szabályozza az új Tszt-ben meghatározott, hatáskörébe utalt alábbi feladatokat.

Az önkormányzat képviselő-testülete:

- a) rendeletben határozza meg a távhőszolgáltató és a felhasználó közötti jogviszony részletes szabályait, valamint a hőmennyiségmérés helyét, ideértve a mérés technológiai helyét is;

b) ellátja a törvény által hatáskörébe utalt ármegállapítói feladatokat, valamint rendeletben határozza meg az áralkalmazási és díjfizetési feltételeket. A szolgáltatói hőközponti, a felhasználói hőközponti, valamint hőfogadó állomási mérés közötti eltérésekre való tekintettel az önkormányzat képviselő-testülete külön díjalkalmazási feltételeket határozhat meg ezen mérések esetére. Az önkormányzat képviselő-testülete az ármegállapítás előtt köteles a fogyasztóvédelmi felügyelőségek, továbbá a felhasználói érdekképviseletek véleményét kikérni. A véleményalkotáshoz szükséges információkat az önkormányzat képviselő-testülete az ármegállapítás előtt 20 nappal köteles a felhasználói érdekképviseletek rendelkezésére bocsátani;

c) rendeletben kijelöli azokat a területeket, ahol területfejlesztési, környezetvédelmi és levegő-tisztaságvédelmi szempontok alapján célszerű a távhőszolgáltatás fejlesztése;

d) megállapítja a távhőszolgáltatás szüneteltetésének és a felhasználók korlátozásának feltételeit, a korlátozás szabályait és sorrendjét, valamint a távhőszolgáltató azzal kapcsolatos jogait és kötelezettségeit;

e) rendeletben határozza meg az új vagy növekvő távhőigénnyel jelentkező felhasználói hely tulajdonosától kérhető csatlakozási díjat;

f) rendeletben határozza meg a szolgáltatói hőközpontok a törvényben előírt megszüntetésének, illetve a szolgáltatói hőközpontot kiváltó berendezések létesítésének forrását, határidejét és egyéb feltételeit;

g) a szolgáltató a fűtési célú és a használati melegvíz-készítés céljára felhasznált hőt az önkormányzat képviselő-testülete által meghatározott időponttól kezdődően a Távhőszolgáltatási Közüemi Szabályzatban meghatározott módon és feltételekkel külön köteles meghatározni és számlázni.

h) A Távhő-szolgáltatási Közüemi Szabályzatban foglaltakkal összefüggésben az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben további részletes szabályokat határozhat meg.

Az alábbiakban bemutatjuk az új Tszt. legfontosabb általános rendelkezéseit:

A törvény hatálya

Az új Tszt. hatálya kiterjed minden jogviszonyra, amely a távhő termelését, szolgáltatását és felhasználását érinti.

Az új Tszt. rendelkezéseit kell alkalmazni a távhő-szolgáltatási célra hőt termelő létesít-

ményre, valamint a távhő továbbítására, elosztására szolgáló távhővezetésekre, a távhőt továbbító hőhordozó közeg kiadására, elosztására, fogadására, illetve átalakítására szolgáló hőközpontokra, és e létesítmények létesítésére, átalakítására, üzemeltetésére, megszüntetésére, valamint a távhő termelésére és szolgáltatására.

Nem tartozik e törvény hatálya alá a saját felhasználási célra hőt termelő létesítmény, valamint az a távhőtermelő tevékenység, amit a termelő, szolgáltató közbeiktatása nélkül, közvetlenül a nem lakossági felhasználónak, egyedi szerződés alapján végez, illetve a központi költségvetési szervek vagyonkezelésében lévő távhőtermelő és hőszolgáltató létesítmény.

A törvény fenti egyik rendelkezése azért szükséges, mert a törvény alapján létrejött közüzemi szerződés a távhőszolgáltató szerződéses kapcsolatait szabályozza, de a hőtermelő és a nem lakossági felhasználó közötti közvetlen kapcsolat esetén a szerződés tartalmát a szerződő felek szabadon állapítják meg.

Általános követelmények

A távhőszolgáltatást az élet-, az egészség- és a vagyonbiztonság, valamint a környezet és a természet védelmének érvényesülésével gazdaságosan, a nemzetgazdasági, a felhasználói, továbbá az energiatakarékossághoz fűződő érdekeknek és a műszaki-biztonsági előírásokban meghatározott követelményeknek megfelelően kell végezni.

Fogalom meghatározások

Az új Tszt. alkalmazásában:

a) *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 (épület, építmény, telek) tulajdoni határa;

b) *díjfizető*: épületrészenkénti díjmegosztás esetén az épületrésznek a közüzemi szerződésben megnevezett tulajdonosa, az e törvényben meghatározott esetekben az épület, építmény vagy az épületrész bérlője, használója;

c) *engedélyes*: a távhőtermelő létesítmény létesítésére, távhőtermelésre, valamint a távhőszolgáltatásra engedéllyel rendelkező;

d) *engedélyező*: hatáskörének megfelelően a Magyar Energia Hivatal, a területileg illetékes települési önkormányzat jegyzője, illetve a fővárosban a fővárosi önkormányzat főjegyzője;

e) *épületrész*: a törvény alkalmazásában a távhővel ellátott épületnek, építménynek, ingatlanunk funkcionálisan önálló, külön vagy közös tulajdonban lévő része (lakás, tizlethe-lység, lépcsőház stb.);

f) *felhasználási hely*: a felhasználó tulajdonában lévő, a közüzemi szerződés tárgyát képező olyan épület, építmény, épületrész, amelynek távhőfogyasztása önállóan mérhető;

g) *felhasználó*: a távhővel ellátott épületnek, építménynek, a törvényben meghatározott esetben az épületrésznek a távhőszolgáltatóval a távhő mérés szerint tör-



ténő szolgáltatására vonatkozóan közüzemi szerződéses jogviszonyban álló tulajdonosa, több tulajdonos esetén a tulajdonosok közössége [a társasház, a lakásszövetkezet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti közös tulajdon esetén a tulajdonostársak]. Abban az esetben, ha a távhőfelhasználás a több személy tulajdonában lévő épület valamennyi épületrészében mérhető, a felhasználó az egyes épületrészek tulajdonosa is lehet. A felhasználó lehet lakossági vagy egyéb felhasználó:

ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

gb) egyéb felhasználó: a *ga)* pontban nem említett épület, építmény tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa;

h) felhasználói berendezés: a felhasználói hőközpont, a hőfogadó állomás, a felhasználói vezetékhalózati, a hőleadó készülékek, a hőhasznosító és keringtető berendezések, a táglási tartály és a felhasználó által felszerelt fűtési és használati melegvíz-mérők, költségmegosztók;

i) felhasználói vezetékhalózat: az a csővezetékrendszer, amely a hőnek hőhordozó közeg által, a csatlakozási ponttól a felhasználói berendezésekhez való továbbítását szolgálja;

j) hőfogadó állomás: egy épület vagy építmény távhőellátása céljából, a hőhordozó közeg fogadására, továbbítására szolgáló technológiai berendezés, ahol a felhasználók részére átadott távhőmennyiség mérése, mennyiségi szabályozása is történhet;

k) hőhordozó közeg átalakítása: a hőhordozó közeg fizikai jellemzőinek megváltoztatása;

l) hőközpont: a hőhordozó közeg kiadására, elosztására, fogadására, átalakítására, mennyiségének szabályozására, illetőleg a távhő átadására szolgáló technológiai berendezés. A hőközpont lehet termelői hőközpont, szolgáltatói hőközpont és felhasználói hőközpont;

la) termelői hőközpont: a távhő termelőjénél távhőellátás céljából a hőhordozó közeg kiadására, továbbítására, elosztására, átalakítására, mennyiségének szabályozására, esetenként mérésére szolgáló technológiai berendezés;

lb) szolgáltatói hőközpont: több épület vagy építmény távhővezeték-hálózat útján történő hőellátása céljából, az ellátandó épületeken vagy építményeken kívül, vagy azok egyikében elhelyezett, a hőhordozó közeg fogadására, átalakítására, mennyiségének szabályozására, elosztására, mérésére szolgáló technológiai berendezés. A szolgáltatói hőközpontokkal azonos módon kell kezelni azokat a kazánházakat, melyekből – hőközpont közbeiktatása nélkül – közvetlenül történik a fogyasztók hőellátása;

lc) felhasználói hőközpont: egy épület vagy építmény hőellátása céljából a hőhordozó közeg fogadására, átalakítására, mennyi-

ségének szabályozására, mérésére szolgáló technológiai berendezés;

m) megújuló energiaforrás: a nem fosszilis megújuló energiaforrások (szél-, nap-, víz- és geotermikus energia, biomassza, hulladéklerakóhelyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázok, biogázok energiája);

n) szabálytalan vételezés: a távhő felhasználásáról szóló közüzemi szerződés nélküli távhőfogyasztás vagy a távhőnek szerződéshez módton történő vételezése;

o) szolgáltatói berendezés: a távhőtermelő létesítmény, a távhővezeték-hálózat, a szolgáltatói hőközpont, az elszámolás alapjául szolgáló, a távhőszolgáltató tulajdonában lévő mérőeszköz, a hőközpont primer oldali főelzárói és mennyiség-szabályozói;

p) távhő: az a hőenergia, amelyet a távhőtermelő létesítményből hőhordozó közeg (gőz, melegített víz) alkalmazásával, távhővezeték-hálózaton keresztül, üzletszerű tevékenység keretében a felhasználási helyre eljuttatnak;

q) távhőszolgáltatás: az a közüzemi szolgáltatás, amely a felhasználónak a távhőtermelő létesítményből távhővezeték-hálózaton keresztül, az engedélyes által végzett, üzletszerű tevékenység keretében történő hőellátásával fűtési, illetve egyéb hőhasznosítási célú energiaellátásával való szul meg;

r) távhőszolgáltató: az a gazdálkodó szervezet, amely meghatározott településen vagy a település meghatározott részén a távhő üzletszerű szolgáltatására engedélyt kapott;

s) távhőtermelő: az a gazdálkodó szervezet, amely távhő termelésére engedélyt kapott;

t) távhőtermelő létesítmény: az erőmű távhő-szolgáltatási célra hőt termelő létesítménye, távhőt előállító fűtőmű, kazántelep, kazán, hulladékégető mű, geotermikus energiát távhőszolgáltatás céljára kitermelő vagy más megújuló energiát (pl. biokazán, hőszivattyú, napkollektor) és hulladékot hasznosító távhőtermelő berendezés;

u) távhővezeték-hálózat: az a csővezetékrendszer – a hozzá tartozó műtárgyakkal, hálózati szerelvényekkel, kapcsolódó automatikákkal, műszerekkel, elektromos berendezésekkel együtt –, amely a távhőnek (hőhordozó közegnek) a távhőtermelő létesítménytől a csatlakozási pontig történő szállítására szolgál. A távhővezeték-hálózat részei: a gerincvezeték, az elosztóvezeték, a bekötővezeték, valamint a szolgáltatói hőközpontból kiinduló és az átalakított hővel ellátott épület vagy építmény hőfogadó állomása főelzáró szerelvényéig, ennek hiányában a felhasználási helyet magában foglaló ingatlan telekhatáráig terjedő vezeték;

v) üzletszabályzat: a működési engedélyt kiadó közigazgatási szerv által jóváhagyott és az illetékes fogyasztóvédelmi felügyelőség által véleményezett szabályzat, amely a helyi szolgáltatási sajátosságok figyelembevételével szabályozza a távhőszolgáltató működését és meghatározza a távhőszolgáltató kötelezettségeit és jogait, szabályozza a távhőszolgáltató és a felhasználó szerződéses viszonyát, a mérés és elszámolás rendjét, valamint a szolgáltatónak a felhasználóval, a fo-

gyasztóvédelmi felügyelőségekkel és a felhasználók társadalmi érdek-képviselői szervezeteivel (a továbbiakban: felhasználói érdekképviselő) való együttműködését.

A fentiek szerint tehát távhőszolgáltatás: az a közüzemi szolgáltatás, amely üzletszerű tevékenység keretében a felhasználónak távhővel való ellátására irányul. A törvény – összhangban a földgázellátásról, valamint a villamos energiáról szóló törvényekkel – a távhőszolgáltatás tekintetében magát az energiaszolgáltatást tekintti elsődlegesnek, nem pedig az energia különféle célú felhasználási célját.

A *g)* pont a felhasználó fogalmát határozza meg. A fogalom lényeges eleme, hogy a felhasználó fogalmi feltétele a távhő hiteles hőmennyiségmérés alapján történő szolgáltatása. Ennek a feltételnek az esetek jelentős részében az épület egésze, egyes esetekben a külön (hitelesen) mérhető épületrészek felelnek meg. A törvény megkülönbözteti a lakossági felhasználót és az egyéb felhasználót. Ennek a megkülönböztetésnek a közüzemi szerződés tartalmával kapcsolatban van jelentősége. A fogalom-meghatározás keretében a törvény pontosítja a felhasználó fogalmát. Rögzíti, hogy a felhasználó az ellátott épület azon tulajdonosa (tulajdonosai), aki a távhőszolgáltatással szerződéses jogviszonyban van. A távhőszolgáltató a csatlakozási ponton mért hőmennyiséget adja át a felhasználónak, a szolgáltatás tárgyának mérése pedig – az adott műszaki feltételektől függően – általában a hőközpontban vagy a hőfogadó állomáson, egyes esetekben épületrészenként történik.

A hőközpontban (hőfogadó állomáson) történő hőmennyiségmérés esetén a felhasználó szükségszerűen a tulajdonosi közösség, az ingatlan valamennyi tulajdonosa, mivel a mért távhőmennyiséget együttesen veszik át. Az épületrész (lakás) tulajdonosa abban az esetben lehet felhasználó, ha az átadott távhő mennyisége valamennyi épületrészben számlázás alapjául szolgáló (hiteles) módon mérhető.

Felhasználási helynek a törvény azt az épületet, illetőleg épületrészt tekintti, amelynek távhőfogyasztása önállóan (hitelesen) mérhető és amelynek távhővel való ellátására a közüzemi szerződés létrejön.

A törvény a felhasználó mellett alkalmazza és külön meghatározza a díjfizető fogalmát. Erre azért van szükség, mert az általánosnak mondható hőközponti mérés szerinti szolgáltatásnál a felhasználók (a tulajdonosi közösségek) túlnyomó része épületrészenkénti díjszétosztást és külön számlázást igényel a távhőszolgáltatóktól. Ilyen esetben a távhőszolgáltatóval szerződéses viszonyban álló „felhasználó” és a szolgáltatási díj megfizetésére köteles „díjfizető” személye szükségszerűen elválik egymástól. Az egyes épületrészekre eső fogyasztás díját az épületrészek tulajdonosai általában külön-külön egyenlítik ki. A díjfizető és a szolgáltató között a törvényben szabályozott és szerződésben meghatározott körben szerződéses jogviszony jön létre.



Hogyan adózik a helyi utazás és étkezés együttes juttatása

A 2005. évi költségvetési törvény (2004. évi CXXXV. tv.) 97. §-a által került módosításra az Sza törvény 5.7 pontja, mely az utazási bérlettel, vagy utazási jeggyel történő munkába járás adómentességének szabályait taglalja.

Ha a munkáltató az étkezés mellett helyi bérletet is juttat ingyenesen a munkavállaló részére, akkor azok együttes összege meleg étkezés és az e szolgáltatás igénybevételére jogosító utalvány biztosításakor az étkezés és a helyi bérlet együttes értékéből legfeljebb 10 000 forint minősül adómentesnek. Kizárólag készétel fogyasztására szolgáló utalvány biztosítása esetében az étkezés és a helyi bérlet együttes értékéből legfeljebb 6 000 forint válik adómentessé.

Ha a bérlet érvényességi ideje nem naptári hónapra szól, akkor az adómentes részt naptári hónapra arányosan kell meghatározni (például éves bérletnél annak 1/12-ed részét kell alapul venni). Amennyiben a munkavállalók étkezési juttatása a melegétkezés esetében 8 000 forint, ill. étkezési jegy esetében 4 000 forint, úgy a helyi bérlet árából csak

2 000 forint adómentes, az azt meghaladó rész adóköteles természetbeni juttatás.

Szakmai körökben vitatott, hogy az együttes érték számítása során figyelmen kívül hagyható-e az Sza törvény

1. sz. melléklet 8.17 pont szerinti adó-

mentes étkezési hozzájárulás összeg-határa, vagy sem. A jogalkotó véleménye szerint a közös adómentes összeghatáron belül az adózók szabadon határozhatják meg az egyes juttatások arányát, tehát a fenti jogszabályi hely olvasata alapján lehetőség van arra is, hogy a melegétkezés értéke pl. 9 000 forint legyen, ilyenkor a helyi bérletből 1 000 forint adómentes, míg ha kész étel fo-

Példán keresztül nézzük meg, hogyan alakulhat a helyi bérlet és az étkezés együttes juttatásának adókötelezettsége?

értékek forintban

Étkezés értéke		Helyi utazási bérlet értéke	Étkezés és helyi utazási bérlet együttes értéke	Adómentes érték	Adóköteles érték
Meleg étkeztetés	Hideg étkeztetés				
8 000	-	2 000	10 000	10 000	-
5 000	-	5 000	10 000	10 000	-
7 000	-	5 000	12 000	10 000	2 000
11 000	-	5 000	16 000	10 000	6 000
9 000	-	1 000	10 000	10 000	-
	4 000	2 000	6 000	6 000	-
	2 500	3 500	6 000	6 000	-
	4 000	7 000	11 000	6 000	5 000
	7 000	5 000	12 000	6 000	6 000
	5 000	1 000	6 000	6 000	-

Táblázat csak példaértékkel tartalmazza a különböző juttatási összegeket, valamennyi variációra természetesen nem térünk ki.

A Magyar Közlöny 2005. évi 60. számában jelent meg a 2005. XXIV. törvény, amely több ponton módosította a személyi jövedelemadó törvényt. Rendelkezései elsősorban a munkába járással kapcsolatos költségek megtérítésének adókötelezettségét érintik.

1. Tömegközlekedési eszközzel történő munkába járás

A 78/1993. (V.12.) Korm. rendelet értelmében a munkáltató köteles megtéríteni a dolgozó munkába járására tekintettel – bérlettel vagy teljes árú menetjeggyel való elszámolás ellenében – a vasúti közlekedés díjának 86%-át, míg távolsági autóbusszal utazásnál az utazási díj 80%-át. Az Sza törvény szerint a juttatás akkor is mentes az adó alól, ha a munkáltató a rendeletben előírt kötelező mértéket meghaladóan térít, azaz a bérlet, illetve a menetjegy teljes összegét kifizeti. Az ezt meghaladó összeg azonban a dolgozó munkaviszonyából származó jövedelme. Az adómentesség azonban csak abban az esetben áll fenn, ha a dolgozó az utazási bérletet vagy jegyet a munkáltató részére leadja. (Az új rendelkezés szerint tehát nem szükséges a bérlet szelvényen az utazási igazolvány számát feltüntetni.)

2. Gépkocsival történő munkába járás

A munkáltató a munkavállaló részére megterítheti a saját, vagy más tulajdonában lévő

gépjárművel megvalósuló munkahelyre történő eljutás költségét is. Ez akkor fordulhat elő, ha a) a munkavállaló állandó vagy ideiglenes lakóhelye és munkahelye között nem közlekedik tömegközlekedési eszközzel; b) a munkavállaló munkarendje miatt tömegközlekedési eszközt nem vagy csak hosszú várakozással tudna igénybe venni; c) a munkavállaló mozgáskorlátozottsága miatt nem képes tömegközlekedési eszközzel közlekedni. Gépjárművel történő munkába járás esetében a munkáltató az új szabály szerint kilométerenként 9 forintot téríthet adómentesen. A törvény 25. § (2) bekezdés bb) pontja szerint a 9 Ft/km költség-térítés összeget a munkában töltött napokra számolva, legfeljebb a munkahely és a lakás közötti oda-vissza távolság figyelembevételével kell kiszámítani. A munkába járás költségeinek további megtérítése (kilométerenként 9 forintot meghaladó összeg vagy az üzemanyag megtérítése) a magánszemély nem önálló tevékenységéből származó jövedelme, azzal szemben költségelszámolásra nincs lehetőség. Amennyiben a gépkocsival történő munkába járás megfelel a rendeletben foglalt, előzőekben említett követelmény valamelyikének, úgy köz-

gyasztására alkalmas jegyet biztosít a munkáltató, és annak értéke pl. 5 000 forint, akkor a helyi bérletből szintén 1 000 forint lesz adómentes. (Hasonló értelmezés olvasható az ADÓ c. szaklap 2005/1-2. számában megjelent „Jövedelmek és juttatások” c. cikkben a lap 7. oldalán is.)

A két juttatási mód ugyanazon magánszemély esetében a naptári év egészére szól, attól év közben eltérni nem lehet. Az értékhatáron felüli rész adóköteles természetbeni juttatásnak minősül, a-melynek adókötelezettségét az adóév utolsó napjára kell megállapítani.

A közlekedési juttatás adókötelezettségének évközi módosítása

igazgatási határon belül történő munkahelyre utazás esetében is lehet adómentesen téríteni 9 Ft/km összeget. Erről nem szükséges útnyilvántartást vezetni, a munkahely és a lakás közötti oda-vissza távolság dokumentálására például a munkaszerződés is megfelel, amely tartalmazza a dolgozó lakóhelyét és a munkavégzés helyét. Hatálybalépés A törvény módosító rendelkezései 2005. július 1-jén lépnek életbe, azonban visszamenőlegesen a 2005. január 1-jét követő időszakra kifizetett utazási költségtérítés esetén is alkalmazhatóak. Ennek értelmében, ha például a dolgozó csak gépkocsival tud eljutni a munkahelyére, és a munkáltató az év első felében a munkába járásra tekintettel 3 Ft/km-t fizetett, akkor 2005. július 1-jétől 9 Ft/km összeget adhat adómentesen. Ezen felül utólag, január 1-től június 30-ig terjedő időszakra a 3 Ft/km-t további 6 Ft/km költségtérítéssel egészítheti ki ugyancsak adómentesen. A kilométerenkénti 9 Ft juttatása természetesen nem kötelező, hanem lehetőség, amely a munkáltató mindenkori anyagi-pénzügyi helyzetétől függ.

Borzák Balarám Béla
építésmérnök



Mi a baj a homlokzati hőszigetelésekkel?

Az épületek utólagos homlokzati hőszigetelésének elhatározása mellett -a teljesség igénye nélkül- több szempont is szól:

- tönkrement, vagy már megérett a felújításra az épület homlokzata,
- panel épületek esetében egyszer és mindenkorra szeretnénk megszüntetni a panelillesztési problémákat (légzárás, vízzárás, hővesztés, stb.)
- szeretnénk javítani az épület lakásainak komfortérzetét (télen is és nyáron is)
- csökkenteni kívánjuk az épület fűtési költségeit,
- szeretnénk megfeleltetni épületünket a szigorodó EU-s energetikai normatíváknak,
- vagy csak egyszerűen szeretnénk megépíteni avult házunkat.

(kettő db kép: panel épület homlokzati hőszigetelés előtt és -után)

Az a lakóközösség, lakásszövetkezet, társasház, vagy más ingatlan tulajdonos, aki épülete homlokzati hőszigetelése mellett döntött, szinte minden esetben megtapasztalta, hogy a legtöbb- és legnagyobb bajok a kivitelezés során tapasztalhatóak, az első fontos teendő ezen a területen van. Nem folytatható az a sajnálatos gyakorlat, hogy képzés és megfelelő szakismeret, kellő kompetencia hiányában, botcsinálta „szak-kivitelezők” áldozataként, herdáljuk el a felújításra spórolt-, vagy súlyos kamatok terhe mellett felvett hitelek millióit, és közben a hibásan elvégzett munkák után a „sosem volt” vállalkozók nyomát bottal ütve, behajthatatlan és beláthatatlan garanciális igényekkel bombázzuk a bíróságokat.

Hazánkban több évtizede folyik az épületek homlokzati hőszigetelése. Jelentős a már

(jól – rosszul) megvalósult, de még több a hőszigetelésre váró épületek száma. Évente gyarapszanak azon gyártók, -forgalmazók és az általuk előállított, értékesített homlokzati hőszigetelő rendszerek, valamint a rendszerek összetevőinek választéka, (már nem csak laikusok számára áttekinthetetlen mértékben) melyek igyekeznek ugyanazt a célt, ugyanazt a piaci igényt kielégíteni. Tegyük a „Jobb minőségű épületekért”.

Ismert, hogy az európai uniós csatlakozással Magyarország is bekapcsolódott egy olyan nemzetközi műszaki szabályozási rendszerbe, melynek alkalmazása megkerülhetetlenül tette az új és a meglévő épületállomány energetikai minőségének javítását.

Magyarországon is hatályba léptek azok az előírások (EN, ETAG, MSZ és MSZ EN) melyek szabályozzák a hőszigetelő anyagokat és azok alkalmazását, valamint a hőszigetelő vakolatrendszereket. Általánossá vált a gyártók és forgalmazók körében az ISO minőségirányítási rendszerek bevezetése. Tehát vannak megfelelő szabályozások, készülnek megfelelő termékek, de legtöbbször nem rendelkeznek megfelelő szakismerekkel a tervező-, a beruházó-, az ellenőrző és leginkább a kivitelező személyek.

Köztudott, hogy a nemzetközi tendenciákat követve, Magyarországon is eluralkodott az a nyereségorientált gazdasági szempont (ami baj – nem baj, de tény!), hogy valamennyi termék a „még ép hogy megfelelő” minőséget érje csak el. Elmúltak azok az idők, amikor az a mérnöki megfontolás volt a műszaki élet meghatározó eleme, hogy „ami elromolhat, az el is romlik” ezért kellő

(ma már „gazdaságtalan”) biztonságra törekedtek. Ennek következménye, hogy a legkisebb gyártói-, forgalmazói-, tervezői, vagy kivitelezési hiba, – hiányosság, -mulasztás, a megoldás elégtelenségéhez vezet. Az ilyen esetek végeláthatatlan peres eljárásokhoz, felbecsülhetetlen presztízs- és gazdasági veszteségekhez vezetnek.

Az Üzletház Kft, azt a célt tűzte ki, hogy a homlokzati hőszigetelési rendszerek megvalósításában minden érintett szint számára, de kiemelten az ingatlan tulajdonosok és azok közösségei számára, olyan ismeret-átadási megoldást, szaktanácsadói és szakértői szolgáltatást indítson el, ami pótolja (pótolhatja) a hiányokat. Az ismeretátadás bevezeti az érdeklődőket a homlokzati hőszigetelés szakmai részleteibe (tudjuk, hogy a részletek mögött rejtőzik a lényeg!). A mérnöki szaktanácsadás keretében megkaphatók azok a műszaki feltételek melyek segítenek az elvégzendő munka műszaki tartalmának pontos meghatározásában, hogy minden pályázó azonos alapokra helyezze ajánlatát (ne utólag derüljön ki; ja arról nem volt szó, ja meg arról sem, stb!). Objektív szempontokat vezet be a kivitelező-választásba, a munkafolyamatok és körülmények dokumentálásába, a történetek utólagos reprodukálhatóságába. (melyek a vitás ügyekben elengedhetetlenek!). Az építésügyi szakértés keretében megtehető az elvégzett munka minősége, minősítése, a várható élettartam, stb.

Üzletház Kft. 8124 Kálóz Rózsa utca 40.
Telefon: 25/496-783, Mobil: 30/90-29-148

Borzák Balarám Béla
építészmérnök – építésügyi szakértő

Mi is a baj a homlokzati hőszigetelésekkel?

A „Mi a baj a homlokzati hőszigetelésekkel?” című írás kellően eltitkolta a konkrét bajokat, ezért most a teljesség igénye nélkül az elmúlt évtized szakértői tapasztalataiból:

- a hőszigetelésre kerülő homlokzatokat nem tisztítják le, így a ragasztás az évtizedes szennyeződésekre történik, ami rövid idő után elengedi a felületet (persze, ha van dübelezés az fenntartja a rendszert, csak „löttyög”) és megkezdődik a lassú de biztos, idő előtti tönkremenetel.
- olyan anyagokat építenek be, amelyek nincsenek rendszerben bevizsgálva, nem rendelkeznek rendszer-minősítéssel, így sem garancia, sem összeférhetőségi ismeretek nincsenek. A Gyártók (joggal) mossák kezeiket. (sajnos a kivitelezők túlnyomó többsége azt sem tudja, mi az a Szabványosság, mi az Építőipari Műszaki Engedély, mi az a Megfelelőségi Nyilatkozat, mi az a Típusvizsgálat, stb. és ezek között mi a különbség, mikor mire van szükség, mire kell figyelni.
- A legdöntőbb szempont nem csak az ár! Hisz az olcsó, hosszú távol gyakran a

legdrágább! Márpedig házainkat inkább unokáinknak építjük, nem a holnapnak!)

- a hőszigetelés felragasztása csak néhány pontban történik, így a táblaszélék rögzítetlenek. Mivel minden reggel melegszik (táglul) és minden este hűl (összehűződik) a felszín, így a rögzítetlen táblaszélék addig feszítik, fásrasztják a (talán jól?!) beágyazott felületerősítő réteget, míg a táblaillesztéseknél megjelennek a repedések, megnyílik az út a víz előtt, a bejutó víz rontja a hőszigetelés hatékonyságát, megfagyva feszíti, fásrasztja a kérget, nyáron gőznyomás formájában lefeszíti a vakolatot, stb., stb.

- olyan időjárási körülmények között (is) történnek kivitelezések, amikor biztos az eredménytelenség. A teljes homlokzati bevonatrendszerek összetevői jellemzően száradási folyamattal kötnek, szilárdulnak. Ha ez túl gyors (nagy melegben, erős szélben), vagy ép túl lassú (hűvös, párás időben) mindkét esetben romlik a minőség, ha ugyan visszafordíthatatlan károsodást nem szenved; ragasztó, hálóbeágyazó anyag, vakolat.

(három db kép: „csimpaszkodók – függesztett állvány – hagyományos állvány)

- a kivitelezés módja nagyban hozzájárul a megvalósítható minőséghez, egyes módszerek csak korlátozottan (volnának) alkalmazhatóak, de ennek értékelése, levelezése túl megy jelen írás terjedelmi keretein.

- fontos tudni, hogy minden egyes dübel hőhíd! Hisz egyik mechanikai rögzítőelem-fajta sem készül hőszigetelő anyagból!

- Egy dübel m²-ként, átlag 2-3%-ot ront a hőszigetelésen. 4 db/m² – 8-12%-ot, 6 db/m² – 12-18%-ot, 8 db/m² – 16-24%-ot, stb.

- Következmény: nő az ár, romlik a hőszigetelő-képesség!

- Természetesen sok esetben elkerülhetetlen a dübeles rögzítés-kiegészítés, de mindig legyünk körültekintőek; „jót, s jól...”

- a hagyományosan (rosszul!) kialakult, ablakok körüli részletmegoldások következtében, a megvalósult rendszerek gyakorlatban nem biztosítják a tüzetterjedési követelményeket; legyen a hőszigetelő anyag műanyaghab, vagy szálas anyag mindegy. (a kivitelező nem igen hibáztatható, hisz épületfizikát sosem tanult, építőanyag- és épület szerkezeti ismeretei hiányosak, tűzvédelmi

szempontokról fogalma sincs, még ha véletlenül eredetileg szakmabeli is, nem pedig: szakács, autószerelő, informatikus, stb!) Elnézést a példaként felsorolt szakmák hiteles gyakorlójától, de ők sem szívesen látnak kőművest, vagy festőt a konyhában, a szerelő aknában, vagy a szerverszobában.

– a homlokzati hőszigetelésekkel szembeni lényeges követelmény, hogy a felület-erősítő üvegháló legyen tökéletesen beágyazva (nem csak rákenve a ragasztót!) és a hőszigetelő anyagot mindenütt fedje. A hőszigetelés alól kell elindítani (ott is beágyazva) vé-

gig kell vezetni minden élen, hajlaton (beágyazva) és folytonosságát mindenhol legalább 10 cm-es átfedésekkel kell biztosítani. Ha nem így történik (márpedig az esetek túlnyomó többségében nem!) akkor a felület-erősítés, a felületvédelem, a rendszer stabilitása, tűzvédelmi megbízhatósága, tartóssága, szilárdsága, stb. jogosan megkérdőjelezhető.

– a vakolás a leglátványosabb, általában erre fordítják a „legnagyobb figyelmet”, az eredmények mégis siralmasak. Fedési hiányosságok (nem anyaghibára visszavezethető!), egyenletes anyagelosztási hibák, be-

tömörítési hiány (azt sem értik mi az!), elégtelen vízzáró képesség, rendezetlen-, összevissza rajzolatok, anyag-összedolgozási hibák tömkelege.

– Okok: nem megfelelő időjárási körülmények között végzet munka, kapkodás, anyagismereti hiányok, nem megfelelő módszerek, nem megfelelő szerszámok, vakolóanyagok túlhígítása stb.

További elkedvetlenítés helyett; bízunk a jól felkészült, megbízható, szakemberekben. Keressük őket közösen.

LÉTÉSZ Elnöksége „Dícsérő Oklevél” kitüntetést adományozott az alábbi lakásszövetkezeti tisztségviselőknek

Sunyovszky Tamás elnök

Budapest, III. ker. Óbuda 2. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 216

Lipták György elnök

Budapest, IV. ker. Újpest 4. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 91

Sztankó Alajos elnök

Budapest, VIII. ker. 4. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 192

Dr. Háromszéki Ilona elnök

Budapest, IX. ker. József Attila 1-2. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 428

Bóna István elnök

Budapest, X. ker. 4. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 88

Szabó László elnök

Budapest, XII. ker. Hegyvidék Üdülőszegetkezet Taglétszám: 3700

Schwartz Bálintné elnök

Budapest, XIII., Újlipótváros 4. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 29

Soproni Béla műszaki tanácsadó LÉTÉSZ

Molnár Imre elnök

Budapest, XVIII. ker. Lakatos ltp. 1. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 468

Márton Józsefné elnökhelyettes (25 éve)

Budapest, III. ker. Óbuda 26. sz. Lakásszövetkezet. Lakásszám: 180

A kitüntetéseket Ujj Attila elnök (LÉTÉSZ) a budapesti érdekképviselet 2005. május 30-31-i részkielölt-közgyűlésein adta át.

A paneles lakóépületek szellőző berendezései úgy a hatékonyság tekintetében, mint élettani szempontból alkalmankénti tisztítás, beszabályozás, illetve ellenőrzés nélkül kifogásolhatóan működnek, ami a probléma kezelését indokolttá teszi.

A lakások egyes helységeire, így mindenekelőtt a vezetékes földgázzal ellátott helységekre, illetve más helységekre mindenkor változó szellőztetési előírás (ill. ajánlás) van érvényben. Jelenleg pl. a konyhai gázkészülékek miatt, a káros anyag felhalmozódás elkerülésére kb. 300 m³/óra, a WC-kben a páratelhelés optimalizálására kb. 40 m³/óra, míg a fürdőszobáknál kb. 60 m³/óra friss levegő biztosítása lenne szükséges.

A Termoment Kft. műszeres áramlasi, valamint egyéb (videotechnikai, mikrobiológiai stb.) vizsgálatokat végzett különböző típusú paneles szellőző rendszerek működésének és belső állapotának meghatározására.

Megállapítást nyert, hogy az esetenként akár 30-40 éve működő szellőző csatornáknak különböző, de jelentős mértékű és állagú lerakódások találhatók.

A szellőző berendezések légtechnikai vizsgálata azt mutatta, hogy nem zárható ki a visszaáramlás, amikor a gyűjtő csőből valamelyik lakás felé visszaáramlik a szállított levegő. (Ezt egyébként a lakók, különböző szagok formájában rendszeresen érzékelik is.)

A visszaáramlás alapvetően a konstrukció fogyatékosságaira, illetve a rongálódás-

PANEL AIR

Termoment Kft. know-how

Paneles épületek szellőzőkürtőinek, szemétdobóinak ellenőrzése, tisztítása, fertőtlenítése új korszerű eljárással

ra vezethető vissza, de szerepet játszanak azok az átalakítások is, amelyeket – illegálisan – a lakók az elmúlt évek során végrehajtottak (pl. ablakszigetelés, műanyag ablak beépítése, konyhai páraelszívó, esetleg rásegítő axiális ventilátor bekötése a szellőző rendszerbe stb.).

Mindez rávilágít arra, hogy az időnkénti tisztítás-fertőtlenítés egészségügyi okból is nagy jelentőségű.

A tapadékok bakteriológiai vizsgálata megerősítette ezeket a megállapításokat.

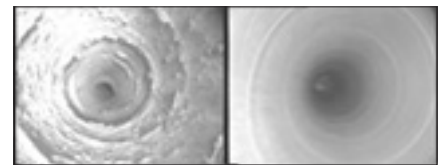
A Termoment Kft. a dán Danduct Clean DC4 típusú légvezeték tisztító gépének alkalmazásával 'PANEL AIR' néven, jogilag védett eljárást fejlesztett ki a paneles lakóépületek szellőző berendezéseinek fertőtlenítő tisztítására.



Tisztítás közben Folyamatellenőrzés

Az eljárás 35 m-ig, kör- és négyszögszelvényű vezetékeknel egyaránt alkalmazható.

Az eljárás lényege a gyorsaság és a lakók zavarásának minimalizálása, miután a gyűjtőcső tisztításához a lakásokba való bejutás nem szükséges. A tisztítás eredménye lerakódás mentes, fertőtlenített szellőzőkürtő, illetve a szabálytalanságok teljes körű feltárása videofelvétel segítségével, ami a helyreállítást és beszabályozást megalapozhatja, illetve az elvégzett munka eredményességét igazolja.



Szellőzőkürtő tisztítás előtt Szellőzőkürtő tisztítás után

A PANEL AIR eljárás alkalmas a szemétdobók tisztítására és fertőtlenítésére is.

A PANEL AIR fertőtlenítő tisztítást rendelje meg a Termoment Kft-től!

Kérjen ingyenes információt, tájékoztatást, helyszíni felmérést!

TERMOMENT Tüzeléstechnikai Kft.

H-3525 Miskolc, Tárkányi u. 15.

Tel.: +36 46 500-248

Fax: +36 46 500-249

E-mail: termoment@axelero.hu



A közlekedési juttatás adókötelezettségének évközi módosítása

A Magyar Közlöny 2005. évi 60. számában jelent meg a 2005. XXIV. törvény, amely több ponton módosította a személyi jövedelemadó törvényt. Rendelkezései elsősorban a munkába járással kapcsolatos költségek megtérítésének adókötelezettségét érintik.

1. Tömegközlekedési eszközzel történő munkába járás

A 78/1993. (V.12.) Korm. rendelet értelmében a munkáltató köteles megtéríteni a dolgozó munkába járására tekintettel – bérlettel vagy teljes árú menetjeggyel való elszámolás ellenében – a vasúti közlekedés díjának 86%-át, míg távolsági autóbusszal utazásnál az utazási díj 80%-át. Az szja törvény szerint a juttatás akkor is mentes az adó alól, ha a munkáltató a rendeletben előírt kötelező mértéket meghaladóan térít, azaz a bérlet, illetve a menetjegy teljes összegét kifizeti. Az ezt meghaladó összeg azonban a dolgozó munkaviszonyából származó jövedelme. Az adómentesség azonban csak abban az esetben áll fenn, ha a dolgozó az utazási bérletet vagy jegyet a munkáltató részére leadja. (Az új rendelkezés szerint tehát nem szükséges a bérlet szelvényen az utazási igazolvány számát feltüntetni.)

2. Gépkocsival történő munkába járás

A munkáltató a munkavállaló részére megtérítheti a saját, vagy más tulajdonában lévő gépjárművel megvalósuló munkahelyre történő eljutás költségét is. Ez akkor fordulhat elő, ha a) a munkavállaló állandó vagy ideiglenes lakóhelye és munkahelye között nem közlekedik tömegközlekedési eszköz; b) a munkavállaló munkarendje miatt tömegközlekedési eszközt nem vagy csak hosszú várakozással tudna igénybe venni; c) a munkavállaló mozgáskorlátozottsága miatt nem képes tömegközlekedési eszközzel közlekedni. Gépjárművel történő munkába járás esetében a munkáltató az új szabály szerint kilométerenként 9 forintot téríthet adómentesen. A törvény 25. § (2) bekezdés bb) pontja szerint a 9 Ft/km költségtérítés összeget a munkában töltött napokra számolva, legfeljebb a munkahely és a lakás közötti oda-vissza távolság figyelembevételével kell kiszámítani. A munkába járás költségeinek további megtérítése (kilométerenként 9 forintot meghaladó összeg vagy az üzemanyag megtérítése) a magánszemély nem önálló tevékenységéből származó jövedelme, azzal szemben költségelszámolásra nincs lehetőség. Amennyiben a gépkocsival

történő munkába járás megfelel a rendeletben foglalt, előzőekben említett követelmény valamelyikének, úgy közigazgatási határon belül történő munkahelyre utazás esetében is lehet adómentesen téríteni 9 Ft/km összeget. Erről nem szükséges útnyilvántartást vezetni, a munkahely és a lakás közötti oda-vissza távolság dokumentálására például a munkaszerződés is megfelel, amely tartalmazza a dolgozó lakhelyét és a munkavégzés helyét. Hatálybalépés A törvény módosító rendelkezései 2005. július 1-jén lépnek életbe, azonban visszamenőlegesen a 2005. január 1-jét követő időszakra kifizetett utazási költségtérítés esetén is alkalmazhatóak. Ennek értelmében, ha például a dolgozó csak gépkocsival tud eljutni a munkahelyére, és a munkáltató az év első felében a munkába járásra tekintettel 3 Ft/km-t fizetett, akkor 2005. július 1-jétől 9 Ft/km összeget adhat adómentesen. Ezen felül utólag, január 1-től június 30-ig terjedő időszakra a 3 Ft/km-t további 6 Ft/km költségtérítéssel egészítheti ki ugyancsak adómentesen. A kilométerenkénti 9 Ft juttatása természetesen nem kötelező, hanem lehetőség, amely a munkáltató mindenkori anyagi-pénzügyi helyzetétől függ.

Munkavállalónak fizetett képzés járulékai

A cég egy munkavállalójának fizeti iskolai rendszerű felsőoktatási tanulmányait. A tanulmányok a cég érdekében folynak. A képzést a cég nevére kiállított számla alapján fizetjük. Az így fizetett tanulmányok után a cégnek milyen adó- és járulékfizetési kötelezettségei keletkeznek?

A személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény 7. § (1) bekezdésének p) pontja alapján nem kell jövedelemként figyelembe venni a munkavállaló érdekében viselt képzési költségeket a következő esetekben:

- ha a képzés a munkakör betöltéséhez szükséges ismeret megszerzését szolgálja, és az abban való részvételt a munkáltató rendelte el (ilyen esetben akkor sem keletkezik adókötelezettség, ha a költségeket nem a munkáltató viseli);
- ha a képzés a kifizető tevékenységéhez szükséges ismeretek megszerzését, bővítését célozza és a képzésben a vele munkaviszonyban álló magánszemély vesz részt.

A fenti esetek bármelyikének megvalósulása esetében az átvállalt képzési költség után sem a munkavállalónak, sem a munkáltatónak nem keletkezik adó-, illetve járulékkötelezettsége. Ellenkező esetben az átvállalt költség az Szja-tv. 25. § (1) bekezdése alapján a munkavállaló munkaviszonyból származó jövedelmének minősül és az általános szabályok szerint keletkezik adó- és járulék-

APEH-tájékoztató a vásárlási utalvány juttatásról

Az Szja-törvény 69. §-ának 2005. január 1-jétől hatályos (11) bekezdése alapján kereskedelmi utalvány, jegy, bón, kupon és más hasonló tanúsítvány stb. az Szja-törvény külön rendelkezése hiányában akkor minősül természetbeni juttatásnak, ha azon feltüntették, hogy mely termékre vagy szolgáltatásra, vagy milyen termék- vagy szolgáltatáskörben váltható be, és a juttatás körülményei egyebekben megfelelnek az Szja-törvényben a természetbeni juttatásokra vonatkozó rendelkezésekben foglaltaknak. A (11) bekezdés ugyanakkor azt is rögzíti, hogy nem minősül ilyen eszköznek a bármire beváltható utalvány vagy vásárlói kártya.

A kereskedelmi utalvány lehet egy vagy több termékre, szolgáltatásra szóló, vagy egy meghatározott kereskedelmi egység (pl. bevásárló központ) által beváltható, de ez utóbbi esetben mindig fel kell tüntetni azt is, hogy azt pl. élelmiszerre, ruházatra lehet felhasználni, nem elegendő kizárólag a kereskedelmi szolgáltató megnevezése, az időpont és az érték megjelölése.

ALPINTECHNIKA

PANELHÉZAG SZIGETELÉS

(06) 30 / 943 - 05 - 43

Panelhézag szigetelés: hézagtömítés zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcslók nem támadnak meg, gomba, penész nem telepszik meg rajta. Lezárás UV álló, hidrofób hézagtömítővel, panelhézagok találkozásánál szellőzőcső berakásával.

- Díjtalan felmérés
- Gyors és szakszerű kivitelezés
- Korrekt árak, részletfizetési lehetőség
- Garancia vállalása
- Referenciák 1984 óta az ország egész területéről
(Budapest, Szolnok, Kecskemét, Pécs, Kaposvár, Nagykanizsa, Zalaegerszeg, Sopron, Győr, stb.)

Kérje ajánlatunkat!

Korsós András, építőmérnök, ügyv. ig., K-vonal Kft.

Tel: 30 / 943-05-43
5000, Szolnok, Hold út 19/a

e-mail: kvonal@enternet.hu
web: www.kvonal.hu

Magyar Közlönyben

megjelent lakásszövetkezetekre vonatkozó jogszabályok

(2004 május 6-tól – 2005. május 28-ig)

2005: XXIV. tv. MK 60. szám

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény módosításáról

2005: XXVI. tv. MK 61. szám

Az adókról, járulékokról szóló törvények módosításáról

8/2005. (V.23.) MNB r. MK 68. szám

A jegybanki alapkamat mértékéről
A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2001. évi LVIII. Törvény (a továbbiakban: Mnbvtv.) 60. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján fennálló jogkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. §

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsának döntése értelmében a jegybanki alapkamat mértéke 7,25%.

2. §

(1) E rendelet 2005. május 24-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a jegybanki alapkamat mértékéről szóló 6/2005. (VI.25.) MNB rendelet.

(3) E rendelet a Magyar Nemzeti Bank az Mnbvtv. 60. §-ának (5) bekezdése alapján

honlapján és elektronikus hírügynökségi oldalán 2005. május 23-án hirdeti ki.

MK 69. szám

Az Országgyűlés elnökének közleménye
A Magyar Köztársaság Országgyűlésének Házaszályáról szóló 46/1994. (IX.30.) OGY határozat 141. § (3) bekezdése alapján közzéteszem az (1) bekezdés szerint jegyzékbe vett érdekképviselői és társadalmi szervezetek listáját.

210. Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetsége

211. Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége

2005: XXXVI. tv. MK 71. szám

A polgári és kereskedelmi ügyekben kezelt bírósági és bíróságon kívüli iratok külföldön történő kézbesítéséről szóló, Hágában 1965. november 15. napján kelt Egyezmény kihirdetéséről és a nemzetközi kézbesítést szabályozó egyes törvények módosításáról

26/2005. (V.28.) BM r. MK 71. szám

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII.29.) BM rendelet módosításáról

MINŐSÉGI ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÁSOK ÖNÖKNEK!

Villámhárító rendszerek tervezése, készítése, javítása, időszakos szabványossági felülvizsgálata.

Homlokzatok vakolása, festése, tisztítása, mosása.

Panelfugaszigetelés.

Panelépületek szellőző-kürtőinek tisztítása.

További szolgáltatásainkkal és referenciáival várjuk szíves érdeklődésüket, megrendelésüket!

Alpin-T. Lightning
Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

www.villamharito.hu

H-1116 Budapest Csurgói út 18/A

Tel./Fax: 240 0865, 208 2317

Mobil: 06 (20) 9450 273

06 (20) 9589 820

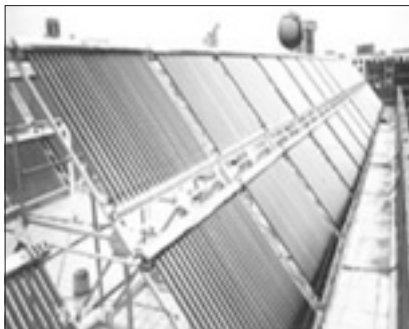
Miért fizetnek jóval többet, mint amennyit szükséges?!

Fűtsenek – hűtsenek hőszivattyúval!

Kombinált rendszerekkel, a jelenlegi fűtési költségek drasztikusan csökkenthetőek, a megtérülés mai árakon is akár 2-3 éven belül várható! Ne várják meg a gázár-emelést!

Pl. 200 lakásos épületegyüttes esetén, lakásonként 250-350 eFt beruházással biztosítható évi 8-15 millió Ft költségmegtakarítás, úgy, hogy plusz szolgáltatásként a nyári meleg napokon a lakások hűtése is megoldódik!

450 lakásos épület fűtése, hűtése melegvíz ellátása Napenergiával és hőszivattyúval



Orosházán, fagyálló-folyadék nélkül működő rendszer

Kedvező Finanszírozási lehetőség biztosított az ország egész területén!
Isosolar Kft 2000 • Szentendre • Pf: 309 • T.: 06 20 9957353; 06 20 526 1609

Email: isosolar@axelero.hu

Bővebb információt, konkrét megkeresésre személyesen adunk!

www.isosolar.hu

Üzletszerzésért – megvalósulás esetén – kiemelkedő díjazást biztosíthatunk!

BEÁZIK A TETŐJE? ITT AZ IGAZI MEGOLDÁS! PALATETŐK BONTÁS NÉLKÜLI FELÚJÍTÁSA



KEDVEZŐ ESZTÉTIKAI MEGJELÉNÉS, SZÍNES, MINTÁS
SZIGETELŐLEMEZ, GYORS KIVITELEZÉS, ÉMI ÁLTAL
ENGEDÉLYEZETT, EGYEDÜLÁLLÓ TECHNOLÓGIA

LAPOSTETŐK SZIGETELÉSE



LAPOSTETŐK HŐSZIGETELÉSE ÉS CSAPADÉKVÍZ
ELLENI SZIGETELÉSE, ÚJ TETŐK KÉSZÍTÉSE ÉS RÉGI
TETŐK FELÚJÍTÁSA. ORSZÁGOS REFERENCIÁK.



Siófok, Jegenyesor 7/b.

www.akvaplast.hu

e-mail: akvaplast@axelero.hu

Tel.: 84/322-178, 84/322-435, fax: 84/322-837

15. ÉVE A SZIGETELÉS SZOLGÁLATÁBAN



Energiatanúsítvány bevezetése

(gondolatok a kormánytervezethez a 2005. április 8-i szekszárdi szakmai találkozó vitája alapján)

Bevezető

A LOSZ az épületenergia tanúsítvány bevezetésével kapcsolatos álláspontot – a termékszerezési bevezetés egyetértésén kívül – kialakítani jelen körülmények között nem tud, a szabályozás folyamatába nem vesz részt. Az energiatanúsítvány bevezetésétől az országos szövetség jelentős szemléletváltozást és hatékonyabb, erőteljesebb felújítási folyamat beindulását viszont várja.

Az energiatanúsítvánnyal kapcsolatban felmerülő gondolatok:

- Lakásépítés és fenntartás energia igénye a hazai energiafelhasználás 45-50%

- Energiafelhasználás lakossági szinten 5%-kal nőtt (átlag 1-2%)

- Meglévő épületeknél felújítási és épületenergetikai korszerűsítési feladatok jelentenek a lakásszövetkezeteknek és társasházaknak:

- épületburkolatok, szigetelés (tető, pince, homlokzat)
- szellőzés (még növekedett háztartási villamos energia igény – klíma!)
- világítási hálózat (különösen zárt lh, ill. nagyobb teljesítményigényű vezeték-hálózat túlterhelés elleni védelem)

- felvonó
- nyílászárók
- fűtés, melegvízellátás rendszere, szabályozhatóság
- azbesztmentesítés
- termoforkémények
- egyéb gépészeti berendezések (pl. víz-, csatornahálózat)

- A felújítással szembeni szempontok, elvárások

- Hosszú távú energiafogyasztás csökkenjen

- Költséghatékony intézkedések (épületdiagnosztika, hőterkép, stb.)

- Értéknövelő beruházás, korszerűsítés legyen

- Összhangban legyen az épület jellegével, minőségével, lakótelepi környezettel
- Ésszerű időn belüli megtérülés

- Felújítási programok, hazai szabályozás

- Nincs széles körben ismert, összehangolt, propagált kormányzati energia-konceptió, (nem állapot, hogy a kormány számára e kérdés csak költségvetési sort jelent sen)

- A jelenlegi lakásállomány állapota, valamint az ismert kereseti, jövedelmi viszonyok mellett elkerülhetetlen a jelentős állami, költségvetési szerepvállalás

- Bizonytalan lakáspolitikai, a kor-

mányszak nem rendelkezik sem érdemi hatás visszaigazolási információval, sem elemzési kapacitással a lakáspiaci realitásokról, így az intézkedések hatásainak és költségeinek megítélése ideológiai kampánykérdéssé válik.

- Nincs hosszú távú, kiszámítható és folyamatos, tervezhető támogatási rendszer (pályázati problémák (átláthatóság, kiszámíthatóság)

- A lakáspolitikai általában kampány és konjunkturális kérdés (az energiatanúsítvány bevezetése mindezen eddigi tapasztalatok ismeretében vajon nem okoz-e szisztematikus bizonytalanságot, ami kiszámíthatatlan költségnövekedést és vele együtt kockázatot is hozhat.

- A kormány most ad is, meg el is vesz.

Mi a helyzet a panelos épületek terén?

Panellakások száma: 551 ezer db
 Panelban érintett lakások száma: 13-14%, a teljes lakásállománynak (4,2%-a)
 Budapest: 207 000 db
 Megyeszékhelyek: 216.000 db
 Város: 119.000 db
 Község: 8.000 db

1966-69 között 41.000 db,
 70-79 között 275.000 db,
 80-89 között 227.000 db,
 1990 óta 8.000 db épült.

A panellakások mintegy 62%-a távfűtéses, táv melegvíz-ellátásos.

Az 1984 előtt építetteknek – kb. 403.000 db esetében – szigetelésük nem megfelelő az 1992-es hőtechnikai előírások szerint. (Más kérdés, hogy e hőtechnikai előírások is jóval kedvezőtlenebbek, mint az EU szint!)

Zárt lépcsőházu épületek száma a teljes panelos lakásállomány 16%-ot tesz ki és az elavult szellőzés, felvonó és villamos energia vezetékhálózat korszerűsítése az állomány csaknem teljes egészét érinti. Valamivel árnyaltabb és kedvezőbb tendenciát mutat a fűtés és nyílászáró korszerűsítés 2004 év végéig 3,6 milliárdos támogatással kb. 30-32 ezer db lakás esetén történt meg részleges korszerűsítés (5-6%).

Teljes felújításban kb. 500 millió Ft-os ráfordítással 470 lakás részesült (1,064 ezer Ft/db számított költség)

Az előbbieken említett kép csak a panellakásokat érintette.

Nem ismert a számok belső összetételéből az iparosított technológiával épült lakások panelon kívüli, illetve a társasházi nem panelépületek, hanem hagyományos technológiájú állományának helyzete.

A társasházak helyzete talán még tragikusabb. Az önkormányzatok bérlakás-állományuk 90%-át a privatizáció első 5 évében piacra dobták. Ezzel ezen épületek felújításának gondját is ledobták vállukról, aminek feladatigénye azonban ezzel még nem szűnt meg. A privatizációs bevételek gyorsan elfolytak, a támogatási helyi rendeletek hiányai gondok forrásává vált a társasházi, lakásszövetkezeti pályázati lehetőségek igénybevitelénél.

Következtetések:

Tömeges és egyre nagyobb mértékű lemaradással számolva korszerűsítésre várnak a lakásszövetkezeti és társasházi lakások.

Napjainkban világossá vált, hogy a hazai épületállomány erőteljesebb ütemű felújítása megkerülhetetlen feladattá vált.

A kormány felújítást, korszerűsítést támogató, segítő programja az elmúlt években beindult 2001-2003 között 708 pályázat 3,5 milliárd, 2004-ben 460 pályázat, 1,9 milliárd Ft. Ebből a forrásból mintegy 40 ezer db lakás felújítása valósult, illetve valósulhat meg.

Tapasztalat, hogy a felújítási programban való részvétel újabb korszerűsítési igényeket gerjeszt, de sajnos nem a komplexitás teljes körű felújítás irányába, hanem csak a nyílászárók, fűtéskorszerűsítés a fő csapásirány.

E helyütt is el kell mondani, hogy a korszerűsítéseknek két gondja van:

- a pályázati rendszer kiszámíthatatlansága, szerkezeti gondja, azaz, hogy nincs egyfajta rész, vagy előfinanszírozás (a lakásszövetkezeteknek, társasházaknak nincs tőketartaléka a pályázati program teljes finanszírozásához, másrészt az önkormányzatok sajnos nem mindenütt tudják az 1/3-os saját erőt biztosítani, így vagy 2/3-os saját erőt kell előteremteni, vagy nem is tudnak pályázni.

- A másik gond az esetleges és szükséges hitelfelvétel biztosításának gondja. Itt egy hitelgarancia háttérintézmény felállítása megfontolandó lenne. (Tényként csak annyit, hogy a hitelfelvételi készség ugyan számottevően javult az elmúlt időszakban, de még mindig 6% körül van a teljes felújítás, korszerűsítés összegén belül. Nemzetközi tapasztalat ennek 4-5-szöröse.)

Az energetikai korszerűsítés tekintetében fontos szempont a megtérülés és a logikai szerkezet. (Nem látjuk ésszerűnek a nyílászárók cseréjével járó felújítással in-



dítani. Legfontosabb a fűtés korszerűsítés – primer-szekunder oldal – szabályozható megvalósítása, miután e nélkül jól záródó ablak esetén sem biztosítható megtakarítás, sőt még a penészesedés is megjelenhet. Nem az ablakcsere ellenzése ez, hanem az ésszerű és egymással összefüggő felújítások sorrendjének helyes megválasztása lehet a cél.)

A felújítások és korszerűsítések valamilyen szinten és formában megkezdődtek, így kulcskérdése a lakásszövetkezeti és társasházi lakások tulajdonosai számára az energiafelhasználás csökkentése válik vagy legalábbis annak további lehetőségei, motivációi.

Ennek egyik jövőbeni meghatározó tényezője az energiatanúsítvány lehet, mely tulajdonképpen egy olyan mérőszám, ami megmondja, megmutatja, hogy egy adott épületnek mennyi a hosszú távú energia igénye, energia felhasználása.

Milyen lakásszövetkezeti, társasházi feladatokat, hatásokat eredményezhet az energiatanúsítvány LOSZ részéről is támogatott intézkedésnek a bevezetése?

- először is előtérbe kerül a tervezés, diagnosztika, hőtérkép elkészítésének igénye, szükségességére, energiámérleg elkészítésének fontossága

- a felújítás ráfordítása és a megtérülési idő gondos elemzés tárgyává válik

- felértékelődik a finanszírozási konstrukciók jelentősége, akár a komplex felújítási igény megvalósítása is (növekvő komfortigény, csökkenő energiafelhasználás, ingatlan értékfenntartás stb.).

Következmények:

A házkezelő szervezeteknek energiámérleget kell készíteniük épületenként, ami költségigényes és nagy szakmai hozzáértést követel meg.

Szemléletváltásra is szükség lesz, mert

- nemcsak fűtési energiaszükséglet meghatározása lesz a cél, hanem a távozó, a ház hőleadása is. A tervezés logikája az épületből (lakásból) távozó hő pótlására helyezi a hangsúlyt

- előtérbe kerül a fűtés közben keletkező CO₂ meghatározása, ami környezetvédelmi gyakorlat erősödéséhez, tudatformáláshoz vezet.

A lakásszövetkezetek, társasházak számára a jövőbeni felújítás, épületenergetikai korszerűsítés várhatóan

- gondosabb előkészítést, tervezést igényel

- a megvalósításhoz jó hatásfokú technológia, megoldási mód kapcsolódik

- mindez persze többé is kerül.

Felvetődik a kérdés?

- növekedni fog az energetikai korszerűsítés iránti igény, vagy megtorpan?

- mi tekinthető igazán felújításnak?

- hogyan lehet egy épületen belül egy

értékesítendő (bérbe adandó) lakást minősíteni, le-, vagy elválasztható-e az épület től a lakás?

- kapcsolódik-e ehhez megfelelő forrástöbblet?

- tudnak-e a lakásszövetkezeti tagok, társasházi tulajdonosok több forrást adni?

- megjelenik-e jelentősebb pályázati támogatási keret?

- a jogszabályi környezet korszerű és hatékony határértékeket állapít-e meg?

- megfizethetővé válik-e a független szakértői tanúsítvány?

- miképp rendeződik át a vállalkozói és ingatlanpiac, javul-e a vállalkozói versenyképesség?

- a nemzetgazdasági érdek találkozik-e az állampolgár energiafelhasználási csökkentés érdekével (megfizethetőségével)?

- egy kommunikáció meggyőző lehet-e, hogy ez a tanúsítvány, ami pénzbe kerül bőségesen megtérül-e (államnak, egyénnek, vállalkozónak egyaránt)?

- sikerül-e tudatosítani, hogy az energiatanúsítvány nem állami bevételi eszköz, hanem ösztönző eszköz és kapcsolódik-e ehhez ösztönzést, érdekeltséget ébresztő eszköz és főleg forrás?

- számolt-e a rendeletalkotó az energiatanúsítvánnyal összefüggésben megalkotandó, vagy mosósítást igénylő jogszabályokkal, fellelhető-e ezek köre, kíséri-e a jogszabályalkotást egy kormányzati intézkedési terv?

Érdekvéviselési oldalról eddig csak kérdéseket lehet felállítani. Meggyőződésünk, hogy az építőanyag-ipar versenyképessége érdekében mindent megtesz, hogy jövőbeni működőképessége megmaradjon. A szabályozás, rendeletalkotás folyik, és csak remélni tudjuk – miután e munkába a LOSZ-t mindeddig nem vonták be –, hogy az EU tagországokban eddig már bevezetett és bevált módszerek átvételre, az eddigi hibás megoldások kiküszöbölésére kerülnek. Sokrétű kell, hogy legyen a szabályozás, hisz az ipar, a lakóházfenntartás, ingatlanforgalmazás tendenciái alapvetően megváltozhatnak. Az épületek energia-teljesítményéről szóló 2002/91/EU irányelv honosításával nemcsak az épületek energiámérlegével kapcsolatban állítunk ki tanúsítványt, hanem a szakmáról is.

Ma a hazai energiafelhasználás 57%-a a háztartásokban keletkezik és ez évente 5%-kal nő, sajnos az épületek mintegy 70%-a csapnivalóan rossz energiafelhasználó állapotban van, amihez hozzátartozik, hogy az emelkedő lakásrezi költségek ellenére a háztartásokra nem jellemző egy energiatudatos fogyasztói magatartás.

Tény az is, hogy különösebben nem kell az épületenergetika jelentőségét sem magyarázni, csaknem valamennyien tudatában vagyunk, hogy

- az energia-elérhetőségeink végesek
- magas, 1,406 gigajoule/m² a fűtési felhasználásunk (EU átlag 0,53 gigajoule/m²).
- A környezetvédelem a végső cél.

Mindezen ismereteket feltételezve, az előbbieken felvetett kérdések lakásszövetkezeti, társasházi berkekben a következő megnyugtató felelős álláspont ki nyilvánítását várják:

- Az energiatanúsítvány nem adó, nem tüntetés, hanem fogyasztóbarát, fogyasztói biztonságot nyújtó eszköz.

- Egy dokumentum, mellyel igazolható, hogy az adott épület, lakás energetikai szempontból megfelelő

- A kormány lakáspolitikája segítő és támogató intézkedéseket hoz az energiafelhasználás csökkentését szolgáló igények felerősödéséhez

- Az intézkedések legyenek tekintettel a lakosság jövedelmi, megtakarítási lehetőségeire, fizetőképességük korlátaira

- A pályázatok legyenek előfinanszírozottak (vagy legalábbis részben, pl. 50%-os készülségre!)

- Kísérje hathatós, összehangolt és körültekintő állami intézkedéssorozat is az energiafelhasználás csökkenését

- Legyen hatékony kommunikáció és tudatformáló marketingtevékenység elősegítve a házkezelő szervezetek döntéselőkészítő és végrehajtó munkáját

- Működjenek tanácsadó szolgálatok a lakosság, lakásszövetkezeti, társasházi házkezelő szervezetek energiafelhasználást csökkentő, azt eredményező előkészítő munkák segítésére

- A pályázati lehetőségek kerüljenek felülvizsgálatra, kapjon szerepet a harmadik feles, vagy kockázati tőke bevonást figyelembe vevő lehetőség.

A piaci trend ma Magyarországon a felújítások felértékelődését jelzik az új lakásépítés lelassulásával egyidejűleg. A felújítások már rövidtávon érzékelhetővé teszik a korszerű anyagok és technológiák iránti kereslet növekedését.

A LOSZ egyik legfontosabb feladata, hogy következetes és hatékony munkával elérje azt, hogy az állam által hozott intézkedések az építésre, a felújításra kiírt pályázati és egyéb támogatásokban a lakásszövetkezetek, társasházak előnyös feltételekkel indulhassanak. A lakásszövetkezetek és társasházak példaértékű előnyt élvezzenek a korszerű építőanyagok és technológiák alkalmazásában, annak érdekében, hogy az érdekkörébe tartozó házkezelő szervezetek az energiatanúsítvány megszerzésében sikeresek legyenek. Megfontolandó és indokolt lehet továbbá a LOSZ részéről egy országos, ágazati energiatanúsítvány kiállítására alkalmassá tethető szervezet létrehozása.



Sozialbau, avagy egyelőre felejtsük el az osztrák példát?

Ausztriában a gazdaság stabil fejlődésével egyre többen komolyan gondolkoznak azon, hogy lakástulajdonuk legyen – árulta el dr. Herbert Ludl professzor. Ekkor végleg tudatosult bennem, hogy nyugati szomszédunk bérlakás-építési modelljét még sokáig nem lehet átültetni magyar környezetbe, és nem kizárólag az osztrákok eltérő mentalitása miatt.

Bécs tartomány szociális bérlakás koncepciójával és működtetésével ismerkedhetett meg a dr. Kolber István tárca nélküli miniszter vezette magyar delegáció.

A főváros 10. kerületében található, újonnan épült bérlakások megtekintése mondhatni kataritikus élményt okozott. A látvány és a belbecs egy budapesti új lakásberuházás hangulatát idézte, azzal a kis különbséggel, hogy itt szemmel láthatóan sokkal több üveget és fémeket használtak fel az építésnél. Extrá tekintetben az itthoni luxuskategóriába sorolható a 444 lakásos komplexum: közösségi helyiség, nyitott medence, mélygarázs, fajtáékokkal telerakott játszótér, közös mosókonyha és nem utolsósorban kilátás egy erdőre (persze nem minden lakásból). A Sozialbau AG által épített lakások bérleti díja mindezzel együtt kicsivel 7 euró (1700 forint) alatt van négyzetméterenként.

Az osztrákokat „lakásszempontból” alapvetően három kategóriába lehet besorolni. Az elsőbe azok tartoznak, akiknek van jövedelmük saját tulajdonú lakásra vagy piaci alapon bérbé vehető ingatlanra. Ők semmilyen segítségben sem reménykedhetnek a kancelláriától, illetve a tartományi vezetéstől, ami lakhatási problémáikat illeti. A második réteg sem szűkölködik ugyan, de nekik már gondot okozhatnak a rendkívül magas ingatlanárak vagy a piaci bérleti díjak kizárólagosága. Ezek az emberek segíti a szociális bérlakásrendszer, amely szinte teljesen „önjáró”, és csak minimális állami támogatásra tart igényt. Végül, de nem utolsósorban a harmadik szinten azok vannak, akiknek még annyi pénzük sincs, hogy a szociális bérlakás költségeit ki tudják fizetni. A nekik készülő lakóingatlanok emésztik fel a legnagyobb állami támogatásokat. Itt érdemes megjegyezni, hogy nyugati szomszédunknál az összes állami lakástámogatás több mint 600 milliárd forintnak megfelelő euró, aminek húsz százaléka kizárólag felújításra megy el.

A Sozialbau AG által épített lakások, amelyeket a magyar miniszter delegációja meglátogatott, az önfenntartó szociális bérlakás rendszerhez tartoznak. A hazai szakértők azért

tanulmányozták ezt a megoldást, mivel itthon – ha csak az önjáróságot és a költségmentességet nézzük – egyedül valami ilyesmi lenne megvalósítható, hiszen a magyar büdzsé belátható időn belül nem tudja finanszírozni a bérlakásépítést.

Ausztriában ez a rendszer leginkább egy magyar lakásszövetkezethez hasonlítható, azzal a fontos különbséggel, hogy itt nem beszélhetünk hagyományos értelemben vett tulajdonról vagy akár szövetkezeti tulajdonról, ugyanis a belépő tagok kiköltözés esetén nem adhatják el részesedésüket, tehát nem jutnak pénzhez. Tulajdonosi jellegük abban merül ki, hogy ők választják meg az adott szervezet igazgatóját, és ők is válthatják le őket. Ilyen értelemben vett lakásszövetkezeti tulajdonos egyébként lehet bármely társadalmi szervezet, akár egy politikai párt vagy egyház is. A lényeg, hogy ennek a különös társasági formának egyedüli célja a szociálisan kedvezőtlenebb helyzetben lévők lakásgondjainak enyhítése.

Szabályozási szempontból építési kötelezettség vonatkozik az ilyen társaságokra, amely alól csak kivételes esetben kaphatnak időleges felmentést. A közhasznú jelleg nemcsak a profitnélküliségben, hanem az adómentességben is megmutatkozik, amit kiegészít az a fontos előírás, hogy egyik szervezetnél sem lehet igazgatósági tag olyan személy, akinek bármilyen köze van piaci alapon építő vállalatokhoz. Szakértelem hiányáról ennek ellenére sem beszélhetünk, ugyanis az üzemeltetést az éves költségvetés 3 százalékáért olyan profi vállalkozások látják el, amelyek kifejezetten erre szakosodtak.

Dr. Herbert Ludl professzor – akivel volt szerencsénk néhány órát beszélgetni – egy ilyen üzemeltető vállalat vezetője. Az osztrák szakember amellel, hogy a minőség szót körülbelül százszor mondta ki ez idő alatt, felvázolta az ilyen típusú lakásépítések 1873-tól kezdődő történetét. A rövidnek épp nem mondható áttekintés oda lyukadt ki, hogy mára több mint 700 ezer lakással körülbelül 2 millió embernek biztosítanak hajlékot ezek a szervezetek, meghaladva a húszszázalékos részesedést az egész piacból. Ha valaki csatlakozni kíván a „mozgalomhoz”, két feltételnek kell megfelelnie: ne keressen többet havi 2500 eurónál, és vállalja, hogy állandó lakhelyként költözik bérlésébe. Igen, ez azt jelenti, hogy nyugodtan lehet akár másik lakása is a pályázónak.

A jelentkező „rászoruló” felkerülnek egy

listára, amelynek hosszúsága meghatározza, hogy mennyi házat kötelező a szövetkezeteknek építeni. Ludl professzor beszámolt azokról az „ínséges időről” is, amikor a lista olyan rövid volt, hogy szinte munka nélkül maradtak a szövetkezeti építők.

Finanszírozási szempontból lényegében arról van szó, hogy önerőből, valamint állami kamatmentes és piaci banki hitelből építenek lakóingatlanokat, amelyeket szigorúan költségalapú bérleti díjért kötelesek kiadni. A finanszírozás háttérét jól mutatja az a költség-, illetve bérletidíj-számítás, amit kérés nélkül bocsátottak rendelkezésünkre. Ebből kitéjük, hogy a beköltözés nem minden költségtől mentes, különösen, ami a garázsokat illeti, valamint hogy a befektetés kb. 30 év alatt térül meg, amely időszak során közel 300 millió forintot tesznek el a felújítási alapba. A telket nulla euró kezdőrészlettel kapják a várostól úgy, hogy pályázaton kell érte megküzdeni a többi szövetkezettel. Mind a telek, mind a lakók frontján nagy verseny folyik egyébként a szociális lakásépítők között, tehát egyik menedzsment sem dőlhet hátra kényelmesen, hiszen ha az általuk irányított szervezetek nem tudják teljesíteni építési kötelezettségüket, akkor az igazgatóság azonnali hatállyal felmond nekik, és oda a megbízási díj. Ez lehet magyarázata a már részletezett extráknak és a minőségi követelmények átlag feletti teljesítésének is.

A szövetkezeti lakásba költözők legnagyobb részének soha nem lesz magántulajdon, de persze ez nem is nagyon érdekli őket. Kellems környezetben élhetnek fizetésük kevesebb, mint 25 százalékáért – házaspár esetén –, miközben a házat olyan színvonalon és szakértelemmel tartják karban helyettük, mintha egy magyarországi luxus lakóparkban tengetnék mindennapjaikat.

Azt hiszem, ezek után nem kell ecsetelnem, miért felejtethetjük el egy kis időre az átfogó és önfenntartó osztrák példát, ha az itthoni bérlakásrendszer megújításáról beszélünk. Egyszeri, nagy összegű állami tőke- és magántőke-bevonás nélkül ugyanis nehezen lehet beindítani a komplex rendszert, erre pedig elég kis esély látszik a közeljövőben. Az osztrák bérlakás-építő szervezetek azért tudnak már állami segítség nélkül működni, mert 140 éves fennállásuk során elég bérlővel és így elég bevétellel rendelkeznek az újabb fejlesztések beindításához – ami persze nem jelenti azt, hogy Magyarországon ne lehetne megtenni az első lépéseket.

Dombi Ágoston

LOSZ Budapest V., Szabadság tér 14. II. 13. 1054 Telefon: 331-1313 Fax: 331-1396

Otthonunk a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének és az Otthonunk Lakásszövetkezeti és Társasházi Alapítványának lapja
Szerkeszti a szerkesztőbizottság
Felelős kiadó: Farkas Tamás
1054 Budapest, Szabadság tér 14.
Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táska Rózsa
HU ISSN 0865-9850

Otthonunk