

# Otthonunk

XVII. ÉVFOLYAM 9. SZÁM – 2005. SZEPTEMBER

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének lapja

## Tájékoztató a társasházkezelői szaktanfolyam szervezésének előkészületeiről

A LOSZ és a FÜTI-OMEGA Kiadványozási és Oktatási Kft., mint a LOSZ pártoló tagja együttesen kezdeményezi a társasházak és a lakásszövetkezetek körében a társasházkezelői szakképzés megszervezését.

A lakásszövetkezetek körében elterjedt vállalkozási forma a társasházkezelési tevékenység folytatása. A vállalkozási tevékenység keretében végzett társasházkezelés azonban szakmai képzéshez kötött, ezt a szakmai képzést több erre szakosított és akkreditációval rendelkező vállalkozás illetve intézmény nyújtja. A LOSZ-nak elsődleges érdeke, hogy a lakásszövetkezetek törvényes kereteken belül lássák el ezt a tevékenységet és ez is motiválta azt, hogy pártoló tagsági jogviszonyt alakított ki a FÜTI-OMEGA Kft-vel. A pártoló tagi együttműködés lehetőségét kínálja arra, hogy a nyilvánosan meghirdetett társasházkezelő szaktanfolyami költségek mérsékelhetők legyenek, ezáltal minél szélesebb körben lehessen ezt a képzést megszerezni. A képzés megszervezését azonban nemcsak a vállalkozási tevékenység érdekében tartja az országos szövetség fontosnak, hanem amiatt is, hogy a lakásszövetkezetek saját épület és lakásállományuk kezelésekor is a szakképzés útján szerzett ismereteket hasznosítani tudják.

A LOSZ és a FÜTI-OMEGA Kft. közös akciót hirdet területi vagy regionális szervezésű szaktanfolyamok indítására. A részvételi költségek csökkenthetők, ha a területi szakmai érdekképviseletek áttekintik az alábbi lehetőségeket:

– a területi vagy regionális színhely kiválasztásánál a szövetség tud-e térítésmentesen vagy jelképes bérleti díjért oktatótermet rendelkezésre bocsátani,

– a műszaki, jogi, számviteli, gazdasági és gyakorlati tanfolyami előadások megfelelő színvonalú előadói körének kiválasztásában közreműködés,

– legalább 15 fő résztvevő szervezésében való közreműködés.

Amennyiben a fenti feltételeket kedvezően sikerül összehangolni, akkor a tanfolyami költség az előbbieken jelzett közreműködés mértékétől függően 10-50%-kal mérsékelhető. (Ma a társasházkezelői szaktanfolyam teljes költsége 75-80 eFt-tól indul, ami nem tartalmazza a vizsgadíjat.)

A LOSZ kéri a területi szakmai szövetségek vezető testületeit, hogy tekintsék át a szaktanfolyami képzés LOSZ és FÜTI-OMEGA Kft. által meghirdetett kezdeményezés gyakorlati megvalósításának lehetőségeit és járuljanak hozzá ahhoz, hogy a szakképzés minél szélesebb körben megvalósulhasson. A területi szakmai szövetségek vonják be a tanfolyami képzés előkészítésébe a lakásszövetkezeteket, a területükön működő társasházakat és a rendelkezésre álló információk alapján felmerülő, további kérdéseket gyűjtsék össze. A most közzétett LOSZ és FÜTI-OMEGA Kft. közös akció nem tényleges tanfolyami jelentkezési felhívás, hanem a szaktanfolyam az itt szerzett információk alapján egy későbbi időpontban a területi szakmai szövetségek részéről helyi regionális szinten kerülnek meghirdetésre és lebonyolításra.

További információk, kérdések és javaslatok a LOSZ titkárságán, illetve a területi szakmai szövetségeknél kaphatók, illetve juttathatók el.

LOSZ – FÜTI-OMEGA Kft.

## Felhívás

### a területi szakmai érdekképviseletek lakásszövetkezetek és társasházak vezetői részére

Az Otthonunk elmúlt összevont számában és a legfrissebb számban is hírt adtunk arról, hogy 2005. október 6-9. között Budapesten a Papp László Sportarénában felújítási szakkonferencia lesz. Az OTTHON-RENOVAexpo előkészítésében, szervezésében a LOSZ a Portál Budapest Rendezvényszervező és Szolgáltató Kft-vel szoros együttműködés révén vesz részt. A szervezési vezető Portál Kft. egyide-

jűleg megbízást adott a LOSZ-nak arra is, hogy a kiállítás megnyitó napján állítson össze egy konferencia jellegű tanácskozást, ahol a lakásszövetkezetek, társasházak felújítását elősegítő pályázatokról, finanszírozási lehetőségekről lennének előadások, illetve konzultáció.

Tájékoztatjuk a lakásszövetkezetek, tár-

(Folytatás a 2. oldalon)

**OTTHON-RENOVAexpo**  
Lakás és épületfelújítási szakkonferencia  
2005. október 6-9.  
„Papp László” Sportaréna Budapest  
Jegyezze elő, vegyen részt a kiállításon!

### Az OTTHON-RENOVAexpo 2005 a már több éve sikeres PORTÁL Budapest Társkiállítása lesz idén

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

A szakkonferencián, egy időben és egy helyen, célzottan jelennek 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 szakkonferencián 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 szakkonferencián 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.

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

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

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

[www.portalbudapest.hu](http://www.portalbudapest.hu)

**HELYESBÍTÉS** Az Otthonunk 2005. július-augusztus havi összevont számában a 8. oldalon „A közlekedési juttatás adókötelezettségének évközi módosítása” c. cikk alatt tévesen jelent meg Borzák Balarám Béla építészmérnök neve, mint cikkszerző.

Borzák Balarám Béla építészmérnök, mint szerző helyesen a 9. oldalon kezdődő és a 10. oldalon befejeződő „Mi is a baj a homlokzati hőszigetelésekkel?” c. cikk alá tartozik.



## Felhívás a területi szakmai érdekképviseletek lakásszövetkezetek és társasházak vezetői részére

(Folytatás az 1. oldalról)

sasházakat és a területi szakmai érdekképviseleteket, hogy az OTTHON-RENOVAexpo kiállítás és szakvásár megnyitó napján, 2005. október 6. 11 és 14 óra között előadásokkal kibővített „Lakóépület felújítási, korszerűsítési pályázatok és finanszírozási lehetőségek” címmel előadássorozat és konzultáció lesz.

Az előadássorozat témái:

- a házközvetítő szervezetek pályázattal kapcsolatos előkészületi teendői, köz- küldöttgyűlési határozatok tartalmi követelményei,
- a Kormány lakás-felújítási pályázati rendszere, annak elbírálása, a pályázatokkal kapcsolatos lebonyolítási tudnivalók, szerződéskötés,
- a felújítások, korszerűsítések finanszírozási lehetőségei (lakásszövetkezetek, társasházak közös épületrészeinek támogatott felújítási hitele, lakástakarék-pénztári megtakarítási támogatás, pályázati források, ESCO finanszírozási lehetőségek, stb.),

• felújítási, korszerűsítési pályázatokkal kapcsolatosan jelentkező közbeszerzési feladatok, feltételek eljárási ismerete,

- konzultáció.

A konferencia programot büfé jellegű étkezési lehetőség, illetve folytatásként építési minőségi és fogyasztóvédelmi szakkérdésekkel foglalkozó konzultációs tréning is követi. A teljes program várhatóan 2005. október 6-án 16 órakor fejeződik be.

A LOSZ kéri a területi szakmai érdekkép-

viseleti vezetőket és az érdeklődő lakásszövetkezeti, társasházi tisztségviselőket, munkatársakat, hogy a korlátozott létszámú férőhelyre tekintettel jelentkezzenek a LOSZ-nál a konferencia részvételével kapcsolatban. A 2005. szeptember 26-ig történő jelentkezők részére a LOSZ díjmentes szakkiallítási belépőt és konferencia program részvételi lehetőséget biztosít. A LOSZ kéri az érdeklődőket, hogy a szakkiallítás megnyitójára és a konferencia programjára szóló jelentkezéseiket a jelzett határidőig feltétlenül juttassák el, miután a határidő után a díjmentes részvétel lehetőségét az Országos Szövetség szavatolni nem tudja. Az OTTHON-RENOVAexpo szakkiallításra vonatkozó teljes programot a LOSZ szeptember hó közepén eljuttatja valamennyi területi szakmai érdekképviselet székhelyére és kéri egyúttal a szakmai szövetkezetek vezetőit arra, hogy a szakkiallítás programjaira és a kiállítás megtekintésére tagszervezeteik körébe fejtsenek ki propagandát.

**LOSZ Titkárság**

## Panelprogram – még lehet pályázni!

Az iparosodott technológiával épült lakások energiatakarékos felújítása hallatán a legtöbb ember a panelek külső hőszigetelésére, a nyílászárók cseréjére gondol. Pedig a központi pályázat az épületgépészeti rendszerek korszerűsítésére is lehetőséget ad. Pénzügyi szempontból kedvező konstrukció, mert a költségek egyharmadát az állam, egyharmadát az önkormányzat, egyharmadát a tulajdonosok állják. Igazából takarékosabb, jobb komfortérzetet a teljes korszerűsítés eredményez, vagyis a külső hőszigetelés, a nyílászárók cseréje és a fűtési rendszer együttes korszerűsítése.

A Cothec Kft. hőenergetikai szolgáltatással vált ismertté a társasházak tulajdonosai köré-

ben. Az ország minden részében működtet saját finanszírozásban beruházott rendszereket. A szolgáltatás azzal vívta ki a szerződő lakástulajdonosok elégedettségét, hogy a lakóközösségnek nem kellett a drága kazánokat megvásárolni. Az úgynevezett előfinanszírozási konstrukció keretében a Cothec Kft. vállalja a beruházást, és a szolgáltatás a szerződés 7-15 éves időtartama alatt még sem kerül többbe, mint amennyit korábban a fűtésért, melegvízért fizettek a lakók. A győri székhelyű társaság minden esetben alapos felmérés, tervezés után tesz a lakók igényei szerinti ajánlatot, vég-eredményben mindenki összehasonlíthatja a korábbi számlát a szolgáltatás díjával, így fekete-fehéren látszik a korszerűsítés előnye.

A társasházak egyedi megrendelése mellett ez a konstrukció a panelprogram pályázati keretei közé is illeszthető. A Cothec szakemberei készségesen segítenek, a pályázati dokumentáció kitöltéséhez szükséges számításokat elvégzik, hiszen minden pályázónak számításokkal kell igazolni a korszerűsítés eredményeként várható energiamegtakarítást.

Érdeemes tehát levélben, telefonon vagy személyesen megkeresni a Cothec Kft-t, szakembereik készségesen adnak felvilágosítást, lakjanak bárhol az országban!

**A Cothec Kft. elérhetőségei:**

9021 Győr, Aradi vrt. u. 18., Tel.:

96/335-816, 526-806;

Fax: 96/528-654; e-mail: cothec@cothec.hu

## PANEL – PÁLYÁZAT – HITEL

### Gondolatok a panelfelújítás eredményeiről, 2005. évi lehetőségeiről

#### BEVEZETŐ GONDOLATOK

Hazánkban a döntően az 1950-1990. közötti időszakban közel 900 ezer lakás épült „iparosított technológiával”, amelybe beleértendők a „panel, a blokk, az alagútszal, az öntött, a vasbeton vázas és egyéb előre gyártott” technológiával épült szerkezetek. Ezek a lakások a lakásállomány 21-22%-át teszik ki – a benyúl lakók száma a KSH 2001. évi népszámlálási adatai szerint mintegy 2 millió fő.

A 900 ezer lakás sokféle képpen szegmálható: eltérő a földrajzi elhelyezkedés, az épületek kora, különbözőek a műszaki megoldások. Jelentős a szórás a műszaki színvonalban, a lakók szociális összetételében is. Általános elmondható, hogy – alapvetően az alkalmazott technológiából eredően – az épületek hőtechnikai jellemzői rosszak, épületgépészeti rendszerei elavultak.

Az iparosított technológiával épült lakóépületek felújításának öt éve elindított prog-

ramja egy kézenfekvő és ésszerű megközelítésből indul ki:

- a beavatkozások tipizálhatók, iparosíthatók – ezért műszaki és gazdasági értelemben egyaránt hatékonyak,
- az energetikai adottságok épületszintű javítása észlelhető, mérhető eredményt hozhat az épületek energia-hatékonyságában is.

A jól végiggondolt energetikai célú felújítások nemcsak a lakások – a lakosok – életében hoznak komoly változást. A kívülről is megújult épületek lakásai szebbek és értékesebbek, de élhetőbbé teszik a lakókörnyezet egészét is.

Az állam részvételét a magántulajdonban lévő lakóépületek felújításában két okkal is magyarázhatjuk: a lakásállomány állaga nem lehet közömbös az állam döntéshozói számára, az épületek energiahatékonyságának növekedése az állami szintű energiafelhasználásban is mérhető megtakarítást eredményez.

#### A „PANELPÁLYÁZATOKRÓL” Pályázati feltételek

Az „iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítása” című pályázatot a Gazdasági Minisztérium, a Belügyminisztérium, majd az Országos Lakás- és Építéstudományi Hivatal\* 2001. óta évenként hirdette meg. A pályázatok általános jellemzői:

- A cél az „energiatakarékos” felújítás, a pályázat az épületek hőtechnikai jellemzőinek – hőszigetelés, nyílászárók cseréje –, illetve gépészeti rendszereinek, berendezéseinek javítását célozza.

- A pályázat „kétlépcsős” – a kiíró az önkormányzatok számára hirdeti meg, akik helyi pályázatot írnak ki a területükön élő lakókörösségek számára.

\* A 2003. szeptember 1-én létrehozott OLÉH előbb a belügyminiszter, majd 2004. novemberétől a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter irányítása alatt végzi munkáját.



• A felújítás költségét a lakosság, az önkormányzatok és az állami költségvetés 1/3 – 1/3 – 1/3 arányban állja.

• A maximális támogatás 400 000 Ft, így az állam az 1,2 millió Ft értéket meg nem haladó felújításokhoz nyújt segítséget.

## Pályázati eredmények 2001–2004

A pályázaton – elindítása óta – összesen kb. 49,5 ezer lakás lakóinak támogatásáról, mintegy 6,1 milliárd Ft felhasználásáról született döntés. A tapasztalatok közül az alábbiakat a legfontosabbak:

• A felújítások között a hőszigetelési munkák 84%-ot, az épületgépészeti felújítások 4%-ot tesznek ki. A fennmaradó 12% azon munkák aránya, ahol a szigetelés és a gépészet együttesen jelenik meg.

• Az igényelt támogatás lakásonként átlagosan 120-130 ezer Ft, a maximális 400 ezer Ft-tal szemben.

• A pályázatok között egy-egy város részesezése kiemelten magas arányú, míg mások – közöttük sok budapesti kerület – meg sem jelennek.

A beruházások akkor hozzák meg a célzott eredményt, ha a beavatkozás tartalma megteremti a megtakarítás tényleges lehetőségét – hiába cseréltem ablakot, szigeteltem a falat, ha a szoba hőmérsékletét az ablak kinyitásával tudom beállítani. Hiába jó a fűtési rendszerem, ha a falakon, a nyílászárókon keresztül továbbra is szökik a meleg...

A komplexitás hiánya minden bizonnyal az anyagi lehetőségek hiányára vezethető vissza. A pályázat tartalmát a döntéshozó lakóközösségek és önkormányzatok a rendelkezésükre álló pénz függvényében határozzák meg.

Az önkormányzatok „hozzaállása” – pályázat menedzselésének felvállalása – azért meghatározó, mert az OLEH pályázatán ők indulhatnak úgy, hogy a lakóközösségek számára helyi pályázatot írnak ki. Ennek elmaradása általában kapacitás-, vagy forráshiányra vezethető vissza. Az önkormányzati forráshiány több helyen úgy oldják fel, hogy az önkormányzati 1/3 rész finanszírozását a lakóközösségek átvállalják – ilyen esetben az önkormányzat a helyi pályázat lebonyolításával segíti az állami támogatás megszerzését.

## PÁLYÁZATOK – FELADATOK ÉS DILEMMÁK

### A feladatok megosztása

Egy sikeres pályázat meglehetősen bonyolult folyamat eredményeként jön létre. A pályázati rendszer akkor lehet sikeres, ha célkitűzései, prioritásai tisztázottak, társadalmilag ismertek és elfogadottak, a folyamat szereplői pedig ismerik lehetőségeiket, illetve azokat a feladatokat, amelyeket el kell végezniük.

• Az állam képviselőjének feladata, hogy olyan feltételeket, kiírást fogalmazzon meg, amely a másik két szereplő számára érthető,

teljesíthető – ugyanakkor képviseli az állam által kitűzött prioritásokat.

• Az önkormányzatok jelentik az összefogó erőt – a koordinációt a lakosság felé, bizonyos értelemben a garanciát és kontrollt a pályázat kiírója irányába,

• A lakóközösségek – a tulajdonosokból álló társasházak és lakásszövetkezetek – akik megfogalmazzák céljaikat, feladataikat megszervezik döntéseiket, elkészítik a pályázatot, majd – ha az eddigiek mind sikerrel jártak – lebonyolítják a beruházást.

## A pályázati rendszer dilemmái

**IGEN – NEM? ÉS – VAGY?** A használt – magántulajdonban lévő – lakások felújításának költségvetési pénzekből történő támogatása nem szükségszerű. A tulajdon jogokkal és kötelezettségekkel jár – mondhatnánk – aki birtokol egy komoly értéket vállalja az érték- és álag-megőrzésének költségeit, feladatait is. Ha erre a célra közpénzeket fordítunk, meg kell annak fogalmazni okait és racionalitását – de meg kell tudni indokolni azt is, hogy mi egy adott szegmens kiválasztásának háttere.

A panel – az iparosított technológiával épült – épületek bármilyen okú előnyben részesítése radikálisan felveti azt a kérdést, hogy vajon a régi városi épületek, vagy a családi házak nem küzdenek-e hasonló, vagy olykor súlyosabb problémákkal. A lakáspolitikát a támogatásokban „esélyegyenlőségre” kell, hogy törekedjen.

A konkrét, meghirdetett lehetőségek korlátját a források hiánya jelenti.

**PÁLYÁZAT VAGY „TOTÁLIS STRATÉGIA”** Az eredmények értékelése során gyakran vetítik egymásra az ezzel a technológiával épült, illetve a már felújított épületek számát, majd kiszámítják, hogy a teljes felújítás hány évet fog igénybe venni. A kérdés ilyen felvetése azt sugallja, hogy az alapvetően magántulajdonban lévő, bonyolult döntési mechanizmusokkal szabályozott épületek esetében a „tervezésgazdasági” megközelítés alkalmazható lenne. Az épületállomány egészére vonatkozóan nincsenek információink arról, hogy milyen a lakosság és az önkormányzatok tehervállalási készsége, de nem rendelkezünk képpel arról sem, hogy a meglehetősen szóró műszaki állapot hol milyen jellegű és beavatkozást indokolna.

A pályázati rendszer – amely a közös teherviselésre épül – nem alkalmas arra, hogy a teljes lakásállomány felülről irányított felújítását szolgálja. A szociálisan rászorultabb területek, lakóközösségek pályázati esélyeit lehet növelni – ezt célozza pl. a „panel plusz” hitel – de a legrosszabb helyzetben lévők helyzetének kezelésére minden bizonnyal a jelenlegitől eltérő eszközöket kell majd találni.

**KOMPLEXITÁS VAGY A „SOK KICS”** A források szűkössége óhatatlanul előhívja a felhasználás lehetséges módjai közötti vitát. Az ideális cél az lenne, ha a felújított épületek hőtechnikai jellemzői – szigetelésük, nyílászáróik – és gépészeti rendszere – a kazántól

az egyedi szabályozást és mérést lehetővé tevő fűtőtestig – megfelelné a legkorszerűbb elvárásoknak.

Az ilyen beavatkozás ára meglehetősen magas – elvonja a forrásokat a kisebb, de az energiahatékonyság növelése szempontjából szintén megfelelő beruházások elől.

A nem teljes körű felújítások megítélésénél körültekintően kell eljárni: előfordulhatnak olyan beavatkozások, amelyek részlegesen sikert hoznak ugyan, de más rendszerek hatékonyságát csökkentik, vagy pl. olyan problémákat hoznak felszínre, amelyek a beavatkozás előtti rendszerben nem jelentek meg.

## PÁLYÁZAT – 2005. Pályázati lehetőségek

A 2005. évi „panel” pályázat 2005. áprilisában jelent meg. Feltételei hasonlóak a korábbi évekéhez. A műszaki tartalom a komplexitás irányába mozdult és kiegészült a környezet rendezésére vonatkozó lehetőséggel.

A pályázat beadásának határideje 2005. szeptember 30.

A 2005. évi költségvetés 1,9 milliárd Ft összeget irányoz elő a lakás célú pályázatokra. Ennek egy részét a döntéshozók felhasználták a 2004. évi 2,6 milliárd Ft értékű pályázat befogadásánál. A Kormány 6 milliárd Ft pályázati kötelezettségvállalást tett lehetővé a 2006. év terhére – ez az összeg a 2005. év maradványai-val kiegészítve idén 7-8 milliárd Ft nagyságrendű döntés meghozatalát teszi lehetővé.

A cikk írásának időpontjában folyik az előkészítése a „panelépületek fűtőkorszerűsítése” pályázatnak, amely – az eddigiekkel ellentétben – a rossz hőszigetelésű épületekben önállóan is lehetővé teszi a fűtési rendszerek felújítását. A szakma ezt a beavatkozást két okból is kockázatosnak tartja. Az épületfizikai érv az, hogy a fűtés szabályozásával megszűnik a „kényszerszellőztetés”, így radikálisan nő a hőhidak penészesedésének kockázata, ami nemcsak a lakásokra, de a bentlakók egészségére is veszélyt jelent.

Kezelendő probléma, hogy a közrefogott lakások fűtés nélkül is elviselhető hőmérsékletűek, miközben a rosszabb helyen lévők kevésbé tudják kifűteni lakásukat, mint idáig. Mindennek természetesen anyagi vonzatai is vannak...

A pályázat megjelentetésével párhuzamosan ki kell dolgozni azokat a feltételeket, kontrollokat – a potenciális pályázókat tájékoztató anyagokat – is, amelyek a várható kockázatot ellensúlyozzák, kezelhetővé teszik.

## A „Panel Plusz” hitel

Az OLEH és a Magyar Fejlesztési Bank által kidolgozott „Panel Plusz” hitelkonstrukció a lakóközösségek és önkormányzatok számára kínál kamat nélküli hitelt, 15 éves futamidővel, 3 év – a lakástakarékpénztári tagsághoz kapcsolottan 5 év – türelmi idővel. A hitel bevezetésének célja:

### Referencia munkák:

- Bp., XX.ker. Négytorony Lakásszövetkezet (240 lakás),
- VIII/1.sz. Lakásszövetkezet (187 lakás),
- Óbuda 121.sz. Lakásszövetkezet (280 lakás)

**KAPUTELEFONOK,  
BELÉPTETŐ, TÉRFigyelő  
RENDSZEREK SZERELÉSE  
AZ ORSZÁG  
EGÉSZ TERÜLETÉN**

**Pogonyi Tibor**  
vállalkozó  
**Cím: 1094 Budapest, Páva u. 18.**  
**06/20-337-9911**  
**fax: 06/70 901-0723**



# PANEL – PÁLYÁZAT – HITEL

## Gondolatok a panelfelújítás eredményeiről, 2005. évi lehetőségeiről

- olyan lakóközösségek és/vagy önkormányzatok számára is lehetővé teszi az épületek felújítását, az állami támogatások megszerzését, akik idáig erre – saját forrás hiányában – nem voltak képesek,
- olyan lakóközösségek és önkormányzatok is forráshoz juthatnak, akik az állami támogatást valamilyen okból nem veszik igénybe,
- a hitel felvételével növekednek a felújításra igénybe vehető források, így magasabb szintű műszaki tartalom finanszírozható.

### A HITELKONSTRUKCIÓ FŐ JELLEMZŐI:

- A hitel felvételének alternatívái:
- „Önrész finanszírozás”: a lakóközösség és/vagy az önkormányzat a felújítási költség az elnyert állami támogatás fölötti részét a hitel felhasználásával biztosítja.
- Önálló hitel: a lakóközösség és az önkormányzat a felújítási költségek a kötelező saját erőn túli részét jelen hitel felvételével tudja finanszírozni.

- A hitel települési önkormányzatok, társasházak, lakásszövetkezetek vehetik fel.
- A hitel az iparosított technológiával épített lakóépületek energiatakarékos felújítására meghirdetett tartalmú munkálatok finanszírozására használható fel.
- A hitel kamata  
3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%/év (önkormányzat esetén)
- 3 havi EURIBOR + legfeljebb 3,5%/év (társasház, illetve lakásszövetkezet esetén)
- Utóbbi jelenleg 5,7%-ot jelent.
- amennyiben a szerződő fél a lakásszövetkezet vagy társasház lakóközössége, a bank az esedékes törlesztést a közös számláról in-kasszával emelheti le.
- A program finanszírozására az MFB 2006. december 31-ig 20 MDFt keretösszeget biztosít.

### A HITEL IGÉNYLÉSÉNEK ÉS ELBÍRÁLÁSÁNAK FOLYAMATA

Az „Önrész finanszírozás” modellje esetén

a hitel igénylése a támogatási pályázathoz kapcsolódik:

- A bank vizsgálja az igénylő hitelképességét, pozitív megítélés esetén hitel-igényvényt ad ki,
- A hitelígérvény az állami támogatás elnyerése szempontjából fedezet-igazolásként működik. A támogatott hitel elbírálása az OLÉH pályázat állami támogatás döntési mechanizmusának megfelelően történik.
- Önálló – támogatott – hitel igénylése esetén a hitelkérelem elbírálása a bank feladata, azzal, hogy az OLÉH kell, hogy igazolja a projekt szakmai megfelelőségét.

A kamat törlesztéséhez a rászorult családok szociális támogatás igényelhetnek, amelyet az önkormányzat bírál el.

*A cikket Csider László, OLÉH főosztályvezető írta az Építési Piac 2005. májusi számában és a LOSZ felkérésére hozzájárult az Otthonunk c. lapban történő megjelenéshez.*

# A távhőszolgáltatásról szóló új törvény, a 2005. évi XVIII. Törvény rendelkezéseinek és indokolásának bemutatása (II)

## Közigazgatási hatáskörök és fogyasztóvédelem

Az új törvény a II. fejezetében, mely a közigazgatási hatáskörök és fogyasztóvédelem címet viseli, meghatározza a Magyar Energia Hivatal távhővel kapcsolatos közigazgatási hatáskörét és kapcsolódó feladatait. E feladatok tekintetében a törvény összhangban van a villamos energiáról és a földgázellátásról szóló törvényekben foglalt hatásköri megosztással. Ennek megfelelően a Hivatal engedélyezési hatásköre csak azokra a távhőtermelő létesítményekre terjed ki, amelyek külön-külön vagy kapcsolatosan termelnek hőt és villamos energiát és a hőt – részben vagy egészben – távhőszolgáltatónak értékesítik. Ezen körben tartja indokoltnak az új törvény a szakhatósági ellenőrzés szükségességét. Ezért úgy rendelkezik, hogy ezek a létesítmények a kifejezetten energia-szakhatósági feladatokat ellátó Hivatal engedélyezési és hatósági felügyeleti hatáskörébe tartozzanak. Ugyanakkor az e körbe nem tartozó távhőtermelés engedélyezése a kistérségi székelyi település jegyzőjéhez, a távhőszolgáltatás hatósági ellenőrzése és engedélyezése az önkormányzatokhoz kerül.

A Magyar Energia Hivatal a hatáskörébe utalt létesítmények és engedélyesek tekintetében

a) kiadja, módosítja vagy visszavonja a távhőtermelő létesítmény létesítésére vonatkozó engedélyt, valamint a távhőtermelői működési engedélyt, ha a létesítményben hő- és villamos energiát külön-külön vagy kapcsolatosan állítanak elő és a hőenergiát – részben vagy egészben – távhő-szolgáltatási célra termelik;

b) ellenőrzi a távhőtermelői működési engedélyben előírt követelmények, feltételek betartását, e tekintetben együttműködik a fogyasztóvédelmi felügyelőségekkel, továbbá a felhasználói érdekképviseletekkel;

c) jóváhagyja az engedélyezési hatáskörébe tartozó engedélyes átalakulását, valamint az engedélyesekben tör-

tendő befolyásszerzés, illetőleg a jegyzett tőke értékének változását.

A Hivatal ellenőrzi és felügyeli az engedélyeseknél a jogszabályban és az engedélyben foglalt előírások és követelmények megtartását, azok megszegése esetén a kormányrendeletben megállapított összegű bírságot szabhat ki. A Hivatal ellenőrzési feladatainak teljesítése érdekében, annak mértékéig jogosult az engedélyestől eseti és rendszeres információt kérni, az engedélyhez kötött tevékenységgel kapcsolatos iratokba betekinteni, azokról másolatot, kivonatot készíteni, ideértve az üzleti titkot tartalmazó iratokat is.

A Hivatal eljárásában az ügyintézés határideje 90 nap. A Hivatal határozata ellen nincs helye fellebbezésnek. A határozat felülvizsgálatát a bíróságtól lehet kérni. A bíróság a Hivatal határozatát jogosult megváltoztatni. A Hivatal határozatát az energiaellátás folyamatos biztosítása érdekében fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá nyilváníthatja. A Hivatal működését saját bevételeiből fedezi. A Hivatal részére felügyeleti tevékenységért a hatáskörébe tartozó engedélyesek felügyeleti díjat kötelesek fizetni, amelynek mértéke az engedélyes tevékenysége előző évi nettó árbevételének 0,05%-a. A Hivatal eljárásáért igazgatási-szolgáltatási díjat kell fizetni.

A törvény 6. § és 7. § a távhőszolgáltatással kapcsolatban az önkormányzat képviselő-testületének és jegyzőjének feladatait határozza meg. A törvény ebben a vonatkozásban figyelemmel van az egyes állami tulajdonban levő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 38. §-ában foglaltakra, amely szerint a korábban állami tulajdonban levő közművek az önkormányzat közüzemi működési körébe kerültek. Ez a tulajdon átadás – függetlenül a közüzemnek a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvénynek megfelelő átalakulásától – az önkormányzat felelősségét alapozza meg. Ezért tartalmaz a törvény 6. §-a és 7. §-a önkormányzati feladatokat a távhőszolgáltatás tekintetében.

A törvény 6. §-a az önkormányzatok képviselő-testületének jogait és rendeletalkotási felhatalmazását tartalmazza. A területileg illetékes települési önkormányzat az engedélyes vagy engedélyesek útján köteles biztosítani a távhőszolgáltatással ellátott létesítmények távhőellátását. A települési önkormányzatok képviselő-testületének rendeletében indokolt szabályozni az ármegállapítás és díjfizetés rendjét, továbbá – a helyi műszaki feltételekhez igazodóan – a hőmennyiség mérésének helyét is. Lényeges eleme a kötelezettségeknek, hogy az önkormányzat képviselőtestülete az ármegállapítás előtt 20 nappal köteles kikérni a fogyasztóvédelmi felügyelőségek és felhasználói érdekképviseletek véleményét és ehhez a véleményalkotáshoz szükséges információkat is kötelesek rendelkezésükre bocsátani.

A 7. § rendelkezik az önkormányzat jegyzőjének jogsútságairól. Ezek az alábbiak:

A területileg illetékes települési önkormányzat jegyzője:

a) kiadja, módosítja vagy visszavonja az illetékességi területén, az e törvény hatálya alá tartozó távhőtermelő létesítmény létesítési és működési engedélyt minden olyan esetben, amely nem a Hivatal engedélyezési hatáskörébe tartozik;

b) kiadja, módosítja vagy visszavonja az e törvény hatálya alá tartozó, az illetékességi területén bejegyzett távhőszolgáltató működési engedélyt;

c) megküldi véleményezésre a távhőszolgáltató üzletszabályzatát a fogyasztóvédelmi felügyelőségeknek;

d) jóváhagyja a b) pont alapján engedélyezési hatáskörébe tartozó távhőszolgáltató által kidolgozott üzletszabályzatot;

e) ellenőrzi az engedélyezési hatáskörébe tartozó, illetékességi területén működő távhőtermelők és távhőszolgáltatók tevékenységét az ellátás biztonsága, a működés hatékonysága és a működési engedélyben előírt feltételek, valamint az üzletszabályzatban foglaltak betartása szempontjából. E tekintetben a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi



CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alapján kérelemre rendelkezésre bocsátja a fogyasztóvédelmi felügyelőségek és felhasználói érdekképviseletek részére mindazokat az adatokat és információkat, amelyek az engedélyes engedélyhez kötött tevékenységével és a felhasználói érdekekkel egyaránt kapcsolatosak;

f) jogosult az engedélyestől ellenőrzési feladatainak teljesítése érdekében, annak mértékéig eseti és rendszeres információt kérni, az engedélyhez kötött tevékenységgel kapcsolatos iratokba betekinteni az e) pontnak megfelelő terjedelemben, azokról másolatot, kivonatot készíteni, ideértve az üzleti titkot tartalmazó iratokat is;

g) határozatában elrendelheti – az 51. § (8) bekezdésében foglalt esetekben – a felhasználási helyre történő bejutást;

h) az önkormányzat jegyzőjének eljárásában az ügyintézés határideje 60 nap, engedélyezési eljárások esetében 90 nap. Az önkormányzat jegyzőjének határozata ellen nincs helye fellebbezésnek. A határozat felülvizsgálatát a bíróságtól lehet kérni. A bíróság az önkormányzat jegyzőjének határozatát jogosult megváltoztatni. Az önkormányzat jegyzője határozatát az energiaellátás folyamatos biztosítása érdekében fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá nyilváníthatja.

## Fogyasztóvédelem

A Fogyasztóvédelemről szóló törvényben (Fgytv.-ben, 1997. évi CLV. Tv.) foglaltak figyelembevételével a területi fogyasztóvédelmi felügyelőségek, illetve a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség (a továbbiakban együtt: fogyasztóvédelmi felügyelőségek):

a) megvizsgálják a hatósági árakra vonatkozó rendelkezések megtartását, és az ezzel kapcsolatos díjfizetői számlapanaszokat;

b) együttműködnek a felhasználók társadalmi érdekképviseleti szervezeteivel;

c) ellenőrzik, hogy a távhőszolgáltató az Fgytv.-ben és az az új törvényben előírt módon eleget tesz-e az ügyfélszolgálat működtetésére vonatkozó kötelezettségének;

d) az önkormányzat jegyzőjének megkeresése alapján véleményezik a távhőszolgáltató üzletszabályzatát;

e) a hiteles hőmennyiségmérésre vonatkozó rendelkezés betartása érdekében a hőközpontban és a hőfogyasztó álmódon ellenőrzik a szolgáltató által alkalmazott mérőeszközök (hőmennyiségmérők, vízmérők, hőmérők) hitelesítésének érvényességét;

f) megvizsgálják az a), c) és e) pontokkal kapcsolatos díjfizetői panaszokat.

A Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség és a területi felügyelőségek eljárásában az ügyintézés határideje 60 nap.

A területi fogyasztóvédelmi felügyelőségek elsőfokú határozata ellen benyújtott fellebbezést a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség vezetője bírálja el.

A Magyar Energia Hivatal hatósági fogyasztóvédelmi feladatai ellátása során

a) együttműködik a fogyasztóvédelmi felügyelőségekkel és a felhasználói érdekképviseletekkel a távhőszolgáltatók országos, elvi jellegű kérdéseiben;

b) a fogyasztóvédelmi felügyelőségek és a felhasználói érdekképviseletek kérelmére rendelkezésükre bocsátja mindazokat az adatokat, információkat, amelyek az engedélyesnek a Hivatal által kiadott engedélyéhez kötött tevékenységével és a felhasználói érdekekkel egyaránt kapcsolatosak, valamint a fogyasztóvédelmi felügyelőségek előzőekben meghatározott feladatának ellátásához szükségesek.

Az önkormányzat jegyzőjének fogyasztóvédelmi feladatai.

Az önkormányzat jegyzője:

a) a fogyasztóvédelmi felügyelőségek és a felhasználói érdekképviseletek kérelmére rendelkezésükre bocsátja mindazokat az adatokat, információkat, amelyek az engedélyesnek az önkormányzat jegyzője által kiadott engedélyhez kötött tevékenységével és a felhasználói érdekekkel egyaránt kapcsolatosak, valamint a fogyasztóvédelmi felügyelőségek itt meghatározott feladatának ellátásához szükségesek. Ennek keretében a távhőszolgáltatást érintő képviselő-testületi előterjesztéseket előzetesen véleményeztetni;

b) ellenőrzi a távhőszolgáltató ármeghatározó tényezőinek, költségeinek indokoltságát.

Kimondja az új törvény némileg körülhatároltabban mint a korábbi Tsz., hogy a távhőszolgáltató a szükséges adatok és információk rendelkezésre bocsátásával köteles együttműködni az engedélyező hatósággal, valamint a felhasználókat, illetve a díjfizetőket érintő kérdésekben a fogyasztóvédelmi felügyelőségekkel és a felhasználói érdekképviseletekkel. A távhőszolgáltató ügyfélszolgálatán egyértelműen és közzétehetően, magyar nyelven köteles a felhasználókat és a díjfizetőket tájékoztatni a távhőszolgáltatás igénybevételének feltételeiről, változásairól, különös tekintettel a számlázás rendjére és a szolgáltatás minőségére. A távhőszolgáltató köteles ügyfélszolgálatán a fentiekben meghatározott tájékoztatást, valamint az általános szerződési feltételeit könnyen hozzáférhető helyen kifüggeszteni, valamint a felhasználó és a díjfizető kívánságára azt ingyenesen rendelkezésre bocsátani.

A fentiekben ismertetett 8-11. szakaszok a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos feladatokat tartalmazzák. E téren a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőségnek, a Magyar Energia Hivatalnak és az önkormányzatnak jól körülhatárolt feladatait határozza meg az új törvény egyértelműen és közzétehetően.

Régi ellentmondást és sok felhasználói kifogást orvosló az új törvény azzal, hogy a panaszok kivizsgálása, intézése a Fogyasztóvédelmi Főfelügyelőség hatáskörébe kerül. Ezzel különválik az önkormányzat tulajdonosi funkciójától a fogyasztói érdekvédelem (reméljük az eddiegieknél

hatásosabb fogyasztói érdekvédelmi lehetőségeket teremtvé). Emellett a vitás ügyek intézésére igénybe lehet venni a szakmai békéltető testületek közreműködését is.

Az új törvény együttműködésre kötelezi az engedélyező hatóságokat és a távhőszolgáltatót a fogyasztóvédelmi szervekkel és a felhasználói érdekképviseletekkel és feljogosítja az engedélyezőt, hogy hatósági intézkedést tegyen a távhőszolgáltatás folyamatos és biztonságos fenntartása érdekében.

Az új törvény a III. fejezetében az engedélyezés általános szabályait tartalmazza, mivel számunkra ez kisebb jelentőséggel bíró kérdéskör, csak vázlatosan ismertetjük a törvény rendelkezéseit.

A távhő termelése és szolgáltatása – teljesítményhatár nélkül – engedélyköteles tevékenység, mint ahogy az 5 MW vagy annál nagyobb névleges hőteljesítményű távhőtermelő létesítmény létesítése, bővítése, átalakítása, teljesítményének növelése és csökkentése, tüzelőanyagának megváltoztatása (a továbbiakban együtt: létesítés), továbbá megszüntetése is engedélyköteles tevékenység.

A távhőtermelő létesítmény távhőtermelésének tervezett megszüntetése előtt legalább egy évvel az engedélyes engedélyt köteles kérni a megszüntetésre az engedélyező hatóságtól, az érintett önkormányzat egyidejű értesítésével. A megszüntetés megtagadható vagy feltételhez köthető, ha az a távhőszolgáltatás biztonságát, vagy a távhőszolgáltatási törvényben meghatározott ellátási kötelezettség teljesítését veszélyezteti.

A távhőtermelői tevékenység folytatása és az előzőekben említett létesítés esetében, ha a telephelyen a távhőtermelő berendezések névleges összes hőteljesítménye az 50 MW-ot nem éri el, egyszerűsített engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

A létesítési és működési engedély tartalmi követelményeit, az engedélyezési eljárás szabályait és az engedély kiadásának rendjét a kormány e törvény végrehajtásáról szóló rendeletben határozza meg.

Az engedélyező az engedély kiadását akkor tagadhatja meg, ha: a) a jogszabályi feltételek hiányoznak, b) a kérelmező csőd- vagy felszámolási eljárás alatt áll, c) a kérelmező bármely (itt meghatározott) engedélyt neki felróható ok miatt tíz éven belül visszavonták, d) a kérelmező nem rendelkezik a kérelemben szereplő tevékenység folyamatos, hosszú távú ellátásához szükséges engedélyekkel.

A Hivatal által az e törvény alapján jogerős határozattal kiadott, létesítési és távhőtermeléssel kapcsolatos engedélyk, engedélymódosítások, engedély-visszavonások rendelkező részét és azok indoklását az e törvény végrehajtásáról szóló külön jogszabályban meghatározott módon kell nyilvánosságra hozni. A Hivatal az egyéb jogerős határozatait közzéteheti.

Az engedélyező által az e törvény alapján kiadott, a távhőtermeléssel és távhőszolgáltatással kapcsolatos engedélyeket és azok indoklását az engedélyező hivatalos lapjában, illetőleg a helyben szokásos módon, három munkanapon belül kell közzétenni.

A távhő szolgáltatására vonatkozó működési engedélyt az illetékes önkormányzat jegyzőjétől kell kérelmezni. Az engedélyes az üzemeltetésébe adott létesítménnyel a működési engedélyben foglaltaknak megfelelően jogosult az engedélyezett településen vagy településrészen távhőt szolgáltatni. A távhő szolgáltatására vonatkozó működési engedély határozatlan időre szól.

Ha a távhő termelésére engedélyt kérő egyúttal távhőszolgáltatásra is kíván működési engedélyt kérni, azt az ott meghatározott előírásoknak figyelembevételével, önálló szolgáltatói működési engedélyként kell kérni és kiadni.

Az az engedély megszerzője, jogosítottja, az engedélyes köteles:

a) a működési engedélyben meghatározott feltételeket teljesíteni;

b) az új törvény szerinti ellátási kötelezettségnek eleget tenni;

c) a folyamatos és biztonságos szolgáltatáshoz szükséges üzemeltetési és fenntartási feladatokat ellátni;

d) az új vagy növekvő igények kielégítésére az új törvényben részletezett feltételek mellett a szükséges fejlesztéseket elvégezni;

ALPINTECHNIKA

## PANELHÉZAG SZIGETELÉS

(06) 30 / 943 - 05 - 43

**Panelhézag szigetelés:** hézagtömítés zártcellás polifoam szalaggal, melyet a rágcsálók 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

e-mail: kvonal@internet.hu

5000, Szolnok, Hold út 19/a

web: www.kvonal.hu

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

e) az engedélyező által előírt tartalommal és formában az engedélyhez kötött tevékenységgel és a felhasználói érdekekkel kapcsolatos adatokat és információkat az engedélyezőknek, valamint – felhasználói panaszok esetén – a fogyasztóvédelmi felügyelőségeknek és a felhasználói érdekképviseletnek megadni és hozzáférhetővé tenni.

Az engedélyező jóváhagyó határozata szükséges az engedélyes társaságnak a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Gt.) szerinti

a) egyesüléséhez, és  
b) szétválásához (a továbbiakban együttesen: átalakulás),

c) valamint alaptőkéjének, illetve tőzstőkéjének legább egynegyed részrel történő leszállításához, valamint  
d) bármely engedélyes vállalkozásban történő, a Gt.-ben foglaltak szerinti jelentős, többségi vagy közvetlen irányítást biztosító befolyás szerzéséhez és az ehhez fűződő jogok gyakorlásához.

Az engedélyező nem tagadhatja meg az alaptőke, illetve a tőzstőke leszállításához való hozzájárulást, ha azt az engedélyes számára külön jogszabály kötelezővé teszi. A cégjegyzékbe való bejegyzésre irányuló kérelmet a cégbíróshoz az engedélyező határozatával együtt kell benyújtani. Az engedélyező a jóváhagyást megtagadhatja, illetőleg feltételhez kötheti, ha az előbbiekből felsorolt változások végrehajtása a távhőellátás biztonságát, az e törvényben meghatározott ellátási kötelezettség teljesítését, illetőleg a felhasználók érdekeit sérti. Az engedélyező hatóság határozatának hiányában a céltző változásokkal kapcsolatos, a részvényesre és tagra vonatkozó változások a részvénykönyvbe nem jegyezhető be, illetve a tagjegyzékbe nem tüntethető fel és erre a társaságban jogot alapítani nem lehet. Az előzőekben meghatározott egyesüléssel járó, valamint az előzőekben meghatározott tőkekoncentráció, illetve befolyásszerzés jóváhagyásához vagy annak megtagadásához az engedélyező köteles kikérni a Gazdasági Versenyhivatal véleményét.

Az engedélyező a működési engedélyt köteles visszavonni:

a) ha az engedélyes nem tesz eleget törvényes, illetve a működési engedélyben előírt kötelezettségeinek, vagy tevékenységét megszünteti;

b) ha az engedélyes a távhőtermelői vagy a szolgáltatói berendezést felhívás ellenére a távhőszolgáltatás biztonságát, az élet-, az egészség- és a vagyonbiztonságot, a környezetet, továbbá a felhasználói érdekeket súlyosan veszélyeztető módon üzemelteti, illetve a működési engedélyben előírt kötelezettségeinek – erre irányuló felszólítás után – nem tesz eleget.

Az engedély visszavonásával egyidejűleg új engedélyt kell kijelölni. A folyamatos és biztonságos ellátás érdekében a működési engedélyben foglalt tevékenységet folyamatosan fenn kell tartani, a távhőtermelő létesítmény, vagy az engedélyköteles tevékenység megszüntetésével kapcsolatos eljárás, a felszámolás vagy a végelszámolás befejezéséig. Az engedélyező felszámolás vagy végelszámolás esetén, vagy ha az engedélyben foglalt tevékenységet nem az engedélyben meghatározott módon folytatják és az a távhőellátás jelentős zavarát idézheti elő, a folyamatos ellátásra más engedélyt is kijelölhet. Az engedélyező más engedélyes kijelölése esetén az engedélyt kötelezheti arra, hogy az engedélyező által meghatározott, a folyamatos és biztonságos távhőtermeléshez és szolgáltatáshoz szükséges eszközöket a kijelölt engedélyesnek ellenszolgáltatás ellenében üzemeltetésre adja át, és a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásokat, adatokat bocsássa rendelkezésre. Az engedélyező a fentiekben meghozott határozatainak fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtását rendelheti el, az energiaellátás folyamatos biztosítása érdekében.

## Jogok idegen ingatlanon

Az új törvény negyedik fejezete határozza meg, hogy az engedélyesnek a távhőszolgáltatás teljesítése érdekében idegen ingatlanon milyen jogai lehetnek.

Távhőtermelő létesítmény, távhővezeték-hálózat, illetve annak részét képező berendezés, vezeték, valamint hőközpont elhelyezéséhez és üzemeltetéséhez szükséges idegen ingatlan használatára az engedélyes

- elő munkálati jogot,
- vezetékjogot,
- használati jogot,
- kisajátítást és
- biztonsági övezet kijelölést

Ezen jogok gyakorlása során az engedélyes

a) a jelek elhelyezésével, a mérésekkel, a vizsgálatokkal,

b) a létesítmények elhelyezésével, illetőleg azok megközelítésével, az azokon való munkavégzéssel, valamint

c) az ingatlan használatának akadályozásával, korlátozásával, valamint értéksökkenésével

okozott kárt az ingatlan tulajdonosának, használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni. Természetvédelem alatt álló területen a fentiekben felsorolt jogok az illetékes természetvédelmi hatóság, illetőleg nemzeti park igazgatóságának előzetes hozzájárulásával engedélyezhetők. Helyi védettségű területen az illetékes önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges. A fenti használati jogok gyakorlásának megszüntése esetén az engedélyes köteles az ingatlan eredeti állapotát helyreállítani, vagy ha ez nem lehetséges, újjrahasznosításra alkalmassá tenni. A használati jogok gyakorlása során az ingatlan értéksökkenése, az abban keletkező kár vagy a kisajátított ingatlanért fizetendő kártalanítás összegében az engedélyes és az ingatlan tulajdonos állapotok meg, ide nem értve azt az esetet, amikor a használati jog alapítását és a fizetendő kártalanítás mértékét az illetékes önkormányzat jegyzője határozattal alapítja meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott módon.

## Elő munkálati jog

A távhőtermelő létesítmény, illetőleg a távhővezeték-hálózat, illetve annak részét képező berendezés és vezeték létesítésével kapcsolatban az engedélyes elő munkálati jog engedélyezését kérheti. Az elő munkálati jog alapján, a jogosult vagy megbízottja az idegen ingatlanon jogerős államigazgatási határozat felhatalmazása alapján – a felhatalmazást követő egy éven belül –, a szükséges jeleket elhelyeztetheti, méréseket, vizsgálatokat végezhet. Az ingatlan tulajdonosa e munkálatok végzését – kártalanítás ellenében – tűrni köteles. Az elő munkálati jog iránti kérelemhez csatolandó műszaki leírásokat, helyszínrajzokat, ütemtervet a kormány rendeletében meghatározott tartalommal, méretben és példányszámban az engedélyesnek kell elkészítenie. Az elő munkálati jog alapján végzendő munka megkezdéséről az ingatlan tulajdonosát, használóját és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjét az elő munkálati jog jogosultja 15 nappal korábban értesíteni köteles.

Az elő munkálati jog érvényességi ideje egyszer, további egy évvel meghosszabbítható. Az elő munkálati jogot a területi műszaki biztonsági felügyelőség (a továbbiakban: felügyelőség) engedélyezi, amelynek határozata ellen a Magyar Műszaki Biztonsági Hivatalhoz (a továbbiakban: MMBH) lehet jogorvoslattal élni. Az eljárás részletes szabályait a kormány az új törvény végrehajtására kiadott rendelete fogja tartalmazni.

## Vezetékjog

Távhővezeték-hálózat vagy annak részét képező vezeték közterületnek, közútnak és vasúti pályának (a továbbiakban együtt: közterület) nem minősülő idegen ingatlanon történő elhelyezésére és üzemeltetésére kártalanítás ellenében, hatósági határozattal vezetékjog létesíthető a távhőszolgáltató javára, ha az az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza. Nem kell vezetékjogot megállapítani a közterületen létesített távhővezeték-hálózatra vagy annak részét képező vezetékre és annak idegen ingatlan érintő biztonsági övezetére. Ebben az övezetben építmény létesítése esetén, ha az építmény használati jellege indokolja, az illetékes vezetékjog engedélyező hatóság kötelezheti az engedélyest a biztonsági övezet csökkentésére.

A vezetékjogot a felügyelőség engedélyezi, amelynek határozata ellen az MMBH-hoz lehet jogorvoslattal élni. A vezetékjog iránti kérelemhez csatolandó műszaki leírásokat, helyszínrajzokat, ütemtervet a kormány új törvény végrehajtására kiadott rendeletében meghatározására kerülő tartalommal, méretben és példányszámban az engedélyesnek kell elkészítenie.

Az engedélyes a vezetékjog alapján az idegen ingatlanon

a) a szakhatósági hozzájárulásokban foglaltak megtartásával a föld alatti és különösen indokolt esetben a föld feletti távhővezeték-hálózatot és az ahhoz szükséges tartószerkezetet létesíthet, illetve helyezhet el;

b) az előzőek szerint elhelyezett létesítményeket üzemeltetheti, karbantarthatja, kijavíthatja, átalakíthatja, eltávolíthatja;

c) a távhővezeték-hálózat mentén levő, annak épségét közvetlenül veszélyeztető fákat, bokrokat, azok ágait, gyökereit – kártérítési kötelezettség mellett – eltávolíthatja;

d) a távhővezeték-hálózattal – a gazdasági és közlekedési miniszternek a szabályozásban érdeklét miniszterrel együttesen kiadott, az új törvény végrehajtásáról szóló rendeletében meghatározásra kerülő módon – más építményt és nyomvonalas műtárgyat megközelíthet, illetve keresztelhet.

Távhővezeték-hálózat részét képező vezeték az ingatlan tulajdonossal, az ingatlan kezelőjével, illetőleg a közterület tulajdonosával kötött szerződés alapján is létesíthető és üzemeltethető. A vezetékjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az engedélyes kérelmezheti az ingatlan tulajdonossal, az ingatlan kezelőjével, illetőleg a közterület tulajdonosával kötött szerződés vagy jogerős hatósági határozat alapján. A vezetékjog a távhőszolgáltatás engedélyesét illeti meg, és az ingatlan mindenki tulajdonosát terheli. A vezetékjog az azt megállapító hatósági határozat jogerőre emelkedését követően, illetve az ingatlan tulajdonossal kötött megállapodás alapján gyakorolható.

Az ingatlan tulajdonosa kérheti az engedélyestől a távhővezeték és a tartószerkezet eltávolítását, átalakítását vagy áthelyezését, ha annak műszaki feltételei adottak, az üzemeltetésben jelentős hátrányt nem jelentenek és vállalja az azokkal kapcsolatos költségek viselését. A vezetékjog megszűnik, ha annak jogosultja, a mindenkori engedélyes a távhővezeték-hálózatot és a szükséges további létesítményeket az engedélyezéstől számított öt éven belül nem építi meg, vagy ha annak üzemben tartását véglegesen megszünteti. A vezetékjog megszűnése esetén az engedélyes – a vezetékjog megszűnésével egyidejűleg – köteles kérni az ingatlan-nyilvántartásból való törlést. Ennek elmulasztása esetén – az engedélyes költségére – az ingatlan tulajdonosa is jogosult kérni a vezetékjog törlését. Az ingatlan tulajdonos kérelmének teljesítéséhez szükséges nyilatkozatot a vezetékjog jogosultja köteles kiadni. A ve-

zetéjog jogosultja köteles az ingatlan tulajdonosnak a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásból való törlésével kapcsolatban felmerült kiadásait megtéríteni.

## Használati jog

A szolgáltatói hőközpont idegen ingatlanon, illetve a távhővel ellátott épületek vagy építmények egyikében az ingatlan tulajdonossal kötött megállapodás alapján lehet elhelyezni, üzemeltetni és karbantartani. Az engedélyes megállapodás hiányában az ingatlan használatára vonatkozó használati jog megállapítását kérheti az illetékes önkormányzat jegyzőjétől. A használati jog alapítását és a fizetendő kártalanítás mértékét az illetékes önkormányzat jegyzője határozattal állapítja meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott módon. A használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az engedélyes kérelmezzi az ingatlan tulajdonossal kötött szerződés vagy jogerős határozat alapján. A használati jog a mindenkori engedélyest illeti meg, és az ingatlan mindenkori tulajdonosát terheli. A használati jog az azt megállapító határozat jogerőre emelkedését követően, illetve az ingatlan tulajdonoson kötött megállapodás alapján gyakorolható. Megszűnik a használati jog, ha az engedélyes a használati joggal terhelt ingatlanon a szolgáltatói hőközpontot a használati jog keletkezésétől számított öt éven belül nem építi meg vagy azt véglegesen eltávolítja. Megszűnik a használati jog a felek megállapodásával is. A használati jog megszűnése esetén az engedélyes a használati jog megszűnésével egyidejűleg köteles kérni az ingatlan-nyilvántartásból történő törlést. Ennek elmulasztása esetén – az engedélyes költségére – az ingatlan tulajdonosa is kérheti a használati jog törlését. Az ehhez szükséges nyilatkozatot az engedélyes köteles az ingatlan tulajdonosnak kiadni, és a törléssel összefüggésben felmerült kiadásait megtéríteni. Ha a használati joggal terhelt idegen ingatlan tulajdonosa a saját felhasználási helyére vonatkozó közüzemi szerződést felmondja, a használati jog az engedélyest továbbra is megilleti mindaddig, amíg a hőközpontból más felhasználót is ellát. Ebben az esetben a használati jog az érdekeltek megállapodásával szüntethető meg.

## Kisajátítás

A távhőtermelő létesítmény elhelyezése céljából az engedélyes a Ptk.-ban, valamint a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendeletben meghatározottak szerint idegen ingatlan kisajátítását kérheti az ingatlan fekvése szerinti megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal vezetőjénél.

degen ingatlan kisajátítását kérheti az engedélyes, ha:

a) az idegen ingatlanra szolgáltatói hőközpont létesítése céljából van szükség, és az engedélyes az ingatlan tulajdonosával megállapodni nem tudott, illetve az illetékes építési hatóság az ingatlan rendeltetészerű használatának megszűnése vagy jelentős mértékű akadályozása miatt a használati jogot nem engedélyezte;

b) a vezetékjog, illetve a használati jog az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentős mértékben akadályozza vagy meggátolja. Ebben az esetben a kisajátítást az ingatlan tulajdonosa is kérheti.

A kisajátított ingatlan a telephely szerinti önkormányzat tulajdonába, az általa kijelölt szervezet vagyongazdálkodásába és az engedélyes használatába kell adni. A kisajátítással kapcsolatos költségeket – ideértve a kártalanítást is – az engedélyes köteles előlegezni, és viselni. A tulajdonos kérelmére indult kisajátítással kapcsolatos költségeket és az ingatlanért járó kártalanítást az engedélyes köteles megtéríteni.

## Biztonsági övezet

A távhővezeték-hálózat biztonságának, zavartalan működésének, valamint az azt körülvevő környezet lehető legteljesebb védelme érdekében biztonsági övezet lehet kijelölni. A biztonsági övezet kijelölésének módjára vonatkozó szabályokat a gazdasági és közlekedési miniszter rendeletben állapítja meg. A biztonsági övezeten belül tilos, illetőleg korlátozás alá esik olyan épületet, építményt vagy létesítményt elhelyezni, olyan növényt (fát) ültetni,

vagy olyan tevékenységet folytatni, amely a távhővezeték-hálózat biztonságát, zavartalan működését, az életet, a testi épséget vagy a vagyonzságot veszélyezteti. A távhővezeték-hálózatot úgy kell tervezni, kivitelezni és üzemeltetni, hogy annak hatása az érintett terület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, a természeti környezetet és a tájképi értéket a lehető legkisebb mértékben változtassa meg. A biztonsági övezetet és az arra vonatkozó előírásokat a vezetékjogi engedélyben kell meghatározni.

Az új törvény V. fejezete tartalmazza a távhőrendszerek működtetésére és fejlesztésére vonatkozó legfontosabb szabályokat. E szerint a hőtermelő létesítmény működtetése és fejlesztése a távhőtermelő, a szolgáltatói berendezés működtetése és fejlesztése a távhőszolgáltató kötelessége. Az új törvény lehetővé teszi, hogy a távhőtermelő és a távhőszolgáltató állapodjon meg a távhőszolgáltató által bejelentett új vagy növekvő igényre vonatkozó fejlesztés költségeinek viselésére abban az esetben, ha ezeket a költségeket a távhő ára nem fedezi. A távhőszolgáltató tulajdonát képező szolgáltatói berendezést, valamint a szolgáltató tulajdonában lévő felhasználói berendezést a távhőszolgáltató köteles fenntartani, üzemeltetni, fejleszteni és az ezekkel kapcsolatos költségeket viselni. Abban az esetben, ha a távhővezeték-hálózat vagy annak egyes részei nem a távhőszolgáltató vagy a felhasználó tulajdonát képezik, a vezeték és részei tulajdonosát az engedélyes távhőszolgáltatóval a szolgáltatói berendezések fenntartására, üzemeltetésére és fejlesztésére a polgári jog szabályai szerinti éves és hosszú távú szerződéskötési kötelezettség terheli.

Ez a szerződéskötési kötelezettség nem vonatkozik a felhasználó tulajdonában lévő – a távhővezeték-hálózat részét képező – azon vezeték szakaszra, amely a szolgáltatói hőközpontot az ellátott épület felhasználói berendezésével köti össze a csatlakozási pontig bezáróan. E vezeték szakaszt a távhőszolgáltató köteles fenntartani, üzemeltetni, fejleszteni és az ezekkel kapcsolatos költségeket viselni. Az új rendelkezések tehát lehetővé teszik, hogy a

távhőszolgáltató csatlakozási díjat kérjen az új vagy növekvő távhő igénnyel jelentkező felhasználási hely tulajdonosától, a távhőszolgáltatói díjjal nem fedezett fejlesztési költségekre. A csatlakozási díj mértékét az árhatósági jogkört gyakorló önkormányzatnak rendeletben kell megállapítani. Az önkormányzati rendeletben megállapított csatlakozási díj magában foglalhatja a távhőtermelő és a távhőszolgáltató megállapodásában szereplő fejlesztési költség teljes vagy részleges fedezetét is. A csatlakozási díj túlmenően a távhőszolgáltató további költséggel nem terhelheti a felhasználási hely tulajdonosát.

Az új törvény VI. fejezete szabályozza a távhőtermelő és a távhőszolgáltató, valamint a távhőszolgáltató és a felhasználó közötti jogviszonyt, azaz talán a törvény legfontosabb fejezetéhez érkezünk el. A törvény indokolása a 35. § vonatkozásában szükséztlenül úgy fogalmaz, hogy az e szakaszban foglaltak nyújtanak biztonságot a távhőtermelőnek és a távhőszolgáltatónak ahhoz, hogy legalább öt évre a polgári jog szabályai alapján kötött szerződés rendezze kapcsolatukat, a közöttük fennálló legalább öt éves szerződéskötési kötelezettségre tekintettel.

A távhőszolgáltatónak a felhasználóval való együttműködésével kapcsolatos szabályok alapján a távhőszolgáltató kötelessége, hogy az új vagy növekvő igényt bejelentő mért fogyasztó részére tájékoztatást adjon az igény kielégítésének műszaki-gazdasági feltételeiről és meghatározza a legkedvezőbb vételezési módot. E szerint tehát a távhőt vételezni kívánó új vagy többleteljesítményt igénylő meglévő felhasználási hely tulajdonosának igénybejelentésére a távhőszolgáltató köteles 30 napon belül az igény kielégítésének műszaki-gazdasági feltételeiről előzetes tájékoztatást adni, és a legkedvezőbb vételezési mód meghatározásában az igénylővel együttműködni. A távhőszolgáltató a tájékoztatójában a műszaki-gazdasági feltételek mellett köteles tájékoztatást adni annak a költségnek, csatlakozási díjnak az összegéről, amely a felhasználót terheli, és amelyek az önkormányzat rendeletében kerültek megállapításra.

Egy lap a Társasházak és a Társasházkezelők számára, **ingyenes hírlevéllel** és kedvezményes belépéssel a **THT Sarokház Klubjának** rendezvényeire, ahol Ön a kérdéseire választ is kap.

**Előfizetési díj 3200 Ft/év**

Lapunk jogászok, ügyvédek és a nyilvánosság bevonásával is segíti az Ön munkáját, s a tulajdonosok jogos érdekeinek érvényre juttatását.

[www.tht.hu](http://www.tht.hu)

1081 Budapest, Rákóczi út 63.  
Telefon: 06-20/205-8651 • Fax: 210-0691 • e-mail: mm@tht.hu

# BEÁZIK A TETŐJE? ITT AZ IGAZI MEGOLDÁS!

## PALATETŐK BONTÁS NÉLKÜLI FELÚJÍTÁSA



KEDVEZŐ ESZTÉTIKAI MEGJELENÉS, SZÍNES, MINTÁS SZIGETELŐLEMEZ, GYORS KIVITELEZÉS, ÉMI ÁLTAL ENGEDÉLYEZETT, EGYEDŰLÁLLÓ TECHNOLOGIA

## 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**

**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 Alapítványnak lapja  
Szerkeszti a szerkesztőbizottság  
Felelős kiadó: Farkas Tamás  
1054 Budapest, Szabadság tér 14.  
Készül: SILVER Bt. Felelős vezető: Halászné Táskai Rózsa  
HU ISSN 0865-9850

# Otthonunk