

Tájékoztató a hőkölttség megosztásáról az Alapszabály alapján

Az épületben fűtésre felhasznált mért energiát rádiófrekvenciás költségmegosztó alkalmazásával a vonatkozó (jelenleg: 157/2005.{VIII.15.}) kormányrendeletben (továbbiakban: távhő rendelet) előírtaknak megfelelően, a hidegvíz felmelegítésére szolgáló energiát pedig a vízszolgáltatóval szerződésben lévő, hiteles meleg mellékvízmérők leolvasott értéke alapján kell felosztani legfeljebb 12 havonta az itt részletezett szabályok szerint. Hiteles meleg mellékmérő vagy a melegvíz fogyasztás adatának megadott időpontban történő leolvasása hiányában a 6.2.2.a/ pont alapján megállapított vízátalány felével kell a melegvíz fogyasztást becsülni. A költségmegosztó tervezett (kb. tíz évenkénti) cseréjét a felújítási alapból, a hőkölttség felosztás költségét az üzemeltetésből kell fizetni.

Távfűtéses épületek hőelszámolása

- A helyiségek között költségmegosztók alapján történő fűtési hődíj költségek megosztását a következők szerint kell elvégezni a 2012. május 1-utáni hőelszámolási időszakokban:
 - a./ a felhasznált fűtési hődíj költségek – ha a taggyűlés (az adott hőközpontozóhoz tartozó más szervezeti egységgel többségben) másként nem dönt - 30 %-át az épületrészek fűtött légtérfogata arányában, a fennmaradó részét pedig fogyasztás arányosan, (a hőleadók teljesítménye, anyaga alapján) a fűtési költségmegosztók adatainak alapulvételével és a távhő rendeletben - a 6.9. pontban foglalt értelmezésekkel, kiegészítésekkel - meghatározott, az ingatlan elhelyezkedése szerinti korrekciós tényezőkkel történő módosításával számított értékei arányában kell az épületrészek (díjfizetők) között felosztani.
 - b./ Az épületrészre jutó fűtési díjmegosztási arányt a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználásának a 2,5-szerese és az épületrész fűtött légtérfogatának szorzatából számított hőmennyiség figyelembevételével kell meghatározni, ha:
 - A./ a díjfizető nem tette lehetővé a fűtési költségmegosztók felszerelését vagy a kiértékelésben meghatározott módon és időpontban történő leolvasását,
 - B./ a díjfizető a fűtési költségmegosztót önkényesen leszerelte,
 - C./ a fűtési költségmegosztók leolvasása vagy ellenőrzése alkalmából megállapítható, hogy az épületrész bármely fűtési költségmegosztója vagy az azokon elhelyezett plomba sérült,
 - D./ a kibocsátott hibajel alapján megállapítható, hogy a költségmegosztón vagy hőleadón illegális beavatkozás történt,
 - E./ a költségmegosztó felszerelés általános időpontjában leszerelt hőleadóhoz tartozó (vezető) fűtési cső nincs (bonthatatlanul) lehegesztve, ill. későbbi lehegesztés esetén az erre vonatkozó írásos bejelentés ellenőrzéséig,
 - F./ a lakásszövetkezet írásos engedélye nélkül új hőleadót szerelt fel.
 - c./ A fűtési költségmegosztó meghibásodása esetén – az erre vonatkozó hibajel időpontjától a kijavítás vagy csere időpontjáig – az adott hőleadó készülék hőleadását a felhasználási hely azonos fekvésű és funkciójú helyiségeiben felszerelt hőleadó készülékek hőleadásának átlagaként kell figyelembe venni.
 - d./ A műszaki ok miatt költségmegosztóval el nem látható (pl. kád alatti) hőleadó átalány fogyasztását annak teljesítménye és anyaga alapján, műszaki becslés szerint kell elszámolni.
 - e./ A hőleadó nélküli, vagy a fűtési lehetőségéből kizárt hőleadós, vagy fűtésre nem alkalmas, jól hőszigetelt csővel rendelkező közös helyiségre nem kell osztani hőkölttséget.
- Vízszolgáltatói elszámolási szerződés nélkül, vagy a nem szabályosan működő meleg vizes mellékmérők fogyasztását a vízátalány szerinti - vízmérők számával egyenes arányban meghatározott - mennyiséggel kell elszámolni, egyébként a mellékmérő ténylegesen mutatott értéke szerint.

- A költségmegosztó és vízóra leolvasására, cseréjére megjelölt időpontban a lakás tulajdonosának biztosítani kell ennek elvégzését, a lakásba való bejutást.
- A költségmegosztó tervezett időpontban történő, valamint – az előírás szerinti használat melletti – műszaki meghibásodás miatti cseréjén kívüli minden csere és szerelési tevékenység térítésköteles az elszámolási egység tulajdonosa, a díjfizető (közös használatú rész esetén: bérlője) részére.
- A költségmegosztó és mellékvízmérő rendeltetésszerű, szabályos használatát 08-20 óra között bármikor ellenőrizheti a szövetkezet vagy megbízottja, vagy a költségmegosztást végző szolgáltató.
- A szövetkezet bármely hőleadó csatlakozásaira plombát helyeztethet el az érintettel kiközölt időpontban. Amennyiben ezt megakadályozza az elszámolási egységben tartózkodó, úgy az erről készült jegyzőkönyv alapján, az elszámolás során a távhő rendelet szerint kell eljárni az egész elszámolási időszakra.
- Amennyiben a költségmegosztó vagy mellékvízmérő rendeltetésszerű, szabályos használatának ellenőrzésekor az ingatlanban tartózkodó személy nem engedi meg ezt ésszerű időn (néhány percen) belül elvégezni, akkor az erről készült jegyzőkönyv alapján, az elszámolás során a távhő rendelet szerint kell eljárni az egész elszámolási időszakra.
- A hőelszámolás időszaka július 1-től június 30-ig tart (általában 365 nap) 2013-tól, s évente ismétlődik.
- A hő felhasználójának, a díjfizetőnek a kötelezettségei:
 - a./ külső vagy jogosulatlan beavatkozás, valamint hőleadó csere esetén kifizetni a költségmegosztó cseréjét és/vagy újra programozását;
 - b./ a költségmegosztó „Error” felirata esetén erről ésszerű határidőn belül értesíteni a költségmegosztást végző szolgáltatót;
 - c./ a költségmegosztót és hőleadóját elmozdulás és árnyékolás mentesen tartani;
 - d./ hőleadó csere, vagy leszerelés előtt értesíteni a költségmegosztást végzőt és a szövetkezetet.
- A hidegvíz felmelegítésre felhasznált átalány hőmennyiség 0,32 GJ/m³, ahol hőmennyiségmérővel ezt nem lehet külön megállapítani.

A (eredetileg) központi fűtéses épületekben a hőköltés megosztása:

- Az egycsőes fűtési rendszerű épületben nem lehet az épület eredeti radiátor teljesítménykiosztási tervében meghatározottól nagyobb teljesítményű hőleadót alkalmazni.
- Az évi hőfogyasztás felosztása:
 - a./ A felhasznált hőmennyiséget a lakások (esetleg fűtött közös helységek) alapterülete arányában, az előző évek átlagfogyasztása és az ismert ár alapján előkalkulált Ft/m²/hó egységnyi díj szerint kell megfizetni.
 - b./ A víz felmelegítésre és fűtésre 12 hónapig az igazgatóság által (ha van, az előző időszakok átlagfogyasztása alapján) megállapított Ft/m²/hó előleget kell fizetni a közös költségben.
 - c./ A végelszámolás eredménye alapján decemberre utólag kötelezettség (előírás) növekedést vagy csökkentést ír elő az igazgatóság határozattal. A végelszámolásnak tartalmaznia kell az épület egészének és az elszámolási egységnek (pl. lakásnak) a hőfelhasználását, valamint a lakás éves hőfelhasználására vonatkozó decemberi fizetési különbséget, és a januártól aktuális fizetési kötelezettséget.
 - d./ Ha decemberre kötelezettség növekedés van, akkor erre február 15-ig nem számolható késedelmi kamat.
 - e./ A hőelszámolási időszak január 1-től december 31-ig tart.
 - f./ A hőköltéget csak az eredetileg fűthető lakásokra és közös helységekre kell felosztani.
 - g./ Vízszolgáltatói elszámolási szerződés nélkül, vagy a nem szabályosan működő meleg vizes mellékmérők fogyasztását a vízátalány szerinti - vízmérők számával egyenes arányban meghatározott - mennyiséggel kell elszámolni, egyébként a mellékmérő ténylegesen mutatott értéke szerint. A hidegvíz felmelegítésre felhasznált átalány hőmennyiség 0,32 GJ/m³ ahol hőmennyiségmérővel ezt nem lehet külön megállapítani.

- h./ A melegvíz-fogyasztás hőmennyiségét kell először meghatározni a beépített hőmennyiségmérő szerint, melyet az összes (az előző évi jogos reklamációk GJ eredőjével módosított) hőfogyasztásból levonva adódik az épület fűtési hőfogyasztása.
- i./ A fűtési hőfogyasztásból az átalány hőfelhasználással érintett mennyiség levonása utáni a maradék fűtési hőfogyasztás.
- j./ A maradék fűtési hőfogyasztás 30 %-t az árváltozással érintett hónapoknak megfelelően idő- és területarányosan kell felosztani, a többit (70 %-t) a költségmegosztó egységei arányában átlagáron.
- k./ 2017-től a lakás így megállapított éves hőfogyasztási díjából le kell vonni a január-november hónapokra megállapított hődíj előleget, s a különbözet 1 m²-re eső összege forintra kerekítve a decemberi hőfogyasztási összeg a közös költségben.
- l./ Ezen összeggel módosítva (a hőfogyasztásra vonatkozó jóváírással vagy emeléssel) kell a decemberi teljes közös költségről értesíteni a lakástulajdonosokat.
- A fűtési hődíj költségek megosztása:
- a./ A felhasznált fűtési hődíj költségek 30 %-át az épületrészek (pl. lakások) alapterülete arányában, a fennmaradó részét pedig fogyasztás arányosan, (a hőleadók teljesítménye, anyaga alapján) a fűtési költségmegosztók adatainak alapulvételével meghatározott, az ingatlan helyiségei elhelyezkedése szerinti korrekciós tényezőkkel történő módosításával számított értékei arányában kell az épületrészek (díjfizetők) között felosztani.
- b./ Az épületrészre jutó fűtési díjmegosztási arányt a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználásának a 2,5-szerese és az épületrész fűtött légtérfogatának szorzatából számított hőmennyiség figyelembevételével kell meghatározni, ha:
- A./ a díjfizető nem tette lehetővé a fűtési költségmegosztók felszerelését vagy a kiértékelésben meghatározott módon és időpontban történő leolvasását,
- B./ a díjfizető a fűtési költségmegosztót önkényesen leszerelte,
- C./ a fűtési költségmegosztók leolvasása vagy ellenőrzése alkalmából megállapítható, hogy az épületrész bármely fűtési költségmegosztója vagy az azokon elhelyezett plomba sérült,
- D./ a kibocsátott hibajel alapján megállapítható, hogy a költségmegosztón vagy hőleadón illegális beavatkozás történt,
- E./ a költségmegosztó felszerelés általános időpontjában leszerelt hőleadóhoz tartozó (vezető) fűtési cső nincs (bonthatatlanul) lehegesztve, ill. későbbi lehegesztés esetén az erre vonatkozó írásos bejelentés ellenőrzéséig,
- F./ a lakásszövetkezet írásos engedélye nélkül új hőleadót szerelt fel.
- A fűtési költségmegosztó meghibásodása esetén – az erre vonatkozó hibajel időpontjától a kijavítás vagy csere időpontjáig – az adott hőleadó készülék hőleadását a felhasználási hely azonos fekvésű és funkciójú helyiségeiben felszerelt hőleadó készülékek hőleadásának átlagaként kell figyelembe venni.
- A műszaki ok miatt költségmegosztóval el nem látható (pl. kád alatti) hőleadó átalány fogyasztását annak teljesítménye és anyaga alapján, műszaki becslés szerint kell elszámolni.
- A hőleadó nélküli, vagy a fűtési lehetőségéből kizárt hőleadós, vagy fűtésre nem alkalmas, jól hőszigetelt csővel rendelkező közös helyiségre nem kell osztani hőköltséget.

Korrekción költségmegosztás esetén

- Az épületen belüli hőmegosztásnál a 90/70/20 °C hőfoklépcsőhöz tartozó teljesítményt (W) kell minden hőleadó fogyasztásának arányosításánál alkalmazni.
- A lakások (helyiségek) korrekció szempontjából történő besorolása (továbbiakban: besorolás):
 - a./ A lakások – és a benne lévő hőleadók - korrekció szerinti besorolását az eredeti terv szerinti állapotban kell megállapítani.
 - b./ A lakás eredeti tervtől történő eltérését az azon történő bejelöléssel kell kezdeményeznie a tulajdonosának, melyet a lakásszövetkezet képviselője ellenőriz és ellenjegyez.
 - c./ Ha a kezdeményezés december 31-ig megtörténik, akkor a január 1-től kezdődő hőelszámolási időszakról kell alkalmazni az új besorolást.
 - d./ Ha a kezdeményezés december 31. után történik, akkor a következő hőelszámolási időszakról kell az új besorolást alkalmazni.
- Korrekciós besorolás és annak mértéke:
 - a./ Földszinten:
 - 15 %, ha nincs alatta helyiség;
 - 10 %, ha az alatta lévő fűtetlen helyiség fölött van. E besorolással érintett a szellőzéssel is rendelkező földpincés helyiség és/vagy szerelősínt.
 - b./ Legfelső emeleten:
 - 20 % lapostetős épületnél közvetlenül a tető alatt;
 - 15 % nem beépített, fűtetlen tetőtér alatt, a szellőzéssel is rendelkező szerelősínt alatt, ill. a másik két kedvezményrel együtt érintett helyiség;
 - 10 % beépített, fűtetlen tetőtér alatt, illetve tetőtérben.
 - c./ Sarokhelyiség:
 - 10 % minden olyan helyiség, amely legalább két külső (lehűlő) határoló felülettel rendelkezik. Ide tartozik, ahol az egyik határoló felület teljesen, egy másik pedig 50 %-t meghaladó mértékben lehűlő, nem szomszédos.
 - d./ Égtáj szerint:
 - 10 % az északi, az észak-nyugati és észak-keleti fekvés, azonban csak annak a helyiségnek az egy irányban lévő határoló fala vehető figyelembe, amelyeknek 50 %-t meghaladó része nem szomszédos, lehűlő.
 - e./ Egyéb:
 - 15 % a fűtetlen átjáró és kapubejáró feletti helyiség, a bejárat szélfogó mennyezeti hőszigetelés nélkül, a szemetes konténer tárolója;
 - 10 % a fűtetlen földszinti helyiség felett. Ide tartozik a bejárat szélfogó mennyezeti hőszigeteléssel, az egyik részben kapubejáró, szemetes konténer tároló, a másik részben hőközpont feletti helyiség.
 - 5 % a fűtetlen lépcsőház, ill. folyosó feletti helyiség. Ide tartozik az a helyiség, ha közte és a folyosó között lég- és közműakna van, de nem érintett az a helyiség, ahol szellőzéssel nem rendelkező közmű helyiség (pl. elektromos, szintenként lebetonozva víz- {stb.} vezeték) van a folyosó és fűtött helyiség között 50 %-t meghaladó felületen, valamint ahol a lakás bejárat ajtaja van.

A hő felhasználójának (a lakás tulajdonosának vagy díjfizetőjének) a kötelezettségei (részletek):

- a./ külső vagy jogosulatlan beavatkozás, valamint hőleadó csere esetén kifizetni a költségmegosztó cseréjét és/vagy újra programozását;
- b./ a költségmegosztó „Error” felirata esetén erről ésszerű határidőn belül értesíteni a költségmegosztást végző szolgáltatót vagy a lakásszövetkezetet;
- c./ a költségmegosztót és hőleadóját elmozdulás és árnyékolás mentesen tartani;
- d./ hőleadó csere, vagy leszerelés előtt értesíteni a költségmegosztást végzőt és a szövetkezetet.
- e./ A költségmegosztó és vízóra leolvasására, cseréjére megjelölt időpontban a lakás tulajdonosának biztosítani kell ennek elvégzését, a lakásba való bejutást.
- f./ A költségmegosztó tervezett időpontban történő, valamint – az előírás szerinti használat melletti – műszaki meghibásodás miatti cseréjén kívüli minden csere és szerelési tevékenység térítésköteles az elszámolási egység tulajdonosa, a díjfizető (közös használatú rész esetén: bérlője) részére.
- g./ a központi fűtéses épületben a hőleadó le- vagy felszerelése előtt ennek bejelentése a lakásszövetkezetbe és az eredeti tervben szereplőtől nagyobb teljesítményű felszerelésekor ennek engedélyeztetése a lakásszövetkezet elnökével,
- h./ a központi fűtéses épületben lévő lakása olyan átalakításának 15 napon belüli bejelentése a lakásszövetkezet elnökének, mely befolyásolja a korrekció alkalmazását,
- i./ felújítási pótbefizetést köteles fizetni azon lakástulajdonos, aki a költségmegosztó felszerelés általános időpontjában (2016. szeptemberben) meglévő, költségmegosztóval ellátható hőleadóin felül szereltet fel hőleadót a lakásába. Ennek mértéke – ha a lakásszövetkezet nevére szól a számla – a költségmegosztó árának 80 %-a és a járulékos költségek (pl. programozás, kiszállás) ezt követően pedig az előző év(ek) inflációval növelt értéke.

A házbizalmi főbb feladatai (részletek):

- a./ ellenőrizheti a közösségi víz-, hőmennyiség- és gázmérő állását, valamint a lakás és más helységek nem gázos hőleadóinak, alvismérőinek és hőkötség megosztóinak szabályos használatát és paramétereit;
- b./ fűtési költségmegosztás esetén - a korrekció (6.9. pont szerinti) megállapításához vagy megváltoztatásához - a lakás (helyiség) eredeti tervétől eltérő kialakításának (vagy ennek újabb megváltoztatásának) ellenőrzése, ellenjegyzése;
- c./ fűtési költségmegosztás esetén, ennek korrekciós besorolásával összefüggésben a lakás helységeinek az ellenőrzése.

Fűtési idény

A táv- és központi fűtéses épületben ősszel be kell kapcsolni a fűtést akkor, ha három egymást követő napon a napi átlaghőmérséklet 14 °C alá süllyed, s áprilisban ki kell kapcsolni a fűtést akkor, ha a napi átlaghőmérséklet három egymást követő napon eléri a 14 °C-t.