

---

## **A költségmegosztás aktuális kérdései a jelenlegi szabályozás tükrében**

Csoknyai Zoltán, Techem Kft.

---

---

---

---

# A fűtési költségmegosztás jogi keretei

## A 157/2005. (VIII. 15.) Kormányrendelet fontosabb jogi elemei

- hatályba lépés dátuma: 2011. július 7. (104/2011.)
- kötelezően alkalmazandó a 2011. szeptember 1-jét követően induló fűtési időszaktól kezdődően
- a hatályba lépés előtti szerződésekre azok módosítását követően kell alkalmazni
- elpárologtatás elvén működő költségmegosztó a továbbiakban nem alkalmazható, a meglévők továbbra is használhatók

# A fűtési költségmegosztás jogi keretei

## A 157/2005. (VIII. 15.) Kormányrendelet fontosabb elszámolás-technikai és műszaki elemei

- felosztási arány meghatározása 30-70 % és 50-50 % között
- felső fogyasztási limit bevezetése a fogyasztás-arányos részre
- korrekciós tényezők alkalmazása kötelező
- bizonyos esetekben számítással meghatározott fogyasztás: 2,5-szeres szorzó bevezetése
- ahol az műszakilag megoldható, a hőleadó készülékek hőleadásának szabályozhatónak kell lennie (költségmegosztóval felszerelt hőleadónak szabályozhatónak kell lennie)
- műszaki vagy egyéb okokból méretlen hőleadók figyelembe vétele a költségmegosztás során kötelező

## Tapasztalatok a rendelettel kapcsolatban

- korrekciós tényezők alkalmazása pozitívan hat az elszámolás minőségére
- kiugró értékek, nagy fogyasztások (befizetések) csökkentek
- légtérfogat- illetve fogyasztás arányában felosztandó költséghányad megválasztása nem mindig történik kellő körültekintéssel
- nem megfelelő üzemeltetésből eredő problémák (sok a „nullás” fogyasztó)
- a vezetérendszer hőleadásának figyelembe vétele nem szerepel az elszámolásban
- eredmény: helyesen működő, pontos költségmegosztók mellett is sok esetben kiugró fogyasztások és nagy különbségek tapasztalhatók
- a rendelet előtti szerződések módosítása összetett folyamat ...

## Felosztási arányok meghatározása

**A felosztási arányok meghatározása továbbra is a lakóközösség kezében van (habár viszonylag kicsi a mozgástér, születnek helytelen döntések)**

- légtérfogat arányában felosztandó költséghányad: legalább 30 %, legfeljebb 50 %
- régi, nagy belmagasságú, nagy radiátorokkal ellátott épületeknél (ahol a radiátorok hőleadása jelentősen meghaladja a csővezetékekét) **30-70 %** felosztási arány elfogadható, de **40-60 %** lenne megfelelő
- kétcsöves panelépületeknél minimum **40-60 %** felosztási arány lenne megfelelő
- egycsöves panelépületeknél és minden hőszigetelt épületnél **50-50 %** felosztási arány lenne megfelelő
- ha egy épületben helyes üzemeltetés és 50-50 % felosztási arány mellett is jelentős a nullás fogyasztások aránya, akkor egyedi költségmegosztási rendszer kidolgozása szükséges, mivel csak így lehetséges a csövek hőleadásának figyelembe vétele

## A fűtési rendszer üzemeltetése

**Gyakori probléma, hogy nem illesztik a fűtési rendszer üzemeltetését a korszerűsített állapothoz**

- nagyarányú lehet a „nullás” fogyasztók száma
- sokszor túlfűtik az épületeket (például tömbhőközpont)
- jelentős lehet a vezetéki hőleadás
- a rendelet nem tartalmazza a vezetéki hőleadás figyelembe vételét (energetikai auditban azonban ki lehet térni erre a kérdésre)
  
- pozitív példa: Németország / VDI 2077
  
- egy jövőbeni jogszabály-változás esetén hazánkban is célszerű lenne tekintettel lenni az előzőekben vázolt esetekre

## Elszámolási szerződés módosítása

**Amennyiben egyes lakóközösségek át kívánnak térni a rendelet szerinti elszámolási rendszerre, figyelembe kell venni**

- az áttérés nem lehetséges azonnal (még abban az esetben sem, ha egyes esetekben maga a hőszolgáltató kezdeményezi a folyamatot)
- a döntés nem lehet visszamenőleges hatályú, mert diszkriminatív lehet
- nem biztos, hogy adottak a feltételek
- a jogszabálynak vagy megfelelünk, vagy nem, középút nincs!
  
- az áttérés általában a következő időszaktól kezdve lehetséges, de előtte meg kell teremteni a feltételeket

## Elszámolási szerződés módosítása

### **A szerződéskötést / módosítást követően azonnal alkalmazható (adminisztratív) elemek**

- felosztási arány módosítása (30-70 % és 50-50 % között)
- felső fogyasztási limit bevezetése

### **Felmérést követően alkalmazható elemek**

- korrekciós tényezők alkalmazása
- műszaki vagy egyéb okokból méretlen hőleadók figyelembe vétele

### **(Legtöbbször) nem alkalmazható azonnal**

- leolvasási érték hiányában a számított érték az átlag 2,5-szerese (visszamenőleges hatályra tekintettel)
- hiányzó műszaki feltételek múltbéli megteremtése



## A szerződésmódosítás buktatói

### A rendelet előtt megkötött szerződések módosítása esetén a következő gyakorlati problémák adódhatnak

- hiába született meg a döntés a módosításról, annak hatályba lépése nem történhet meg egyik napról a másikra, mert ...
  - fel kell mérni az alkalmazandó korrekciókat
  - fel kell tárni, hogy teljesülnek-e a rendeletben foglalt műszaki feltételek
  - amennyiben szükséges, el kell végezni a fűtési költségmegosztók és/vagy termosztatikus szelepek beépítését (ennek költségét elő kell teremtenie a lakóközösségnek)

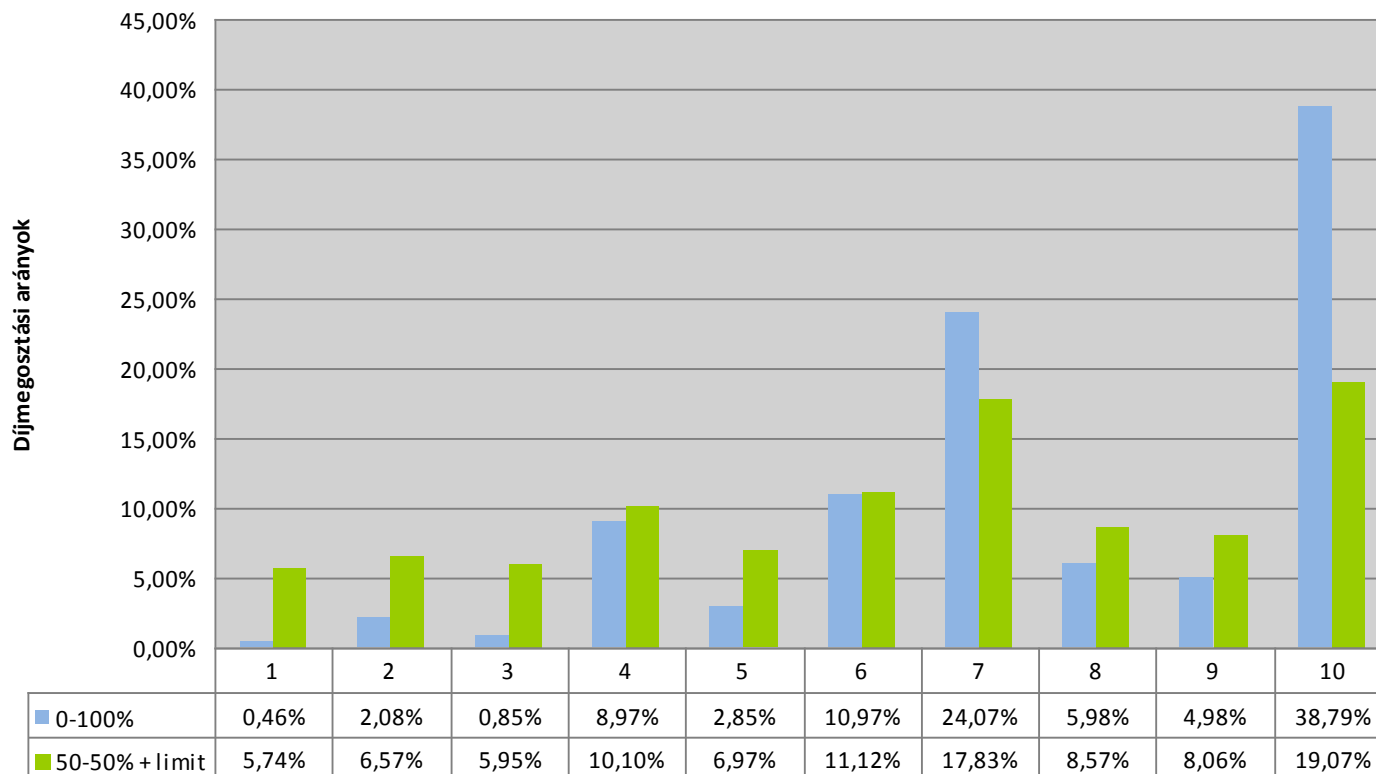
## Megfelelően végrehajtott módosítás

- közgyűlési határozat az elszámolási rendszer megváltoztatásáról
- előzetes, teljes körű helyszíni felmérés
  - fűtési rendszer (hőleadók)
  - korrekciók
  - rendeletben előírt műszaki feltételek (szabályozhatóság, mérhetőség)
- a felmérés eredményétől függően a szükséges szerelési feladatok elvégzése a fűtési szezon kezdete előtt (költségmegosztók / termosztatikus szelepek beépítése)
- szerződés módosítása, valamint a lakóközösség előzetes és részletes tájékoztatása az új elszámolási rendszerről, különös tekintettel annak változásaira

**Kizárólag akkor működhet megfelelően az áttérés / módosítás, ha alkalmazása a következő fűtési időszaktól lép hatályba**

# Helyes és helytelen eredmények

## Költségmegosztási módszerek összehasonlítása



A hiba nem a költségmegosztóban van ...

**KÖSZÖNÖM FIGYELMÜKET!**