

A Kormány 676/2023. (XII. 29.) Korm. rendelete a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról

A Kormány a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 60. § (1) bekezdés q) pontjában kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya kiterjed:

- a) a legalább két lakással vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező épület alkotórészét képező minden olyan központi hőellátó rendszerre, amelyből az épületnek vagy azzal együtt más épületnek a hőellátása távhővezeték nélkül történik;
- b) az a) pont szerinti központi hőellátó rendszer üzemeltetőjére és fogyasztójára.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *csatlakozási pont*: a központi hőellátó rendszer vezetékhálózatának az a pontja, amelyen keresztül adott épület vagy épületrész teljes fűtési- vagy melegvíz-ellátása megvalósul;
2. *elszámolási időszak*: az a legfeljebb 12 hónap hosszúságú időszak, amelyre vonatkozóan igénybe vett fűtési hőmennyiség és ennek díja az épületrészek között megosztásra kerül;
3. *épület fajlagos fűtési hőfelhasználása*: az épületben egy elszámolási időszakban igénybe vett összes fűtési hőmennyiségnek és az épületrészek fűtött légtérfogatának hányadosa (GJ/légréteg);
4. *épületrész fajlagos fűtési hőfelhasználása*: az épületrészen egy elszámolási időszakban igénybe vett fűtési hőmennyiségnek és az épületrész fűtött légtérfogatának a hányadosa (GJ/légréteg);
5. *fogyasztó*: az épületen belül a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fűtését, melegvíz-ellátását igénybe vevő tulajdonos, bérlő vagy használó – kivéve az állam tulajdonában és a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő nőtlen-, nővér- és munkásszálló használatát –, továbbá az épület közös használatra szolgáló fűtött helyiségei, területei tekintetében az épület tulajdonosa;
6. *fűtési időny*: az év szeptember hó 15. napja és a következő év május hó 15. napja közötti időszak;
7. *fűtési költségmegosztó*: a fűtési hőmennyiség megosztására alkalmas eszköz vagy műszer, amely megfelel az 1. melléklet szerinti jellemzőknek, és amely lehet
 - 7.1. elektronikus fűtési költségmegosztó,
 - 7.2. fűtési költségmegosztás céljára alkalmazott hőfogyasztásmérő;
8. *fűtőfelület*: a hőleadó készüléknek hőleadási értékét meghatározó műszaki jellemző értékét, adatát (fűtőtest anyaga, magassága, szélessége, tagszáma szerint) tartalmazza négyzetméterben kifejezve;
9. *fűtött légtérfogat*: a lakás vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek fűthető térfogata a fűtőtesttel – takaréklégfűtő berendezés esetében a légbefúvó nyílásokkal, valamint légcsatornával – ellátott összes helyiség alapterületének és magasságának szorzata, köbméterben kifejezve, tekintettel arra, hogy a helyiség alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok közötti méreteket, továbbá a beépített szekrény alapterületét kell figyelembe venni, nem lehet azonban számításba venni a falsíkon kívül eső területét és a falsíkokból kiugró papillák által elfoglalt alapterületet;
10. *hőleadó készülék*: az épület fűtési vezetékhálózatába beépített fűtőtest, radiátor, csőregiszter, a hőhordozó közeggel üzemeltetett egyéb fűtőberendezés;
11. *költségmegosztási rendszer*: azonos típusú, egységes értékelési rendszerű fűtési költségmegosztók vagy melegvíz-költségmegosztók rendszere;
12. *költségmegosztó*: az épületben igénybe vett hőmennyiségnek az épületrészek közötti fogyasztásarányos megosztására alkalmas eszköz vagy műszer;
13. *központi hőellátó rendszer*: az épület alkotórészét képező hőtermelő berendezés (fűtőkazán, zárt vízmelegítő, gépek), valamint a központi hőellátást szolgáló fogyasztói vezetékrendszer, hőleadó készülék, amely az épületben – vagy egy vagy több más épületben – lévő lakások, nem lakás céljára

szolgáltató helyiségek és közös használatra szolgáló helyiségek, területek fűtését vagy melegvíz-ellátását biztosítja;

14. *megbízott*: az a gazdálkodó szervezet, amely a tulajdonosi közösséggel kötött megbízási szerződés alapján felszereli, működteti, karbantartja a költségmegosztókat, elvégzi a költségmegosztók időszakos ellenőrzését, leolvassa, kiértékeli a költségmegosztók adatait és kiszámítja a fűtési díjmegosztási arányokat, valamint a melegvíz-díjmegosztási arányokat;

15. *meleg víz*: központi hőellátó rendszerrel felmelegített közműves ivóvíz;

16. *melegvíz-költségmegosztó*: az épület melegvíz-hálózatába beépített vízmennyiség-mérő (vízmérő), amely az épületrész melegvíz-kifolyócsapján vételezett (felhasznált) meleg víz mennyiségét méri;

17. *üzembentartó*: a központi hőellátó rendszerrel rendelkező épületnek a hőtermelő berendezés üzemképes állapotáért és üzemeltetéséért felelős tulajdonosa vagy tulajdonosi közössége (az állami tulajdonú épület esetében az épület kezelője).

3. Az üzembentartó jogai és kötelezettségei

3. § (1) Az üzembentartó:

a) gondoskodik a központi hőellátó rendszer üzemképes állapotban tartásáról, ennek keretében a kazán, a zárt vízmelegítő, a gépek, szerelvények és vezetékek, fűtőtestek kötelezően előírt időszaki felülvizsgálatát, szükséges karbantartását, felújítását, cseréjét, pótlását elvégezteti;

b) a fűtési idény megkezdése előtt – a fogyasztó költségére, a műszaki ellenőrzéshez szükséges időtartamban – próbafűtést tart;

c) a fűtési idény befejezését követően a berendezés üzemképes állapotáról meggyőződik, és az esetleges hiányosságokat a következő fűtési idény megkezdéséig megszünteti; és

d) a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához – nem közüzemi szolgáltatásként – a fogyasztók részére fűtést vagy melegvíz-szolgáltatást biztosít.

(2) Társasház és lakásszövetkezet esetében az (1) bekezdés a) pontja szerinti üzemképes állapotban tartás kötelezettsége a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosát terheli azon tárgyak tekintetében, amelyek az ő külön tulajdonát képezik.

4. § (1) Az üzembentartó gondoskodik a közös használatú épületrészek kivételével az épületrészekben a fűtés, valamint a meleg víz elszámolása érdekében egyedi fogyasztásmérő vagy költségmegosztó készülék felszereléséről a (2)–(6) bekezdésben foglaltak szerint.

(2) Új építésű épületben vagy meglévő épületben épületrészenként egy csatlakozási ponttal kialakított, vízszintes elosztású fűtési rendszer és központi melegvíz-termelés esetén távolról leolvasható egyedi fűtési hőfogyasztásmérőket és melegvíz-mérőket kell telepíteni.

(3) Új építésű épületben vagy meglévő épületben épületrészenként egy csatlakozási ponttal kialakított, vízszintes elosztású fűtési rendszer és erre kapcsolódó épületrészenkénti melegvíz-termelés esetén távolról leolvasható egyedi hőfogyasztásmérőket kell telepíteni.

(4) Meglévő épületben épületrészenként nem egy csatlakozási ponttal kialakított fűtési rendszer esetén – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – távolról leolvasható fűtési költségmegosztó készülékek telepítendőek, továbbá emellett központi melegvíz-termelés esetén melegvíz-mérőket kell telepíteni.

(5) A már meglévő épületekben nem kell az egyedi fogyasztásmérőket és fűtési költségmegosztókat felszerelni, ha ezek felszerelése és alkalmazása műszakilag nem megvalósítható vagy a hőfogyasztás épületrészenkénti mérése a fogyasztó által lefolytatott, a 2. melléklet szerinti költséghatékonysági vizsgálat alapján nem költséghatékonny.

A költséghatékonysági vizsgálatot abban az esetben lehet lefolytatni, ha a felhasználási hely rendelkezik legalább három, különböző vállalkozástól kapott, azonos műszaki tartalmú árajánlattal.

(6) Műszakilag megvalósítható és költséghatékonny beruházás esetén az üzembentartó a költséghatékonysági vizsgálat elvégzése utáni egy éven belül gondoskodik a közös használatú épületrészek kivételével az épületrészekben a fűtés, valamint a meleg víz elszámolása érdekében egyedi fogyasztásmérő vagy költségmegosztó készülék felszereléséről és alkalmazásáról.

5. § (1) Több épületet ellátó fűtést és meleg vizet egyaránt szolgáltató központi hőellátó rendszer esetében az üzemeltető gondoskodik az egyes épületek csatlakozási pontjaiban hőfogyasztásmérő telepítéséről.

(2) Nem kell hőfogyasztásmérőt telepíteni olyan csatlakozási ponton, amelyen keresztül csak melegvíz-ellátás valósul meg, és a fogyasztók egyedi mérővel rendelkeznek.

6. § Az üzemeltető jogosult a fűtőtesteket ellenőrizni. Az üzemeltető megtagadja a szolgáltatást, ha a fogyasztónál lévő fűtőtest az életet, testi épséget, egészséget vagy vagyonbiztonságot veszélyeztet, és megtagadhatja a szolgáltatást, ha az más fogyasztó hővételezését veszélyezteti.

7. § Az üzemeltető mentesül a meghibásodott központi hőellátó rendszer üzemképes állapotban tartásának és üzemeltetésének kötelezettsége alól, ha az nem, vagy gazdaságosan nem javítható, és más módon gondoskodik a fűtésről és a melegvíz-ellátásról.

8. § Az üzemeltető előzetes hozzájárulása szükséges új lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagy ezek új helyiségeinek a szolgáltatásba való bekapcsolásához.

9. § A fűtés-, melegvíz-szolgáltatás – költségfelosztás alapján meghatározott – díját a fogyasztó az üzemeltetőnek fizeti meg.

4. A fogyasztó jogai és kötelezettségei

10. § (1) A fogyasztó köteles a fűtéssel és a melegvíz-ellátással kapcsolatos szolgáltatásért díjat fizetni.

(2) A bérbeadással nem hasznosított lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fűtési díját annak tulajdonosa fizeti meg.

11. § (1) A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa a szolgáltatás igénybevételét a rendszerből való kiválással a következő feltételek együttes fennállása esetén szüntetheti meg:

- a) az üzemeltető a kiváláshoz előzetesen hozzájárult,
- b) a meglévő rendszer műszaki megoldása lehetővé teszi a kiválást, valamint
- c) a kiválás nem sérti más fogyasztó érdekét.

(2) Ha a kiválás érdekében a központi hőellátó rendszer átalakítása szükséges, annak költségeit a kiválni szándékozó tulajdonos viseli.

12. § A fűtendő helyiségekbe a 14. §-ban előírt hőfoknál magasabb – a gyártó által megadott – hőleadási értéket képviselő fűtőtest csak az üzemeltető előzetes hozzájárulásával szerelhető fel.

5. Az üzemeltető üzemeltetői feladatai

13. § A központi hőellátó rendszer üzemeltetésével kapcsolatban az üzemeltető köteles

- a) a szolgáltatás időtartamát és mértékét a 14. § szerint meghatározni;
- b) a szolgáltatás díjának alapjául szolgáló költségfelosztást meghatározni;
- c) a fűtés, valamint a melegvíz-fogyasztásnak a fogyasztókat terhelő díját kiszámítani, közölni, beszélni;
- d) az üzemeltetés ténylegesen felmerült költségeiről elszámolást készíteni, és annak alapján a fűtés, valamint melegvíz-fogyasztás fogyasztókat terhelő díjának végleges összegét kiszámítani és közölni;
- e) a fűtői feladatok ellátásáról gondoskodni;
- f) a közüzemi szolgáltatókkal a szükséges szerződéseket megkötöni;
- g) a tüzelőanyag beszerzéséről, átvételéről, szállításáról, rendeltetésszerű felhasználásáról, fűtési időnyen kívül a szilárd tüzelőanyag tárolásának ellenőrzéséről, szükség esetén átlapolásáról, a salak elszállításáról gondoskodni.

6. A szolgáltatás időtartama és mértéke

14. § (1) A fűtési időnyben a fűtésnek gáztüzelésű kazánok vagy más, folyamatos üzemeltetésre képes hőtermelő berendezések, valamint hőtárolóval felszerelt szén- vagy olajtüzelésű kazánok esetében folyamatosan rendelkezésre kell állnia.

(2) A háztartási és tisztálkodási célra szolgáló meleg vizet úgy kell szolgáltatni, hogy a meleg víz hőmérséklete a kifolyó csapoknál legalább +40 °C legyen.

(3) Szakaszos üzemeltetésű szén- vagy olajtüzelésű kazán esetében a meleg vizet egész évben – az évenkénti karbantartás időtartama kivételével – a fogyasztók és az üzemeltető közötti megállapodás alapján, de hetenként legalább két alkalommal négy-négy órán át úgy kell szolgáltatni, hogy a meleg víz hőmérséklete ezen szolgáltatás időtartama végén a kazánban legalább +80 °C legyen. Gáztüzelésű kazánok vagy más, folyamatos üzemeltetésre képes hőtermelő berendezések, valamint melegvíz-hőtárolók megléte esetében – az évenkénti karbantartás időtartama kivételével – a meleg víznek folyamatosan rendelkezésre kell állnia.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben meghatározott időtartamtól és mértéktől lefelé csak a fogyasztók egyhangú hozzájárulásával, míg felfelé a fogyasztók többségének igénye esetén lehet eltérni. Az üzemeltető a szolgáltatást a fogyasztói döntésnek megfelelően köteles nyújtani. A fogyasztók többségi döntését a lakásonként egy szavazat figyelembevételével kell megállapítani, ha a tulajdonosi közösség belső szabályzata másként nem rendelkezik.

(5) Ha a szolgáltatás huzamosan (fűtés esetében havonta három napnál, melegvíz-ellátás esetében egy napnál hosszabb ideig) szünetel, továbbá időtartama vagy mértéke az (1)–(4) bekezdésben meghatározott időtartamot vagy mértéket huzamosan nem éri el, a fogyasztó ezt köteles az üzemeltetőnek bejelenteni. Az üzemeltető haladéktalanul köteles a hibát kijavíttatni, vagy a hiba kijavítása iránt intézkedni.

(6) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek fűtésének időtartamára és mértékére a lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően kell alkalmazni.

7. A szolgáltatás díjának megállapítása

15. § (1) A szolgáltatás díja az üzemeltetési költségek felosztásán alapul.

(2) Az üzemeltetés költségei a következők:

- a) a fűtőanyag költsége;
- b) a tüzelőanyag szállításának, rakodásának, a szilárd tüzelőanyag fűtési idényen kívüli átlapátolásának, valamint a salak tárolóhelyről történő elszállításának költségei;
- c) a központi hőtermelési berendezés áramdíja;
- d) a fűtő és a segédmunkás munkabére és járulékai, továbbá a munkaruha beszerzésének költségei;
- e) vállalkozás keretében végzett fűtői tevékenység esetén a fűtő vállalkozói díja;
- f) a kazán és a tüzelőanyag elhelyezésére szolgáló helyiség, a központi hőtermelő berendezés tisztán tartásával, valamint a berendezés üzemeltetésével összefüggésben felmerülő közvetlen költségek és
- g) az egyéb szükséges, számlával, nyugtával igazolt üzemeltetési költségek.

16. § (1) Ha nem kerül sor fűtési költségmegosztó alkalmazására, a fűtési díjat

- a) a fűtési hő- és melegvíz-felhasználásnak hiteles fogyasztásmérő berendezésekkel mért vagy alternatív módon megállapított adatai alapján, valamint
- b) a 15. § (2) bekezdés c)–g) pontja szerinti üzemeltetési költségeknek a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és az épület közös tulajdonú, közös használatra szolgáló helyiségei, területei szerint a légköbméterben kifejezhető fűthető térfogat egy légköbméterre vagy a fűtőfelület egy négyzetméterre jutó díjtétele alapján, a fogyasztók szótöbbséggel hozott döntése – társasház esetén az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat, vagy lakásszövetkezetenél az alapszabály rendelkezése – szerint kell kiszámítani.

(2) Az állam tulajdonában és a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő épületek lakásainak és nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek fűtési díját a légköbméterben kifejezhető fűthető légtérfogat alapján kell kiszámítani.

(3) Fűtési költségmegosztó alkalmazása esetén a fűtés díját az egyes épületrészek között fűtési költségmegosztók alkalmazásával képzett díjmegosztási arányokkal kell meghatározni, a 20. §-ban vagy a 21. §-ban foglaltak szerint.

(4) A fűtési díjmegosztási arányokat a tulajdonosi közösség egy elszámolási időszakra állapítja meg, úgy, hogy a fűtési díjmegosztási arányok összege 100%. A fűtési díjmegosztási arányok egy elszámolási időszakon belül nem változtathatók.

(5) A fogyasztó fogyasztásának meghatározásával és elszámolásával kapcsolatos tevékenységért felszámítható díj a tevékenységgel járó észszerű és arányos költségeket nem haladhatja meg.

17. § (1) A melegvíz-szolgáltatás díját,

a) ha az összes lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben a meleg víz fogyasztása mellékvízmérővel mért, akkor a fogyasztott meleg víz köbmétere alapján kiszámított hődíjtétel szerint kell megfizetni;

b) ha a lakásokban a melegvíz-fogyasztás nem mért, a fogyasztók döntésével meghatározott felosztási elv szerinti egységnyi melegvíz-díj alapján kell kiszámítani és megfizetni;

c) ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség melegvíz-fogyasztása nem mért, az üzemeltető és a fogyasztó által meghatározott havi átlag mennyiség és az egységnyi melegvíz-díj szorzata alapján kell kiszámítani és megfizetni.

(2) A kizárólag meleg vizet szolgáltató központi hőellátó rendszer útján nyújtott szolgáltatás esetében az egységnyi melegvíz-díjat a tényleges üzemeltetési költség és az (1) bekezdés a)–c) pontja szerint meghatározott fogyasztás összmenységének hányadosa alapján kell megállapítani. A fizetendő melegvíz-díjat a fogyasztóra megállapított fogyasztás és az egységnyi melegvíz-díj szorzataként kell kiszámítani és megfizetni.

18. § (1) A fűtési díjmegosztási arányok meghatározásához fűtési költségmegosztó alkalmazása esetén biztosítani kell, hogy

a) a külön tulajdonban vagy külön használatban álló épületrészekben felszerelt valamennyi hőleadó készülék hőleadása azonos gyártmányú, egységes értékelési rendszerű fűtési költségmegosztóval kerüljön meghatározásra, vagy a külön tulajdonban vagy külön használatban álló épületrészekben a fűtési hőfelhasználás fűtési költségmegosztás céljára alkalmazott hőfogyasztásmérővel önállóan mérhető legyen,

b) valamennyi épületrészben, ahol az a falazat megbontása nélkül műszakilag megoldható, a hőleadó készülékek hőleadása szabályozható legyen,

c) a fűtési költségmegosztó vagy a költségmegosztó funkciót ellátó fűtési hőfogyasztás-mérő felszerelését végző gazdálkodó szervezet a mérési pontosságot gyártói megfelelőségi tanúsítvánnyal igazolja,

d) a fűtési költségmegosztó vagy a költségmegosztó funkciót ellátó hőfogyasztás-mérő felszerelése a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelően történjen,

e) a fűtési költségmegosztók plombával való ellátása megtörténjen a felszerelést követő beavatkozás, leszerelés megakadályozása céljából, és

f) a fűtési költségmegosztók leolvasása, működőképességük és a plomba sértetlenségének ellenőrzése az elszámolási időszak végén a tulajdonosi közösség által meghatározott időpontig megtörténjen.

(2) A fűtési költségmegosztó, továbbá a költségmegosztóra felszerelt plomba sérüléséről a fogyasztó a tulajdonosi közösség képviselőjét haladéktalanul írásban tájékoztatja. A megsérült fűtési költségmegosztó, továbbá a költségmegosztóra felszerelt plomba pótlásának költségeit a fogyasztó viseli.

19. § (1) A fűtést és meleg vizet egyaránt szolgáltató központi hőellátó rendszer útján nyújtott szolgáltatás esetében:

a) a melegvíz-fogyasztás tényleges költsége egész évre az egymást követő két fűtési idény között felmerült tényleges üzemeltetési költségek figyelembevételével állapítható meg, az így számított üzemeltetési költség és a 17. § (1) bekezdése alapján megállapított összes melegvíz-fogyasztás hányadosa a meleg víz egységnyi hődíja;

b) a fűtési költség-hozzájárulás megállapításának alapja az egész évben felmerült tényleges költség és a melegvíz-fogyasztásra számított költség különbözete.

(2) A távolról leolvasható mérőkészülék vagy költségmegosztók kivételével fűtési költségmegosztók alkalmazása esetén az üzemeltető vagy a megbízott

a) legkésőbb a leolvasást megelőző 15 nappal írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható

módon elhelyezett hirdetemény útján tájékoztatja a fogyasztókat az épületrészekben felszerelt fűtési költségmegosztók leolvasásának és javasolt pótleolvasásának, valamint a plomba sértetlensége és a költségmegosztó működőképessége ellenőrzésének kijelölt időpontjairól, a leolvasás elmulasztásának 20. § (3) bekezdésében foglalt jogkövetkezményeiről, valamint az időpont-egyeztetésre szolgáló elérhetőségekről;

b) legkésőbb az elszámolási időszak végét követő 3 hónapon belül írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetemény útján tájékoztatja a fogyasztókat

ba) az elszámolási időszak kezdetéről és végéről,

bb) az épület összes fűtött légtérfogatáról,

bc) az egyes épületrészek fűtött légtérfogatáról,

bd) a fűtési díjmegosztási arányokról és

be) mindazon adatokról, amelyekből az egyes épületrészekre jutó fűtési díjmegosztási arány kiszámítható és ellenőrizhető.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban a fűtési költségmegosztó pótleolvasására legkésőbb a tájékoztatásban meghatározott leolvasási időponttól számított 8 napon belüli időpontra kell időpontot kijelölni.

(4) A fogyasztó kezdeményezheti a (2) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban javasolt pótleolvasástól legfeljebb 3 nappal eltérő pótleolvasási időpont egyeztetését.

(5) A helyszínen végzett leolvasásról vagy pótleolvasásról, valamint a plomba sértetlensége és a költségmegosztó működőképessége helyszíni ellenőrzéséről a leolvasást, ellenőrzést végző, valamint a fogyasztó által aláírt – a fogyasztó esetleges véleményeltérését is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyv egy példányát a leolvasást, ellenőrzést végző a fogyasztó részére átadja.

(6) Ha a fogyasztó nem teszi lehetővé a leolvasást, pótleolvasást vagy az ellenőrzést, vagy a jegyzőkönyvet nem írja alá, a leolvasást, ellenőrzést végző ennek tényét a jegyzőkönyvben rögzíti, és a jegyzőkönyv egy példányát a fogyasztó részére, valamint a tulajdonosi közösség képviselőjének megküldi.

20. § (1) Fűtési költségmegosztók alkalmazása esetén az elszámolási időszakban igénybe vett fűtési hőmennyiségnek legalább 30%-át, de legfeljebb 50%-át az épületrészek fűtött légtérfogata arányában, a fennmaradó részét fogyasztásarányosan, a fűtési költségmegosztók leolvasott adatainak alapulvételével és azoknak a 3. mellékletben meghatározott korrekciós tényezőkkel történő módosításával számított értékei arányában kell az épületrészek között felosztani. A fogyasztásarányos hányad épületrészekre történő felosztásának számítása során az épületrész fajlagos fűtési hőfelhasználása nem lehet nagyobb az épület fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5-szeresénél.

(2) Ha az épületrészen belül műszaki okból nem lehetséges fűtési költségmegosztó felszerelése valamennyi hőleadó készüléken, akkor a hőleadást azon készülékek esetében, amelyeknél a fűtési költségmegosztók felszerelése műszaki okból nem lehetséges, az épületben felszerelt hőleadó készülékek egységnyi teljesítményére eső átlagos fogyasztás és a hőleadó készülék teljesítményének szorzataként kell számítással meghatározni és figyelembe venni.

(3) Az épületrészre jutó fűtési díjmegosztási arányt az épület fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5-szeresének és az épületrész fűtött légtérfogatának szorzatából számított hőmennyiség figyelembevételével kell meghatározni, ha

a) a fogyasztó nem tette lehetővé a fűtési költségmegosztók

aa) felszerelését vagy

ab) szerződésben meghatározott módon és időpontban történő leolvasását, ellenőrzését,

b) a fogyasztó a fűtési költségmegosztót önkényesen leszerelte, vagy

c) a fűtési költségmegosztók leolvasása, ellenőrzése alkalmával megállapítható, hogy az épületrész bármely fűtési költségmegosztója vagy az azokon elhelyezett plomba sérült.

(4) A fűtési költségmegosztó meghibásodása esetén – a leolvasás adatainak rögzítése során – az adott hőleadó készülék hőleadását az épület azonos fekvésű és funkciójú helyiségeiben felszerelt hőleadó készülékek hőleadásának átlagaként kell figyelembe venni.

(5) A (4) bekezdésben foglaltakat a fűtési költségmegosztó leolvasása vagy ellenőrzése során észlelt meghibásodás tényének a leolvasást, ellenőrzést végző által írásban történő rögzítésének napjától kezdve az új vagy megjavított és plombával ellátott fűtési költségmegosztó üzembe helyezésének napjáig kell alkalmazni.

21. § (1) Ha a tulajdonosi közösség – társasház esetében a szervezeti és működési szabályzat, lakásszövetkezetenél az alapszabály rendelkezéseivel összhangban – a 20. §-tól eltérő költségmegosztási módszert fogad el, akkor azt az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet szerinti energetikai tanúsítói tevékenységet végző személy által valamennyi épületrészre kiterjedően elkészített, az épületre vonatkozó részletes energetikai számítással kell alátámasztani.

(2) Ha a tulajdonosi közösség az (1) bekezdés szerinti döntést hozott, akkor az épületben az elszámolási időszakban igénybe vett fűtési hőmennyiségnek az épületrészek fűtött légtérfogata arányában felosztandó, valamint a fűtési költségmegosztók leolvasott adatai arányában fogyasztásarányosan felosztandó hányadait úgy kell meghatározni, hogy azok százalékos arányban kifejezett összege 100% legyen.

22. § (1) A meleg víz készítéséhez igénybe vett hőmennyiség és díjának épületrészek közötti megosztására szolgáló díjmegosztási arányok (a továbbiakban: melegvíz-díjmegosztási arányok) meghatározása a következő módon történhet:

a) melegvíz-költségmegosztók alkalmazásával a melegvíz-költségmegosztókon mért fogyasztási adatok alapulvételével a (2) bekezdésben meghatározottak szerint, vagy

b) az épületrészekben felszerelt melegvíz-kifolyócsapok számának alapulvételével.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti költségmegosztás alkalmazása esetén biztosítani kell, hogy

a) a melegvíz-költségmegosztók beszerelése a költségmegosztásban részt vevő épületrészek melegvízkifolyócsapjait megelőző vezeték szakaszba megtörténjen,

b) a melegvíz-költségmegosztók beszerelése a műszaki előírásoknak megfelelően történjen,

c) a melegvíz-költségmegosztók azonosító számmal és a felszerelést követően illetéktelen beavatkozás, leszerelés megakadályozása céljából plombával való ellátása megtörténjen, és

d) a melegvíz-költségmegosztók leolvasása, továbbá működőképességének és a plomba sértetlenségének ellenőrzése meghatározott rendszerességgel, de legalább évente egy alkalommal megtörténjen.

(3) Az épületben az épületrészekre megállapított melegvíz-díjmegosztási arányok összege 100%.

(4) A melegvíz-költségmegosztó vagy az arra felszerelt plomba sérüléséről a fogyasztó a tulajdonosi közösség képviselőjét haladéktalanul írásban tájékoztatja. A megsérült melegvíz-költségmegosztó, továbbá a költségmegosztóra felszerelt plomba pótlásának költségeit a fogyasztó viseli.

(5) Ha a melegvíz-díjmegosztási arányok meghatározására az (1) bekezdés a) pontja szerint kerül sor, és

a) a fogyasztó nem tette lehetővé a melegvíz-költségmegosztó felszerelését, szerződésben meghatározott módon és időpontban történő leolvasását,

b) a fogyasztó a melegvíz-költségmegosztót önkényesen leszerelte, vagy

c) a melegvíz-költségmegosztók leolvasása, ellenőrzése alkalmával megállapítható, hogy a melegvíz - költségmegosztó vagy annak plombája sérült, akkor a tulajdonosi közösség az adott épületrészre alkalmazandó melegvíz-díjmegosztási arányt határozhatja meg, amely nem lehet nagyobb az épület legnagyobb melegvíz-felhasználású épületrésze melegvíz-felhasználásának 1,5-szeresénél, és amely a melegvíz-költségmegosztó felszerelésének vagy leolvasásának megakadályozásától, önkényes leszerelésétől vagy sérülésének megállapításától alkalmazandó.

(6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonosi közösség képviselője vagy a megbízott

a) a távolról leolvasható mérőkészülék vagy költségmegosztók kivételével legkésőbb a leolvasást megelőző 15 nappal írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján tájékoztatja a fogyasztókat az épületrészekben felszerelt melegvíz-költségmegosztók leolvasásának és javasolt pótleolvasásának, valamint a költségmegosztó működőképessége és a

plomba sértetlensége ellenőrzésének időpontjairól, a leolvasás elmulasztásának az (5) bekezdésben foglalt jogkövetkezményeiről,

valamint az időpont-egyeztetésre szolgáló elérhetőségekről,

b) legkésőbb a melegvíz-költségmegosztók leolvasását követő 1 hónapon belül írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján tájékoztatja a fogyasztókat a leolvasás eredményeként az egyes épületrészekre megállapított melegvíz-díjmegosztási arányról.

(7) A (6) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban a melegvíz-költségmegosztó pótleolvasására legkésőbb a tájékoztatásban meghatározott leolvasási időponttól számított 8 napon belüli időpontra kell időpontot kijelölni.

(8) A fogyasztó kezdeményezheti a (6) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban javasolt pótleolvasástól legfeljebb 3 nappal eltérő pótleolvasási időpont egyeztetését.

(9) A helyszínen végzett leolvasásról vagy pótleolvasásról, valamint a plomba sértetlensége és a költségmegosztó működőképessége helyszíni ellenőrzéséről a leolvasást, ellenőrzést végző, valamint a fogyasztó által aláírt – a fogyasztó esetleges véleményeltérését is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyv egy példányát a leolvasást, ellenőrzést végző a fogyasztó részére átadja.

(10) Ha a fogyasztó nem teszi lehetővé a leolvasást, pótleolvasást vagy az ellenőrzést, továbbá ha a jegyzőkönyvet nem írja alá, a leolvasást, ellenőrzést végző ennek tényét a jegyzőkönyvben rögzíti, és a jegyzőkönyv egy példányát a fogyasztó részére, valamint a tulajdonosi közösség képviselőjének megküldi.

23. § Az állam tulajdonában és a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő épület központi hőellátó rendszerének üzemeltetési költségét a fűtött légtérfogató arányában kell felosztani.

8. A szolgáltatás díjának kiszámítása, közzétevése, elszámolása és megfizetése

24. § (1) Az üzemeltető éves költségvetést készít, és annak alapján az egyes fogyasztókat terhelő fűtési, valamint melegvíz-díj összegét és az ebből havonta esedékessé váló díjrészletet kiszámítja.

(2) Az üzemeltető a naptári évet követő május hó 31. napjáig írásban közli a fogyasztókkal

a) az elszámolást;

b) a szolgáltatás tervezett időtartamát és mértékét;

c) az üzemeltetés költségvetését; valamint

d) a fizetendő előzetes éves és havi fűtési díjat és melegvíz-díjat.

25. § (1) Ha költségmegosztók alkalmazására kerül sor, a tulajdonosi közösség gondoskodik a költségmegosztók felszereléséről, működtetéséről, karbantartásáról, időszakos ellenőrzéséről, adatainak leolvasásáról, értékeléséről és a fűtési díjmegosztási arányok, valamint a melegvíz-díjmegosztási arányok kiszámításáról, továbbá viseli az ezekkel kapcsolatos költségeket.

(2) A tulajdonosi közösség az (1) bekezdésben foglalt feladatok ellátására vonatkozó kötelezettségét megbízott útján is teljesítheti.

(3) Ha a tulajdonosi közösség a (2) bekezdés szerint megbízási szerződést köt, akkor az ellenőrzést, a leolvasást, a kiértékelést és a díjmegosztási arányok kiszámítását végző megbízott és a tulajdonosi közösség közötti szerződésnek tartalmaznia kell legalább

a) az épület címét, helyrajzi számát,

b) az egyes épületrészek elhelyezkedésének (lépcsőház, emelet, ajtó) és fűtött légtérfogatójának adatait,

c) az épületben alkalmazandó költségmegosztók típusát,

d) a költségmegosztók leolvasásának, pótleolvasásának gyakoriságát, időpontjait,

e) a leolvasási értesítések módját,

f) a költségmegosztókról leolvasott adatokkal kapcsolatos dokumentálási feladatokat, a dokumentumok tulajdonosi közösség képviselője részére történő átadásának módját, gyakoriságát, az adatok megőrzési idejét és a betekintési jogosultság meghatározását,

g) a fogyasztói beadványok (panaszok) kezelésének módját,

h) a tulajdonosi közösség, valamint a megbízott kötelezettségeit és jogait különösen a költségmegosztók ellenőrzésével, leolvasásával, értékelésével, a díjmegosztási arányok meghatározásával, a fogyasztók tájékoztatásával kapcsolatban,

i) az alkalmazott korrekciós tényezőket.

(4) Az épületrészben felszerelt költségmegosztók alkalmazásának feltételeit a fogyasztó biztosítja. A fogyasztó a tulajdonosi közösség képviselőjével vagy a megbízottal együttműködik.

(5) Ha a szolgáltatás díjának megfizetésére megállapodás alapján harmadik személy köteles, akkor az épületrész tulajdonosának és e harmadik személynek együttes írásbeli kérelmére a tulajdonosi közösség képviselője a fűtési és melegvíz-költségmegosztással kapcsolatos értesítéseket e harmadik személynek kézbesíti.

(6) A tulajdonosi közösség képviselője biztosítja a fogyasztó részére – egyeztetett helyen és időpontban – az általa használt épületrészre megállapított díjmegosztási arányok számításába való betekintést.

(7) A díjmegosztási arányok utólagosan számítási hiba esetén, vagy a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvénnyel vagy e rendelettel ellentétes módon megállapított díjmegosztási arány megállapítása esetén módosíthatók. A díjmegosztási arányok utólagos módosításáról, a módosítás okáról, tartalmáról és hatásairól a tulajdonosi közösség képviselője tájékoztatja a fogyasztókat.

26. § (1) A 25. § (2) bekezdése szerinti megbízottnak vagy ennek hiányában az üzembentartónak a fogyasztók számára rendszeres, az egyedi fogyasztásmérők vagy fűtési költségmegosztó készülékek leolvasási adatai alapján meghatározott fogyasztási tájékoztatást kell biztosítania a fogyasztók számára, ha ezt igénylik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tájékoztatást

a) évente kétszer,

b) a fogyasztó kérésére vagy elektronikus számlázás esetén negyedévente, vagy

c) 2023. szeptember 15-étől, ha a fogyasztásmérők vagy költségmegosztók távolról leolvashatóak, fűtési idényben legalább havonta hozzáférhetővé kell tenni a fogyasztók számára.

(3) Az (1) bekezdés szerinti tájékoztatásban a fogyasztó számára meg kell adni

a) a közvetlen leolvasási adatokon túl a 20. § (1)–(4) bekezdésében és a 22. § (5) bekezdésében foglalt elszámolási részletszabályok alkalmazása nélkül meghatározott, az adott tájékoztatási időszakra vonatkozó fogyasztási arányszámokat;

b) a fűtési, valamint a melegvíz-díj tényleges, aktuális értékesítési árát és az elszámolt időszakra vonatkozó tényleges fogyasztást,

c) a fogyasztó aktuális leolvasási adatainak és az előző év ugyanezen időszakában mért leolvasási adatainak az összehasonlítását grafikus formában, webes felületen, az adatvédelmi és kiberbiztonsági előírások betartása mellett, az éghajlati viszonyok szerinti – fűtési időszak átlaghőmérsékletével korrigálva – kiigazítással,

d) az érintett energiaügynökségek vagy hasonló szervek elérhetőségi adatai, beleértve a weboldalak címeit is, ahol hozzáférhető a rendelkezésre álló energiahatékonyság-javító intézkedésekre, az összehasonlításhoz használható végfelhasználói profilokra és az energiafelhasználó berendezések objektív műszaki leírására vonatkozó információk,

e) a fogyasztók részére az átlagos energiafogyasztással történő összehasonlítást vagy az összehasonlítási lehetőség elérhetőségét,

f) az alkalmazott energiahordozó összetételére, valamint olyan távfűtési rendszerek esetében amelyek teljes névleges bemenő hőteljesítménye meghaladja a 20 MW-ot, a kapcsolódó éves üvegházhatásúgázkibocsátásra vonatkozó információkat,

g) az alkalmazott különböző adók, illetékek és tarifák ismertetését és

h) a fogyasztói panaszok intézésével kapcsolatos információkat.

(4) A (3) bekezdés szerinti információk interneten is elérhetővé tehető, a számlán történő hivatkozás révén.

27. § A 24. § (2) bekezdés a) pontja szerinti elszámolásnak tartalmaznia kell

- a) a ténylegesen felmerült, költségnemek szerint részletezett üzemeltetési költséget,
- b) a tényleges összes üzemeltetési költség alapján az egyes fogyasztókat terhelő fűtési, valamint melegvíz-díj végleges összegét és
- c) az egyes fogyasztók esetleges tartozását vagy túlfizetését.

28. § A fogyasztók – választott képviselőjük vagy ellenőrző bizottságuk útján – ellenőrizhetik az üzemeltető tevékenységét és elszámolását.

29. § A költségvetés alapján előzetesen megállapított havi fűtési és melegvíz-díjat a fogyasztó előre, minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni, ha a társasház alapító okirata vagy szervezeti és működési szabályzata, vagy a lakásszövetkezet alapszabálya másként nem rendelkezik.

9. A fűtői feladatok ellátása

30. § A szén- és koksüzemű központi hőtermelő berendezéssel történő fűtés esetén, ha a helyiségek térfogata

- a) a 16 000 léghőmétert meghaladja, a fűtő mellett egy segéd munkást,
- b) a 24 000 léghőmétert meghaladja, két fűtőt és egy segéd munkást,
- c) a 32 000 léghőmétert meghaladja – a fűtők és a segéd munkások mellett – minden további 8000 léghőméter után egy-egy segéd munkást kell fűtői műszakonként alkalmazni.

31. § (1) A fűtő – az üzemeltető előzetes hozzájárulásával és ellenőrzésével – több központi hőtermelő berendezést is kezelhet, ha a kazánok összes fűtőfelülete a 100 négyzetmétert nem haladja meg, és a berendezések folyamatos kiszolgálása, továbbá a biztonságos követelmények megtartása biztosítható, továbbá az más jogszabállyal nem ellentétes.

(2) Gőzüzemű hőtermelő berendezés fűtője másik központi hőtermelő berendezést nem kezelhet.

10. Záró rendelkezések

32. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

33. § (1) A 2. § 1–4., 7., 10–12. és 16. pontját, a 16. § (1) és (3)–(5) bekezdését, a 18–22. §-t, a 25. §-t, a 26. §-t és a 31. §-t az e rendelet hatálybalépését követően induló első elszámolási időszak kezdetétől kell alkalmazni.

(2) Az e rendelet hatálybalépésének napját megelőzően felszerelt, távolról nem leolvasható fogyasztásmérőket és költségmegosztókat legkésőbb 2027. január 1-jéig távolról leolvashatóvá kell tenni, vagy távolról leolvasható készülékekre kell cserélni. Ezeket a készülékeket úgy kell kiválasztani és telepíteni, hogy az egy épületen belüli eszközöket egy azonos távleolvasási költségmegosztási rendszeren keresztül lehessen leolvasni.

(3) A párologtatós fűtési költségmegosztóra és alkalmazására a fűtési költségmegosztóra vonatkozó rendelkezések irányadók.

(4) E rendelet a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 5–10. §-a alapján működtetett fűtési rendszerek esetében a Kr. alapján alapított szolgalmat nem érinti.

34. § Az 1. § a) pontja, a 2. § 1–4., 7. és 10–17. pontja, a 4. §, az 5. §, a 18–27. § az energiahatékonyságról, a 2009/125/EK és a 2010/30/EU irányelv módosításáról, valamint a 2004/8/EK és a 2006/32/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2012. október 25-i 2012/27/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 9. cikkének, valamint az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv módosításáról szóló, 2018. december 11-i (EU) 2018/2002 európai parlamenti és tanácsi irányelv 1. cikk 6., 8., 10. pontjának és Melléklet 4. pontjának való megfelelést szolgálja.

35. § Hatályát veszti a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet.

*Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök*

1. melléklet a 676/2023. (XII. 29.) Korm. rendelethez

A fűtési költségmegosztók jellemzői

1. *Elektronikus fűtési költségmegosztó*: elektronikus elven működő, a hőleadó készülékre felszerelt fűtési költségmegosztó, amelybe betáplálhatók – vagy a kiértékelés során szorozótényező segítségével figyelembe vehetők – az adott hőleadó készülék műszaki adatai, és amely a hőleadó készülék hőleadását a kijelzőjén megjeleníti.

Az elektronikus fűtési költségmegosztó a hőleadó készülék hőleadását a költségmegosztó hőérzékelői által regisztrált hőmérséklet-adatok alapján úgy határozza meg, hogy a hőmérsékletkülönbség-mérés hibája:

1.1. $5K \leq dt < 10K$: 12%,

1.2. $10K \leq dt < 15K$: 8%,

1.3. $15K \leq dt < 40K$: 5%,

1.4. $40K \leq dt$: 3%

ahol:

dt: a hőleadó készülék közepes hőmérséklete és a helyiség levegője közötti hőmérsékletkülönbség.

2. *Fűtési költségmegosztás céljára alkalmazott hőfogyasztás-mérő*: a mérőeszközökre vonatkozó egyedi előírásokról szóló rendeletben foglalt követelményeknek megfelelő, a fűtési elosztó hálózat előremenő és visszatérő vezetékébe szakszerűen beépített műszer, amely a felszerelését követő vezetékszakaszon és a hőleadó készülékeken leadott fűtési hőmennyiséget méri, valamint a hőhordozó folyadék által átadott hőmennyiséget a kijelzőjén megjeleníti.

2. melléklet a 676/2023. (XII. 29.) Korm. rendelethez

Költséghatékonysági vizsgálat fűtési célú hőmennyiség épületrészenkénti hiteles mérésének kialakítása vagy fűtési költségmegosztók alkalmazása esetére

	A	B	C	D	E
1.	Sor jelölése	-	Sor megnevezése	Mértékegység	Érték
2.	A	-	Átlagos éves hőfelhasználás	GJ/év	-
3.	B	-	Bruttó fűtési hődíj	Ft/GJ	-
4.	C	-	Bruttó beruházási költség	Ft	-
5.	D	-	Bruttó működtetési költség	Ft/év	-
6.	E	-	Megtakarítási arány	-	E
7.	F	$F = A \times B \times E$	Éves megtakarítás	Ft/év	
8.	G	-	A költségmegosztó rendszer gyártó által megadott élettartama	év	-

1. Jelölés magyarázat:

1.1. A: Az adott felhasználási helyen az utolsó 3 naptári évben mért éves összes fűtési célú hőfelhasználások számtani átlaga.

1.2. B: Adott felhasználási helyet ellátó távhőszolgáltató esetén a vizsgálat elvégzésekor érvényes bruttó fűtési hődíj.

1.3. C: Az adott felhasználási hely esetén a költségmegosztási rendszer kiépítésének egyszeri bruttó beruházási költsége a kapott árajánlatok szerint.

- 1.4. D: Az adott felhasználási hely esetén a költségmegosztási rendszer működtetésének éves átlagos bruttó költsége a kapott árajánlatok szerint.
- 1.5. E: A maximálisan elérhető fűtési célú hőmennyiség-megtakarítás százalékban kifejezve, mely értéket az önkormányzat rendeletében állapítja meg.
- 1.6. F: Az adott felhasználási hely esetén elérhető maximális éves fűtésiköltség-megtakarítás, mely az átlagos éves hőfelhasználás, a bruttó fűtési hődíj és a megtakarítási arány alapján számítható, amely nem lehet több mint 10 év.
- 1.7. G: A költségmegosztó rendszer gyártó által megadott élettartama.