

Tisztelt Közös Képviselő Úr/Hölgy!

Tájékoztatjuk, hogy a társasház kötelezettségek a jogszabály módosítások következtében bővültek, és határidős kötelezettséget ró, az egyedi hőfogyasztás mérővel (költségosztóval) NEM rendelkező Társasházakra.

A jogszabályi hivatkozások és a részletes leírást a csatolt mellékletben olvashatják, mely ennek a levélnek elválaszthatatlan részért képezi.

A távhőszolgáltatással ellátott lakóépületek és vegyes célra használt épületek esetén – a közös használatban lévő épületrészek kivételével – **kötelező a fűtési költségmegosztó felszerelése az egyes hőleadó készülékekre, ha az műszakilag megvalósítható és a lehetséges energiamegtakarítással való arányosság tekintetében költséghatékony.**

A Püspökmajori lakótelep távhő rendszerének sajátos kialakítása miatt elsődlegesen a költségosztók alkalmazásának költséghatékonyaságát kell vizsgálni.

A felhasználó köteles gondoskodni a közös használatú épületrészek kivételével az épületrészekben az elfogyasztott fűtési célú távhő elszámolása érdekében hiteles fűtési hőfogyasztás-mérő, ...felszereléséről

a) új csatlakozás esetén, ha az új épületben kerül kialakításra vagy

b) meglévő épület esetén, ha az épületrészenkénti hiteles mérés utólagos kialakítása műszakilag megvalósítható és költséghatékony.

A költséghatékonyasági vizsgálatot a mellékletben leírtak szerint kell elvégezni.

Segítségét tudnak nyújtani a számításban a költségosztásra szakosodott cégek.

Műszakilag megvalósítható és költséghatékony beruházás esetén, a felhasználó a költséghatékonyasági vizsgálat elvégzése utáni egy éven belül, de legkésőbb 2027. január 1-jéig gondoskodik a közös használatú épületrészek kivételével a fűtési költségmegosztók felszereléséről és alkalmazásáról.

A Korm. rendelet szerint abban az esetben, ha annak ellenére, hogy a fűtési költségmegosztók alkalmazása a költséghatékonyasági vizsgálat eredményeként **költséghatékony megoldásnak minősül**, valamely felhasználási hely tulajdonosi közössége **2027. január 1-ig nem szerelteti fel a fűtési költségmegosztókat** az egyes hőleadó készülékekre, **akkor** mindaddig, amíg az meg nem történik, **az érintett felhasználási hely esetén az épületrészekre kiszámlázandó fűtési hőmennyiséget a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5-szeresének és az épületrészek fűtött légtérfogatának a szorzataként kell meghatározni.**

A tulajdonosi közösség képviselője vagy a megbízott nyilatkozni köteles a Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt, mint távhőszolgáltató felé a fentiek alkalmazásáról.

Szentendre, 2025.01.20.

Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.

Tájékoztató a társasházak által elvégzendő költséghatékonysági vizsgálatról és az ahhoz kapcsolódó energiahatékonysági beruházásról

Az energiahatékonysági uniós irányelvi rendelkezéseknek való megfelelés érdekében a hazai szabályozás szorgalmazza a távfűtéssel ellátott épületekben

- a) elsődlegesen az épületrészenkénti (pl. lakásonkénti) egyedi mérés kialakítását
- b) másodlagosan a költségmegosztók alkalmazását

annak érdekében, hogy a távhő díja legalább részben a felhasznált fűtési energia és ne kizárólag az épületrészek fűtött légtérfogata alapján kerüljön meghatározásra. A fogyasztás alapú elszámolás jobban ösztönöz a takarékos energiagazdálkodásra.

A felhasználók a fűtési célú távhőfelhasználás épületrészenkénti hiteles mérés utólagos kialakításának, illetve fűtési költségmegosztók alkalmazásának költséghatékonyságát költséghatékonysági vizsgálat alapján állapítják meg, melyben a Megtakarítási arányt az önkormányzat határozza meg.

Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének a távhő-szolgáltatásról, és a szolgáltatási díjak alkalmazásáról szóló 25/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önk. rendelet, mely a <https://or.njt.hu/eli/731290/r/2024/25> internet címről elérhető) 18. § (8) bekezdése szerint:

„A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendelet Költséghatékonysági vizsgálat fűtési célú hőmennyiség épületrészenkénti hiteles mérésének kialakítása vagy fűtési költségmegosztók alkalmazása esetére című 8. melléklet 6. sora szerinti **Megtakarítási arány (E) értéke a Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt. ellátási területén 0,1 azzal, hogy a beruházás figyelembe vett költségei között minden esetben figyelembe kell venni a fűtés egyedi szabályozhatóvá történő átalakításának költségeit is.**”

A Püspökmajori lakótelep távhő rendszerének sajátos kialakítása műszakilag csak nagyon korlátozott esetekben teszi lehetővé a lakások egyedi mérését, ennek megfelelően elsődlegesen a költségosztók alkalmazásának költséghatékonyságát kell vizsgálni.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: Tszt, mely a <https://njt.hu/jogszabaly/2005-18-00-00.61#CI> internet címről elérhető) 43. § szerint a szolgáltatott és a felhasznált távhő díjának elszámolása hiteles hőmennyiségmérés alapján történik.

A Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt, mint a szentendrei távhőszolgáltató a felhasznált távhő mennyiségét az Önk. rendelet 4. mellékletében meghatározott helyeken hiteles hőmennyiségmérővel méri és számolja el.

A Tszt. szerint a felhasznált távhő mennyisége épületrészenként (pl. lakásonként) is mérhető és elszámolható, ha a felhasználók a távhő mennyiségének hiteles mérésére alkalmas mérőeszköz felszerelését, valamint a felhasználói berendezés ehhez szükséges átalakítását a saját költségükön, az épület valamennyi épületrészeiben megvalósítják, és a hiteles mérés feltételeit folyamatosan biztosítják.

A felhasznált – fűtési célú és a használati melegvíz-készítés céljára használt – távhő mennyiségének épületrészenként történő mérése a Tszt. végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet, mely a <https://njt.hu/jogszabaly/2005-157-20-22> internet címről elérhető) meghatározott esetekben kötelező.

A távhőszolgáltatással ellátott lakóépületek és vegyes célra használt épületek esetén – a közös használatban lévő épületrészek kivételével – kötelező a fűtési költségmegosztó felszerelése az egyes

hőleadó készülékekre, ha az műszakilag megvalósítható és a lehetséges energiamegtakarítással való arányosság tekintetében költséghatékony.

A költségmegosztó a felhasználási helyen igénybe vett hőmennyiségnek az épületrészek közötti fogyasztárányos megosztását végző eszköz, vagy műszer, mely nem közvetlen hőmennyiség mérést végez, hanem egységes rendszerbe kötve az épület egészén belül a fogyasztás eloszlásának meghatározását és ennek megfelelően a költségek fogyasztók közötti megosztását segíti elő.

A fűtési díjmegosztási arányok meghatározásához fűtési költségmegosztók akkor alkalmazhatók, ha

- a) a felhasználási hely külön tulajdonban vagy külön használatban álló épületrészeiben felszerelt valamennyi hőleadó készülék hőleadása azonos gyártmányú, egységes értékelési rendszerű fűtési költségmegosztóval kerül meghatározásra, vagy a felhasználási hely külön tulajdonban vagy külön használatban álló épületrészeiben a fűtési hőfelhasználás költségmegosztó funkciót ellátó hőfogyasztás-mérővel önállóan mérhető,
- b) a felhasználási hely valamennyi épületrészeiben, ahol az a falazat megbontása nélkül műszakilag megoldható, a hőleadó készülékek hőleadása szabályozható,
- 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 jogszabályi és műszaki előírásoknak megfelelően történt,
- e) a fűtési költségmegosztókat a felszerelésüket követően beavatkozás, leszerelés megakadályozása céljából plombával látták el, és
- f) a fűtési költségmegosztók leolvasása, működőképességük és a plomba sértetlenségének ellenőrzése az elszámolási időszak végén a tulajdonosi közösség által meghatározott időpontig megtörténik.

A felhasználó köteles gondoskodni a közös használatú épületrészek kivételével az épületrészekben az elfogyasztott fűtési célú távhő elszámolása érdekében hiteles fűtési hőfogyasztás-mérő, valamint – ha használati meleg víz biztosítására is sor kerül – a használati meleg víz elszámolása érdekében hiteles fűtési hőfogyasztás-mérő és használati meleg víz vízmennyiség-mérő felszereléséről

- a) új csatlakozás esetén, ha az új épületben kerül kialakításra vagy
- b) meglévő épület esetén, ha az épületrészenkénti hiteles mérés utólagos kialakítása műszakilag megvalósítható és költséghatékony.

Az épületrészenkénti hiteles mérés utólagos kialakítása akkor tekinthető műszakilag nem megvalósíthatónak, ha ehhez a felhasználási hely meglévő hőellátó rendszerének olyan átalakítása szükséges, amely csökkenti az egyes épületrészek megközelítésére, elhagyására rendelkezésre álló teret, épületstatikai szempontból nem megengedett, vagy az épületrészekben kialakított lakótér olyan mértékű megváltoztatásával jár, amely jelentősen hátrányosan befolyásolja a lakótér rendeltetésszerű használatát.

A felhasználó a fűtési célú távhőfelhasználás épületrészenkénti hiteles mérés utólagos kialakításának költséghatékonyágát a 8. melléklet szerint elvégzett költséghatékonyági vizsgálat alapján állapítja meg az alábbiak szerint:

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

	A	B	C
1.	Sor megnevezése	Mértékegység	Érték
2.	Átlagos éves hőfelhasználás (A)	GJ/év	–
3.	Bruttó fűtési hődíj (B)	Ft/GJ	–
4.	Bruttó beruházási költség (C)	Ft	–
5.	Bruttó működtetési költség (D)	Ft/év	–
6.	Megtakarítási arány (E)	–	–
7.	Éves megtakarítás (F)	Ft/év	$F = A \times B \times E$
8.	Az egyedi, hiteles hőmennyiség mérő vagy a fűtési költségmegosztó gyártó által megadott élettartama, vagy a hitelességének időtartama (G)	év	–

Jelölés és magyarázat:

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

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

C. Bruttó beruházási költség: Az adott felhasználási hely esetén a fűtési célú hőfelhasználás épületrészenkénti hiteles mérése kiépítésének, vagy a távolról leolvasható fűtési célú költségmegosztási rendszer telepítésének egyszeri bruttó beruházási költsége a kapott árajánlatok szerint.

D. Bruttó működtetési költség: Az adott felhasználási hely esetén a fűtési célú hőfelhasználás épületrészenkénti hiteles mérésének, vagy a fűtési célú költségmegosztási rendszer működtetésének éves átlagos bruttó költsége a kapott árajánlatok szerint.

E. Megtakarítási arány: A maximálisan elérhető fűtési célú hőmennyiség-megtakarítás szorzótényezője az egyedi, hiteles fűtési célú hőmennyiségmérők, vagy fűtési költségmegosztók alkalmazása esetén. Értékét a fűtési költségmegosztók alkalmazása esetén önkormányzati rendelet határozza meg. A megtakarítási arány 0 és 1 közötti két tizedesjegyben kifejezett értéket vehet fel, ennek értéke a Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt. ellátási területén 0,1 azzal, hogy a beruházás figyelembe vett költségei között minden esetben figyelembe kell venni a fűtés egyedi szabályozhatóvá történő átalakításának költségeit is.

F. Éves megtakarítás: Az adott felhasználási hely esetén elérhető maximális éves fűtési-költség megtakarítás, mely az átlagos éves hőfelhasználás (A), a bruttó fűtési hődíj (B) és a megtakarítási arány (E) alapján számítható.

G. Az egyedi, hiteles hőmennyiség mérő vagy a fűtési költségmegosztó gyártó által megadott élettartama, vagy a hitelességének időtartama: A fűtési célú egyedi, hiteles hőmennyiségmérő vagy a fűtési célú költségmegosztó készülék gyártó által megadott élettartama, vagy a hitelességének időtartama, amely nem lehet több, mint 10 év.

A vizsgált beruházás akkor költséghatékony, ha $F \times G > C + G \times D$ ”

Meglévő fűtési költségmegosztó hiteles fűtési hőmennyiségmérőre történő cseréje nem tekinthető költséghatékonynak. Műszakilag megvalósítható és költséghatékony beruházás esetén a felhasználó a költséghatékonyossági vizsgálat elvégzése utáni egy éven belül gondoskodik a közös használatú épületrészek kivételével a fűtési célú távhőfelhasználás épületrészenkénti hiteles mérésének kialakításáról és alkalmazásáról.

A

zon meglévő épület esetén, ahol az elfogyasztott fűtési célú távhő épületrészenkénti hiteles mérésének utólagos kialakítása műszakilag nem megvalósítható vagy nem költséghatékony, a felhasználónak meg kell vizsgálni a fűtési költségmegosztók alkalmazásának lehetőségét. Azokon a felhasználási helyeken, ahol a fűtés egyedi szabályozhatósága nem megoldott, a fűtési költségmegosztók alkalmazása nem tekinthető költséghatékony megoldásnak. **Műszakilag megvalósítható és költséghatékony beruházás esetén a felhasználó a költséghatékonyossági vizsgálat elvégzése utáni egy éven belül, de legkésőbb 2027. január 1-jéig gondoskodik a közös használatú épületrészek kivételével a fűtési költségmegosztók felszereléséről és alkalmazásáról.**

A Korm. rendelet szerint abban az esetben, **ha** annak ellenére, hogy a fűtési költségmegosztók alkalmazása a költséghatékonyossági vizsgálat eredményeként **költséghatékony megoldásnak minősül**, valamely felhasználási hely tulajdonosi közössége **2027. január 1-ig nem szerelteti fel a fűtési költségmegosztókat** az egyes hőleadó készülékekre, **akkor** mindaddig, amíg az meg nem történik, **az érintett felhasználási hely esetén az épületrészekre kiszámlázandó fűtési hőmennyiséget a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5-szeresének és az épületrészek fűtött légtérfogatának a szorzataként kell meghatározni.**

A tulajdonosi közösség képviselője vagy a megbízott nyilatkozni köteles a Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt, mint távhőszolgáltató felé a fentiek alkalmazásáról.