

# KÉSZÜLJÖN FEL AZ ENERGIAHATÉKONYSÁGI IRÁNYELV ELŐÍRÁSAINAK TELJESÍTÉSÉRE!

Tisztelt Társasházi Közös Képviselő, Lakásszövetkezeti Elnök!

Az elmúlt év végén, 2023. december 29-én több energetikai tárgyú jogszabály is módosult, amelyek alapvetően érintik a távfűtött és a többlakásos központi fűtéses épületeket. Ezzel a tájékoztatóval szeretnénk útmutatót adni ahhoz, hogy miként tud az Önök lakóközössége megfelelni az új jogszabályi előírásoknak.

Az Európai Unió 2012/27/EU számú irányelve (EED), és annak 2018/2002 számú módosítása az EU tagállamainak távfűtött és központi fűtéses lakásaiban 2017 óta kötelezően előírja a hiteles fűtési hőfogyasztásmérők vagy költségmegosztók alkalmazását. Az irányelv arról is rendelkezik, hogy 2027. január 1-től csak távolról leolvasható fogyasztásmérők és/vagy költségmegosztók alkalmazhatók. Az EED előírásait a tagállamok átültetik saját jogrendszerükbe – e folyamat részeként módosult **2023. december 29-én** több energetikai tárgyú jogszabály is Magyarországon.

A távfűtött épületek esetében a távhőszolgáltatásról szóló **2005. évi XVIII. törvény** (Távhőszolgáltatási törvény), valamint annak végrehajtási rendelete, a **157/2005. (VIII. 15.) Kormányrendelet** került módosításra a **2023. évi XCIX. törvénnyel** és a **677/2023 (XII.29) számú Kormányrendelettel**. A többlakásos központi fűtéses lakóépületek esetében a jogszabályi háttérrel a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló **676/2023. (XII. 29.) Kormányrendelet** jelenti.

Az új szabályozás szerint **a már meglévő távfűtött épületekben** a felhasználók (társasházak vagy lakásszövetkezetek)

**kötelesek gondoskodni az egyes lakásokban hiteles fűtési hőfogyasztásmérő (hőmennyiségmérő) és használati melegvíz-mérő felszereléséről,**

amennyiben ennek utólagos kialakítása műszakilag megvalósítható és költséghatékony. Ha a hiteles hőmennyiségmérők alkalmazása műszakilag nem megvalósítható vagy nem költséghatékony, akkor helyettük fűtési költségmegosztók beépítésének lehetőségét kell megvizsgálni megvalósíthatóság és költséghatékonyág szempontjából.

Azt, hogy a jogszabálynak való megfelelés érdekében milyen mérő- és/vagy költségmegosztó eszközöket kell felszerelnie és alkalmaznia egy már meglévő távfűtött épület lakóközösségének, a műszaki megvalósíthatósági- és költséghatékonyági vizsgálat együttes eredménye határozza meg.

**Új épületek esetében** az épületrészenkénti (lakásonkénti) hiteles fűtési hőfogyasztásmérők és használati melegvízmérők alkalmazása kötelező.

## Költséghatékonysági vizsgálat

A társasházaknak vagy lakásszövetkezeteknek költséghatékonysági vizsgálatot kell végezniük, amelyből kiderül, hogy a hőmennyiségmérők vagy a költségmegosztók alkalmazása megtérül-e az elérhető energiamegtakarítás figyelembevételével. A költséghatékonysági vizsgálatot a lakóközösség megbízásából a Techem szakemberei is elvégzik, és segítséget nyújtanak a műszaki megvalósíthatóság kérdésében is.

A költséghatékonysági vizsgálat kötelezően alkalmazandó módszertanát a módosított **157/2005. (VIII. 15.) Kormányrendelet 8. számú melléklete** tartalmazza. A módszertan egyes helyi szempontjait – így az elérhető energiamegtakarítás arányát – a helyi Önkormányzatoknak 2024. december 31-ig rendeletben kell meghatározniuk.

Amennyiben egy lakóközösség már felszerelte és használja a költségmegosztókat, akkor számukra nem kötelező a költséghatékonysági vizsgálat elvégzése, ugyanis a már meglévő költségmegosztók hőmennyiségmérőkre történő cseréjét a jogszabály nem tekinti költséghatékonynak.

Azokon a felhasználási helyeken (épületekben), ahol a **fűtés egyedi szabályozhatósága nem megoldott**, a jogszabály értelmében szintén nem költséghatékonny megoldás a fűtési költségmegosztók alkalmazása, így azt nem is kell megvalósítani – ez a helyzet pl. a függőleges elosztású egycsöves átfolyós fűtési rendszerek esetén. Ugyanakkor a **kétcsöves- és az egycsöves átkötőszakaszos fűtési rendszerekben** a mérést vagy a költségmegosztást ki kell alakítani, ha az megvalósítható és költséghatékonny.

### A megvalósítás határideje

Amennyiben a költséghatékonysági vizsgálat megállapítja, hogy a hőmennyiségmérők vagy költségmegosztók felszerelése megtérül és ezért költséghatékonny, akkor a lakóközösségnek a vizsgálat elvégzését követő **egy éven belül, de legkésőbb 2027. január 1-jéig** gondoskodnia kell a távleolvasható hőmennyiségmérők / fűtési költségmegosztók és melegvízmérők felszereléséről és alkalmazásáról. Miután ezek megvalósultak, a közös képviselőnek vagy a lakásszövetkezeti elnöknek nyilatkoznia kell erről a távhőszolgáltató felé. A későbbiekben az Önkormányzat is ellenőrizheti a rendelkezésekben foglalt kötelezettségek teljesítését.

## Kerüljük el a szankciókat!

Ha egy lakóközösség a pozitív eredményű költséghatékonysági vizsgálat után egy év elteltével sem alkalmaz hőmennyiségmérőket vagy költségmegosztókat, úgy mindaddig, amíg nem tesz eleget a jogszabályi kötelezettségének, az egyes lakásokra

kiszámlázandó fűtési hőmennyiséget a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5-szeresének és a lakások fűtött légtérfogatának a szorzataként kell meghatározni. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a mulasztás megállapítását követően a megvalósításig a lakóközösség a teljes épület fogyasztásának 2,5-szeresét fizeti.

## Fogyasztási és számlainformációk

Az új szabályozásnak megfelelően – 2024. június 1-jét követően – a távhőszolgáltató **évente**, de ha a hőmennyiségmérők / **fűtési költségmegosztók távolról leolvashatóak**, akkor a fűtési időszakban **havonta** részletes fogyasztási és számlainformációkat bocsát a fogyasztók rendelkezésére, többek között a következő adatokkal:

- a fűtési, valamint a használati melegvíz-díj aktuális értékesítési ára és az elszámolt időszakra vonatkozó tényleges fogyasztás, elszámoló számla esetén a **nyitó és a záró fogyasztásmérő-állásokkal** kiegészítve;
- **költségmegosztó esetén a teljes fűtési költség és a költségmegosztóról leolvasott értékek;**
- a felhasználó aktuális energiafogyasztásának és az előző év ugyanezen időszakában mért fogyasztásának az összehasonlítása grafikus formában;
- az érintett energiaügynökségek vagy hasonló szervek elérhetőségi adatai, ahol információk kaphatók a rendelkezésre álló energiahatékonyság-javító intézkedésekről;
- a felhasználó részére az ugyanazon felhasználói kategóriába tartozó átlagos energiafogyasztással történő összehasonlítás vagy az összehasonlítási lehetőség elérhetősége;
- felhasználói a panaszok intézésével kapcsolatos információk.

## A többlakásos központi fűtéses épületek tennivalói

Az új szabályozások előírásai nagyrészt azonosak a többlakásos távfűtéses épületekre vonatkozó szabályozással. A központi fűtéses épületeknél is el kell végezni a költséghatékonysági vizsgálatot – ehhez a jogszabály előírásai alapján 3 vállalkozótól kell ajánlatot kérni -, és a mérők / költségmegosztók telepítésének határideje is megegyezik a távfűtött épületekével.

A részletes fogyasztási és számlainformációk tartalma eltér a távfűtött épületekétől, és ezeket az információkat az üzemeltető vagy a költségmegosztással megbízott szolgáltató adja meg a fogyasztók számára.

A szabályozások hatálybalépését megelőzően felszerelt, távolról nem leolvasható fogyasztásmérőket és költségmegosztókat legkésőbb 2027. január 1-jéig távolról leolvashatóvá kell tenni, vagy távolról leolvasható készülékekre kell cserélni. A készülékeket úgy kell telepíteni, hogy az egy épületen belüli eszközöket egy azonos távleolvasási költségmegosztási rendszeren keresztül lehessen leolvasni.

## A MEGVALÓSÍTÁS LÉPÉSEI IDŐRENDEN

1. **Műszaki megvalósíthatóság vizsgálata: szóba jöhet-e hőmennyiségmérők alkalmazása**
2. **A költséghatékonysági vizsgálathoz szükséges fogyasztási adatok kigyűjtése és árajánlatkérés a költségmegosztókra**
3. **A helyi önkormányzat rendeletének megjelenését követően a költséghatékonysági vizsgálat lefolytatása**
4. **A fogyasztásmérők / költségmegosztók felszerelése**
5. **Nyilatkozat a távhőszolgáltató felé a megvalósulásról**

### HOGYAN SEGÍT ÖNNEK A TECHEM?

Mint a fogyasztásmérés és költségmegosztás szakértője, a Techem az új szabályozásokkal kapcsolatos tennivalók **teljes folyamatában segítséget tud adni**, legyen szó akár a

- jogszabályok értelmezéséről,
- műszaki megvalósíthatósági- és költséghatékonysági vizsgálat elvégzéséről,
- szükséges eszközök beszerzéséről és felszereléséről,
- fogyasztási információk rendelkezésre bocsátásáról, vagy akár a
- megvalósítás pénzügyi fedezetének biztosításáról.

Átfogó megoldást adunk a fogyasztásmérés kötelező korszerűsítésére, így Önnek nem kell több különböző vállalkozó / szolgáltató munkáját összehangolnia.

A Techem több mint 70 éves tapasztalatának és szakértelmének köszönhetően Önökkel együttműködve közösen mindenre találunk megoldást.

**Keressen minket bizalommal!**

#### Központ:

Techem Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
1134 Budapest, Váci út 45., A épület 7. emelet  
T: +36 1 374 1010 · e-mail: [techem@techem.hu](mailto:techem@techem.hu)

#### Fióktelepek:

Debrecen: +36 52 535 917  
Győr: +36 96 316 690  
Pécs: +36 72 510 269