

# 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet

## a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról

A Kormány a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény 53. §-a (8) bekezdésének a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

### ***A rendelet hatálya***

**1. §** A 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) a központi hőellátó rendszer üzemben tartójára, fogyasztójára.

### ***Értelmező rendelkezések***

**2. §** E rendelet alkalmazásában

a) *központi hőellátó rendszer*: az épület alkotórészét képező hőtermelő berendezés (fűtőkazán, zárt vízmelegítő, gépek), valamint a központi hőellátást szolgáló fogyasztói vezetékrendszer, hőleadó készülék (fűtőttest), amely az épületben - vagy a szomszédos, más épület(ek)ben - lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetőleg közös használatra szolgáló helyiségek, területek fűtését és/vagy melegvíz-ellátását biztosítja;

b) *üzemben tartó*: a központi hőellátó rendszerrel rendelkező épületnek a berendezés üzemképes állapotáért és üzemeltetéséért felelős tulajdonosa (az állami tulajdonú épület esetében az épület kezelője);

c) *fogyasztó*: az épületen belül a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fűtését, melegvíz-ellátását, igénybe vevő tulajdonosa, bérlője, társbérlője vagy használója, kivéve az állam tulajdonában és a honvédelemért felelős

miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében lévő nőtlen-, nővér- és munkásszálló használója, továbbá az épület közös használatra szolgáló fűtött helyiségei, területei tekintetében az épület tulajdonosa;

*d) fűtőfelület:* a hőleadó készüléknek (fűtőtestnek) hőleadási értékét meghatározó műszaki jellemző értékét, adatát (fűtőtest anyaga, magassága, szélessége, tagszáma szerint) tartalmazza négyzetméterben kifejezve;

*e) fűtött légtérfogat:* a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek fűthető térfogatát a fűtőtesttel - takaréklégfűtő berendezés esetében a légbefúvó nyílásokkal, illetőleg légcsatornával - ellátott összes helyiség alapterületének és magasságának szorzata, köbméterben kifejezve. 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 fapillérek által elfoglalt alapterületet;

*f) fűtési idény:* az év október hó 15. napja és a következő év április hó 15. napja közötti időszak.

### ***Az üzemben tartó jogai, kötelezettségei***

#### **3. § (1) Az üzemben tartó köteles:**

*a)* a központi hőellátó rendszer üzemképes állapotban tartásáról gondoskodni. Ennek keretében végezteni a kazán, a zárt vízmelegítő, a gépek, szerelvények és vezetékek, fűtőtestek kötelezően előírt időszaki felülvizsgálatát, szükséges karbantartását, felújítását, cseréjét, pótlását;

*b)* a fűtési idény megkezdése előtt - a fogyasztó költségére, a műszaki ellenőrzéshez szükséges időtartamban - próbafűtést tartani;

*c)* a fűtési idény befejezését követően a berendezés üzemképes állapotáról meggyőződni, és az esetleges hiányosságokat a következő fűtési idény megkezdéséig megszüntetni.

(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 (pl. fűtőtest) tekintetében, amelyek az ő külön tulajdonát képezik.

**4. §** Az üzemben tartó köteles a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához - nem közüzemi szolgáltatásként - a fogyasztók részére a fűtést és/vagy melegvíz-szolgáltatást biztosítani.

**4/A. §<sup>2</sup>** Az üzembentartó köteles - ha az költséghatékony és műszakilag kivitelezhető - a fűtés, valamint a meleg víz elszámolására épületrészenként hiteles fogyasztásmérő berendezés vagy költségmegosztó felszereléséről gondoskodni.

**5. § (1)** Több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetében e rendelet szolgálmi jogot létesít annak az egész ingatlannak (uralkodó ingatlan) a javára, amelynek rendeltetésszerű használatához szükséges fűtést és/vagy melegvíz-ellátást a központi hőtermelő berendezés és a kapcsolt hőellátó vezeték biztosítja.

(2) Ha az uralkodó ingatlanon társasház áll, a szolgáalom jogosultjai a társasház tulajdonostársai, jogaikat - a társasháztulajdon szabályai szerint - a társasházközösség útján gyakorolhatják.

(3) A központi hőtermelő berendezés és a vezeték használatával kapcsolatos üzemképes állapotban tartás költségei, valamint az üzemeltetési költségek az üzemben tartó és az uralkodó ingatlan között az általuk felhasznált hőenergia és melegvíz mennyisége alapján, külön számítás szerint oszlanak meg.

(4) A szolgáalom gyakorlását az üzemben tartó kezdeményezésére a bíróság - ideiglenes intézkedéssel - felfüggesztheti, ha a szolgáalom jogosultja a (3) bekezdésben foglalt fizetési kötelezettségével 60 napon túli késedelembe esik.

**6. §** Az üzemben tartó jogosult - több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetében a szolgáalom jogosultjával együtt - a fűtőtesteket ellenőrizni. Az üzemben tartó megtagadja a szolgáltatást, ha a fogyasztónál lévő fűtőtest életet, testi épséget, egészséget vagy vagyonbiztonságot veszélyeztet, illetőleg megtagadhatja a szolgáltatást, ha az más fogyasztó hővételezését veszélyezteti.

**7. §** Az üzemben tartó mentesül a meghibásodott központi hőellátó rendszer üzemképes állapotban tartásának és üzemeltetésének kötelezettsége alól, ha az nem, vagy gazdaságosan nem javítható, és - több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetén a szolgáalom jogosultjával

megkötött megállapodás szerint - más módon gondoskodik a fűtésről, illetőleg a melegvíz-ellátásról.

**8. §** Az üzemben tartó az üzemképes központi hőellátó rendszert - az érdekelt fogyasztó jóváhagyása nélkül - kicserélheti, ha a levegő tisztaságát hatékonyabban védő, gazdaságosabb, korszerűbb hőellátó rendszerrel váltja fel. A szolgálatot jogosultja köteles a kicserélés költségeit a hőszolgáltatás igénybevételével arányosan megfizetni.

**9. §** Az üzemben tartó előzetes hozzájárulása szükséges új lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetőleg ezek új helyiségeinek a szolgáltatásba való bekapcsolásához.

**10. §** A fűtés-, melegvíz-szolgáltatás - költségfelosztás alapján meghatározott - díját a fogyasztó az üzemben tartónak, illetve a szolgálatot jogosultjának köteles fizetni. A szolgálatot jogosultja az üzemben tartónak egy összegben köteles megfizetni a szolgáltatás díját.

### ***A fogyasztó jogai, kötelezettségei***

**11. § (1)** A fogyasztó köteles a fűtést, illetőleg a melegvíz-szolgáltatást igénybe venni, és a szolgáltatásért díjat fizetni, kivéve, ha a központi hőellátó rendszerből a 12. § (1) bekezdés rendelkezései szerint kivált.

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

**12. § (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 üzemben tartó - több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetén a szolgálatot jogosultjával együtt - a kiváláshoz előzetesen hozzájárult, és

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 köteles viselni.

**13. §** A fűtendő helyiségekbe a 15. §-ban előírt hőfoknál magasabb - a gyártó által megadott - hőleadási értéket képviselő fűtőtest csak az üzemben tartó hozzájárulásával szerelhető fel.

### ***Az üzemben tartó üzemeltetői feladatai***

**14. §** A központi hőellátó rendszer üzemeltetésével kapcsolatban az üzemben tartó köteles:

- a) a szolgáltatás időtartamát és mértékét a 15. § szerint meghatározni;
- b) a szolgáltatás díjának alapjául szolgáló költségfelosztást meghatározni;
- c) a fűtés, illetőleg a melegvíz-fogyasztásnak a fogyasztókat, a szolgálatom jogosultját terhelő díját kiszámítani, közölni, beszédni;
- d) az üzemeltetés ténylegesen felmerült költségeiről elszámolást készíteni, és annak alapján a fűtés, illetőleg melegvíz-fogyasztási 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 pedig a szilárd tüzelőanyag tárolásának ellenőrzéséről, szükség esetén átlapátolásáról, a salak elszállításáról gondoskodni.

### ***A szolgáltatás időtartama és mértéke***

**15. § (1)** Az üzemben tartónak a fűtést úgy kell szolgáltatnia, hogy a fűtési időnyben az emberi tartózkodás céljára szolgáló fűtött helyiségek belső hőmérséklete naponta 8-20 óra között átlagosan +20 °C, az előszobában, konyhában, WC-ben +16 °C, hallban, lakószobában +20 °C, mosdóhelyiségben, fürdőszobában +24 °C legyen.

(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 kazán esetében a meleg vizet egész évben - az évenkénti karbantartás időtartama kivételével - 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.

(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 üzemben tartó a szolgáltatást a fogyasztói döntésnek megfelelően köteles nyújtani. A fogyasztók többségi döntését a lakásonkénti egy szavazat figyelembevételével kell megállapítani.

(5) Ha a szolgáltatás huzamosan (fűtés esetében havonta három napnál, melegvíz-ellátás esetében egy napnál hosszabb ideig) szünetel, illetőleg időtartama vagy mértéke az (1)-(4) bekezdésekben meghatározott időtartamot vagy mértéket huzamosan nem éri el, a fogyasztó ezt köteles - több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetén a szolgálatom jogosultja útján - az üzemben tartónak bejelenteni. Az üzemben tartó haladéktalanul köteles a hibát kijavíttatni, illetve az uralkodó ingatlanban lévő hiba kijavítása iránt intézkedni.

**16. §** A nem lakás céljára szolgáló helyiségek fűtésének időtartamára és mértékére a lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően kell alkalmazni.

### ***A szolgáltatás díjának megállapítása***

**17. §** (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;

g) egyéb szükséges, számlával, nyugtával igazolt üzemeltetési költségek (pl. üzemben tartó díjazása).

**18. § (1)** A fűtési díjat a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetőleg 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, illetőleg lakásszövetkezetenél az alapszabály rendelkezése szerint - kell kiszámítani.

(2) A fűtőfelület kiszámításánál korrekciós tényezők is alkalmazhatók (pl. a kazántól való távolság, a lakás kedvezőtlen fekvése, az üzlethelyiség forgalma miatt növelhető fűtőfelület).

(3) Egy központi hőellátó rendszeren belül a díjfizetés alapjául szolgáló fűtőfelületi értékeket azonos módszerrel kell megállapítani.

(4) Ha a szolgáltatásból kikapcsolt lakáson, nem lakás céljára szolgáló helyiségen átmenő központi fűtési vezeték nem szigetelt, és emiatt hőt ad le, a fogyasztó a fűtött helyiségre egyébként járó díj 20%-át köteles fizetni.

(5) A kizárólag fűtési célt szolgáló központi hőellátó rendszer útján nyújtott szolgáltatás esetén az egységnyi fűtési díj alapja a tényleges üzemeltetési költség és az összes fűtött légtérfogat köbméterének vagy az összes fűtőfelület négyzetméterének hányadosa. Az egy lakásra jutó fűtési díj mértéke az egységnyi fűtési díj és a lakás fűtött légtérfogatának vagy fűtőfelületének szorzata.

(6)<sup>3</sup> 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.

**19. § (1)** A melegvíz-díjat,

a) ha az összes lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben a meleg víz fogyasztása mellékvízmérővel mért, akkor a melegvíz-szolgáltatás díját

a fogyasztott meleg víz köbmétere alapján kiszámított hődíjtétel szerint kell megfizetni;

b) ha a lakásokban a melegvíz-fogyasztás nem mért, a fogyasztók szótöbbségével 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 igénybe vett fogyasztás az üzemben tartó és a fogyasztó által meghatározott havi átlag mennyisége 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-díj a tényleges üzemeltetési költség és az (1) bekezdés a)-c) pontjaiban meghatározott fogyasztás összmennyiségének hányadosa alapján állapítható meg. A fizetendő melegvíz-díjat a fogyasztóra megállapított fogyasztás és az egységnyi melegvíz-díj szorzataként kell kiszámítani, és megfizetni.

**20. §** 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 19. § (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.

**21. §<sup>4</sup>** Fűtést és meleg vizet egyaránt szolgáltató központi hőellátó rendszer útján nyújtott szolgáltatás esetében a fogyasztók szótöbbséggel hozott döntése alapján a melegvíz-díjak külön elszámolása mellőzhető, és az összes tényleges üzemeltetési költség a fűtött légtérfogat és fűtőfelületek arányában osztható fel. Az állam tulajdonában és a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő épület központi hőellátó rendszerének üzemeltetési költsége a fűtött légtérfogat arányában osztható fel.



**22. §** Társasházban az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat, lakásszövetkezetben az alapító okirat a központi fűtés és a melegvíz-szolgáltatás elszámolásának más módját is alkalmazhatja.

### ***A szolgáltatás díjának kiszámítása, közlése, elszámolása és megfizetése***

**23. §** (1) Az üzemben tartó köteles éves költségvetést készíteni, és annak alapján az egyes fogyasztókat terhelő fűtési, illetőleg melegvíz-díj összegét és az ebből havonta esedékessé váló díjrészletet kiszámítani.

(2) Az üzemben tartó a naptári évet követő május hó 31. napjáig köteles írásban közölni 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.

**24. §** Az elszámolásnak tartalmaznia kell

a) a ténylegesen felmerült, költségnemek szerint részletezett üzemeltetési költséget;

b) a tényleges összes üzemeltetési költség alapján az egyes fogyasztókat terhelő fűtési, illetőleg melegvíz-díj végleges összegét;

c) az egyes fogyasztók esetleges tartozását vagy túlfizetését.

**25. §** (1) A költségvetést és az elszámolást a fogyasztók szótöbbséggel meghozott határozattal fogadják el, társasházban az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat, lakásszövetkezetben az alapító okirat rendelkezik az elszámolásról.

(2) A fogyasztók - választott képviselőjük vagy ellenőrző bizottságuk útján - ellenőrizhetik az üzemben tartó tevékenységét és elszámolását.

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

## ***A fűtői feladatok ellátása***

**27. §** (1) A központi hőellátó rendszer üzemben tartásával kapcsolatos fűtői feladatokat a kazánok és egyéb nyomástartó berendezések hatósági felügyeletéről szóló 2/1971. (IV. 28.) NIM rendeletben előírt teljesítményű kazánok esetében a megfelelő szakmai képesítéssel rendelkező fűtő láthatja el.

(2) A szén- és kokszüzemű központi hőtermelő berendezéssel történő fűtés esetén, ha a helyiségek térfogata

a) a 16 000 légmétert meghaladja, a fűtő mellett egy segédmunkást,

b) a 24 000 légmétert meghaladja, két fűtőt és egy segédmunkást,

c) a 32 000 légmétert meghaladja - a fűtők és a segédmunkások mellett - minden további 8000 légméter után - egy-egy segédmunkást lehet fűtői műszakonként alkalmazni.

**28. §** (1) A fűtő - az üzemben tartó előzetes hozzájárulásával - 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, és az más jogszabállyal nem ellentétes.

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

## ***Záró és átmeneti rendelkezések***

**29. §** (1) Ez a rendelet 1999. január 1-jén lép hatályba; rendelkezéseit alkalmazni kell a hatálya alá tartozó valamennyi épület vonatkozásában, függetlenül attól, hogy korábban az azokban lévő központi hőellátó rendszerből nyújtott szolgáltatást központi fűtési vagy távhőellátási szolgáltatásnak minősítették-e vagy sem.

(2)<sup>5</sup>

## ***Az Európai Unió jogának való megfelelés<sup>6</sup>***

**30. §<sup>7</sup>** E rendelet 1. § a) pontja, 2. § a) pontja, 4/A. §-a, 18-24. §-a 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 való megfelelést szolgálja.