

TÁJÉKOZTATÓ

a családi fogyasztói közösségekre vonatkozó kedvezmények igénybevételéhez

Jogszályi háttér

2022. szeptember 9-én a Magyar Közlöny 146. számában megjelent a családi fogyasztói közösségekre, valamint a családi otthonteremtési kedvezményből megvalósuló tetőtérbeépítésekre vonatkozó kedvezmények bevezetése érdekében az egyes egyetemes szolgáltatási árszabások meghatározásáról szóló 259/2022. (VII. 21.) Korm. rendelet módosításáról a 345/2022. (IX. 9.) sz. Korm. rendelete (a továbbiakban: R.), amely új hatáskört és feladatkört ad a jegyzőknek hatósági bizonyítvány kiállítására a lakás rendeltetési egységek számáról, ahhoz, hogy a lakossági fogyasztó jogszerűen vegyen igénybe kedvezménnyel elszámolt földgáz mennyiséget. A BM 2022.09.12-i tájékoztatása a többgenerációs családi házban élő családok rezsicsökkentésével kapcsolatban.

A 259/2022. (VII. 21.) Korm. rendelet 2023. január 10-i hatállyal módosításra került a 584/2022. (XII. 28.) Korm. rendelettel.

A hatósági bizonyítvány kiállítása

A R. 7/A. § (1) bek. szerint „Ha a társasháznak, lakásszövetkezetnek nem minősülő lakóépületben, ingatlanon, ingatlan-együttesben, vagy az önálló mérési pontot (felhasználási helyet) képező, a társasház alapító okirata szerinti társasházi albetétben belül **több, de legfeljebb négy**, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 105. §-a szerinti lakás rendeltetési egység** (a továbbiakban: lakás rendeltetési egység) található, a települési önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: eljáró hatóság) kérelemre 8 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki mérési pontonként (felhasználási helyenként) a lakás rendeltetési egységek számáról.

(1a) Az (1) bekezdés szerinti hatósági bizonyítvány kiállítása során **nem kell figyelembe venni**

a) az OTÉK 1. számú melléklet 95. pontjában foglalt, az önálló rendeltetési egységek **önálló bejáratára**, valamint

b) a lakások **műszaki megosztására**

vonatkozó követelményeket, ha a lakások az OTÉK 105. §-ában foglalt **egyéb követelményeknek eleget tesznek.**”

A hatósági bizonyítvány kiállításának feltétele

1. A kérelmezett ingatlan a társasháznak, lakásszövetkezetnek nem minősül és

2. a kérelmezett ingatlanon belül több, de legfeljebb négy önálló, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 105. §-a szerinti lakás rendeltetési egység (a továbbiakban: lakás rendeltetési egység) található.

A BM 2022.09.12-i tájékoztatása alapján: „A hatósági bizonyítvány a ténylegesen kialakult állapotot igazolja, ezért csak helyszíni szemle nyomán adható ki. A jegyző az ingatlanra esetlegesen jogszabályban meghatározott, a rendeltetési egységek számára vagy funkciójára vonatkozó korlátozást nem veszi figyelembe és a hatósági bizonyítvány kiadása során az építmény jogszerű használatát vélelmezi.”

Amennyiben a jegyző megállapítja, hogy az ingatlanon belül 2 (vagy több) önálló lakás rendeltetési egység található, a magánszemély kommunális adójának nyilvántartásában ellenőrzi - az ingatlan tulajdonhoz kötődő - adókötelezettség meglétét is. Ertérés esetén adóellenőrzés keretében állapítja meg a fennálló adókötelezettséget.

Az OTÉK 105. § (1) bek. alapján a lakás fogalma:

„1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
 - b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
 - c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
 - d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).”
- (2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.
- (3) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m²-nek kell lennie. Ebben és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.
- (4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.”

A R. nem azonosítja a kérelmező személyét, csak arról rendelkezik a R. 7/A. § (6) bek., hogy a lakossági fogyasztó nyújtja be a hatósági bizonyítványt az egyetemes szolgáltató részére. A földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény (Get.) 3. § 47. pontja szerint: „lakossági fogyasztó: az a felhasználó, aki saját háztartása - egy felhasználási helyet képező egy vagy több lakóépület, lakás, üdülő vagy hétvégi ház, továbbá lakossági célra használt garázs - fogyasztása céljára vásárol földgázt földgáz vételezésére megkötött szerződés alapján, és az így vásárolt földgázzal nem folytat jövedelemszerzés céljából gazdasági tevékenységet. Ha a lakóépületben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát, a lakóépületet, mint felhasználót a közös fogyasztás vonatkozásában úgy kell tekinteni, hogy saját háztartás céljára vételez és a vásárolt földgázzal nem folytat jövedelemszerzés céljából gazdasági tevékenységet.”

A R. 7/A. § (1) bek (2) bek. szerint „a hatósági bizonyítvány a ténylegesen kialakult állapotot igazolja. Az eljáró hatóság az ingatlanra esetlegesen jogszabályban meghatározott, a rendeltetési egységek számára vagy funkciójára vonatkozó korlátozást nem veszi figyelembe. Az eljáró hatóság a hatósági bizonyítvány kiadása során az építmény jogszerű használatát vélelmezi.” A (3) bek. szerint a hatósági bizonyítvány csak az e § szerinti kedvezmény igénybevétele céljából használható fel. Az erre vonatkozó figyelemfelhívást a hatósági bizonyítvány tartalmazza. A (4) bek. szerint a hatósági bizonyítvány kiadására irányuló ügyekben – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 116. § (2) bekezdés a) pontjától eltérően – fellebbezésnek nincs helye.

A Kormány a hatósági bizonyítvány kiadásával kapcsolatos ügyekben az eljáró hatóság felügyeleti szerveként az építésügyi hatóságot jelöli ki. Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § szerint az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatal.

A hatósági bizonyítvány felhasználása

A R. 7/A. § (6) bek. alapján „a lakossági fogyasztó a kedvezményes többletmennyiség igénybevétele céljából – büntetőjogi és kártérítési felelőssége vállalásával – nyújtja be a hatósági bizonyítványt az egyetemes szolgáltató részére. A R. 7/A. § (7) bek. alapján „ha az egyetemes szolgáltató azt észleli, hogy az ingatlan lakás rendeltetési egységeinek száma nem egyezik meg a hatósági bizonyítványban foglaltakkal, ezt hatósági ellenőrzés lefolytatása érdekében az eljáró hatóság felé jelzi.”

Az eljáró hatóság az ingatlanra esetlegesen jogszabályban meghatározott, a rendeltetési egységek számára vagy funkciójára vonatkozó korlátozást nem veszi figyelembe. Az eljáró hatóság a hatósági bizonyítvány kiadása során az építmény jogszerű használatát vélelmezi.

Jogorvoslat

A R. 7/A. § (8) bek. alapján: „Ha a (7) bekezdés szerinti megkeresés alapján az eljáró hatóság nem folytat ellenőrzést, vagy az egyetemes szolgáltató az ellenőrzés eredményével nem ért egyet, az

egyetemes szolgáltató a felügyeleti szervhez fordulhat a szükséges intézkedések megtétele érdekében.”
A (9) bek. szerint „a felügyeleti szerv a (8) bekezdésben foglalt megkereséstől, illetve az eljáró hatóság által végzett ellenőrzéstől függetlenül, saját hatáskörben is jogosult hatósági ellenőrzés lefolytatására.”
A (10) bek. szerint „a hatósági bizonyítvány jogorvoslati eljárás keretében történő felülvizsgálata során a jogorvoslati döntést a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra tekintet nélkül kell meghozni.”

Jogkövetkezmény

A (11) bek. szerint: „Ha a (7)-(9) bekezdés alapján indult eljárás azzal az eredménnyel zárul, hogy a hatósági bizonyítványban foglaltnál kisebb számú, ténylegesen kialakult lakás rendeltetési egység található az ingatlanon belül, az egyetemes szolgáltató megállapítja, hogy a felhasználó jogosulatlanul vette igénybe az (5) bekezdés alapján meghatározott kedvezményes többletmennyiséget a bejelentett és a tényleges lakás rendeltetési egységek különbözete vonatkozásában. Ebben az esetben **a jogosulatlanul igénybe vett kedvezménnyel elszámolt földgáz mennyiséget** az 5. § (2) bekezdése szerinti versenypiaci költségeket tükröző ár másfélszeresének megfelelő egységáron kell a felhasználóval elszámolni.”