

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2010. december 30-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a Népköztársaság u. 52-56. szám alatti háztömb fűtési rendszerről történő leválásának következményeiről

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula, Pénzügyi és Költségvetési Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gábor Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dombóvár, Népköztársaság útja 52-65., és a Hunyadi tér 37-41. szám alatti társasházak lakóközössége képviseletében a Központi Társasházkezelő és Ingatlan-közvetítő Iroda 2010. szeptember 28-án kelt levelével 2010. október 30-i hatállyal felmondta a Dalkia Energia Zrt.-nél a távhőszolgáltatásra vonatkozó közüzemi jogviszonyt, a 2005. évi XVIII. törvény 38. § (1) bekezdésére hivatkozva. Felmondását az épület tulajdonosi közösségének döntésével indokolta, akik 85%-os többséggel támogatták a leválást, valamint azt, hogy bankhitelből gázkazánház kerüljön kialakításra a hőközpont helyén. Időközben a fűtési rendszer további üzemeltetésére vállalkozó Kft. 1 db 500 kW teljesítményű kondenzációs ikerkazánt, 2 db 500 l-es melegvíztermelőt, szabályzó rendszert, szivattyút, digitális költségosztót, kéményt, biztonsági berendezéseket telepített, és innen látja el fűtési és használati melegvízzel az érintett épületeket.

A Dalkia Zrt. az 1. mellékletben ismertetett levéllel kereste meg az Önkormányzatot, amelyben tájékoztatást adott a leválással kapcsolatos jogi szabályozásról, az ezzel kapcsolatos szolgáltatói álláspontjáról, valamint a tárgyi épület leválásának szabálytalanságaival kapcsolatos kifogásairól.

A távhőszolgáltatással kapcsolatos szabályokat a 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban: távhő törvény) határozza meg. A távhő törvény rendelkezéseinek Dombóvár város területén történő végrehajtásáról a 62/2005.(XII.2.) önkormányzati rendelet ad kötelező szabályozást.

A távhő törvény 38. §-a tartalmaz előírásokat a közüzemi szerződés felmondásával kapcsolatban. Több feltételnek együttesen fenn kell állnia ahhoz, hogy a szerződés felmondása jogszerű legyen. Jogszerűtlen felmondás esetén a szolgáltató bírósági úton kártérítési igényt érvényesíthet a lakóközösséggel szemben.

Az Önkormányzatnak, és a távhő-rendszeren maradó lakóközösségeknek anyagi hátrányt okoz, ha valamely lakóépület leválik a rendszerről, hiszen a szolgáltatónál felmerülő költségekből több jut rájuk (növekszik az alapdíj). Környezetterhelési szempontból is hátrányos a lakosságnak, ha újabb légszennyező források (kémények) kezdik ontani az égéstermékot a város légterébe. A jogi lehetőségek keretein belül tehát célszerű megakadályozni azt, hogy a távfűtésről történő leválással újabb kazánházak kezdjék meg működésüket a város tömbházas övezeteiben.

A távfűtést felmondó társasház lakóközössége sem egyértelműen jár jól a leválással, mert a műszaki megoldáshoz szükséges hitel felvételével olyan anyagi terhet vállal, ami jelentős ideig (legalább öt évig) jelentős havi többletkiadást jelent a lakóknak. A tömbházakban sok nyugdíjas, idős ember lakik, akik ezt nehezen tudják megfizetni. Amennyiben a lakók egy része esetleg nem fizeti meg a fűtési díjat, a többi lakónak kell zsebbe nyúlnia, nehogy a gázszolgáltató leállítsa a szolgáltatást, ahogy ez történt a Liget lakótelepen az elmúlt ősszel.

Bizonytalanságot, bizalmatlanságot eredményez az üzemeltetővel szemben, ha a lakók nincsenek megfelelően tájékoztatva, ha nem ismerik az általuk finanszírozott beruházás részleteit (kivitelezési, üzemeltetési szerződés, hitelszerződés, törlesztés mikéntje, időtartama, gázszámlák összege, stb.).

A fenti tájékoztatással kapcsolatban kérem az alábbi határozati javaslat szíves elfogadását.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a tájékoztatást a Népköztársaság u. 52-56. szám alatti háztömb fűtési rendszerről történő leválása során előállt helyzettel kapcsolatban a távfűtési rendszerről történő leválás veszélyeiről, lehetséges következményeiről.

Dombóvár, 2010. december 8.

Szabó Loránd
polgármester



Dombóvár Város Önkormányzata
7200 Dombóvár, Szent István tér 1.

Szabó Loránd polgármester
Dr. Gábor Ferenc jegyző

Tárgy: távhőszolgáltatásról leválás jogi szabályozása

Polgármesteri Hivatal Dombóvár	
Évk: 2010 NOV 19	Szám: 1845/94
2010-11-19	Tárgy: III. 184-10/10
Mell:	Ül: Varga P.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Úr!

Ahogy arról már szóban tájékoztattuk Önöket, Dombóvár városban a Népköztársaság útja 52-56., valamint a Hunyadi tér 37-41. szám alatti társasházak mint távhőszolgáltatási felhasználói közösségek képviselője bejelentette a közüzemi jogviszony felmondására irányuló szándékát társaságunk felé. A jogviszony szabályozására vonatkozó összefoglalót - előzetes egyeztetésünknek megfelelően - ezúton nyújtjuk be a Tisztelt Önkormányzat részére.

A távhőszolgáltatásra mint közüzemi szolgáltatásra vonatkozó szabályokat a 2005. évi XVIII. törvény határozza meg, amely mint keretszabály rendelkezik az alapvető kérdésekről. A keretszabály tényleges, helyi viszonyokhoz igazodó tartalommal történő feltöltése a helyi önkormányzatok hatáskörébe tartozó feladat. Így, a társaságunkkal, mint távhőszolgáltatóval fennálló jogviszonyára vonatkozó szabályokat a 2005. évi XVIII. törvény és a végrehajtására kiadott Kormányrendelet, valamint Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő Testületének 62/2005. (XII.2.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) állapítja meg.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 38. § szakasza az alábbiak szerint rendelkezéseket tartalmazza a közüzemi szerződésre, illetve annak felmondására vonatkozóan:

„(1) Az általános közüzemi szerződés határozatlan időre szól. Az egyedi közüzemi szerződés - ha a felek eltérően nem állapodtak meg - határozott időtartamra szól.

(2) Az általános közüzemi szerződést a felhasználó 30 napos felmondási időpontra, a kormány e törvény végrehajtásáról szóló rendeletében meghatározott módon mondhatja fel, ha együttes feltételként:

a) a felmondáshoz a távhővel ellátott épület tulajdonosi közössége az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbségű határozatával hozzájárul és az épületben a távhőellátással azonos komfortfokozatú más hőellátást valósít meg;

b) a szerződés felmondása nem okoz jelentős kárt más számára, és nem korlátozza mások tulajdonosi, használói, bérlői jogait;

c) viseli azokat a költségeket, amelyek a felhasználói berendezéseknek a felmondás következtében szükséges műszaki átalakításával merülnek fel;

d) a szerződés felmondását a meglévő rendszer műszaki megoldása lehetővé teszi és a felmondás nem ütközik egyéb jogszabályba.

(3) Amennyiben a felhasználó az általános közüzemi szerződést a (2) bekezdés alapján felmondja, ismételt távhő-szolgáltatási közüzemi szerződés megkötéséhez a távhőszolgáltató üzletszabályzatában rögzített feltételek teljesítése szükséges.

...(6) A közüzemi szerződés és a felhasználó, illetve a díjfizető díjfizetési kötelezettsége a felmondási idő lejártával, abban az időpontban szűnik meg, amikor a felhasználó a (2), (4) és az (5) bekezdésekben előírt valamennyi feltételt teljesítette és ezt a távhőszolgáltatónak írásban bejelentette.”

A fenti előírásokat a Rendelet is megerősíti.

Hangsúlyozandó, hogy a feltételek mindegyikének együttesen kell megvalósulnia. Mivel a jelen társasházak esetében a közös képviselői bejelentés alapján az feltételezhető, hogy azok összes épületrésze tekintetében meg kívánják szüntetni a közüzemi jogviszonyt, így ebben az esetben is kiemelten fontos valamennyi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata. A nyilatkozatokon - amelyet a következményekre történő figyelmeztetést is tartalmazó teljeskörű tájékoztatásnak kell megelőznie - az épület valamennyi lakója aláírásának szerepelnie kell azzal, hogy a megszüntetéshez hozzájárulnak és az ebből eredő, rájuk háruló kötelezettségekről tudomást vesznek és azt vállalják.

Felhívjuk a Tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a közüzemi jogviszony felmondásával költségek merülnek fel, illetőleg kár keletkezhet, így álláspontunk szerint az érintett felhasználók nyilatkozatában kiemelten fontos annak is szerepelnie, hogy a leválással kapcsolatos tájékoztatást megkapta és döntésénél figyelembe vette, a műszaki leválással kapcsolatos munkálatok költségeit vállalja és az ezek során keletkező esetleges károkat a távhőszolgáltatónak megtéríti.

A távhőrendszeren maradó felhasználókat terhelő, kikapcsolással kapcsolatos költségek, illetve a rendszerben maradókat érhető károk az alábbiak lehetnek:

- az épület kiválása következtében növekszik a távfűtési rendszerben maradó lakásokra jutó fajlagos költség, és ennek következtében növekedhetnek a távhőszolgáltatási díjak (alapidj);
- a leválási műszaki munkálatok, és a gerinchálózat csökkentett tömegárama miatti hőközponti szivattyú- csere szükségessége merülhet fel;
- amennyiben hőfogadón kívüli gerincvezetékkel kell visszabontani, az önkormányzat - mint tulajdonos - hozzájárulása szükséges.

Amennyiben az épületen belül más felhasználók kiszolgálását végző berendezések vannak, úgy azok további meglétét, működtetését a Társasház - szolgálmi jog alapítással túrni köteles. Az ezzel kapcsolatos ügyintézés és ennek költségei szintén a Társasházat terhelik.

A távhő-hálózatról történő lecsatlakozás - miután vezetékürítést igényel, - kizárólag a fűtési időnyen kívül kivitelezhető (május 15.-szeptember 15. között). A leválásról (igénybevitel megszüntetéséről) helyszíni bejárást követően jegyzőkönyvet kell felvenni.

A szolgáltató és a felhasználói közösség (társasház) közötti jogviszony - így a szolgáltatási és díjfizetési kötelezettség - a leválás fenti - műszaki - feltételeit igazoló, felek (felhasználó és távhőszolgáltató) által végzett helyszíni bejárásig fennáll. Erről jegyzőkönyvet vesznek fel a felek, melyben rögzítik az igénybevitel megszüntetését is. Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy a távhőszolgáltatási alapidj 12 hónapra elosztott éves díj, ezért az annak megfizetésére irányuló kötelezettség a teljes évre fennáll.

A feltételek meglétét igazoló dokumentumok:
határozat vagy nyilatkozat a megszüntetésről,
nyilatkozat a törvényben előírt feltételekről
a kiváltó hőellátás műszaki terve
amennyiben a hőfogadón kívüli gerincvezetékkel érint a leválás, a tulajdonos önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata



Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a felhasználói képviselő részéről társaságunkhoz megküldött felmondás a fenti szabályoknak nem felel meg, továbbá az érintett felhasználók által aláírt - a fentiekben meghatározott tartalmú -nyilatkozatot ezideig nem kaptunk.

Kérjük a Tisztelt Polgármester és Jegyző Urakat, hogy lehetőség szerint szíveskedjenek az ügyben intézkedni, illetve tájékoztatást nyújtani az esetleges fejleményekről.

Amennyiben a leválással kapcsolatosan további információra van szükségük, a következő elérhetőségen állunk szíves rendelkezésükre: Hevesi Róbert +36 20 773 1960.

Budapest, 2010. november 10.

Tisztelettel:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Harsányi Orsolya".

Dr. Harsányi Orsolya
jogi előadó
Dalkia Energia Zrt.
Budapest, Budafoki út 91-93.