

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 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 hatósági bizonyítvány kiállítása

A R. 7/A. § (1) bek. szerint „a társasháznak, lakásszövetkezetnek nem minősülő ingatlanon belül több, de legfeljebb négy önálló, országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (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 a lakás rendeltetési egységek számáról.

Az OTÉK 105. § (1) bek. alapján 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. élelmiszertárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

A hatósági bizonyítvány kiállításának feltétele, hogy

1. a kérelmezett ingatlan a társasháznak, lakásszövetkezetnek nem minősül;

2. a kérelmezett ingatlanban 2-4 lakás található (ezek számáról állítja ki a jegyző a hatósági bizonyítványt)

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

vásárolt 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 megyei kormányhivatal.

A hatósági bizonyítvány felhasználása

A R. 7/A. § (6) bek. alapján „a lakossági fogyasztó 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.”

A jegyző tehát a hatósági bizonyítvány kiállítása során nem köteles helyszíni szemle megtartására. Csak akkor tart szemlét, ha az egyetemes szolgáltató azt észleli, hogy az ingatlan lakás rendeltetési egységeinek száma nem egyezik meg a hatósági bizonyítványban foglaltakkal, s ezt hatósági ellenőrzés lefolytatása érdekében az eljáró hatóság felé jelzi.

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.”

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 a (...) 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.”