



Újhartyán

Újhartyáni Polgármesteri Hivatal

Göndörné Frajka Gabriella

jegyző

2367 Újhartyán, Hősök tere 5-7.

Tel./Fax: (29)372-133, 372-025

Tisztelt Újhartyáni Lakosok!

A többgenerációs családi házban élő családok rezsicsökkentésével kapcsolatosan 2022. szeptember 13-án tettünk közzé tájékoztatót.

A Belügyminisztérium és Miniszterelnökség által 2022. szeptember 22-én egy részletes tájékoztató anyagban válaszolta meg a gyakorlatban felmerülő kérdéseket. Szeretnénk felhívni az alábbi, kiemelten fontos kérdésekre a figyelmet:

A hatósági bizonyítvány kiállítása során figyelemmel kell lenni az együtt lakók számára?

Válasz: A kormányrendelet egyértelműen meghatározza a hatósági bizonyítvány tartalmát: a jegyzőnek azt kell igazolnia, hogy az adott ingatlanon hány darab, az OTÉK lakás definíciójának megfelelő önálló rendeltetési egység van, függetlenül az ott lakók számától.

Ha az együtt lakók közül bárkinek önálló ingatlana van bárhol, és ott már kap kedvezményt, akkor az együtt lakás miatt még van kedvezmény? Válasz: Ahogyan a társasházi és a lakásszövetkezeti lakások esetén sem kizárt valamely tulajdonos több lakásának is a kedvezményezése, úgy a 2-4 lakásos ingatlanok esetében sem kizárt (a támogatás a fogyasztói helyhez kötődik, nem a tulajdonos személyéhez).

Ha kettő vagy több — az OTÉK 105. §-ának megfelelő — épületrész (helyiségcsoport) található az épületben, de az épületrészek között van közvetlen kapcsolat (pl. ajtóval összenyílik, ezért átjárható a másiktól), akkor önálló lakásnak minősíthetőek-e ezek az épületrészek, vagy csak egy lakáson belüli lakórészekről beszélhetünk?

Válasz az Építési és Beruházási Minisztériummal egyeztetve: Az OTÉK 1. mellékletének fogalom-meghatározása (95. pont) szerint az önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van. A lakás előírásainak megfelelő épületrészek, amennyiben egymásba nyíló helyiségekkel rendelkeznek, azaz össze vannak nyitva (átjárhatók egyikből a másikba), akkor sem tekinthetők önálló lakásoknak, ha egyébként az épületrészek rendelkeznek bejárattal a szabadból vagy a közös közlekedőből.

Tekinthető-e önálló rendeltetési egységnek egy második — pl. a tetőtérben kialakított — lakás, ha az első lakás több helyisége nyílik (nemcsak a bejárata) a közös közlekedőből?

Válasz az Építési és Beruházási Minisztériummal egyeztetve: Nem önálló rendeltetési egység az az épületrész (pl. a beépített tetőtéri rész), ha annak megközelítése (pl. a lépcső) nem az épületen belüli közös közlekedőből vagy a szabadból indul, hanem egy lakás egy

helyiségéből — pl. nappalijából —, hiába elégíti ki a két épületrész az OTÉK lakásra vonatkozó előírásait. **Ebben az esetben nem érvényesül az önálló rendeltetési egység OTÉK-fogalma.** A közös közlekedő: az a közlekedő, ahonnan a lakások nyílnak (ha egy lakáson belül két fürdő, WC, konyha stb. van, attól még nem lesz az egy lakásból kettő).

Ha a két (vagy több) lakórész nem különül el fizikailag egymástól, nem rendelkezik mindegyikük külön bejárattal, igazolható a kettő (vagy több) lakás rendeltetési egység?
Válasz az Építési és Beruházási Minisztériummal egyeztetve: A kormányrendelet 7/A. § (1) bekezdése alapján önálló rendeltetési egységeket kell igazolni, melyek az OTÉK 105. § előírásait teljesítik. Az önálló rendeltetési egység fogalmát az OTÉK 1. melléklet 95. pontja határozza meg. Fentiek értelmében **a generációs családi házak, melyek egyik-egyik részében (pl. földszinti, tetőtéri, emeleti szintjén) egy-egy család lakik, de önálló bejárattal nem rendelkeznek az épületen belüli közös közlekedőből vagy a szabadból, nem felelnek meg az előírt követelményeknek.**

Szeretnénk továbbá felhívni a figyelmet, hogy mind a funkcionalitás, mind a méreteknagyságok tekintetében nem lehetnek közös használatúak a lakáshoz szükséges helyiségek (pl. konyha, fürdő), az önálló rendeltetési egységek egymásba nyíló helyiségekkel nem rendelkezhet, ahogy a meghatározott mérethatároknak is meg kell felelni.

Újhartyán, 2022. szeptember 22.