

Válasz az Építési és Beruházási Minisztériummal egyeztetve: A jegyző azt vizsgálja a hatósági bizonyítvány kiállítása (vagy megtagadása) előtt, hogy az ingatlanon hány darab önálló, az OTÉK 105. §-a szerinti lakás rendeltetési egység található. Ezért a 105. §-nak valamennyi bekezdésében írtakat, és az 1. melléklet 95. pontja szerinti „önálló rendeltetési egység” definícióját is figyelembe veszi. Minden rendeltetési egységnek meg kell felelnie az OTÉK 105. § előírásainak, mind a funkcionalitás, mind a méretnagyságok tekintetében. Nem lehetnek közös használatúak a lakáshoz szükséges helyiségek (pl. konyha, fürdő), ahogy a meghatározott mérethatároknak is meg kell felelni. Ha egy helyiségcsoport egyébként a 105. § (4) bekezdése kivételével megfelelne az önálló lakás rendeltetési egység meghatározásának, de nem fűthető, akkor azt nem lehet önálló lakás rendeltetési egységként igazolni.

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 egyik 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. A társasházak, lakásszövetkezetek esetében is követelmény a többlet földgázdíj-kedvezményhez a műszakilag megosztott, önálló lakások léte.

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 elégti 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). A társasházak, lakásszövetkezeti épületek esetében is követelmény a többlet-kedvezményhez a műszakilag megosztott, önálló lakások léte; csak a tetőtér-beépítésre igénybe vehető családi otthonteremtési kedvezményt igénybevevők számára biztosított ettől eltérő feltételhez kötött többlet-kedvezmény (és esetükben nem is kell a jegyzőknek eljárniuk).

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.