

Tájékoztató társasházi közös képviselőknek

A leggyorsabb út, ha a közös képviselő EZ Solutions Tanácsadó lesz, miután felveszi velünk a kapcsolatot.

Általánosan megállapítható, hogy a társasházak fő problémája nem az energiaellátó berendezések elavultságában keresendő és azok cseréje a mai élethelyzetben nem jelent megoldást a Rezsicsapdára.

Azzal, ha a gázos kazánt elektromos hőszivattyúra cseréljük, nem oldjuk meg a problémát, még akkor sem, ha a társasház napelemeket tesz a tetőre. Kevés kivételtől eltekintve, a fő gondot a hőleadók, az elavult társasházi radiátoros/konvektoros rendszerek jelentik. Ráadásul a hőszivattyúk maximálisan 55-60°C fokos melegvizet tudnak megfelelő hatékonysággal előállítani, ezért alkalmatlanok a 60-80°C fokos radiátoros rendszer fűtésére. Padlófűtés esetén alkalmazható a hőszivattyú, de a beruházás költséghatékonyan nem lebonnyolható és ezzel a hűtést sem oldjuk meg. Az EZ Solutions ezért ilyen, központi hőszivattyúval szerelt rendszereket csak mennyezet fűtéses-hűtéses házakba ajánl.

Az EZ Solutions Társasházi fűtés-hűtés megoldásait egyedileg, az adott társasház fogyasztási adatai és műszaki paramétereit alapján kalkuláljuk.

Mivel a társasházi lakásoknak önálló villanyórája van, olyan különlegesen egyedi megoldást javasolunk a Rezsicsapdából való menekülésre, amit a tulajdonosok külön-külön is igénybe tudnak venni.

A lakások egyedi Rezsicsapda problémájára, nem lehet a társasház egészét ellátó rendszert telepíteni, mert ennek jogi korlátjai és finanszírozási hátrányai vannak.


Közösen kezeljük a Társasházi közös költségbe tartozó villamos fogyasztást, de az Önálló lakásokat/üzleteket különálló megoldásokkal, rendszerekkel látjuk el.

Ezek egyikét sem lehet azonban a társasház és a társasházi közös képviselő közreműködése nélkül megvalósítani. Eleve ahhoz, hogy az adott lakás új rezsizabályoknak megfelelő rezsijét kiszámoljuk, a közös képviselő teljeskörű adatszolgáltatására van szükség. A megfelelő műszaki megoldás kiválasztása sem lehetséges a közös képviselő adatszolgáltatása nélkül.

Megoldásaink hasznosítják a közös tető és homlokzat felületeit továbbá a társasház villamos felülvizsgálata is elengedhetetlen azokhoz.

Megoldásainkkal garantáljuk, hogy minden lakás bele fog férni a rezsicsökkentett keretbe és ha ahhoz a feltételek adottak a lakások és a társasház fogyasztása ez alá is csökkenthető. Az EZ Kalkulátor társasházi közös képviselőknek kifejlesztett modulja pontosan kikalkulálja az egyes ingatlanok rezsijét. A fogyasztási adatok, a társasház adottságai és a műszaki paraméterek alapján dolgozzuk ki az egyedi megoldást, ami alapján az EZ Kalkulátor segítségével a társasház egészére, beleértve a közös fogyasztásokat és a lakások egyedi fogyasztásait is, megadjuk a legjobb megoldást. A megoldás tartalmazza az alkalmazott műszaki megoldásokat, az árat, a finanszírozási lehetőségeket, a megvalósítás ütemezését, a társasház közgyűlési határozatainak szövegeit, az engedélyek megkéréséhez szükséges dokumentumokat és a kivitelezési szerződést.

Az EZ Solutions megoldásokat ad a társasház egészének, a társasházzal és az ingatlanok tulajdonosaival is szerződik. Szükséges lesz ehhez a társasháznak egy határozatot hozni, ami megengedi a tulajdonosoknak a közös tulajdonban álló tetők és Dél-Kelet, Dél, Dél-Nyugat irányú



homlokzatok használatát és a homlokzatra, teraszkorlátra a napelemek egységes felhelyezését. A jogi procedúrát mi intézzük vagy megadjuk hozzá a szükséges jogi segítséget.

A társasházra felszerelt napelemek megtermelik az áramot, ami biztosítja, hogy az áramfogyasztás ne legyen több, mint a rezsicsökkentési küszöb, de akár a rezi teljesen is lenullázható, ha a világítási és háztartási berendezések energiatakarékosak. A kidolgozott egyedi megoldás részeként napelemeket telepítünk a társasháznak és a tulajdonosoknak is.

A kifejezetten erre a célra fejlesztett fűtő-hűtő berendezések a napelemek által megtermelt elektromos árammal és szaldós fogyasztásmérővel és/vagy H tarifás fogyasztásmérővel 3,5-szörös határfokkal működnek. A berendezések esztétikusak, felszerelésük nem jár rombolással, festéssel. Önállóan, helyiségenként, távirányítóval szabályozhatók és programozhatók, akár okosotthon funkciókkal is elláthatók. A berendezések a legnagyobb hidegben is gondoskodnak a lakás fűtéséről, jelentősen emelik annak komfortját és értékét, mert nyáron hűteni is képesek. A 2023-ig érvényben levő szaldó szabályok lehetővé teszik azt is, hogy ami áramot a napsütéses órákban a hálózatba betermelünk, azt bármikor máskor ingyenesen kivegyük onnan. Lehetőség van továbbá arra is, hogy a hőszivattyúk H tarifával mért, kedvezményes díjú árammal működjenek.

Ezzel a megoldással a különösen magas fogyasztású lakások, - vagy ha a társasház adottságai azt lehetővé teszik, mindegyik minden lakás leválasztható a központi fűtési rendszerről. Attól függően, hogy milyen fűtési rendszer van a társasházban, az EZ Solutions társasházi fűtés-hűtés is változhat.

Kérjük a közös képviselők részére létrehozott EZ kalkulátorban válassza ki az alábbi lehetőségek közül azt, amilyen típusú társasházban esetében keresi a megoldást.

Közös villanyóra:


A társasház közösségeknek a közös villamos fogyasztást piaci áron kell majd megvásárolnia, ami jelentősen növeli a lakók közös költségét. Ez a lépcsőházak, liftek, gépészeti berendezések és szivattyúk üzemeltetéséhez szükséges áramdíj piaci árra történő emelésével jár. Ráadásul egyre több társasházban merül fel az igény az E-autók töltésére, amihez jelenleg nem áll rendelkezésre elegendő teljesítmény és a lakossági kedvezményes díjon, 70,1 Ft/kWh összegben az E-autók is kétszeres áron tankolhatnak.

A társasházaknál minden esetben emelkedni fog a közös költség, ha a társasház nem lép. Ennek megoldása, a társasház által rendelt és telepített, maximálisan 50 kW-os napelemes rendszer, ami ellátja árammal és a szaldó rendszer segítségével kiváltja a közös tulajdonhoz tartozó elektromos fogyasztást, ezzel akár nullára is csökkentheti ezek közös költségét. Erről egyszerű szavazással dönthetnek a tulajdonosok, a beruházás finanszírozása történhet a felújítási alpból és/vagy banki finanszírozásból, aminek a beruházási nagyságát és megtérülését az EZ K.I.T.T. szoftver kiszámítja.

Az EZ Solutions kifejezetten társasházak részére is kidolgozott olyan energiatakarékos megoldást, amivel a tulajdonosok a parkolóikban egyedileg tölthetik E-Autójukat. A rendszer bármikor bővíthető, így, ha új tulajdonos kapcsolódik a rendszerbe, csak a töltőt kell megvásárolnia és felszereltetnie.

A társasházak esetében olyan egyedi jogi megoldásokat tudunk javasolni, ami lehetővé teszi, hogy a társasház is részt vegyen finanszírozóként a tulajdonosok beruházásában. Ezt a közös képviselővel egyeztetve, a műszaki paraméterek pontos felmérése után tudjuk kidolgozni. Társasházakra specializálódott, partner Ügyvédi irodánk a szükséges közgyűlési határozatokat előkészíti és a közös képviselőkkel egyezteteti.

Fűtsön a Nappal! Hűtsön a Nappal! Világítson és Éljen a Nappal!



Társasházak megoldásai a fűtési rendszer alapján

1. Távfűtéssel rendelkező házak

Ezek a társasházak nem kerültek be a gáz-Rezsicsapdába. A távhőt továbbra is kedvezményes áron vásárolhatják. Ezekben a társasházakban levő lakások, megfelelő takarékoskodással beleférnek a kedvezményes áron vásárolható elektromos áram kategóriába is.

A távfűtéses társasházakban lakók nem kerülnek bele a Rezsicsapdába, de náluk is emelkedni fog a közös költség, ha a társasház nem lép. Ezért ezeknek a társasházaknak is kell saját napelemes rendszer, amit kalkulálhatnak és beszerezhetnek az EZ K.I.T.T. kalkulátor segítségével, ahogyan ez fent le van írva.

2. Gázkonvektoros társasházak

A fűtés már most is lakásonként, egyedileg van megoldva, de a gázkonvektor a legrosszabb hatásfokú fűtőberendezés, aminek karbantartása egységenként legalább 55 ezer forint.

A gázkonvektoros lakások nem, vagy csak jelentős spórolással tudnak beleférni a rezsicsökkentett összegbe. Ezek a házak általában korszerűtlenek és nem hőszigeteltek. A belvárosi műemléki jellegű házakat ráadásul nem lehet utólag szigetelni.


Ebben az esetben a tulajdonos önállóan is dönthet arról, hogy modernizálja-e a fűtési rendszerét, de ha ezt ki akarja egészíteni napelemekkel, ahhoz kell a közös képviselő/társasház közreműködésére.

3. Radiátoros fűtéses társasházak

A radiátoros fűtéses társasházak között három kategóriát kell megkülönböztetni.

- a. Egyenes felszálló vezetékkel szerelt házak, ahol nem lakásonként, hanem a szinteken egymás fölötti helyiségeket összekötve vannak a felszálló csövek. Ez a legkorszerűtlenebb megoldás, az ilyen társasházak fűtési rendszere általában egyébként is elavult, kazáncsere vagy teljes rendszerfelújítás időszerű lenne. A rendszer legnagyobb hibája, hogy lakásonként szabályozhatatlan, felső/alsó szinteken megfagynak míg az alsó/felső szinteken megsülnek attól függően, hogy a pincében vagy a tetőn van a kazán és a középső lakások télen szinte be sem kapcsolják a fűtést. Egy ilyen társasház fűtési rendszere egyébként is csak úgy korszerűsíthető, ha egy teljesen új fűtési rendszer kerül kiépítésre.
- b. Társasházi lakások, ahol a felszálló vezeték úgy van beszerelve, hogy a lakást táplálja és a radiátorok a lakás önálló rendszerére vannak kötve. Ezek a lakások saját termosztáttal szabályozhatók. Ez egy modernebb rendszer, általában 20-30 évnél újabb építésű társasházakban van ilyen. Ezek a rendszerek jobb hatásfokkal működnek, a külön, lakásonként szerelt mérési rendszer itt vagy ki van építve, vagy kiépíthető.

Ezekben az esetben az egyes ingatlanok esetében kalkulált fogyasztások figyelembe vételével tudjuk kidolgozni a legjobb megoldást, aminek végrehajtásához a közös képviselő tevéleges közreműködése elengedhetetlen. Ezeknél a házaknál fontos, hogy a társasház egésze megőrizze az összes gázkedvezményt és emellett kiegészítő hőszivattyús fűtések is létesüljenek.



c. Társasházi lakások, ahol minden lakásnak önálló gázórája és kazánja van.

Ebben az esetben nem kell minden lakásnak átállni az új EZ Solutions Társasházi fűtési-hűtési rendszerre, aki nem tud vagy nem akar, az maradhat az egyedi kazános gázos fűtésnél, de az általunk javasolt egyedi hőszivattyúk felszerelése napkollektorral vagy H tarifás fogyasztásmérővel ellátva elengedhetetlen minden olyan lakás esetében, ami túllépi a rezsicsökkentett mértéket.

4. Padlófűtéses társasházak

Ezek a lakások minden esetben, olyan modernebb társasházakban vannak, ahol lakásonként szabályozható a fűtés és a lakást a központi kazán vagy önálló gázos kazán fűti.

Ebben az esetben elegendő a fent írt általános utasításokat követni, de csak a napelemes rendszert kell kalkulálni. Itt inverteres klíma egységek felszerelését javasoljuk, amik a leghidegebb napok kivételével biztosítják a fűtést és a hűtést, a nap energiájával. Így, a gázfogyasztás biztosan benne marad, sőt alatta lesz a rezsicsökkentett mértéknek.

5. Mennyezetfűtéses társasházak

Ezek a lakások minden esetben, olyan újépítésű, modern társasházakban vannak, ahol lakásonként szabályozható a fűtés és a lakást központi kazán fűti.

Ebben az esetben központi hőszivattyú beépítését javasoljuk, lehetőség szerint hőtermelő kutak kiépítésével együtt.