

„Társasházi Kisokos” 2025./3.

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

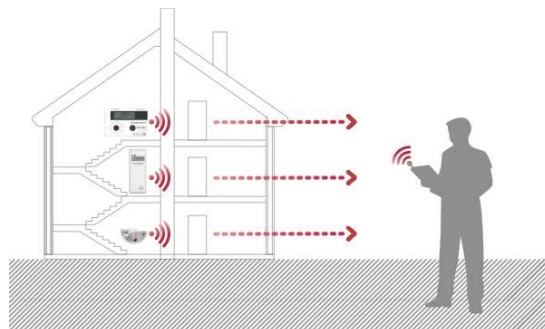
Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, illetve készséggel állunk a segítségért hozzánk forduló tulajdonostársak, lakosok kéréseihez. Előbbieik okán évente három alkalommal Közös Képviselői Klubbal, illetve szintén három alkalommal Társasházi Kisokos kiadvánnyal készülünk.

A 2025. év harmadik kiadványának témája

„Távleolvasás: technológia, jogszabály, gyakorlat”

címet kapta.

Az összeállítás célja, hogy segítse a közös képviselőket a jogszabályi előírások naprakész ismeretében.



Tartalom

Bevezető, Közös Képviselői Klub	3
1. Bevezetés a távleolvasás világába, a közös képviselők szerepe.....	4
Miért fontos a távleolvashatóság a társasházakban?	4
A távleolvasható mérők előnyei	4
Hőmennyiségmérők és költségmegosztók szerepe	4
Korszerűsítés és energiahatékonyság	4
2. Jogszabályi háttér – a 676/2023. (XII.29.) főbb előírásai és a 15/2005. (VIII.15.) Kormányrendeletek	4
Határidő.....	4
Kikre vonatkozik?	5
Műszaki követelmények.....	5
Következmények nem teljesítés esetén	5
Kapcsolódó uniós és hazai szabályozás.....	5
3. Technológiai megoldások bemutatása	6
Előnyök a hagyományos leolvasáshoz képest:.....	7
4. Kivitelezés és átállás folyamata	7
5. Üzemeltetés és karbantartás	9
Kinek mi a feladata?	9
A forgalmazó/üzemeltető feladatai	9
A közös képviselő feladatai	9
A távhőszolgáltató szerepe	9
Meghibásodás és hibaelhárítás	10
Hibabejelentés.....	10
Távleolvasás és éves leolvasás	10
7. Szolgáltatók – a teljesség igénye nélkül	11

Bevezető, Közös Képviselői Klub

Az Önkormányzat két, a társasházi közösségeket támogató kezdeményezéssel segíti a közös képviselők és a tulajdonosok munkáját. Az egyik a Közös Képviselői Klub, amelyet évente három alkalommal szervezünk meg, lehetőséget teremtve a szakmai tapasztalatcserére és az aktuális jogszabályi, műszaki kérdések közös megvitatására.

A másik kezdeményezésünk a szintén évente három alkalommal megjelenő Társasházi Kisokos, amely a klubrendezvényekhez kapcsolódva írásos formában foglalja össze a legfontosabb tudnivalókat, és segíti a tájékozódást az adott témakörökben.

A 2025. október 1-jén megtartott 26. Közös Képviselői Klub központi témája a kötelező távleolvasás volt.

A rendezvényen a kerület közös képviselői, lakásszövetkezeti elnökei és számvizsgáló bizottsági tagjai vettek részt. A szakmai előadást **Szántó Gábor, a KH-Aqva Kft.** képviselője tartotta, aki részletesen ismertette a távleolvasható vízórák és hőmennyiségmérők bevezetésének jogszabályi hátterét, a teljesítés határidejét, valamint a technológiai és üzemeltetési tudnivalókat. Az esemény nagy érdeklődés mellett zajlott, a résztvevők számos gyakorlati kérdést is felvetettek a rendszer kiépítésével és működtetésével kapcsolatban.

A nagy érdeklődésre tekintettel jelen *Társasházi Kisokosunkban* is ezzel a témával foglalkozunk.

Az anyag összeállításához az **ista Magyarország Kft.** szakmai segítségét kértük, hogy a közös képviselők és társasházi közösségek naprakész, gyakorlati információkhoz juthassanak a kötelező távleolvasás bevezetésével kapcsolatban.

A kiadvány végén — a teljesség igénye nélkül — összegyűjtöttünk néhány nagyobb, a témában érintett szolgáltatót is elérhetőségeikkel együtt, akikhez további tájékoztatásért, ajánlatkérésért bátran fordulhatnak az érdeklődők.

1. Bevezetés a távleolvasás világába, a közös képviselők szerepe

Miért fontos a távleolvashatóság a társasházakban?

Az elmúlt években egyre nagyobb hangsúlyt kapott a távleolvasható mérők alkalmazása. A technológiai fejlődésnek köszönhetően ma már olyan megoldások állnak rendelkezésre, amelyek könnyebbé, pontosabbá és átláthatóbbá teszik a társasházak energiafogyasztásának nyomon követését.

A távleolvasható mérők előnyei

- **Pontos és rendszeres adatgyűjtés:** a fogyasztási adatok automatikusan rögzülnek, elkerülve a hibásan megadott óraállásokat vagy a kimaradó diktálásokat.
- **Egyszerűbb adminisztráció:** a közös képviselők munkáját jelentősen megkönnyíti, mivel a leolvasások és elszámolások automatizáltak, naprakészen kezelhetők.
- **Átlátható költségmegosztás:** minden tulajdonos pontos képet kap saját fogyasztásáról, ami elősegíti a tisztességes és fogyasztásarányos elszámolást.

Hőmennyiségmérők és költségmegosztók szerepe

A távhőszolgáltató tulajdonában lévő hiteles hőmennyiségmérők a távhős épületek hőközpontjában pontosan rögzítik az épület hőenergia-felhasználását. A felhasználói tulajdont képező költségmegosztók az egyes lakások radiátoraira kerülnek és a radiátor hőleadásával arányos egységértékeket jeleznek. Ez különösen fontos a távfűtéses társasházakban, ahol az igazságos, fogyasztásarányos elszámolás csak így biztosítható.

Korszerűsítés és energiahatékonyság

A régebbi, elavult fűtési rendszerekben a lakók nem tudták befolyásolni saját hőfelhasználásukat. A korszerűsített rendszerek és a termosztatikus radiátorszelepek alkalmazása azonban ma már lehetővé teszi:

- az **egyéni hőszabályozást**,
- az **energia-megtakarítást**,
- valamint az **épület teljes fogyasztásának csökkentését**.

Mindez közvetlen hatással van a fűtésszámlákra is, hiszen a lakók a ténylegesen mért fogyasztásuk után fizetnek.

2. Jogszabályi háttér – a 676/2023. (XII.29.) főbb előírásai és a 15/2005. (VIII.15.) Kormányrendeletek

Határidő

- **2027. január 1-ig** minden társasházban és lakásszövetkezetben biztosítani kell, hogy

- o a **fűtés** és **melegvíz** elszámolása **egyedi fogyasztásmérők** (hőmennyiségmérők), vagy
- o **költségmegosztók**, valamint
- o **távleolvasásra alkalmas rendszerek** segítségével történjen.

Azokat a vízmérőket és költségmegosztókat, amelyek **nem alkalmasak távleolvasásra**, 2027. január 1-ig távleolvasható eszközökre kell cserélni..

Kikre vonatkozik?

A kötelezettség érinti:

- a **távfűtéses társasházakat**
- a központi fűtéssel (saját kazánnal) rendelkező társasházakat

Mentesség csak abban az esetben adható, ha a kormányrendeletek szerinti **költséghatékonysági vizsgálat** alapján a korszerűsítés **nem megtérülő beruházásnak** minősül.

Műszaki követelmények

A korszerűsítés során olyan eszközöket kell telepíteni, amelyek:

- egy épületen belül **közös, egységes távleolvasási és költségmegosztási rendszerben** működnek,
- ezáltal biztosítják az **adatok összehangolt és biztonságos kezelését**.

Következmények nem teljesítés esetén

Amennyiben a társasház **nem teljesíti a kötelezettséget**, a lakásokra kiszámlázandó fűtési költséget 2,5-szeres szorzóval kell meghatározni.

Ez azt jelenti, hogy:

- a szolgáltató nem a tényleges fogyasztás alapján számol el,
- hanem az érintett lakások esetében a **fajlagos hőfelhasználás 2,5-szeresét** veszi figyelembe,
- a **fűtött légtérfogat arányában**.

Kapcsolódó uniós és hazai szabályozás

A kormányrendelet összhangban áll az **Európai Unió energiahatékonysági irányelvével (Energy Efficiency Directive – EED)**, amelynek céljai:

- az **energiafogyasztás és károsanyag-kibocsátás csökkentése**,
- az **energiainport-függőség mérséklése**,
- a **fogyasztói jogok erősítése**, valamint
- az **energiatudatos, fenntartható fűtési rendszerek** előmozdítása.

Az uniós célkitűzés szerint **2030-ra 11,7%-os energiafogyasztás-csökkenés** várható a 2020-as előrejelzésekhez képest. A távleolvasható rendszerek bevezetése tehát **nemcsak jogszabályi kötelezettség**, hanem az **energiahatékony és fenntartható működés** irányába tett fontos lépés.

3. Technológiai megoldások bemutatása

A távleolvasási rendszerek felépítésüket tekintve az alábbi típusokra bonthatók:

a. Helyi leolvasás: A rádiós vagy „sétálós” kiolvasás során tablet vagy laptop segítségével gyűjtik be a hőmennyiségmérők, költségmegosztók és vízórák adatait. A mérők rádiójelet sugároznak egy előre beállított időpontban, ekkor olvashatók ki az adatok. Az antenna hatótávolsága 20–50 méter, ezért a leolvasónak körbe kell járnia az épületet. A módszer csak meghatározott időpontban működik, és ha a mérők gyakran sugároznak, az rövidíti az akkumulátor élettartamát.

b. Helyi szerver általi leolvasás automatikus továbbítással: A vezetékes (M-Bus) rendszer a mérők (hőmennyiség-, vízórák) adatait egy helyi adatgyűjtő szerverre továbbítja, amely tárolja az értékeket és hibát jelez kommunikációs probléma esetén. A vezetékes kapcsolat kétirányú, így bármikor lekérdezhető az adatok. Az összegyűjtött adatok interneten keresztül, beállított időközönként (pl. naponta) elküldhetők e-mailben. Előnye, hogy a hibák és adatok évekre visszamenően visszakereshetők. Hátránya, hogy a helyi webszerverhez csak a rendszerfelügyelet fér hozzá, a lakók és képviselők nem, ezért az e-mailt megkapó személynek kell kikeresni az adatokat a csatolmányokból.

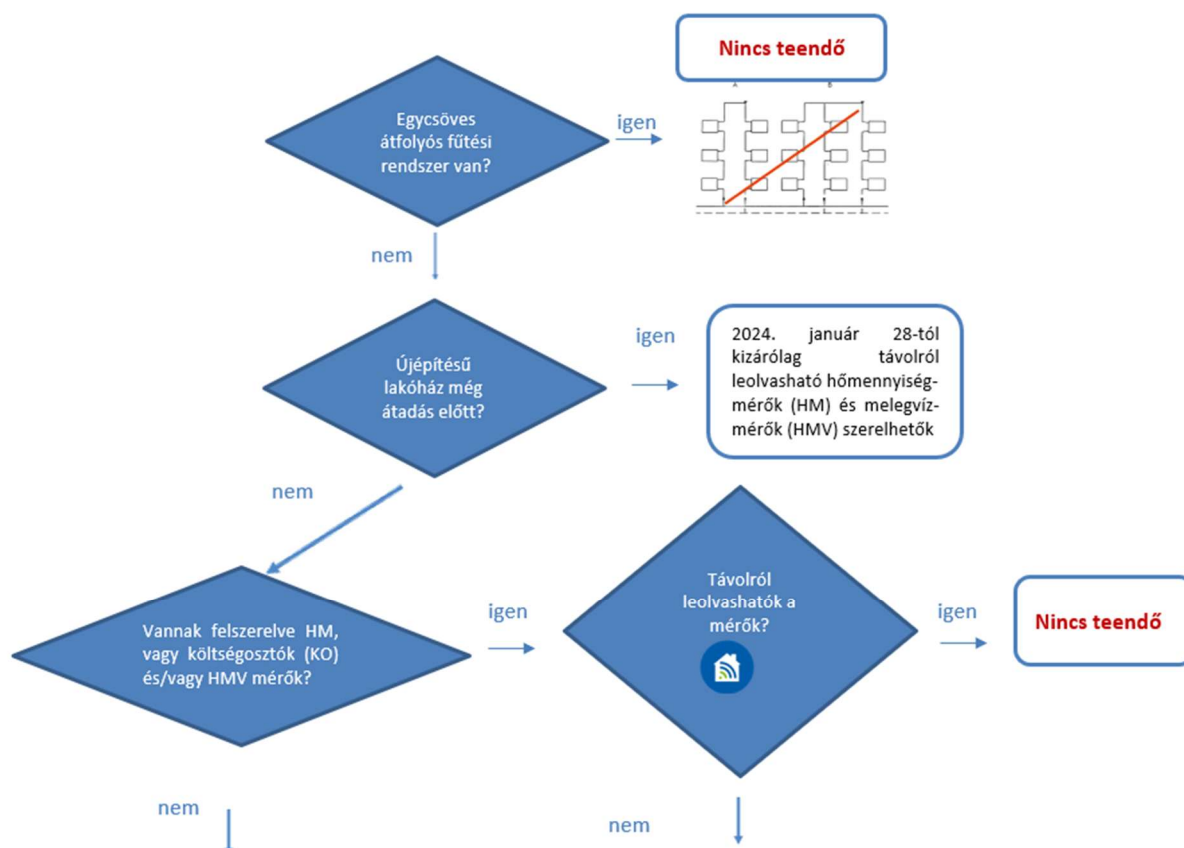
c. Helyi adatgyűjtés távoli szerver általi feldolgozással: Ez a megoldás a legpraktikusabb, mert rádiós és vezetékes rendszerekhez is könnyen illeszthető. Az adatok online, bárholnan elérhetők felhasználónévvel és jelszóval, nincs szükség helyszíni szerverre — csak egy adatgyűjtő és továbbító egységre. Az adatfeldolgozás külső szerveren történik, ami a szolgáltatás része, a havidíj ezt tartalmazza. A felhasználói felület egyszerű, testre szabható, és bárki hozzáférhet, aki jogosult. Az adatok átláthatóan jelennek meg, szűrhetők és Excel-kompatibilisen exportálhatók.

d. Helyi szerver általi leolvasás távoli szerver általi feldolgozás közbeső ellenőrzési lehetőséggel: Ez a megoldás a vezetékes (M-Bus) rendszer továbbfejlesztett változata, amely az előző két típus (vezetékes és online) kombinációja. Az adatok a központi szerverre érkeznek feldolgozásra, de helyben is tárolódnak egy webszerveren, és e-mailben is továbbíthatók. Így a nyers adatok visszakereshetők, miközben a külső webfelületen bárki (lakók, képviselők, számvizsgálók) számára szűrhetően és átláthatóan elérhetők. Akkor ajánlott, ha a társasházban már van helyi M-Bus webszerver, de szeretnék biztosítani az online hozzáférést az érintetteknek.

Előnyök a hagyományos leolvasáshoz képest:

Fűtött légtérfogat alapú elszámolás (nem mérés alapú)	Mérés alapú elszámolás
A kétgyerekes család ugyanannyit fizet, mint az egyedülálló nyugdíjas, ha ugyanakkora lakásban lakik.	Tudom szabályozni a radiátor <u>hőleadását</u> (pl. ha napközben elmegyek, lejjebb tudom venni a fűtést, a vendégszobát csak hétvégén fűtöm)
Nincs ráhatásom a fogyasztásra. Ha melegem van, nyitva hagyom a konyhaablakot.	A fogyasztási szokásaim, igényeim szerint fizetem a fűtési költséget.
Nem annyit fizetek, mint amennyit fogyasztok.	Nem fizetek mások helyett. (ha egyedül lakom, kevesebbet fogyasztok)

4. Kivitelezés és átállás folyamata





A felújítás előkészítő szakaszában műszaki felmérésre van szükség, melyet többek között energetikus, épületgépész, villamosmérnök vagy fűtésszabályozási szakember végezhet.

A kivitelezés megkezdése előtt a közös képviselők részéről költséghatékonysági vizsgálat elvégzése szükséges, melyre független energetikus vagy mérnök megbízása javasolt. A beruházás akkor költséghatékony, ha a 10 év alatt elérhető megtakarítás magasabb, mint a kezdeti egyszeri beruházási költség és a 10 éves üzemeltetési költség összege. Amennyiben a vizsgálat eredménye pozitív, a beruházást maximum egy éven belül, de legkésőbb 2027. január 1-jéig meg kell valósítani.



Az előkészületeket követően a korszerűsítésről közgyűlési döntésnek kell születnie. A meghívónak tartalmaznia kell a műszaki leírást a várható költségekkel, a kivitelezők árajánlatait, melyek közül a tulajdonosok kiválaszthatják a legmegfelelőbbet, valamint a költségek viselésére vonatkozó finanszírozási tervet is.

A kivitelezés során, műszaki ellenőr, projektmenedzser, esetleg jogász, könyvelő, illetve a számvizsgáló bizottsága bevonása is szükségessé válhat.

A kivitelezési költségek mérséklése érdekében a közös képviselőknek figyelemmel kell kísérni a társasházak vagy lakásszövetkezetek részére meghirdetett energiahatékonysági felújítási támogatására vonatkozó pályázatokat. Az

önkormányzati, állami és Európai Unió pályázatokon túl a társasházak és lakásszövetkezetek felújítási alapból, célbefizetésből, hitelből, illetve ezek lehetséges kombinációjából finanszírozhatják a munkálatokat.

A Nemzeti Energetikai Ügynökség Zártkörűen Működő Részvénytársaság (NEÜ Zrt.) pályázati felhívása az következő linken érhető el: [Távrolról leolvasható fűtési költségmegosztók felszerelése távhővel ellátott lakóépületeknél](#)

Bár jelenleg a pályázatok benyújtásának lehetősége szünetel, tekintettel arra, hogy beérkezett támogatási igények összege elérte az eddig rendelkezésre álló támogatási keretösszeg 120%-át, érdemes a pályázatot érintő friss híreket nyomon követni a fenti oldalon.

5. Üzemeltetés és karbantartás

Kinek mi a feladata?

A távleolvasási rendszer működtetése és karbantartása a társasház felelőssége. Ezt a feladatot általában **üzemeltetési szerződés** keretében a társasház megbízott partnere (a forgalmazó vagy üzemeltető cég) látja el. Ha ilyen szerződés nincs, akkor a **társasház maga** felel a rendszer rendeltetésszerű működéséért.

A forgalmazó/üzemeltető feladatai

- **Költségmegosztók és mérők felszerelése**
- **Rendszeres karbantartás, szükség esetén átszerelés** (pl. radiátorcsere esetén)
- **Leolvasás és elszámolás** a fűtési idény végén, vagy havonta, a jogszabályi előírások szerint
- **Fogyasztásarányos elszámolás** készítése és megküldése a közös képviselő részére

A közös képviselő a társasház nevében **szolgáltatási szerződést** köt az üzemeltetővel, és ő a kapcsolattartó a lakók, a szolgáltató és az üzemeltető között.

A közös képviselő feladatai

- **Jelentés** az üzemeltető felé, ha:
 - radiátorcsere történik,
 - költségosztót kell átszerelni,
 - vagy **tulajdonosváltás** miatt adatot kell módosítani.
- **Adattovábbítás** a távhőszolgáltató felé: a szolgáltatótól kapott fogyasztásarányos elszámolást a közös képviselő továbbítja.

A távhőszolgáltató szerepe

- A távhőt **üzemviteli szerződés** alapján szolgáltatja az épületnek.
- **Havi részszámlát** állít ki a fogyasztók számára.
- **Nincs közvetlen szerződéses kapcsolata** az üzemeltetővel, ezért minden adat a közös képviselőn keresztül jut el hozzá.

Meghibásodás és hibaelhárítás

- A legtöbb hiba **távvezérléssel** javítható.
- A távjeladó meghibásodása esetén a **költségviselés módját** a forgalmazóval kötött szerződés határozza meg.
- Ha egy vízmérőtől **nem érkezik adat**, a számla **becsült mérőállás** alapján készülhet.

Walk-by rendszer esetén a leolvasást végző személy azonnal észleli a hibát.
Szerveres rendszer esetén a forgalmazó vagy üzemeltető észleli a meghibásodást.

Hibabejelentés

- **Mellékvízmérő / távjeladó / adatgyűjtő hiba** esetén → jelezni kell a **forgalmazó** és a **szolgáltató** felé.
- **Főmérő vagy ahhoz tartozó távjeladó hiba** esetén → a **szolgáltatót** kell értesíteni.

Távleolvasás és éves leolvasás

A távleolvasásra képes rendszerek esetén a jogszabály lehetőséget ad arra, hogy a **távleolvasott adatok kiváltsák a fizikai éves leolvasást, feltéve**, hogy:

- az adatszolgáltatás **legalább évente egyszer** megtörténik.

Szükség esetén (pl. rendellenesség vagy igény esetén) a **fizikai leolvasás** továbbra is elvégezhető.



7. Szolgáltatók – a teljesség igénye nélkül

Szolgáltató	Telefonszám	E-mail
Arad Hungária Kft.	+36 1 206 06 64	arad.hungaria@arad.hu
B METERS Hungary Kft.	06 1 433 34 50	bolt@bmeters.hu
ista Magyarország Kft.	+36 1 610 2828; +36 20 212 6603	ugyfelszolgalat@ista.hu
KH-Aqva Kft.	+36 20 480 25 41	info@khaqva.hu
MOM-LEHEL Költségosztó Kft.	+36 1 426 4983	info@mom-lehel.hu
MT Méréstechnika Kft.	+36 70 428 17 25	info@mt-merestechnika.net
Sontex Hungária Kft.	+36 20 229 58 74	kapcsolat@sontex.hu
Techem Kft.	+36 1 374 1010	techem@techem.hu

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehettünk!



Budapest, 2025. november