Közös képviselői képzés és konzultációk

2026. április 9.

Vezetői összefoglaló

A Zugló és az Urbavis között az EUCF projekt keretében létrejött együttműködés egyik munkarésze egy közös képviselői képzés megvalósítása volt. A munkarész több célt is szolgált:

- közös szakmai platformot és kapcsolatteremtési lehetőséget teremtett a zuglói közös képviselők és lakásszövetkezeti vezetők számára,
- lehetőséget biztosított arra, hogy a kerületi közös képviselők és lakásszövetkezeti vezetők megismerjék az aktuális épületenergetikai trendeket, pályázati lehetőségeket,
- inspirációt kapjanak az energetikailag fenntartható társasházkezelés jó gyakorlataiból.

A képzésre 49 fő regisztrált, a résztvevők a képzés során 10 előadót hallgathattak meg. A képzés szakmai anyagát pdf-formátumban, emailben bocsátottuk a résztvevők rendelkezésére.

A közös képviselői képzés megvalósítása mellett személyes konzultációkat, illetve kérdőíves felmérést is végeztünk a kerületi közös képviselők és lakásszövetkezeti vezetők körében. A személyes konzultációkon összesen 7 fő vett részt, az online kérdőívet pedig 16 fő töltötte ki. Ennek eredményeit a “A közös képviselői konzultációk eredménye” alfejezetben fejtjük ki.

A közös képviselői konzultációk eredménye

A közös képviselői konzultáció során először arról kérdeztük a válaszadókat, hogy mi a sikeres társasházkezelés titka 3 szóban. A beérkezett válaszok alapján a társasházkezelés sikerének kulcsa három fő pillér köré csoportosítható: **szakmaiság, emberi hozzáállás, és felelősségteljes gazdálkodás**. A legtöbben hangsúlyozták a precizitást, felkészültséget, szakértelmet és megoldóképességet. Gyakran előfordult az empátia, türelem, rugalmasság és kapcsolattartás mint elengedhetetlen tulajdonságok. A válaszadók szerint a jó társasházkezelő nemcsak technikailag felkészült, hanem emberileg is érzékeny, figyel a tulajdonosok igényeire és jólétére. Többen említették az alázatot, megbízhatóságot és munkaszeretetet. Ezek a szavak azt sugallják, hogy a válaszadók szemében a hivatástudat, a lelkiismeretesség és az elkötelezett hozzáállás adja meg a munka igazi értékét.

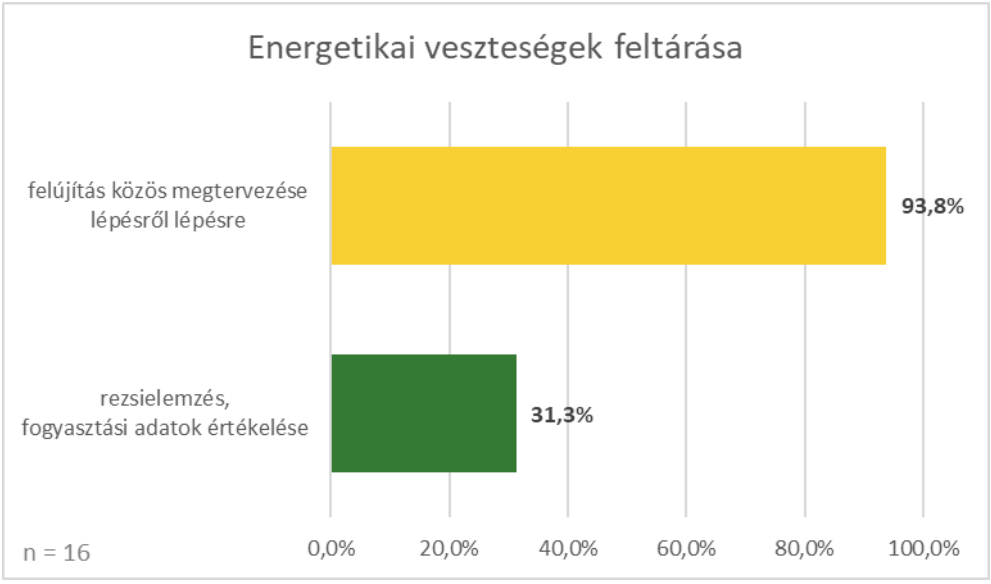
A társasházkezelés titka a válaszadók szerint a szakmai felkészültség, az emberség és a felelős hozzáállás egyensúlyában rejlik. Ezek együtt biztosítják a tulajdonosi elégedettséget és a hosszú távú, harmonikus közösségi működést.



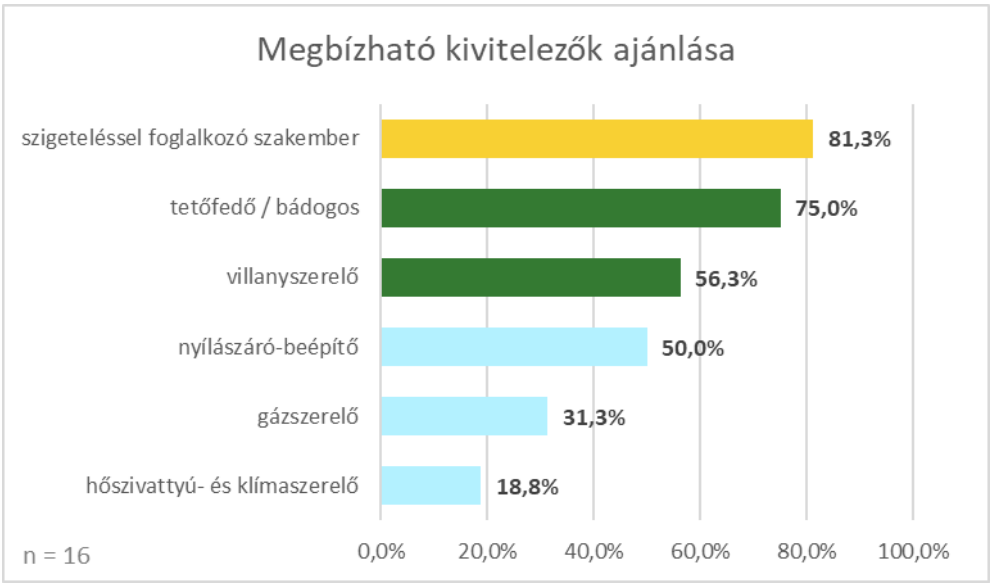
A személyes egyeztetések során hangsúlyos volt az a szempont, hogy mint közös képviselők, a lakosok számára eladható módon kell közvetíteni az egyes fejlesztéseket, mert számukra sokszor inkább a látványos, esztétikai beruházások az érdekesek, nem maga az energiahatékonysági fejlesztés, így *"édes mázzal kell bevonni a keserű gyógyszert".*

Ezt követően arról kérdeztük a közös képviselőket, hogy **amennyiben energetikai tanácsadó iroda jönne létre Zuglóban, mely szolgáltatások érdekelnék őket** leginkább.

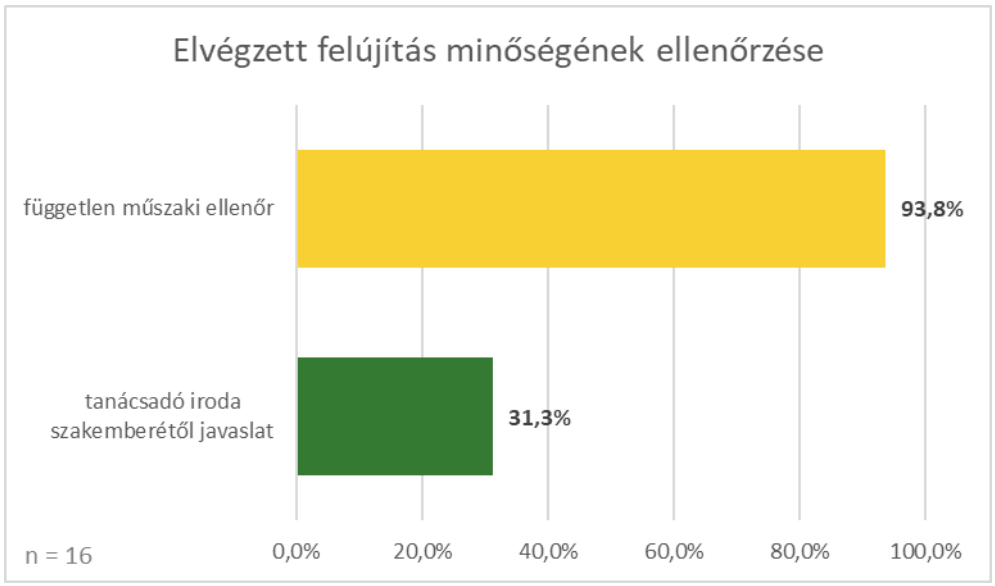
Az energetikai veszteségek feltárása és a részletes felújítási terv tekintetében a többség a felújítás részletes megtervezésében való szakmai támogatást tartaná hasznosnak, ezt a választ a 16 kitöltőből 15 megjelölte.



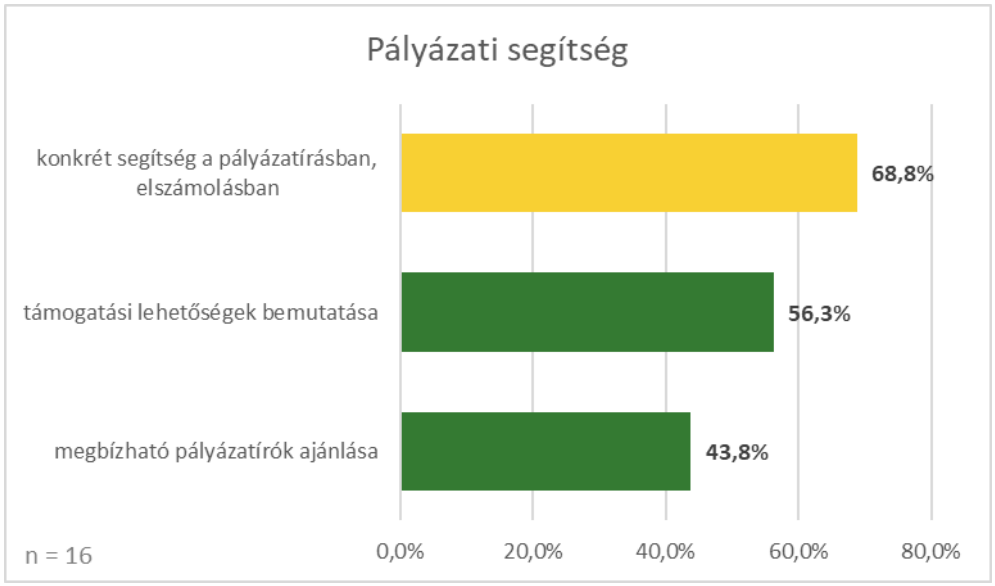
Megbízható kivitelezők közül leginkább szigetelési szakemberre lenne szüksége a válaszadóknak, ezt követően pedig tetőfedőre, bádogosra. Harmadik helyre kerültek a villanyszerelők.



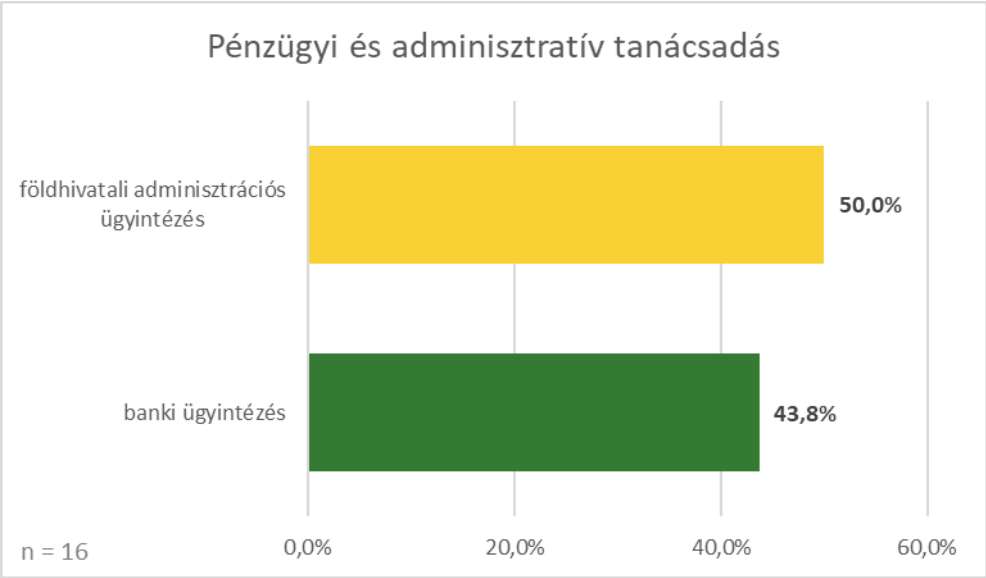
Az elvégzett felújítás minőségének ellenőrzése tekintetében leginkább független műszaki ellenőrökre lenne a válaszadóknak szüksége.



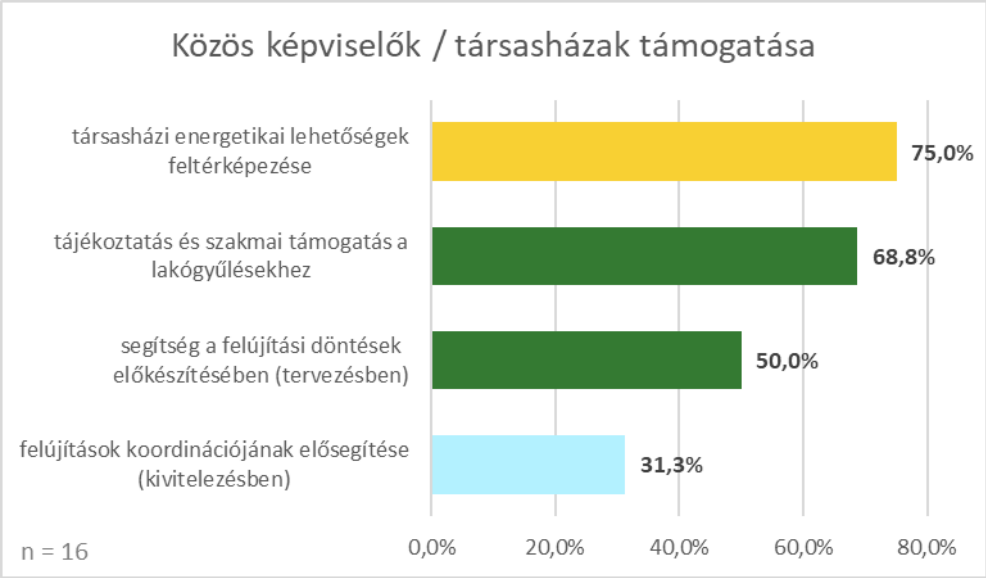
Pályázati segítség tekintetében a pályázatírásban, elszámolásban fogadnának el leginkább segítséget a közös képviselők.



A pénzügyi és adminisztratív tanácsadás tekintetében inkább a földhivatali, mint a banki ügyintézés az, ahol szívesen vennék a szakmai támogatást a válaszadók, de erre kérdésére kevesebb válasz érkezett, a 16-ból csak 9 kitöltőt érdekelt ez a téma, ami arra enged következtetni, ez a legkevésbé érdekes témakör számukra.



Végül, az energetikai felújítások során a leghasznosabb az energetikai lehetőségek átfogó feltárása lenne a leghasznosabb a válaszadóknak, ezt követte a lakógyűlések megvalósításában való szakmai támogatás.



Az utolsó kérdés arra vonatkozott, hogy miben tudná támogatni Zugló Önkormányzata a kerületben dolgozó társasházi közös képviselőket és lakásszövetkezeti vezetőket.

A válaszokból egyértelműen kirajzolódik, hogy **a közös képviselők elsősorban gyakorlati támogatást, jobb információáramlást és szorosabb szakmai együttműködést várnak** az önkormányzattól. Többen említették a pénzbeli támogatásokat, vissza nem térítendő forrásokat, kamatmentes kölcsönöket és pályázati lehetőségeket. Külön igényként jelent meg a kis társasházak (3–12 albetétesek) előnyben részesítése, valamint az önkormányzati hitellehetőségek biztosítása. Több válasz utalt arra, hogy a közös képviselők számára hasznosak lennének a rendszeres képzések, előadások és szakmai rendezvények, például a mostanihoz hasonló fórumok, ahol tapasztalatcsere és konzultáció történhet.

Javaslatként megjelent az online konzultációk bevezetése, valamint az új jogszabályok rövid, könnyen elérhető összefoglalása e-mailen vagy közös online platformon keresztül. Számos válasz kiemelte az aktív, közvetlen kommunikáció fontosságát az önkormányzat és a közös képviselők között.
A válaszadók igénylik a szorosabb együttműködést a hatósági osztállyal, a jegyzővel és a főépítésszel, hogy a mindennapi ügymenet, engedélyeztetések és döntések gördülékenyebbek legyenek.

Érdemes még kiemelni, hogy a személyes egyeztetések során felmerült jópéldaként a korábbi panelprogram, ahol ⅓ önrész hozzájárulással lehetett pályázni, míg a maradék ⅓-⅓ megoszlott, ideális esetben önkormányzati és állami támogatás között. A közös képviselők megítélése szerint hasonló forma lenne ideális a támogatásra, és így sok társasház bele tudna vágni a felújításba, de nagyon nagy szerepe van a támogatás mellett a kedvezményes banki hitelek elérhetőségének.

Melléklet 1: A közös képviselői képzés tartalma

Az esemény részletei

Helyszín: Zuglói Civil Ház, 1144 Budapest, Csertõ park 12. - Fórum terem
Időpont: 2026. április 1., 15:30 – 19:15

Részletes Program

15:30 – 16:00 | Érkezés és regisztráció

16:00 – Megnyitó
- Rózsa András, polgármester
- Csikai Mária, projektmenedzser

I. BLOKK: Stratégiák és lehetőségek (16:15 – 17:15)
16:15: Milyen kihívások előtt áll Zugló az épületenergetika területén?
- Beleznay Éva, független szakértő

16:30: Sikeres együttműködés a társasházakkal
- Urbán Zsolt, osztályvezető, Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt., Társasházkezelő Osztály

16:45: Pro tippek: Hogyan vágjunk bele a felújításba?
- Czabarka Mihály, szakértő, Projectdoctor

17:00: Energiaközösségek: Új utak a rezsicsökkentésben
- Czinki Zsuzsanna, szakértő, EVIN Zrt.

KÁVÉSZÜNET (17:15-17:45)

II. BLOKK: Finanszírozás és konkrét programok (17:45 – 19:15)
17:45: EKR és a társasházak: Hogyan váltható pénzre a megtakarítás?
- Farkas Csaba, független szakértő
- Petrucz Anita, szakértő, Lenerg Energiaügynökség

18:15: Budapesti Zöld Panelprogram: A fővárosi támogatási rendszer bemutatása zuglói vonatkozásban
- Balla Krisztina, projektvezető, BKM Nonprofit Zrt.
- Busznyák Imre, alpolgármester, Zugló Önkormányzata

18:45 – Kérdések és válaszok: Kötetlen beszélgetés a szakértőkkel

Melléklet 2: A képzésben érintett társasházak

- 1142 Budapest, Balázs park 1-4
- 1142 Budapest, Kacsóh Pongrác út 119-123
- 1142 Budapest, Kassai tér 10-13
- 1142 Budapest, Nagy Lajos király útja 209-213
- 1149 Budapest, Egressy út 100
- 1142 Budapest, Ungvár utca 14-20
- 1148 Budapest, Kaffka Margit utca 54-56
- 1143 Budapest, Francia út 5
- 1142 Budapest, Kacsóh Pongrác út 131
- 1142 Budapest, Sárköz utca 7
- 1142 Budapest, Sárrét park 7
- 1144 Budapest, Füredi utca 5a-b-c-d
- 1142 Budapest, Nagy Lajos király útja 16-18
- 1146 Budapest, Gizella út 46/a
- 1146 Budapest, Gizella út 46/b
- 1146 Budapest, Stefánia út 32
- 1142 Budapest, Nagy Lajos király útja 192-194-185
- 1142 Budapest, Balázs park 5-11
- 1144 Budapest, Füredi utca 11
- 1147 Budapest, Fűrész utca 6/a
- 1149 Budapest, Pósa Lajos utca 25
- 1141 Budapest, Szugló utca 186
- 1141 Budapest, Erzsébet királyné útja 73
- 1145 Budapest, Uzsoki utca 38/a
- 1145 Budapest, Korong utca 33
- 1147 Budapest, Ond vezér útja 5-7
- 1144 Budapest, Füredi park 2-4
- 1144 Budapest, Füredi utca 15/a-b
- 1144 Budapest, Ond vezér útja 17/a-d
- 1147 Budapest, Lengyel utca 28
- 1147 Budapest, Tábornok utca 11/b
- 1147 Budapest, Cserei utca 4
- 1149 Budapest, Mogyoródi út 132
- 1147 Budapest, Zsálya utca 53-55
- 1149 Budapest, Bosnyák utca 10
- 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 203
- 1147 Budapest, Jávorka utca 45
- 1148 Budapest, Adria sétány 10
- 1148 Budapest, Vezér út 138
- 1148 Budapest, Dorozsmai utca 9/b
- 1148 Budapest, Hungária körút 141/a
- 1147 Budapest, Komócsy utca 11-13
- 1141 Budapest, Limanova tér 23
- 1147 Budapest, Ilka utca 43
- 1145 Budapest, Emma köz 3
- 1141 Budapest, Fischer István utca 144
- 1147 Budapest, Horvát utca 6
- 1142 Budapest, Ungvár utca 44
- 1147 Budapest, Korong utca 6
- 1142 Budapest, Rákospatak park 4-5-6
- 1148 Budapest, Fogarasi út 39-41
- 1148 Budapest, Mogyoródi út 64 a-c
- 1142 Budapest, Rákospatak park 4-5-6
- 1149 Budapest, Egressy út 7/a
- 1141 Budapest, Miskolci utca 88
- 1147 Budapest, Deés utca 27
- 1147 Budapest, Ilosvai utca 102
- 1147 Budapest, Kövér Lajos utca 16-18
- 1147 Budapest, Tábornok utca 27
- 1147 Budapest, Bíbor utca 13
- 1147 Budapest, Ond vezér utca 10-24
- 1141 Budapest, Thököly út 151
- 1148 Budapest, Dózsa György út 19
- 1147 Budapest, Czobor utca 73
- 1146 Budapest, Gizella út 6/b
- 1146 Budapest, Francia út 49/a
- 1147 Budapest, Kacsóh Pongrác út 139a-c
- 1147 Budapest, Kacsóh Pongrác út 141-143
- 1147 Budapest, Telepes utca 22
- 1149 Budapest, Egressy út 125
- 1141 Budapest, Kalauz utca 39
- 1147 Budapest, Lengyel utca 16
- 1148 Budapest, Adria sétány 4
- 1147 Budapest, Kőszeg utca 6
- 1147 Budapest, Kőszeg utca 8
- 1147 Budapest, Vadvirág utca 30
- 1148 Budapest, Adria sétány 1
- 1146 Budapest, Thököly út 53
- 1147 Budapest, Telepes utca 52
- 1143 Budapest, Gizella utca 28/b
- 1141 Budapest, Amerikai út 80
- 1147 Budapest, Columbus utca 65
- 1148 Budapest, Czobor utca 60/a
- 1147 Budapest, Tábornok utca 18