

Dr. Bánky Tamás (ÉMI tud. igazgató):

Minősítés, minőség-ellenőrzés – irányok a magyar lakáspiacon és az EU egyéb országaiban

Korunk gazdasági jelenségeit elemző nemzetközi szakirodalom szerint számos iparágban – különösen az építőipar vonatkozásában – a versenyképesség alapvető komponensei a következők:

- technikai felkészültség;
- műszaki szellemi tudás;
- innovációs képesség;
- gazdasági háttér (tőkeerő);
- mennyiségi termelési kapacitás;
- marketing;
- korszerű flexibilis jogszabályi környezet és
- a minőség.

Bár országonként az egyes összetevők súlya erősen eltérő lehet, de ha ezek közül egy vagy több negatív irányban szignifikánsan eltér az optimálistól, akkor az egész ágazatra kihatóan olyan káros jelenségek léphetnek fel, amelyek nemcsak működési zavarokat, hanem esetenként működésképtelenséget is eredményezhetnek.

Az utóbbi hetek-hónapok reménykeltően élénkületet jelző, kedvezőbb teljesítményadatai ellenére a hazai építőipar viszonylatában számos konstans jel arra mutat, hogy az építés-minőség kritikus helyzetben van.

A kialakult helyzetnek kivétel nélkül mindenki a vesztese: az összes piaci szereplő, a beruházók, a tervezők, a kivitelezők, a termékgalmazók, a befektetők és természetesen maga a lakosság, mint fogyasztó.

A projektek elnyeréséért folyó verseny tisztaságáról sokféle vélekedés ismert. Ezek közül kiragadható egy rendkívül egészségtelen gyakorlat, mely szerint a legalacsonyabb árat kínáló még abban az esetben is nyertes lesz, ha a felkészültsége, műszaki-, személyi- és kapacitásadottságai meg sem közelítik a teljesítéshez alapvetően szükséges szintet. Az ún. „nyertes” – ezek után - csak alulteljesítésre képes, miután a vállalat során kizárólag olcsóbb munkaerővel, olcsóbb termékek felhasználásával operálhat. Az alkalmazott munkaerő nem szakképzett, jobbára a feketepiacról igénybe vett, a beépítésre kerülő termékek kétes eredetűek, illegálisak, nem rendelkeznek a forgalmazásukhoz szükséges dokumentumokkal, egyszóval „bóvlik”. Mindezekből egyenesen az következik, hogy a létesítés eredményének, az építménynek a minősége nagyon gyenge lesz, mert a spórolás áldozatává vált.

Ezt a helyzetet mára már maguk a tisztességes vállalkozások ítélték tarthatatlannak, és szakmai szövetségeiken keresztül ennek hangot is adtak, jelezve, hogy a megoldáshoz nagyon komoly és mélyreható változásra, korszerű eszközök tudatos alkalmazására van szükség.

Örvendetes, hogy a megoldáskeresésbe a kormányzati szervek is tettekkel kapcsolódtak be. A politika és a szakma konstruktív összefogását jelzi, hogy az egyik legfrekvenciáltabb területnek számító lakásügy helyzetének jobbítása érdekében, egy minőséggel összefüggő kezdeményezéssel élt az Országos Lakás és Építésügyi Hivatal. Felmerült annak az igénye, hogy a lakóépületek minőségi színvonalának jelentős emelkedését eredményezhetné, ha az épületeket olyan vállalkozások építenék, amelyek szakmai felkészültsége, referenciaképessége, objektív paraméterekkel igazolt, minősített.

Ennek érdekében az OLÉH egy rendszerdokumentáció kidolgozásával bízta meg az ÉMI-t, melynek tárgya a lakásépítő vállalkozások komplex minősítése volt.

Az ÉMI felkészültsége, több évtizedes tapasztalata, a nemzetközi szervezetek munkájában való aktív szerepe, jártassága a minősítés, ellenőrzés és tanúsítás területén – mint az Európai Unióban notifikált szervezet – esélyt adott arra, hogy ez a minősítő rendszer - európai szintű igényességet tükrözzön - és a hazai szakmai közvélemény által elfogadott legyen. A feladat lényegében egy olyan *eszköz* rendszerbe állításának előkészítése volt, amelytől ha generális, „minden problémát felszámoló” megoldás nem is várható, de számos területen eredményesen segítheti elő az építési szakterület „kifehérítését”, a cégek szinte befagyott, működésüket lehetetlenné tevő „egymásnak való körbetartozás” problémakörének, a már említett, a tisztességes üzlettől idegen aláajánlás gyakorlatának felszámolását.

A vállalkozások minősítésének fő célja az, hogy a lakásvásárlók számára növelje a bizalmat a „minősített vállalkozók” tevékenysége iránt, mivel e vállalkozások alkalmasságát egy pártatlan, elismert minősítő szervezet tanúsítja.

Cél az is, hogy a minősített lakásépítő vállalkozások e státuszukban a piacon - referenciaképességük tanúsított volta folytán - előnyben részesülhessenek más, kevésbé felkészült vállalkozásokkal szemben.

Külön ki kell emelni, hogy az ÉMI által kidolgozott rendszer rendező elve eurokonform, mert adaptálta az Európai Unióban folyó, jelenleg még folyamatban lévő szakterületi kutatómunka eredményeit. Ennek hosszú távon várható előnye az is, hogy feltételezve azt: az Unióban éveken belül egy harmonizált hasonló rendszert fogadnak el, akkor avval kompatibilis lehet.

Ugyanakkor, valamennyi részletében alkalmazkodik a hazai építőipari, pénzügyi és jogi gyakorlatban alkalmazott fogalmak és jogosultságok rendszeréhez. Alapvetően a vállalkozások adottságait és referenciaképességét kívánja szakszerűen, objektíven és mérhetően bemutatni.

Ily módon perspektivikusnak tekinthető abból a szempontból is a rendszer, hogy a lakásépítő vállalkozások sajátosságai nem jelentenek gátat a rendszer gyors továbbfejlesztésével szemben, következésképpen érvényességi területe kiterjeszhető az építési vállalkozások teljes körére.

A lakásépítő vállalkozások kidolgozott minősítő rendszerében újdonság, hogy a cégek műszaki képességének, felszereltségének, kapacitásának, alkalmasságának értékelésével egyidejűleg elemzi és minősíti az adott vállalkozások jogi, adminisztratív, szervezeti és pénzügyi felkészültségét, háttérét.

Bár maga a rendszer teljes részletességében az októberi rendszerbeállítás előtt lévén, még nem nyilvános, de főbb folyamatait, és a működtető szervezet felállítását szeretném most Önöknek röviden bemutatni.

A rendszerdokumentáció kidolgozása során az ÉMI foglalkozott a *minősítő szervezettel* kapcsolatos követelmények, működési rend és egyéb szervezeti feltételrendszer meghatározásával.

Mérlegelve a tanúsítás és minősítés területén szerzett tapasztalatait és szakembereinek ilyen irányú felkészültségét, az ÉMI, saját maga előkészületeket tett a rendszert működtető szervezet létrehozására. Ebben bátorítást és késztetést adott az a szakmai atmoszféra, amely azt jelezte, hogy a kidolgozott minősítési rendszer élvezzi az ÉVOSZ, a MALOSZ, a MAKÉSZ bizalmát, és ugyanezen szakmai szervezetek, szövetségek, valamint az OLÉH mintegy elismerte az ÉMI-nek, mint non-profit, független minősítő szervezetnek a kompetenciáját. És kedvező visszajelzések érkeztek a befektetők, a beruházók, a bankok, a biztosítók irányából is.

Ennek megfelelően egy szervezetet állítottunk fel e feladat végzésére.

Az ügyviteli egység egy 3 fős személyzettel megalakított Minősítő Iroda, amely a Társaságon belüli munkakapcsolatok és kompetenciák egymás keresztezésének elkerülése érdekében közvetlenül a vezérigazgató alá lesz rendelve.

Ez az egység kezeli az adminisztratív ügyeket, szerződést köt, illetve irányítja a minősítő folyamatokat, szervezi és előkészíti a döntést a minősítésről, közreműködik az esetleg felmerülő jogorvoslati folyamatokban, természetesen felelős az okiratok kibocsátásáért, illetve az előkészítés alatt lévő internetes közzétételre is alkalmas adatbázis naprakészen tartásáért.

Az Iroda munkáját egy, az aktuális feladatokra igénybe veendő, kétfős *jogi* ellenőr csoport fogja támogatni.

A minősítéshez bekért, a kérelemmel benyújtott dokumentumok pénzügyi, gazdasági szempontok szerinti átvizsgálását és értékelését egy *pénzügyi* ellenőrző csoport végzi, míg a műszaki értékelést Társaságunk 5 tudományos osztályának és az ország 6 különböző nagyvárosában működő minőségellenőrző állomásának *ellenőrei és szakreferensei (mintegy 50 fő)* fogják végezni.

Ez a személyzet, az adott feladat jelentkezésekor, a Minősítő Iroda szakmai szempontból történő szelekcióját követően fog bekapcsolódni, a mindenkor szükséges kapacitással, egy-egy minősítő eljárásba.

A műszaki ellenőrző csoport munkájához fog tartozni az is, hogy a kérelmező által benyújtott adatok és dokumentumok ellenőrzéséhez az értékelésre megjelölt referencia helyek, épületek helyszíni szemláját is el kell végezni.

Az adatok elemzése és a szakemberek értékelése alapján, minősítésre vonatkozó javaslat születik, amely a Minősítő Irodához jut.

A javaslatot egy saját ügyrend alapján működő grémium, egy Minősítő Bizottság bírálja el, és hoz döntést a minősített cím odaítéléséről.

A kérelmezői észrevételek jogorvoslati ügyeivel is egy bizottság fog foglalkozni, amelyben az ÉMI képviselőin kívül helyet kapnak a rendszer működését támogató és elismerő szakmai szövetségek, és nem utolsósorban az OLÉH képviselői.

Október elseje közel van, a kidolgozás apró munkái még folynak, az utolsó simításokat végezzük a minősítés rendjének belső szabályozási dokumentumain. Ez a belső szabályzat pontos előírásokat tartalmaz az ügyvitelről, az értékelés rendjéről, kritériumrendszeréről, elsősorban az egységes véleményalkotás érdekében.

Fontos peremfeltételként említenem kell, hogy a minősítésre jelentkezés önkéntes, azaz az adott vállalkozás maga döntheti el minősített-e magát vagy sem.

Maga a folyamat nyilvánvalóan a *jelentkezéssel* kezdődik, amely történhet postai úton, elektronikus úton vagy akár telefaxon keresztül.

Ezt követi az érkeztetés, iktatás és visszaigazolás művelete, mely során a Minősítő Iroda részletes Tájékoztató anyagot küld az érdeklődőnek, tájékoztatás, illetve saját adottságainak felmérése céljából.

A Tájékoztatóhoz egy csekket is küldünk, amely a regisztrációs díj befizetésére fog szolgálni.

A magát minősíteni szándékozó vállalkozó a díj befizetése után, amelyről visszaigazolást kap, hozzájut ahhoz a kérelmezési csomaghoz, amely a minősítéshez szükséges adatszolgáltatás űrlapjait tartalmazza, továbbá tételesen megjelöli a benyújtandó dokumentumokat. Ezek tevékenységének bemutatására szolgálnak.

Az űrlapok kitöltése és a dokumentumok beszerzése után, azok megküldésével a Kérelmező hivatalossá teszi kérelmét.

A Minősítő Irodához visszaérkezett csomag tartalmát formailag ellenőrzik, amely egyrészt a bekért dokumentumok meglétének ellenőrzését jelenti, másrészt ezekből, megfelelő adatok alapján szerződéstervezet készül.

A szerződéstervezet visszaküldésével egyidejűleg a minősítő iroda kapacitás-lekötő jelzést küld a jogi, pénzügyi és műszaki ellenőrzést végző ÉMI munkatársak felé, hogy azok felkészüljenek a minősítés haladéktalan megkezdésére.

Amennyiben a kérelmező egyetértőleg aláírja és visszaküldi a szerződéstervezetet, a visszaérkezés időpontjában a szerződés hatályba lép.

Ezek után megindul a minősítő eljárás. Munkájuk végeztével az ellenőrzést végző csoportok írásban javaslatot tesznek a minősítésre vagy a kérelem elutasítására.

Ezek alapján a Minősítő Tanács döntést hoz, s ezt követően történik az okirat, azaz a minősítő tanúsítvány kibocsátása, és a már szintén említett ÉMI adatbázisba töltés, valamint mindazon szervezetek felé ezen információ elküldése, amelyek jelezték érdekeltségüket abban, hogy saját internetes portáljukon a minősített lakásépítő vállalkozások adatait nyilvánossá teszik.

Szeretném arra külön felhívni a figyelmet, hogy az így működő rendszer adatbázisai, amelyek a nyilvánosságot fogják tájékoztatni a minősített lakásépítő vállalkozásokról, egy pozitív megkülönböztetésre alkalmas információt szolgáltatnak, szemben a bankszféra gyakorlatával, amely jól tudjuk, a nem jól fizető partnereiket feketelistára teszik. Magáról az internetes adatokról annyi már most elmondható, hogy a vállalkozások minősítési száma, neve és szűkebb azonosító adatai mellett mindazon adottságai is bemutatásra kerülnek, amely alapján „választhatóvá” válik egy vállalkozás bárki számára, saját igényei szerint.

Röviden szeretném bemutatni az értékelési rend egyes részleteit.

Elsőként említeném, hogy a minősítést kérő vállalkozások adminisztratív és jogi adatai, illetve azok ellenőrzése biztosítékot adnak arra, hogy ún. fantomcégek nem is kerülhetnek a rendszerbe.

De elegendő mélységben ellenőrzésre kerül a kérelmező vállalkozás adó- és járulékfizetési kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatos adatsor is.

Szakemberek végzik a pénzügyi minősítést, amely alapvetően az éves beszámolók adataira épül, s kellő mélységben feltárja, értékeli a minősítendő vállalkozás gazdasági helyzetét, fizetési készségét, fegyelmeztségét.

A műszaki képesség és felkészültség minősítése több alrendszer szerint történik.

1. táblázat

B – Építés-kivitelezési tevékenységek		
Munkafajta	Munkanem	Munkaféleség
Építőipari munkák		

A kérelmezési dokumentációban maga a vállalkozás jelöli meg, hogy milyen területre, milyen munkafajtákra, munkanemekre és munkaféleségekre kívánja minősíttetni magát. A választást elősegítő adatok egy információs táblázatban találhatóak, amelyek a Magyarországon alkalmazott és jelenleg az építőiparban elfogadott rendszert követik, ily módon a kódrendszer lehetőséget ad a kapcsolatos űrlapok gyors kitöltésére.

2. táblázat – Tevékenység típus szerinti minősítés

Osztály	Tevékenység típusa	Műszaki referencia tevékenység típusa szerint
Oa	Kivitelezés	Három referencia annak bemutatására, hogy a kérelmező Magyarországon az elmúlt öt év során megfelelően elvégezte a Kivitelezési munkákat azon pont(ok) vonatkozásában, amelyekre a minősítést kéri.
Ob	Tervezés és kivitelezés	Három referencia annak bemutatására, hogy a kérelmező Magyarországon az elmúlt öt év során megfelelően elvégezte a Tervezési és kivitelezési munkákat azon pont(ok) vonatkozásában, amelyekre a minősítést kéri

A tevékenység-típus szerinti minősítéséhez a Kérelmezőnek meg kell jelölnie 3 olyan referenciamunkáját, amelyet az elmúlt 5 év során, Magyarországon abszolvált.

Ez természetesen nemcsak egy-egy adott létesítmény címét jelenti, hanem az ott végzett tevékenységek megjelölését is, amelynek összhangban kell lennie a kérelemben jelzett munkanemekkel. Ezek ellenőrzése: dokumentumok átvizsgálása és helyszíni szemlék útján történik.

3. táblázat – Műszaki képességek szerinti besorolás

Osztály	A műszaki felkészültség alapján kivitelezett projektek típusa	Mérőeszközök		Tervezési infrastruktúra		Emelő- gépek	Nehéz- gépek	Kis- gépek
		Geodéziai	Egyéb	CAD munka hely	Terveztetés			
Ma	Különleges, magas szintű (high-tech) projektek							
Mb	Átfogó (komprehenzív) tudást és általános kivitelezési technikát igénylő projektek							
Mc	Egyszerű műszaki felkészültséget igénylő projektek							

A táblázat kiválasztott sorainak egyes oszlopaiba az alábbi betűjelek beírásával adják meg a felkészültségüket jellemző adatokat a kérelmezők:

- saját eszköz, ill. berendezés,
- bérelt eszközök,
- szolgáltatók („minősített felhasználó” alvállalkozók)

A minősítéshez szükség van a kérelmező által gyakorolt tevékenység-típusok műveléséhez alkalmazott képességek bemutatására is, munkahelyek, mérőeszközök, gépek, szerszámok készletének ismertetésére, továbbá arról is szükséges tájékoztatást adni, hogy ezt saját tulajdonú eszközeivel, vagy bérlés útján, vagy neki műszaki szolgáltatást végző alvállalkozókkal folytatja-e. Az ezeket a képességeket bemutató űrlapok kitöltése nem komplikált, továbbá könnyen kitölthető táblázat is segíti az adatszolgáltatást.

4. táblázat – Szerződés nagysága („építési érték”) szerinti besorolás

Osztály	Szerződés nagysága (M Ft)	Átlagos éves építőipari forgalom az elmúlt három pénzügyi évben (M Ft)	Három referenciaszerződés teljes értéke az előző öt évben (M Ft)	Közvetlenül v. közvetve alkalmazott éves szakmunkás átlaglétszám az elmúlt három évben munkafajta szerint	Az elmúlt három évben alkalmazott műszaki vezetők éves átlagos létszáma a 3-5. kompetencia-szinteken
A	0 - <10	0 - <10	10	2	1
B	0 - <50	10 - <50	50	4	1
C	0 - <200	50 - <200	200	8	2
D	0 - <500	200 - <500	500	12	2
E	0 - <1000	500 - <1000	1000	18	3
F	0 - <4000	1000 - <4000	4000	38	6
G	0 - > 4000	> 4000	5000	75	>6

Nagy jelentőségű a minősítés során a vállalkozó által végzett, illetve teljesített projektek építési értéke, a vállalt szerződések nagyságának ismertetése.

A táblázat szerint ezeknek a kategóriáknak, amelyek az építési értékre vonatkoznak, további adatszolgáltatási igényük is van, amely kitékint a vállalkozás alkalmazásában lévő szakmai munkaerő létszámára és felkészültségére.

És végül, ha az értékelés, s az egyes szakterületi bizottságok javaslata alapján az eljárás sikeres volt, a kérelmező egy ÉMI által kiállított minősítő tanúsítványt kap, mely feljogosítja a minősített lakásépítő vállalkozás cím használatára.

Kérem, jelezhetem önöknek, erre a feladatra Társaságunk felkészült, s a bemutatott rendszer működtetését 2005. október 1-jei kezdő időponttal megindítjuk.

Szeretném megragadni az alkalmat arra, hogy a minőség jobbítására irányuló törekvéseink egy másik elemét is röviden bemutassam önöknek.

Ez a szolgáltatásunk az ún. *minősített kivitelező* vagy *minősített felhasználó* intézménye.

Úgy gondoljuk, hogy jogos igény, ha az építési piac fogyasztói, vásárlói jó minőségű terméket, szolgáltatást várnak el a kivitelezőktől.

Ugyanakkor a gyártók, különösen a jó terméket gyártók elemi érdeke és mondhatjuk azt: elvárása is, hogy termékeik beépítése jó minőségben történjék.

A rendszer lényege, hogy a forgalmazáshoz szükséges műszaki engedéllyel rendelkező építési termék felhasználására, beépítésére elsősorban, arra felkészült és feljogosított kivitelezői szervezetek által kerülhessen sor.

A kivitelező felkészítése a termékgazda által szervezett tréningen, képzésen történne. Ennek tényét és hatékonyságát pedig egy, a terméket jól ismerő, független, pártatlan szervezet minősítené és igazolná.

A független szervezet általi minősítés nemcsak bizalmat ébresztene a színvonalas kivitelezést igénylő beruházók körében, de egyúttal garanciát jelentene a gyártó részére is abban a tekintetben, hogy a terméke adottságai, műszaki paraméterei éppen a jó kivitelezés által érvényesülnének.

Az ÉMI Kht. mint notifikált engedélyező szervezet, a hazai műszaki engedélyek kijelölt kibocsátója. Hazai viszonylatban e státuszunkból eredően valamennyi legálisan forgalmazott, építőipari műszaki engedéllyel rendelkező terméket kellő mélységben ismerünk, ezért azok kivitelezési minőségének elbírálására megalapozott tudással rendelkező szakember-gárdánk van. Ezen adottságainkat felhasználva indítjuk el ezt a szolgáltatásunkat. A magunk részéről lehetőséget látunk arra is, hogy figyelmébe ajánljuk a lakásépítő vállalkozásoknak ezt a minősítési rendszert, amellyel a kivitelezői tevékenységük során könnyebben kiválaszthatják alvállalkozóikat.

Egy harmadik szolgáltatást is szeretnék bejelenteni, illetve ajánlani az ÉMI részéről.

Ez a *szereződéses szakértői* szolgáltatás elsősorban minőségi, másrészt jogi érintettségű. Lényege az, ismert gyakorlat a magyar építési piacon, hogy a vállalkozói szerződésekben a felek kitérnek nézetkülönbségeik megoldására, egy formális jogi záradékban.

Ez nem több és nem kevesebb, mint hivatkozás a szóba jöhető bírósági eljárás megjelölésére.

A gyakorlat szerint, a legtöbb esetben, a felek között műszaki minőségi kifogások, teljesítésbeli értékelési eltérések, pótmunkákkal kapcsolatos eltérő megítélés merül fel, melynek okán, „eredményeképpen” a kifizetések elhalasztása vagy megtagadása történik.

A kifogások az esetek egy részében megalapozottak, de a partner számára elfogadhatatlanok, illetve számos esetben egyszerűen megalapozatlanok.

A vita jogvitához vezet, amely hazai viszonylatban rendkívül hosszú időt is igénybe vehet.

A jól ismert technikai megoldások (bankgarancia, kezességvállalás stb.) mellett segítséget jelenthet az ún. szerződéses szakértő bevonása a rendszerbe. Ez azt jelenti, hogy a vállalkozó olyan szerződést köt megrendelőjével, melyben mindkét fél rögzíti, hogy a szerződés keretén belül a mennyiségi és minőségi teljesítéssel kapcsolatos viták eldöntésére egy független szakértőt fogadnak el azzal, hogy adott esetben annak

szakmai álláspontját, szakvéleményét – elismerve az ügyben való pártatlanságát és vitathatatlan felkészültségét – további vita nélkül elfogadják.

Az ÉMI Kht. az építési szakterület vonatkozásában nagy létszámú és szakértői tevékenységben nagy tapasztalattal rendelkező szakember gárdát foglalkoztat. Megjegyzem, a közelmúltban ez a szolgáltatásunk sikeresen beindult, igen jelentős értékű projektek vitás kérdéseiben, mindkét fél megalégedésére tudunk véleményt nyilvánítani.

Természetesen ez a közreműködés a szakértői munka tisztaságának megőrzése mellett történt, amely nem kompromisszumra törekedett, hanem a tények szakszerű elemzésére, s azok alapján történő állásfoglalás kialakítására.

Remélem a Konferencia fő céljaként megjelölt hazai lakásépítés helyzetének jobbításához az elhangzott gondolatok és az ÉMI új szolgáltatásainak bemutatása hasznosan alkalmazhatók lesznek. A magunk részéről átérezzük ennek felelősségét.

Szeretném jelezni, hogy a lakásépítő vállalkozások minősítésével, a minősített felhasználók rendszerbeállításával, valamint a szerződéses szakértői intézmény működtetésével kapcsolatban számos lényeges részlet az előadás során nem hangzott el, nem kaphatott hangsúlyt. Ezzel kapcsolatos kérdéseikre már a programban később sorra kerülő kerekasztal-beszélgetésen választ kaphatnak, illetve a vásár területén több ÉMI-s kollégám áll az önök rendelkezésére, szóban és tájékoztató kiadványunkkal. Október 1-jétől telefonos információs vonalunk élni fog, valamint folyamatosan információk nyerhetők az ÉMI honlapján, melynek rendkívül egyszerű az elérése: www.emi.hu.

(Az előadás - power point-os illusztrációval - elhangzott 2005. szeptember 23-án, Budapesten, a „Lakásvásár” konferencián)