

Minősített Lakásépítő Vállalkozás

Jó néhány probléma mellett a minőség kérdése okozza a legtöbb fejtörést hazánk építőiparának szereplői, de főleg „fogyasztói” számára. Uniós tagságunk megszerzése után bő egy évvel végre körvonalazódni látszik egy olyan átfogó minősítő tanúsítványi rendszer, amely lehetőséget ad az építőiparban tevékenykedő cégeknek arra, hogy egy objektív követelményrendszeren keresztül megmértelessék magukat, és bizonyíthassák rátermettségüket, felkészültségüket üzleti partnereiknek.

Első lépésben az Országos Lakás- és Építési Hivatal (OLEH) felkérésére, az építőipari vállalkozások nagy családján belül a lakásépítők szerezhetnének ilyen tanúsítványt, amelynek rendszerét az Építési Minőségellenőrző Innovációs Közhasznú Társaság (ÉMI Kht.) munkatársai dolgozták ki, felhasználva nemzetközi építési szervezetekben gyűjtött több évtizedes tapasztalataikat. Ennek megfelelően a Minősített Építési Vállalkozásokra vagy a Minősített Kivitelezőkre vonatkozó követelményrendszer gerincét az Európai Unió egyes országában kidolgozás alatt lévő, illetve már bevezetett eljárási módoknak megfelelően alakították ki, természetesen adaptálva, illetve hozzáigazítva a magyar szabályozáshoz.

Dr. Bánky Tamás, az ÉMI Kht. tudományos igazgatója kiemelte, az építőipar jelenlegi számos problémájának megoldásához nyújthat segítséget ez a minősítési rendszer, ami a pénzügyi gyakorlatával ellentétben nem egy feketelista közzétételét jelenti, hanem egy pozitív megkülönböztetésre alkalmas, kiemelten nem kötelező jellegű minősítő tanúsítványt biztosít. Lényegében a minősítési eljárás valódi újdonsága abban rejlik, hogy nem kizárólag műszaki felkészültség szempontjából vizsgálja a cégeket, de górcső alá veszi a pénzügyi, a jogi, a személyi és az adminisztrációs hátterüket is. A minősítő tanúsítvány megszerzése tehát egy átfogó biztosítékot jelent a partnerek számára, feketén-fehéren kimutatva egy vállalkozás alkalmasságát az adott projekt megvalósításához. A minősítő rendszeren belül a kategóriákat külön értékelik, tehát példának okáért elképzelhető, hogy pénzügyi szempontból a vizsgált cég ugyan

megfelel egy bizonyos feladat elvégzésére, de nincs meg az elvárt személyi és műszaki háttér, illetve fordítva.

Vállalati Ki mit tud?

Pénzügyi tekintetben az eljárás alkalmas arra is, hogy az indokolatlan tartozások kiszűrésével olyan cégek ne kerülhessenek a minősítéssel rendelkezők körébe, amelyek az építőiparra jelenleg jellemző körbetartozás „jelenségének” előidézői. Az összes kategória mérlegelésével a minősítő tanúsítvány igazolja a jövőbeni megbízók felé, hogy egy adott vállalkozás milyen és főleg mekkora volumenű beruházásokat képes kivitelezni. Ennek megfelelően az elbírálás első lépéseként az aspiráló cégnek ki kell tölteni egy táblázatot, ahol be kell jelölni, hogy – egyszerűen fogalmazva – mire képes. Ennek alátámasztására az eljárás mikéntjét leíró kézikönyvben meghatározott dokumentációt kell benyújtani majd az ÉMI Kht. erre a célra létrehozott irodájának, és ha minden rendben találatik, akkor a jelentkező megkapja a minősítést.

– Az egész eljárás tulajdonképpen egy audithoz hasonlítható, amit világosan meghatározott követelmény mentén végez az ÉMI – tette hozzá dr. Bánky Tamás. Ennek egyik legfontosabb jellemzője, hogy a két embert foglalkoztató kivállalkozástól egészen a több tíz milliárd forint értékű beruházások megvalósítására létrejött konzorciumokig lefedti az építőipar, illetve mostani állás szerint a lakásépítők teljes spektrumát. Maga a rendszer a közeljövőben kiterjeszhető lesz majd az egész építőiparra, tehát minősítést nyerhetnek azok a vállalkozások is, amelyek nem kizárólag lakásépítésre specializálódtak.

Versengő cégek

Dr. Bánky Tamás szerint a siker záloga abban rejlik, hogy az alapvető eljárási metódust, illetve kritériumrendszert az uniós és egyéb más nemzetközi tapasztalatok alapján építették fel, tehát a működőképességet illetően a szakembereknek nincsenek kétségeik. A magyar környezetbe való átültetés persze ezzel együtt is hatalmas munkát igényelt, hiszen sok esetben kellett a szakmai terminusokat vagy akár a pénzügyi kritériumok elbírálásának mikéntjét „lefordítani magyarra”. Az így meg született eljárás ezzel alkalmas arra, hogy az építési, műszaki, jogi, valamint pénzügyi szabályozás uniós normákhoz való közelítésével is változatlanul működhessen.

Egy minősítésen már átment vállalkozás esetében tehát a befektető a kivitelezők versenyeztetése során pontról pontra végignézheti, hogy melyik pályázó a legmegfelelőbb, illetve legmegbízhatóbb a szerződés elnyerésére. Ugyanez elmondható a finanszírozó bankról, amely a hitelbírálat során meggyőződhet a beruházást kivitelező építőipari vállalat felkészültségéről, ami nem elhanyagolható mértékben csökkentheti a kockázatot.

Persze az állam sem jár rosszul, ha a közbeszerzések során minden részletre kiterjedő információt kap a versengő cégek legfontosabb paramétereiről anélkül, hogy szakértők egész csapatát alkalmazva kelljen véleményt alkotnia. Itt is fontos kihangsúlyozni, hogy a minősítés meglete nem mint alapvető követelmény, hanem mint egy plusz-, elbírálást segítő elem jelentkezik. (A biztosítók ugyancsak – A szerk.)

Dr. Bánky Tamástól megtudtuk, hogy tervbe vették a minősítésen átesett vállalkozások listájának internetes közzétételét is, s így az összes szereplőnek lehetősége nyílik a tájékozódásra. A megrendelőknél és alvállalkozóknál a minősítés megszerzésének legnagyobb előnye lehet a lakásvásárlók végleges döntésének befolyásolása. Valószínűleg nem kell sok idő majd ahhoz, hogy a hirdetések között bön-gész leendő tulajdonosoknak szemet szűrjön, hogy melyik befektető épített Minősített Lakásépítővel és melyik nem.

Már most, az előkészületi fázisban több szakmai szövetség is jelezte az ÉMI-nek, hogy tagjaiknak kiemelten ajánlják majd a minősítő tanúsítvány megszerzését, ami azt bizonyítja, hogy a mintegy 90 ezer hazai építőipari vállalkozás meghatározó részének régi igénye van arra, hogy minőségi tevékenysége szervezett formában is kimutatható és elismerhető legyen.

Dr. Bánky Tamás hangsúlyozta, jogszabályi kereteken belül az ipar „letisztítása” sokkal nehezebb és körülményesebb lenne. Az önkéntesség alapján történő minősítés rendkívül piacharát, hiszen így az érintettek szabad választása nyújtja a rendszer létezésének legitimitását.

Tervek szerint a lakásépítéssel foglalkozó követelmények végleges felállítása és bevezetése ősztől várható, részletes információt pedig szeptember második felében tud nyújtani az ÉMI Kht. telefonos ügyfélszolgálat. Ezt követően terjesztik majd ki az elbírálási rendszert a teljes építőiparra, ami az eddigieknél sokkal könnyebb feladat lesz, hiszen a már kidolgozott alapvető kritériumok nem fognak változni, legfeljebb bővül a tevékenységi kódok száma.

A szakma képviselői az eddigi visszajelzések alapján üdvözlők a kezdeményezést, melynek – hatékony eszközként – meghatározó szerepe lehet a magyar építőipar minőségbeli lemaradásának felszámolásában, színvonalának emelkedésében.

D. Á.

Az Erkel Színházzal szemben, liftes ház második emeletén eladó egy 39 m²-es, amerikai konyhas stúdiólakás, amelyhez egy 12 m²-es, beépíthető erkély is tartozik.

Irányár: 12 millió forint

T: 06-30-407-4492