

A minőségpolitika szerepe a támogatásokban az építésügy területén

A december végén zárult 2005. évi „panelpályázat” iránti megnyilvánult, korábban nem tapasztalt mértékű érdeklődés újra felveti az államilag is támogatott felújítások minőségének kérdését. E cikkben a címben jelzett, a minőségpolitika szerepét vizsgáló témakört a minőség a „panelprogram” pályázati rendszerén belüli érvényesítésének lehetőségeire szűkítem. Ezen írásnak nem célja a téma koncepcionális szintű kibontása. Céloom viszont a probléma felvetése, a legfőbb tudnivalók bemutatása, a legfontosabb dilemmák megfogalmazása, a kérdéskör kinyitása a hosszú távon megjelenő feladatok hatékony megoldása érdekében

A „panelpályázat” eddigi eredményei – a 2006. évi kiírás

Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) közreműködésével a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter által 2005 áprilisában eredetileg szeptember 30-ra, majd december 30-ra módosított benyújtási határidővel közzétett *Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésének, felújításának, és a lakóépületek környezete felújításának támogatása* című pályázati felhívásra több mint 1500 pályázat érkezett. A mintegy 75 ezer lakástulajdonos 14,75 milliárd Ft támogatási igényt fogalmazott meg.

A korábbi pályázatokon – a 2004. évre vonatkozó döntésekkel bezárólag – 49,5 ezer lakás támogatására jutott állami pénz, 6,1 milliárd Ft összegben, átlagban – az évek előre haladtával – 110 és 150 ezer Ft támogatási igényrel.

A beadott pályázatokkal kapcsolatban több tapasztalat már most megfogalmazható:

- az 1500 kérvény mintegy kétharmada a szeptember 30-i eredeti határidőt követően, döntően november–decemberben érkezett, ami a Panel Plusz hitel és a bevezetésével párhuzamosan folytatott figyelem felhívó kampány sikerét igazolja;
- jelentős azon önkormányzatok száma – települések és budapesti kerületek –, amelyek először nyújtottak be pályázatot;
- miközben az elmúlt években évi 3–5 pályamű érkezett a Fővárosból, a támogatást igénylő lakások száma idén

kb. 13 ezer, így mondhatjuk, hogy Budapest is „beindult”;

- talán a legfontosabb változás, hogy az átlagosan igényelt támogatás 200 ezer Ft, amiben a tervezett beruházások magasabb műszaki tartalma, illetve a komplex felújítások arányának növekedése egyaránt megjelenhet.



A tárca nélküli miniszter 2006. évi pályázati kiírása március 16-án jelent meg. Az adatok az OLÉH honlapjáról (www.oleh.hu) letölthetőek. Ebben a kiírásban lehetővé válik a távfűtéses lakások egyedi szabályozása és a mérhetőség kialakításának önálló támogatása, mégpedig úgy, hogy a pályázatot a lakóközösségek közvetlenül, az önkormányzat közreműködése nélkül is benyújthatják.

A minőségpolitika a pályázati rendszerben

Szereplők és feladatok

A 2005-ben benyújtott pályázatra beérkezett közel 15 milliárd Ft támogatási igény – figyelembe véve a 3 x 1/3 finanszírozási modellt – 40–50 milliárd Ft beruházás

A cikk a MÉASZ Kiváló Építési Minőséggel szakmai bemutató értekezletén elhangzott előadás szerkesztett változata.

megvalósítását jelenti az előttünk álló két-három évben. A „minőség” biztosítása a támogatott projektekben – a rendszer alapvető jellemzőiből eredően – többszereplős és összetett feladat.

Az állam képviselőjnek szempontjából nézve a minőség biztosítása jelentős átfedéssel azonos a támogatási célok tényleges megvalósulásának, ezzel a közpénzek hatékony felhasználásának biztosításával – amire az eszközei csak korlátokkal állnak rendelkezésre.

A pályázati rendszer legfontosabb jellemzője, hogy döntően magántulajdonban lévő lakások támogatását célozza. A pályázat kétlépcsős – az OLÉH az önkor-



mányzatoknak hirdeti meg, amelyek helyi pályázatokban kínálnak lehetőséget a lakóközösségeknek igényeik megfogalmazására. Ebben a rendszerben a lakóközösség vagy az önkormányzat lehet a projektgazda, az állam kontrollja kizárólag a szabályok meghatározásában, illetve a teljesülés ellenőrzésében jelenik meg.

Minőség a pályázat és a megvalósítás folyamatában

A pályázat kiírása

A minőség kérdése már a célok meghatározásának szintjén megjelenik. A pályázat – címben is megfogalmazott – célja az energiatakarékosság, de a lakosság szempontjából ez lakhatóbb lakást, élhetőbb környezetet, a városépítész, a városkép és városstratégia szintjén gondolkodó önkormányzati vezető számára a város, városrész alakításának lehetőségét is hordozza. Azt, hogy a támogatáshoz mely lakóközösségek, települések, milyen léptékű projektek megvalósításához férhetnek hozzá, és hogy ez a szereplőknek – lakosság, önkormányzat, állam – mibe kerül, alapvetően az határozza meg, hogy a pályázati kiírás milyen műszaki tartalmak megvalósítását teszi lehetővé, mit preferál.

A pályázatok folyamatosan vitatott kérdése a komplexitás: az energiahatékonyság szempontjából a teljes körű, a homlokzatok hőszigetelését, a nyílászárók felújítását és az épületgépészeti rendszerek korszerűsítését egyaránt magában foglaló felújítás a leghatékonyabb, miközben bármely rész önálló elvégzése hordoz hátrányokat magában. A részleges felújítást a pályázat mégis engedi. Ennek oka az a tapasztalatokkal is alátámasztott

megfontolás, miszerint az anyagi hiányában sok lakóközösség a felújítást csak több lépcsőben tudja elvégezni – az első megtett lépés ugyanakkor nagyon jelentős motivációt is jelent a folytatásra.

A pályázatnál követelmény, hogy a beépített anyagoknak és termékeknek megfelelési bizonyítvánnyal, illetve ÉME tanúsítvánnyal kell rendelkezniük, valamint meg kell felelniük az érvényben lévő hőtechnikai előírásoknak.

A pályázati anyag elkészítése

A pályázati anyag összeállítása, majd önkormányzati elbírálása a lakóközösség és az önkormányzat számára olyan döntés-előkészítés, amelyben önmaguk számára meghatározzák, hogy – feltételezve az állami támogatás elnyerését – milyen műszaki feladatot milyen források felhasználásával kívánják megvalósítani. A probléma tehát együttesen műszaki és gazdasági: a műszaki és a gazdasági tervezés elemeit egyaránt tartalmazza. A szakértői munkák finanszírozása a projekt költségei között elismertethető. A jó előkészítés minden beruházásnak a leghatékonyabb része – hiszen a jó anyagok, termékek, partnerek és megoldások kiválasztása nagyságrendekkel nagyobb megtakarítást, illetve minőségi garanciát jelenthet, mint az a pénz, amit rá kell fordítani.

A finanszírozás választott modelljére külső partnerek bevonása esetén célszerű nagyon odafigyelni, mert a nem kellően megfontolt választás, egy nem működőképes rendszer évekig akadályozhatja a célkitűzések megvalósítását még akkor is, ha egyébként a lakóközösség forrásai nem kerülnek veszélybe.

A pályázati anyag minőségét – a projekt tematikus végiggondolását – garantálja alapszinten az az egységes tematikát megjelenítő táblázatsor is, amely a pályázatok benyújtásának keretét adja.

A beruházások megvalósítása

A panelépületek felújítása – mint kivitelezési feladat – meg kell hogy feleljen az ezekre a munkákra általában érvényes minden előírásnak. Ezek közül – itt is megerősítve a korábban már jelzett megfelelési bizonyítvány, illetve ÉME tanúsítvány szükségességét – külön ki kell emelni a kivitelező kiválasztásának, valamint a műszaki ellenőrzésnek a kérdéskörét.

A kivitelező kiválasztásakor a projektek többségénél a közbeszerzési eljárást kell alkalmazni. A minőség szempontja abban az esetben érvényesül optimálisan a „a legolcsóbb a legjobb” szemlélettel szemben, ha a kiíró a több tényezős értékelést választja. Műszaki ellenőrt minden építésnél kötelező alkalmazni – a társasházi beruházások esetében azért kiemelten fontos, mert a hozzá nem értő közösségeket könnyebb félrevezetni, számukra nem megfelelő termékeket, technológiákat eladni, munkafázisokat kihagyni stb.

Az állam képviselője az állami támogatás lehívásakor helyszíni bejárás során megnézi az elkészült projektet, de ennek célja a tervezett munkálatok tényleges megvalósulásának ellenőrzése.

A közbeszerzés és a műszaki ellenőrzés költségei a projekt költségei között tervezhetők, elszámolhatók.

Tudás és információ a pályázati rendszerben

Az előzőekből egyértelműen kiderült, hogy állannak vagy a különböző szakmai szövetségeknek nagyon korlátozott a direkt ráhatása a pályázatokon támogatott projektek minőségére. Léteznek ugyanakkor olyan indirekt módszerek, amelyek segítik a megvalósító közösséget abban, hogy – saját érdekeik védelmében is – magas színvonalú elvárásokat tudjanak megkövetelni.

Tudatformálás, szakértői háttér

A projektek tervezésében és megvalósításában egyaránt komoly támpontot jelent, ha van olyan forrás, amelyhez az érintettek fordulhatnak. 2005-ben az ÉMI Kht. az OLÉH támogatásával megjelentette az *Iparosított technológiával készült épületek felújítása* című kiadványát, amely a felújítási lehetőségek műszaki részleteinek bemutatása mellett az építésügyi és jogi szabályozásról, valamint a pályázati háttérről is tartalmaz írásokat.

A szakmai folyóiratok egyre több, a felújításokhoz, azok részleteihez kapcsolódó cikket jelentetnek meg, ami azt jelzi, hogy a piac szereplői is fontosnak tartják a valós versenyhez szükséges információs háttér kialakítását.

Kiemelkedően fontosnak tartom azokat a fórumokat, konferenciákat, amelyeket a társasházak és a lakásszövetkezetek szakmai szervezetei rendszeresen szerveznek az elmúlt években. Ezek a rendezvényeken a résztvevők a kormányzati tapasztalatokat és törekvéseket, a megvalósításban szerepet vállaló szakértőket és vállalkozókat, valamint a korábbi, már elkészült projektek tapasztalatait egyaránt megismerhetik.

Ezek a szakmai szervezetek lehetnek a pályázatok írásához és a megvalósítás szakértői tudást igénylő elemeihez kapcsolódó szakértőkről szóló információk gyűjtésének és szelektálásának csomópontjai is.

Az „önkéntes minősítő rendszerek” szerepe

Az önkéntes minősítő rendszerek – amilyen például az ÉMI Építési Vállalkozások Minősítési Rendszere, vagy

a Magyar Építőanyag-ipari Szövetség most előkészítés alatt álló Kiváló Építési Minőséggel rendszere – kapcsolódót nyújtanak a projektgazdáknak, a döntéshozóknak azzal, hogy közzéteszik a vállalkozók listáját, akik önkéntesen vállalják a listára kerüléshez szükséges megmérettetést. A listáról választott cégek – korábbi tevékenységük alapján vélhetően – kellő szakértelemmel, szakmai kapacitással, gazdasági erővel és referenciával rendelkeznek ahhoz, hogy a rájuk bízott munkákat a szerződött feltételeknek megfelelően végezzék el.

Hogyan tovább pályázatok

2006 – véleményem szerint – szükségszerűen az épületek felújítását célzó pályázatok újraértékelésének éve lesz. Az újraértékelés lehetőség és kényszer. A lehetőséget az adja, hogy ebben az évben már megfelelő számú megvalósult projekt áll majd rendelkezésre ahhoz, hogy a felújítások tényleges hatását – energiahatékonyságát, környezeti értékemelő hatását, stb. – megismerjük. A tényeken alapuló vizsgálatok megalapozhatnak olyan koncepcionális vagy a támogatások rendszerét is érintő döntéseket, amelyek eddig csak az elméletek egymásnak feszülésében jelentkezhetnek. A kényszer két értelemben is beléphet, mindkettő az EU-rendszerekkel összefüggésben. Az egyik feladat a pályázati rendszer összehangolása az energiatanúsítvány – jelenleg nem ismert határidejű és ütemezésű – bevezetésével, hiszen kézenfekvő, hogy a tanúsítvány életbelépő követelményeinek a pályázati támogatásokkal megvalósuló projekteknek is meg kell felelniük.

A pályázati rendszer továbbvitele szempontjából mérőföldkő lesz, ha az EU 2007–2013. közötti költségvetése lehetővé teszi a lakásfelújítások EU pályázati forrásokból történő támogatását. Ebben az esetben olyan pályázatot kell kialakítani, amelyben az eddigi támogatások és az EU-követelmények egy rendszerben működnek, egybeépítve az eddigi és az EU-források megszerzésének módját, az eljárásokat, illetve hozzájuk kapcsolódó időbeli kötöttségeket.

Csider László
OLÉH



MaHill ITD
Ipari Fejlesztő Kft.

**ÉPÍTŐIPARI GÉPESÍTÉS,
TECHNOLÓGIAFEJLESZTÉS**

Betongyarak, betonacél-feldolgozó gépek, beton- és vasbetonteremk gyártó technológiák fejlesztése, márkaképviseleti forgalmazása, fővállalkozói telepítés, országos szakszerve és alkatrészellátása.

STEMA/PEDAX betonacél feldolgozó berendezések kizárólagos magyarországi képviselete és szervize.

ISO 9001



TechnoMag

1034 Budapest, Seregély u. 11.
Tel.: 250-4831 • Fax: 250-4827
E-mail: mahill@mahill.hu
www.mahill.hu