

„A minősítés nem örök életre szól...”



Interjú dr. Bánky Tamással, az ÉMI Kht. tudományos igazgatójával

► Az Országos Lakás- és Építési Hivatal felkérte az ÉMI-t, hogy dolgozza ki az építési vállalkozások minősítési rendszerét. Mi tette indokolttá, hogy egy ilyen rendszert alkítsanak ki Magyarországon?

– A hazai építőipar munkájával kapcsolatban felmerülő minőségi problémák, de a körbetartozások, a feketemunka és más, további gondok is elsősorban abból fakadnak, hogy a megbízó, legyen az akár az állam, az önkormányzat vagy egy ingatlanfejlesztő, beruházó, amikor kiírja a tendert, nem tudja, nem tudhatja, hogy kikkel áll majd szemben. Az ajánlattevők közül így azután többnyire az nyer, aki a lehető legolcsóbban vállalja a szóban forgó munkát, attól függetlenül, hogy milyen szakemberekkel, technikai háttérrel, anyagi bázissal rendelkezik.

► Milyen következményekkel jár ez a gyakorlat?

– Ennek következtében gyakorta arra alkalmatlan vállalkozások építenek, elfogadhatatlan minőségben, és mire a hibákra fény derül, már vagy eltűntek, vagy fizetéseiket elmulasztották. A korrekt, felkészült vállalkozók pedig, akiket felelőtlen és betarthatatlan árajánlatokkal háttérbe szorítottak, lehetetlen helyzetbe kerülnek. Sok olyan esetről tudunk, amikor egy-egy lakóépületbe beköltözve a lakók lépten-nyomon hibákra, hiányosságokra bukkannak, de a rossz munkát már nem tudják senkin sem számon kérni! Ezért azután nemcsak a hivatal, hanem a szakmai szervezetek, így az ÉVOSZ, a MALOSZ, a MAKÉSZ és az ÉKE is szorgalmazta, hogy hozzunk létre egy olyan minősítési rendszert, amelynek alapján a megbízó pontosan

tudhatja: az ajánlattevő, akivel szerződni akar, mire képes. Ez a minősítő tanúsítvány megalapozhatja azt a bizalmat, ami az egymással üzleti kapcsolatban álló felek együttes munkálkodása során talán a legfontosabb.

► Miért éppen az ÉMI kapott megbízást arra, hogy kidolgozza a minősítési rendszerét?

– Egy-egy vállalkozás minősítése nem merülhet ki abban, hogy a műszaki felkészültségét, saját tulajdonú vagy bérelt gépparkját, a munkavégzésre való képességét vizsgáljuk. Ellenőrizni kell a cég jogi hátterét, szükség van az anyagi helyzetének az értékelésére, meg kell győződni a likviditásáról is, és átvilágítunk legalább három referencia-épületet. Az ÉMI mindezeknek a vizsgálatoknak a lebonyolításához megfelelően felkészült szakembergárdával rendelkezik, és – minthogy minőség-ellenőrző állomásként a regionális központokban hat helyen is jelen van – az sem okozhat gondot, ha a referencialétesítmények az ország különböző pontjain találhatóak. A minősítés vérbeli szakmai kérdés: a szisztéma, amelyet kidolgoztunk, nem egyszerűen kigondolt, hanem kimunkált rendszer. Munkatársaink pontos „kottából” dolgoznak. Minthogy hazánk az Európai Unió tagja, nem mellékes szempont az sem, hogy az ÉMI-t az EU notifikálta; munkánk során messzemenően figyelembe tudtuk venni az unió meglévő előírásait és előkészületben lévő szabályozását, és azzal összhangban, de azokat a magyarországi feltételekhez igazítva alakítottuk ki rendszerünket.

► Ki szerezheti meg a minősítési tanúsítványt?

– A minősítés önkéntes alapon történik; kérhetik kis, néhány főt foglalkoztató vállalkozások és a hatalmas kapacitással rendelkező cégek is. Az a vállalkozás, amely úgy érzi, hogy eleget tud tenni a meghatározott követelményeknek, kérheti, és amennyiben valóban megfelel, meg is kapja a tanúsítványt. Ezáltal nyilvánvalóan előnyös helyzetbe kerül a piacon, hiszen mindenki megbízhat benne. Az általános építési és lakásépítési vállalkozások minősítési területe a kivitelezés, illetve a kivitelezés és tervezés. A minősítés

ugyanakkor nem olyan, mint a felsőházi tagság, nem örök életre szól: amennyiben a vállalkozás tevékenységével kapcsolatban jogos kifogások merülnek fel, el is veszítheti a tanúsítványát.

► Honnan lehet azt tudni, hogy a felhánytorgatott problémák valóságosak, a panaszok jogosak?

– Az építő cég és a beruházó szakértői szerződést köthet az ÉMI-vel. Ebben az esetben, ha valamilyen probléma merül fel, esetleg a beruházó nem akar fizetni, azon a címen, hogy nem a megfelelő minőségben készült el a munka, az ÉMI megvizsgálja a teljesítést; szakértői véleményét mindkét félnek el kell fogadnia. Egy ilyen szerződéssel meg lehet előzni egy hosszú ideig elhúzódó, áldatlan pereskedést.

► Milyen segítséget nyújt a minősítési rendszer a beruházók, illetve a lakásépítők, lakásvásárlók részére?

– A nagy állami, illetve önkormányzati beruházásoknál azért lényeges kérdés, hogy az építkezésen minősített vállalkozások dolgozzanak, mert így megnyugtatóan ellenőrizni lehet: jól, hatékonyan használják-e fel az adófizetők pénzét. Azok számára pedig, akik megtakarított forintjaikból kívánnak új lakást vásárolni, még ennél is fontosabb, hogy leendő otthonát megbízható, minősített vállalkozók építsék fel. Lakást ugyanis nem úgy vásárolunk, mint mondjuk egy fürdőruhát, amit, ha nem jó, viszonylag könnyű szívvel eldobhatunk, s újat veszünk a jövő szezonra. Lakást, Magyarországon, évtizedekre, sokszor egy egész életre vásárolnak az emberek, hosszú évek megfeszített munkájával összegyűjtött pénzen; nem mindegy, mit kapunk ennek ellenértékéért. Minőségi munkát vagy olyat, ahol a szobák falán napokon belül felhólyagzik a tapéta, ahol púposodik a padló, és így tovább. Nem vagyunk olyan gazdagok, hogy olcsóságot vásároljunk! Ezért is célszerű olyan fejlesztőtől vásárolni, aki ennek megfelelően választja meg partnereit, mert megnyugtató tudni, hogy annak a vállalkozónak, alvállalkozónak a megbízhatóságát, aki az épülő lakáson dolgozik, minősítési tanúsítvány igazolja.

► Csík István