

Kincset érhet a műszaki ellenőr

ÉPÍTKEZÉS A megelőzés az egyetlen hatékony megoldás a felmerülő hibák ellen

VARGA LÍVIA
gazdasag@zalaihirnap.hu

Zalaegerszeg – Sokszor előfordul, hogy az új otthonba költözés az öröm helyett csak bosszúságot okoz: penészes falak, málló vakolat, beázó tető – mindez egy frissen épült lakásban. A Zala Megyei Békéltető Testület csak idén már húsz építőipari jellegű ügyet tárgyalt.

Senki nem születik építőipari szaktudással, lakni viszont mégiscsak kell valahol. Ekkor jön a dilemma: építkezünk vagy használt ingatlan vásároljunk inkább, netán egy épülő társasház egyik lakására „fizessünk elő”? Akár építkezés, akár felújítás kapcsán, de az építőipar életünkben legalább egyszer biztosan megkerülhetlenné válik.

– Az idén tárgyalt húsz építőipari jellegű panasz több mint felénél tíz- és húszmillió forint közötti értékről beszélhetünk – közli *Jagasics József*, a Zala Megyei Békéltető Testület elnöke. – Beázik a tető, penészedik a fal, nem megfelelő a beépített anyagok minősége, a víz az erkélyről befolyik a lakásba, és még sorolhatnám a különféle panaszokat, amelyeket utólag sajnos már nagyon nehéz orvosolni.

Jagasics József szerint megoldást jelenthetne, ha az építkezők műszaki ellenőrt fogadnának fel a munkálatok nyomán követésére.

– Sokan azt gondolják, a kivitelező által megbízott műszaki vezető a megrendelő érdekeit tartja szem előtt, holott ő csak a kivitelezőt képviseli – teszi még hozzá az elnök.

„Ismerek számos esetet, amikor családok szegényedtek el egy tisztességtelen ember miatt, aki azt állította magáról, hogy építési vállalkozó. Jártam olyan sokgyermekes családnál, amely a félig kész házuk mellett élt kétségbeesztő körülmények közt, miközben attól



FOTÓ: KATONA TIBOR

Ifjabb Scheiber Béla kivitelezője és egyben művezetője is a megyeszékhelyi Jákum Ferenc utcában zajló társasházépítésnek

kellett félni, hogy rájuk dől a szerkezetkész épület. Ennek a családnak a szocpolt is vissza kellett fizetnie!” – fogalmazott egy korábbi interjújában *Flórián Zsolt*, az Építkezők Fogyasztóvédelmi Egyesületének elnöke, aki az előbbi mondatok tudatában nem csoda, ha szintén a műszaki ellenőr megbízása mellett teszi le voksát – amennyiben anyagi helyzete engedi, felújításnál is.

– A műszaki ellenőri díj a kivitelezés időtartamától, az ingatlan méretétől, a bekerülési költségtől, az előrelátható kiszállások számától és az egyéb specifikus körülményektől függ. Egy szakember alkalmazása tehát egy átlagos 200 négyzetméter alatti családi ház esetében 500 ezer és 1 millió forint közötti összeget je-

lent, a kalkulációk készítésekor célszerű azonban figyelembe venni, hogy a műszaki ellenőr megbízásának elmulasztásából adódó esetleges kivitelezési hibák javítása ennél sokkal költségesebb szokott lenni – tudjuk meg az

egyesület elnökétől. – Az építési műszaki ellenőr ugyanis a megrendelő helyszíni megbízottja, aki az építető képviselőjében az építési-szerelési munka folyamatos figyelemmel kíséréssel, ellenőrzéssel segíti a beruházást, a fo-

gyasztó igényeinek megfelelő, szakszerű és gazdaságos megvalósítást. Elsődleges feladata a hibák, hiányosságok megelőzése, ami megfelelő szakmai tudással, gyakorlattal, az előírások betartásával s folyamatos ellenőrzéssel biztosítható.

Amennyiben persze nem generálkivitelezővel köt szerződést az építető az engedélyköteles építési munkára, a jogszabály előírása szerint kötelező előírása szerint kötelező műszaki ellenőrt megbízni. Társasházi lakás vásárlásánál azonban ennél bonyolultabb a helyzet.

– Az építési folyamatokat ellenőrző szakembert az bízhatja meg – magyarázza *Flórián Zsolt* –, aki az ingatlan tulajdonjogát, esetleg rendelkezési jogát birtokolja, vagyis ilyen esetekben a beruházó.

NEM ADJÁK ÁLDÁSUKAT HOZZÁ...

A világ olyan, amilyen, de az ÉFE nem adja áldását hozzá, mindent megtesz hát a fogyasztók védelméért. Képezi őket s építkezésmenőrt, azaz speciálisan építkezőknek szánt információs szolgáltatási rendszert biztosít számukra. A díjmentesen

igénybe vehető szolgáltatás az ingatlan építésével, felújításával kapcsolatos jogi, építőipari kérdésekben biztosít folyamatos tanácsadói felügyeletet a munkálatok ideje alatt. Emellett az ÉFE a kialakult problémákban is segítséget nyújt a fogyasztóknak.

A vásárló ilyenkor tehát pusztán szívességi alapon kaphat lehetőséget úgynevezett szakaszos betekintésre. A minőség ellenőrzésére tehát jobbra csak a műszaki átadás, illetve a birtokbavétel alkalmával van lehetőség, ahogy a hibajegyzék felvételére is. Fontos azonban, hogy a birtokbavételt megtagadni csak akkor lehet, ha a szakember lakhatást gátló tényezőt állapít meg. A birtokbavételt követően a minőségi kifogások intézésében a garanciális, illetve a szavatossági jogok az irányadók.

Az építőipar mostoha körülményeitől a fogyasztók s a tisztességes cégek is szenvednek

Egy építkezés során sajnos szinte bármikor kialakulhat olyan probléma, amely jöveteletlen – ezt támasztja alá az ÉFE-hez évente érkező sok száz panasz is.

– A legfontosabb, hogy mindig kössünk részletes szerződést, e nélkül ugyanis a fogyasztónak s a vállalkozónak minimálisak az esélyei a jogérvényesítéshez – tanácsolja *Flórián Zsolt*. – A papírok és a nyilatkozatok azonban semmiképp nem jelentik azt, hogy a fogyasztónak nem kell elővigyázatosságnak lennie. A jogsértő cégek ugyanis tudják, hogy az ilyen papírokban foglalt jogok csak polgári perben érvényesíthetők velük szemben. Am ha időközben netán megszűnik a vállalkozás, akkor hiába a megnyert per, az esetlegesen megítélt kártérítést nem lesz kin behajtani. Ezzel nem azt mondom, hogy a szerződések nem fontosak, ellenkezőleg, a szerződés elengedhetetlen, de még ennél is több óvatosság kell a fogyasztó részéről a jöveteletlen hibák elkerüléséhez.