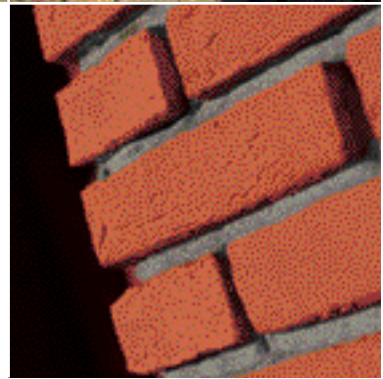




Az építkezés gyötrelmei
a telekvásárlástól
az első kapavágásig





A **WIENERBERGER Téglai pari zRt.** -
EN ISO 9001: 2000 szerint tanúsított
Minőségirányítási Rendszert működtet

Mottó:

*"Valaki napról napra türelmetlenül figyeli a körtefáját,
érik-e már a gyümölcs.*

*Ha megpróbálná erőszakolni e folyamatot,
tönkretenné a gyümölcsöt éppúgy,
mint a fát.*

De ha türelemmel vár, ölébe hull az érett gyümölcs."

Abraham Lincoln

*Üdvözljük azok táborában, akik merész
terveket szőve nekivágnak az élet egyik
legnehezebb labirintusának, az OTTHON-
TEREMTÉSNEK.*

*Ezen az úton számos nehézséggel kell
megküzdeni, melyek nemcsak pénztár-
cánkat, hanem türelmünket és a családi
összetartást is próbára teszik. Ez a kiad-
vány útmutatást ad a szellemi erőpróbák
sikeres teljesítéséhez, hogy célunkat
- a házépítést - jókedvvel és egészségben,
no meg nem teljesen üres pénztárcával
fejezzük be.*

*Kézikönyvünk mindazoknak szól, akik
szakmai előképzettség nélkül, autodi-
dakta módon maguk vágnak neki a
házépítés rögzös útjának és szeretnék, ha
úttjukat iránymutató jelzőtáblákkal
segítenék.*

*A kiadvány jelen kötete az ötlet
felmerülésétől az első kapavágás
megtételéig, azaz a kivitelezés megkez-
déséig kíséri utunkat jótanácsokkal.*

2005. március

*Klujber Róbert
a szerző*

I. FEJEZET

A TELEK

A fejezetben ismertetjük a telekválasztással és vásárlással kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat. Bemutatjuk a telek lényeges adottságait, és azok házépítéssel kapcsolatos hatásait.

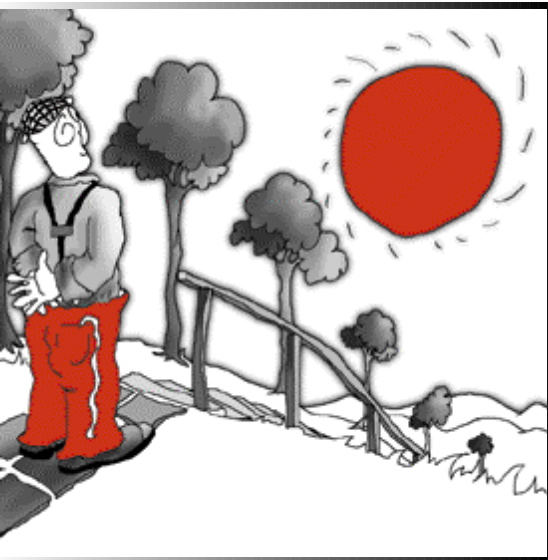
I/1.

Beépítési előírások - azaz a fránya jogszabályok, amik akadályozzák álmaink beteljesülését

Sétálva a természetben számtalan csodálatos helyet találunk, ahová elképzeltük álmaink otthonát. A telekválasztás feltételrendszere azonban szigorú jogszabályokon alapul, melynek alapja, hogy házunkat kizárólag olyan telekre építhetjük, ahol ezt a jogszabály lehetővé teszi. A 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) alapján építmény elhelyezése (családi lakóház) csak beépítésre szánt, rendezett telken lehetséges. A beépítésre szánt területeket a helyi önkormányzat által elkészített szabályozási tervek, korábbi nevén RRT-k, azaz Részletes Rendezési Tervek jelölik ki. A telekvásárlás előtti álmódosítás tehát az önkormányzat főépítésznél, illetve az építési előadónál kezdődik, ahol megismerhetjük a település szabályozási tervét, a beépítésre kijelölt területeket, és természetesen a megtetszett telek beépítési paramétereit is.

A szabályozási előírások szigorúan meghatározzák a telek beépíthetőségét, az alábbiak szerint:

- az **építési hely** azt jelenti, hogy a telken hová helyezhetjük el házunkat. Mekkora a kötelező **előkert** mérete (általában 5 m), a kötelező **oldalkert** (általában legalább 3 m vagy az építménymagasság fele) és a kötelező **hátsókert** mérete (általában 6 m). A beépítés vonala megmutatja, hogy az épület **oldalhatáron** fog állni, vagy **szabadonáll**, esetleg éppen **ikerház** jelleggel csatlakozik a szomszédos épülethez.
- a **beépíthetőség** azt jelenti, hogy a telek hányad részét szabad beépítésre felhasználni. Ennek egyik fő jellemzője a telek beépített területe, amely m²-ben adja meg az épület által elfoglalt helyet. A számítás alapja az épület külső kontúrja, fedetlen teraszok nélkül, amelyek legfeljebb 1 m-re állhatnak ki a terepszintből. A szabályozási előírások százalékban határozzák meg a telek beépíthetőségét, ami megmutatja, hogy a telek teljes területének mekkora százaléka lehet a telek beépített területe. A családi házas övezetekben ez **általában 30%** (az OTÉK LIII övezeti mutatója), de egyes esetekben akár 35% vagy ennél magasabb beépíthetőség is lehetséges. További korlátozást jelent a telek beépítésében a **zöldterület mutató**, mely azt mutatja meg, hogy a teljes telek mekkora százalékának kell zöldterületnek maradni. Ennek meghatározásánál a ház által elfoglalt helyhez hozzá kell adni a járdák, gépkocsi beállók, szalonnasütők számára leburkolt kerti felületeket is, melyek csökkentik a "tiszta" zöldfelületet. Sokszor úgy tűnik, hogy a telek mérete alkalmas lenne a tervezett nagyságú házunk elhelyezésére, de a hozzá tartozó járda és garázsbejárat felületei oly mértékben vesznek el a zöldterületből, hogy a kívánt méretű épület nem helyezhető el a telken.



A beépítettség számítását néhány példával mutatjuk be:

telkünk területe: 700 m² (kb. 200 nöi)

tervezett épületünk mérete (külső kontúr): 180 m²
(ez egy kétszoba plusz nappalis családi ház átlag-
mérete, melynek földszintjén garázs is van)

telek beépített területe: 180 m² (épület) + 30 m²
(melléképület, pl. kerti szerszám tároló) = 210 m²

Beépítettség: 210 m² / 700 m² = 0,3 azaz 30%.

A példa azt is jól mutatja, hogy átlagos beépítés mellett egy 2 szoba plusz nappalis, földszintes ház maximálisan kihasználja a telek beépíthetőségét, azaz ha ennél nagyobb épület szeretnénk építeni, akkor nagyobb telket válasszunk hozzá.

- Az **építménymagasság** azt szabályozza, hogy milyen magas lehet a lakóházunk. Pontos számítása rendkívül **bonyolult**, azt csak tervező végezheti el, de becslés szintjén azt mondhatjuk, hogy az építménymagasság kb. az épület homlokzati falának magassága a járdától a tető alsó síkjáig és még plusz 30 cm. A szabályozási előírásokból megtudhatjuk, hogy hány emeletes házunk lehet. Ez akkor válik különösen fontossá, ha a telek mérete szükségessé teszi a tetőtér beépítését (egy 700 m²-es telek már ilyen), és ott nemcsak tetősík ablakokat kívánunk elhelyezni, mivel a tetősíkból kiálló részek, a "kutyaoalak" az építménymagasságot **NÖVELIK**. A régi szabályrendszer alapján ezeket nem kellett figyelembe venni, ha nem érték el a homlokzati hossz 1/3 részét. Mivel a részletes és pontos számítás kellő mérnöki felkészültséget igényel, határeset fennállásokor a kockázatok és meglepetések elkerülése érdekében feltétlen kérdezzék meg építészüket, vagy az önkormányzati előadójukat.

Néhány jellemző építménymagasság példa:

földszintes lakóház esetén (alagsor nélkül): 3,0 - 3,5 m

földszintes lakóház esetén (alagsorral): 4,0 m

földszintes lakóház + tetőtér beépítés
(csak tetősík ablakkal): 4,5 m

földszintes lakóház + tetőtér beépítés
(kutyaoál ablakkal): 4,5 - 5,0 m

földszint + emeletes lakóház (alagsor nélkül): 6,0 m

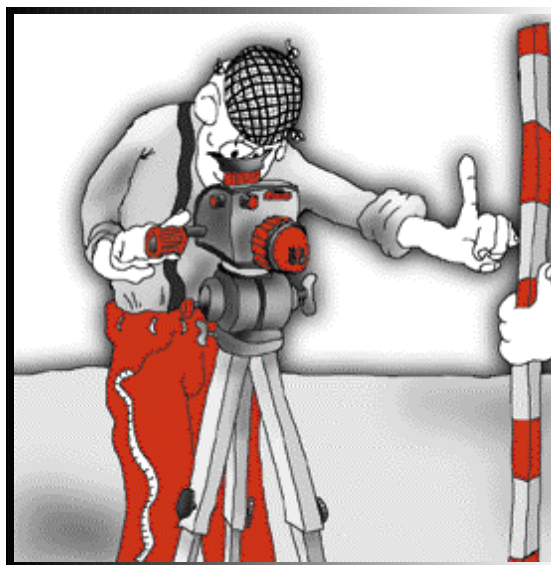
földszint + emeletes lakóház
(tetőtérrel vagy alagsorral): 7,5 m

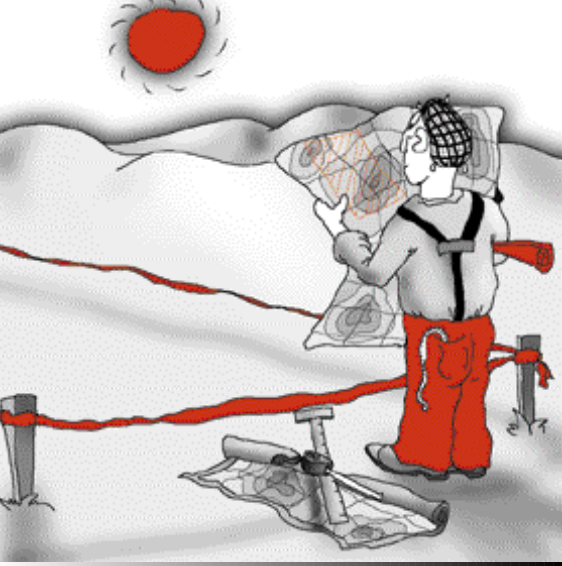
I/2.

Amit a természetformáló erők ránk hagytak - azaz a domborzati jellemzők, talajmechanikai adottságok, talajvíz viszonyok

A telek adottságainak fontos eleme felszíni tulajdonsága, kialakítása, valamint a terepszint alatti rejtett tulajdonságai is. Sokunk számára a lejtős telek izgalmas környezetet jelent, de számos problémával kell szembenézni, mint a garázs megközelítése a lejtős terepen, vagy a kertben zubogó csapadékvíz elvezetése, stb. Így fontos lehet a nehézségek számba vétele, hogy az előzetes kalkulációnk és a későbbi használat ne jelentsen bosszúságot számunkra.

- A **domborzati viszonyok** mindazon paraméterek, melyek a telek felszínét jellemzik. A telek lehet sík vagy lejtős. A lejtős telken az épület elhelyezése kissé módosulhat, hiszen erős teleklejtésnél az épület egyik végén kialakított földszint az épület másik végén már pincévé "változhat". Az építési előírások egyértelműen szabályozzák, hogy lakóhelyiség terepszint alatt **NEM HELYZHETŐ EL**, így az épületünknek általában követni kell a terep lejtéviszonyait. Ez sokszor szinteltolással hozható eredményre, melyben szükségszerűen megjelenik a lépcső





Példa tereplejtés számítására:

Telek mérete: 700 m², (20 m × 35 m)

Telek lejtése: 10 %, azaz 35 m-en lejt 3,5 m-t
(ez szemre majdnem vízszintesnek tűnik!)

Ebből épület helyére eső tereplejtés: kb. 1,5 - 1,8 m
A számítás jól mutatja, hogy minimális tereplejtés esetén is az épület földszintjén kb. "felszínyi" magasságkülönbség jön létre

vagy lépcsőház. Kisebb tereplejtés esetén lehetőség van az épület helyének és közvetlen környezetének vízszintessé tételére, ez azonban jelentős terepmunkákat (földkiemlést vagy feltöltést) jelent. Ezek egyrészt építési engedély kötelesek, másrészt jelentős költséggel járnak. Fentiek miatt feltétlenül ajánlott az álmódosásunk előtt részletes **szintvonalas geodéziai felmérést** készíttetni, ami megmutatja a valós lejtésviszonyokat, melyek szabad szemmel sokszor torzítva, vagy egyáltalán nem érzékelhetők. A geodézia **vízszintes (horizontális) és magassági (vertikális) méreteket** is tartalmaz. A vízszintes méretek megmutatják a **teleksarokpontokat** és **telekhatárokat**, azok helyzetét a tényleges kerítéshez képest, míg a magassági méretek mutatják a lejtésviszonyokat, melynek **alappontja** a tengerszint feletti (Balti-tenger feletti, rövidítve: **Bf.**) magasságban van meghatározva. Amennyiben kizárólag a telek sarokpontjait, és ezek alapján a telekhatárokat kívánjuk a geodéziai felmérés során meghatározni, akkor ún. telekkitűzési vázrajzot kell készíttetni. Ez elengedhetetlen feltétele az építési engedély megszerzésének, az önkormányzatok kötelező jelleggel fogják kérni, de számtalan vitát megelőzhetünk a szomszédokkal, amikor a telekkitűzési vázrajz alapján a saját kerítésünket arra a területre kívánjuk éppen kihelyezni, amelyről a szomszéd úgy tartja, hogy az már a saját területe.

- A **talajmechanikai adottságok** a terepszint alatt, a közvetlenül nem látható tulajdonságokat jelentik. Ennek egyik legfontosabb paramétere a talaj rétegződése és a rétegek tulajdonságai, mivel az épület alapozását ezen feltételek szabják meg. Az épületünk szempontjából a legfontosabb kérdés, hogy hol van **alapoásra alkalmas talajréteg**. A "hol?" kérdés elsősorban a mélységi elhelyezkedésre utal, mely megszabja az alapozás mélységét is. Alapoásra alkalmas talajrétegek a kavics, kavicsos-homok vagy homoktalajok, illetve bizonyos agyagtalajok is. A legjobb teherbírással természetesen a sziklatalajok rendelkeznek, de ettől óva intek bárkit is, hiszen a gödörásás rendkívüli erőfeszítéseket, no meg mérhetetlenül sok pénzt igényelne. Az alapozásra való alkalmasságot a talajmechanikai vizsgálat során meghatározott **talaj teherbíró képesség** mutatja. Ez a "talajszigma", mely általában 2,5 - 4,0 N/m² érték. A teherbíró képességnek megfelelően fogja a tervező, statikus mérnök a szükséges **alpozási módot** és **alapszélességet** meghatározni. Amennyiben az alapozásra alkalmas talaj a felszín közelében van (általában max. 1,5 m mélységben), akkor ún. síkalapozás alkalmazása is elegendő (hagyományos sávalap, vagy lemezalap). Amennyiben az alapozásra alkalmas talaj ennél mélyebben helyezkedik el, akkor ún. mélyalapozást kell alkalmazni (cölöpalapozás, résalapozás). A mélyalapozás a családi házaknál rendkívül ritka, mivel óriási költségeket jelent. Ebből adódóan a telekválasztásnál feltétlen törekedni kell a jó általaj adottságokra, hiszen még a sávalapozás esetén is jelentős többletköltséget jelent egy 1,5 m mély árok kiásása. Ezesetben ugyanis a többlet földmunka és belekerülő beton költsége mellett, valószínűleg már dúcolni is kell a munkaárok partfalait.

• A **talajvíz-viszonyok** is fontos útmutatót adnak a házunk tervezéséhez, megépítéséhez és használatához is. Általában ún. talajnedvességgel kell számolni, ami azt jelenti, hogy a mélyebben levő talajvízből a talajszemcsék között, kapilláris mozgással a vírzészecskék az épületünkig felszivároghatnak. Olyan ez, mint a kockacukor, ami felszívja a kávé-t a csésze aljáról, akkor is, ha azt nem mártottuk teljesen bele. Talajnedvesség esetén az épületünk vízvédelme egyszerűen megoldható általában bitumenes lemezszigetelés beépítésével, melyet vízszintesen, mint **padlószigetelés** (aljzat alatti mező) és vízszintes **falszigetelés** (falak alatti sáv), illetve függőlegesen, mint **függőleges pincefal szigetelés** készítünk el. Amennyiben a talajvíz magasabban helyezkedik el, és abba a mélységbe a pincénk vagy épületünk belenyúlik, akkor nagyobb gondoknak nézhetünk elébe. A magas talajvíz esetén nemcsak a víz beszivárgásától kell megóvni az épületünket, hanem a **víznyomás** okozta többletterheléstől is. Ilyen lehet a pincefalra nehezedő oldálnyomás, de ilyen a **felúszás veszélye** is, amikor, mint egy hajó, úgy emelkedik ki az épületünk a talajból. Az ilyen többletterhekre az alépítmenyi szerkezeteket (alapozás, pince, stb.) mindenképpen külön figyelemmel kell méretezni (vasbeton falak és lemezek stb. alkalmazása, mely jelentősen megrálgítja a kivitelezési munkákat). A talajvíz épületbe jutásának megakadályozására biztonságos szigetelést is kell létesíteni. Ez hagyományos **bitumenes lemezszigetelés** esetén négy réteg, míg korszerű bitumenes lemezek alkalmazása esetén (modifikált vastaglemezek, erősített hordozóréteggel) két réteget jelent. **Műanyag lemezszigetelés** esetén (PVC- vagy gumilemezek) egy réteg alkalmazása is megfelelő lehet. A kialakítandó szigetelés önmagában is költségesebb, mint a talajnedvesség esetén alkalmazott szigetelések, és mindezek mellett igényes kivitelezést, és komoly szakmai felügyeletet is igényel a kiépítésük. Még az is előfordulhat, hogy a folyamatosan egyre magasabb vízállások egyre magasabb talajvízszintet eredményeznek a vízparti területek közelében, így a legnagyobb odafigyelés mellett is adódhatnak pincebeázások; ha másból nem,

hát árvízből vagy csőtörésből. A talajvizek jelenlétének másik fő következménye, hogy az építés ideje alatt a víz munkagödörbe történő beáramlását meg kell akadályozni, ha nem akarunk búvárokat alkalmazni az alapozás elkészítéséhez. Ezt **víztelenítésnek** hívják, mely jelentős gépi és technológiai háttérrel igényel. A folyamatos vízvivattyúzás további jelentős költségeket is eredményez, a "kitermelt" víz elhelyezésének és a környezetszennyezésnek a problémáit már nem is említve.

I/3.

Amit már elődeink megtettek értünk, azaz közművek, ősfák, kerítések

A telek fontos adottsága a közművesítetttség, hiszen az érvényes előírások szerint lakóépület kizárólag közművesített telken építhető. Az alapvető közművek, melyek nélkül az építési engedély nem kérhető meg: a **víz** és **villany**. A **gáz** és a **csatorna** megléte nem szükséges feltétellel, de a komfortérzetet jelentősen meghatározza a későbbi használat során. Napjainkban a közműigény kiegészül a modern telekommunikációs hálózatok meglétével: **vezetékes telefon**, szélessávú **internet** (esetleg optikai kábel), **kábeltelevízió**-hálózat. Bár ma már a mobilszolgáltatók az



ország területének nagy részét lefedik, hasznos lehet mégis próbát tenni, hogy a kiválasztott telkünkön mekkora a téreőr.



A közművesíttetés kérdésében a telek szempontjából két fázist emelhetünk ki. Az első, mikor minden fontos és kevésbé fontos közműcsatlakozás a **telken belül** ki van alakítva. Ez azt jelenti, hogy már az építés elején, sőt az alatt is a közművek használhatók: pl. vízvételi és villanyvételi lehetőség van. Ez megkönnyíti a tervezés és kivitelezés munkáit is, hiszen tudjuk a pontos nyomvonal kialakítását, így lehetőség van az alapvezetékek időben történő elhelyezésére, mely az épület alapozását, vagy padlószigetelését is érintheti. Amennyiben a telekre a közmű nincs bevezetve, úgy meg kell vizsgálni, hogy az utcában milyen **közműcsatlakozás kialakítására** van lehetőség. Az utcai közműhálózatra csak külön **engedély alapján** lehet rákötni. Az engedélyezéshez szakági (víz, csatorna, stb.) **közműterveket** kell készíttetni és engedélyeztetni. Sok esetben a közműbeállítások kiépítése **útfelbontással** is jár, mely szintén csak engedély alapján végezhető. A közműigénylés során az igényelt kapacitás alapján **közmű-hozzájárulást** kell megfizetni, mely sokszor váratlan és jelentős költségeket is hozhat. Ez például Budapesten kb. 800.000 - 1.000.000 Ft/telek,

mely nem tartalmazza az olyan, szükséges **fogadóhelyek** költségeit, mint a szabványos vízóra akna. Amennyiben a közmű nem közvetlenül a telekhatárunkhoz eső közterületen található, úgy további költséget jelent a közterületen történő **hálózatbővítés**, melyet szintén az építetővel fizettet meg a közműszolgáltató. Mindezek mellett előfordulhat, hogy a közműkapacitás már nem megfelelő, így a hálózatbővítés nemcsak **nyomvonalbővítést** jelent, hanem **kapacitásbővítést** is. Ez nagyságrendekkel emelheti a közműköltségeket (pl. trafó létesítése), vagy hosszú időre ellehetetleníti a házépítésünket, (várjuk a csodát: hátha valaki megcsináltja).

A közművekkel és azok költségeivel kapcsolatos információkat a közműszolgáltatók adják meg. Az építési engedély kötelező mellélete az ún. **közműnyilatkozat**, melyből kiderül a közművesítés megléte, vagy annak lehetséges kialakítása, továbbá tájékoztatást kapunk a várható költségekről is.

Példa közműfejlesztési költségekre (Budapest):

<i>Víz igény:</i>	<i>kb. 2,5m³/nap,</i>
<i>fejl. hozzájárulás:</i>	
<i>Csatorna igény:</i>	<i>kb. 2,0m³/nap,</i>
<i>fejl. hozzájárulás:</i>	<i>440.000,- + ÁFA/m³</i>
<i>Összesen:</i>	<i>1.100.000,-</i>
<i>Villany igény:</i>	<i>kb. 3×25A,</i>
<i>fejl. hozzájárulás:</i>	<i>32A felettire 2.000Ft/A</i>
<i>Összesen:</i>	<i>90-100.000,-</i>
<i>Gáz igény:</i>	<i>kb. 40m³/nap,</i>
<i>fejl. hozzájárulás:</i>	<i>9.000/fogy.mérő</i>
<i>Összesen:</i>	<i>15.000,-</i>

További költségek: vízóra akna, gázfogadó, csatorna akna, stb. kb.200-400.000.- Ft

- A telekválasztásnál figyelembe vehetünk egyéb, számkunkra fontosnak tűnő tulajdonságokat is. Ilyen lehet a telken található **növényzet**: ősfák, értékes gyepszőnyeg, különleges cserjék. A növények nemcsak előnyt, de hátrányt is jelenthetnek, amennyiben a házunkat éppen egy védett ősa helyére képzeljük. Bár vannak példák arra, hogy a megmaradó fa éppen a nappalink köllőközepén marad, de néhány extrém esetet nem számítva a meglévő növényzet megtartása leginkább az épületünk áthelyezésével biztosítható.

A fakivágáshoz **engedélyt kell** szerezni, melyet az illetékes önkormányzat ad ki. Az engedélyhez **fakivágási tervet** kell készíttetni, arra jogosultsággal rendelkező **kertészmérnökkel**. Az építési engedély kötelező melléklete a kertészeti terv, mely nemcsak a meglévő-megmaradó, és meglévő-kivágandó növényzetet tartalmazza, hanem a tervezett új növényültetést is. A **kertrendezési terv**, mivel az építési engedély része, a használatba vételi eljárás során is előkerül, hiszen a terv szerinti kertkialakítás a használatba vétel feltétele, melyet a hatóság szigorúan ellenőrizhet.

Néhány esetben a telken előfordulhatnak más védett értékek is. Ilyen lehet egy **műemlék** épület, szobor, kerítésrészlet, vagy éppen várfal-maradvány. A védett értékeket a műemlékvédelem nyilvántartja, és az általában a telek tulajdoni lapján szerepel. Előfordulhat, hogy a földmunka során bukkanunk **régészeti értékekre**, épületromokra, mely a földmunkák azonnali leállítását, és a szükséges régészeti feltárások megkezdését jelenti, az építető nem kis bosszúságára. A **régészetiileg védett** területek nyilvántartása szintén megoldott, és ennek meglétét a telek tulajdoni lapján vagy a helyszínrajzokon feltüntetik. Ebben az esetben az építési engedélyezési eljárás során a területileg illetékes régészeti vagy műem-

lékvédelmi szervezet is, mint szakhatóság bekapcsolódik az eljárásba. Az építési engedély mellett előírják, hogy az építési munkát megelőzően **régészeti feltárásokat** kell végezni, melynek költségeit természetesen az építető vállalja. Sokszor nemcsak a felmerülő, milliós nagyságrendű **feltárási költségek** okoznak gondot az építetőnek, hanem a **feltárási idő** is, mely akár több hónapot is igénybe vehet.

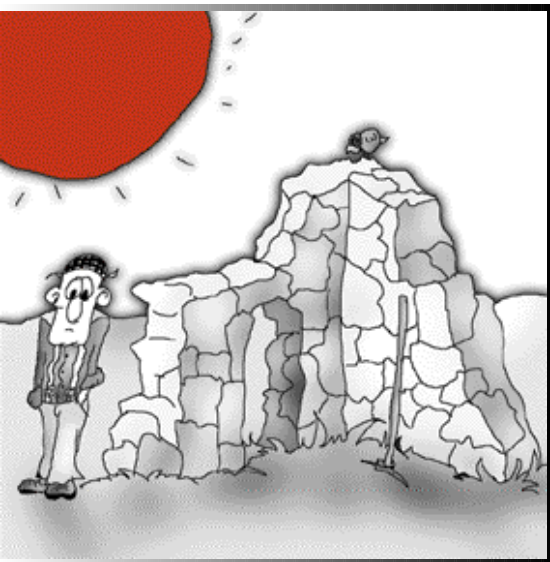
No, és ha mindezeket figyelembe vettük és jönak találtuk, és ha a kedvünk is megvan még a telekvásárláshoz (azaz még mindig tetszik), akkor már csak a pénztárcánkat kell nagyra nyitni, hogy legyen miből kifizetni. Hiszen a teljesen **HIBÁTLAN** és még **ÜRES** telkek ára általában nem az "akciós" kategóriába tartozik.

I/4.

A telekvásárlás fortélyai, azaz hogyan vigyázzunk pénzünkre

Amennyiben úgy döntöttünk, hogy a telekvásárlást megindítjuk, akkor számtalan jogi kérdést kell tisztázni. Ehhez kellő elrettentést ad a napi híradásokban is felbukkanó **INGATLAN ÉS LAKÁSMAFFIA**, melynek eredményessége jól mutatja a hazai ingatlanjog szabályrendszerének hézagosságát.

- **Az ingatlan személyi igazolványa a tulajdoni lap.** A tulajdoni lap tartalmazza a telekkel kapcsolatos alapvető információkat. A tulajdoni lap három fő részből áll. Az **I. rész** tartalmazza a telek helyrajzi számát, pontos címét, pontos méretét. Ez a telek beazonosításához elengedhetetlenül szükséges: nehogy más telkét vásároljuk meg. Az **I. rész** tartalmazza azt is, hogy üres-e a telek (megjelölés: telek) vagy már beépített (megjelölés: felépítmény, családi lakóház). Ennek jelentősége abban áll, hogy a telek lehet üres, de ha a tulajdoni lapon felépítmény is szerepel, az azt jelentheti, hogy a meglévő épületet engedély nélkül bontották el, vagy annak elbontási tényét a földhivatalnál még nem vezették át. Az ilyen



hanyagások gondot jelentenek a későbbi építési engedélyezésnél, hiszen egy telken többnyire csak egy épület lehet. Azaz: ha a tulajdoni lapon már szerepel egy épület, akkor újabbra nem adható ki építési engedély.

A tulajdoni lap **II. része** a tulajdonviszonyokat mutatja: ki a jelenlegi tulajdonos és milyen arányban (pl. $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{3}$). A bejegyzések megmutatják az előző tulajdonosok listáját is, átlós áthúzással jelölve azok tulajdonosi megszűnését. A tulajdonviszonyok tisztázásánál ajánlott a teljes tulajdonváltást nyomon követni, akár az előző tulajdonost is felkeresni, hiszen pontosabb képet kaphatunk a telek tulajdonosváltásainak történetéről, éppen úgy, mint egy használt autó megvásárlásánál tenénk. A tulajdoni lap **III. része** tartalmazza a telekre vonatkozó terheléseket. Ilyen lehet a **szolgalmi jog**, **haszonélvezeti jog** vagy **jelzálog jog**, **elidegenítési tilalom**. Esetenként egyéb korlátozások is bejegyzésre kerülhetnek, mint pl. értékvédelem, műemlékvédelem, stb.

A sikeres adás-vétel feltétele, hogy a terhelési lap üres legyen, azaz a telek **terhermentes**. Ennek tényét a tulajdoni lap minden esetben tartalmazza, oly módon, hogy a II. részen a földhivatal ezen tényt **pecséttel hitelesíti**, és a III. részt nem is adja ki. Kivételt jelenthet a szolgalmi jog, ahol a jogosultság fenntartásával a tulajdonváltás

lehetséges. Ez elsősorban a telek használatával kapcsolatos információ, hiszen a szolgalmi jog esetleg zavarhatja a későbbi házunk használatát, (pl. gépkocsi közlekedés esetén), vagy beépítési korlátozással is járhat (pl. védőtávolságok egy gázvezeték esetén).

A telek másik fontos igazolványa a térképmásolat. Ennek funkciója a telek térbeni beazonosítása. Bár a pontos cím és méret a tulajdoni lapon is fel van tüntetve, a telek területi elhelyezkedését (szomszédos telkek és utcák), geometriáját, no és pontos méretét a térképmásolat tartalmazza. Ennek segítségével könnyű megtalálni a telket akkor is, ha a környezet nem beépített, és a telek nincs még pontosan meghatározva. A térképmásolat mutatja a telken meglévő felépítményeket is, melyek elbontását a későbbiekben **épület letüntetésí vázrajzzal** kell bejegyeztetni. A később megépült lakóházunkra majd **épület feltüntetésí vázrajzot** kell készíttetnünk, mely alapján a földhivatal az adott térképraizon az épületünket megrajzolja. Ezen feladatokhoz geodétát kell felkérni, aki megfelelő jogosultsággal rendelkezik, és annak tényét bejegyzési számával igazolja. A térképmásolat alapján a telek kitzzésére nincs mód, hiszen a másolat pontos geodéziai koordinátákat és oldalméreteket **nem tartalmaz**. Így a kitzzéshez külön geodéziai munka szükséges.

- **Az adásvételi szerződés lényege, hogy a tulajdonviszonyok megválnak.** A meglévő tulajdonos elad, míg az új tulajdonos vesz. Ennek tényét a tulajdonlapon a II. részben az új tulajdonos feltüntetésével (tulajdonjog-bejegyzés) és a régi tulajdonos áthúzásával (tulajdonjog-törlés) jelöli a földhivatal. Az adásvétel akkor zárul le, ha a teljes vételár kifizetésre került és az ingatlan birtokba adták az új tulajdonosnak. Ez a folyamat azonban elhúzódhat, hiszen a vételár kifizetése sokszor nem azonnal történik (pl. részletben fizetünk vagy hitelt kell felvenni, esetleg az ügyvéd éppen szabadságra ment, stb.). Ilyen esetben a folyamatban levő adásvételt a földhivatal **széjlegy** formájában rögzíti, vagy **tulajdonjog-fenntartást** jegyez be. Az ilyen jellegű bejegyzések **nem** tekinthetők



véglegesnek, így az új, leendő tulajdonost semmire nem jogosítja fel az ingatlannal kapcsolatban. A tulajdonosi jogokat kizárólag **végleges tulajdonjog bejegyzés** alapján lehet gyakorolni, melynek tényét a földhivatal külön értesítésben a szerződő felek számára bejelenti. Fontos lehet, hogy az átmeneti állapot (**foglaló kifizetésétől a végleges tulajdonjog bejegyzésig**) az adásvételi szerződésben pontosan szabályozásra kerüljön, így elkerülhetjük, hogy az ingatlant egy időben mások számára is eladják, valamint lehetőségünk nyílt akár hitel felvételére is, anélkül hogy másik ingatlant kelljen fedezetként bevonni. Ilyen hitelfelvétel azonban kizárólag a régi tulajdonos hozzájárulásával valósulhat meg, mely hozzájárulás tényét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

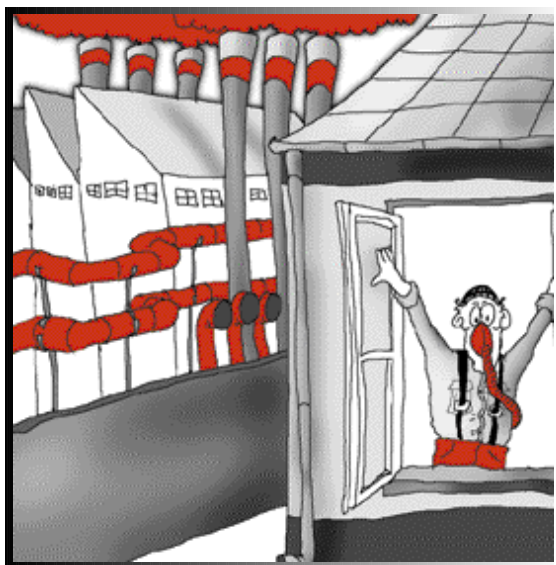
Külön érdekesség lehet, ha a kívánt telek egy nagyobb terület része, azaz osztatlan közös tulajdonban van. Ilyen esetben számtalan tulajdonos is megjelenhet a tulajdoni lapon, és már az is nehézséget jelenthet, hogy kitől kell megvenni az ingatlant. Ennek tisztázása elsősorban a kötelezően felkért ügyvéd feladata. Figyelembe kell venni azt, hogy közös tulajdon esetén a tulajdonosársaknak **elővételi joguk** van. Ez azt eredményezheti, hogy a kialakított alacsony telekár mások számára is vonzó lehet, és az alacsony áron élnek elővételi jogokkal, így a hosszú alkuba fektetett munkánk mások számára terem gyümölcsöt. Az ellenkezője - azaz a magas vételár rögzítése a szerződésben - nem praktikus, hiszen ezáltal a vevő számára magasabb az **illeték**, és az eladó számára növeli az **adóbefizetést**. Fenti közterheket, azaz a vagyonszerzési illetéket és az eladásból, mint bevételből származó jövedelem után megfizetendő adót az illeték hivatal értékcélsége alapján határozzák meg, függetlenül attól, hogy az adásvételi szerződésben mekkora vételár szerepel.

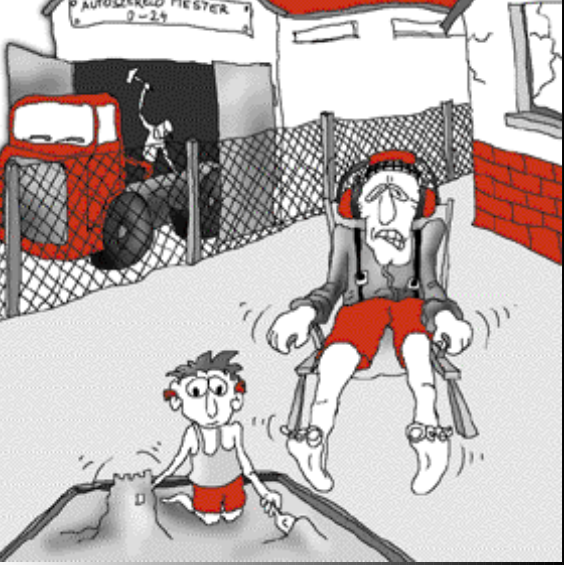
- **A televásárlás nemcsak jogi felkészültségünket teszi próbára, de türelmünket is.**

A megfelelő telek megtalálása sokszor évekig is eltarthat. A piaci tájékozódásunkat segítheti, ha olvassuk az **ingatlanpiaci hirdetési magazinokat**, vagy felkeressük



a közeli **ingatlanközvetítő irodákat**. Sokszor hasznos lehet az utcában lakók, vagy szomszédok megkérdezése is, akik esetleg előbb szereznek tudomást a kiszemelt telek eladásáról (pletykálás válásról, vagy súlyos betegségről). A költségsökkentés miatt sokszor idegenkedünk az ingatlanközvetítőktől, de ez alaptalan. A **közvetítői jutalékok** szinte mindig az eladó fizeti, azaz számunkra ez nem jelent pluszköltséget. Továbbá a közvetítő bizalmasabb kapcsolatban áll az eladóval, azaz jobban képes rábeszélni az árengedményekre, mint mi





idegen vevőként. Némi garanciát is jelenthet egy ismert ingatlanközvetítő iroda arra vonatkozóan, hogy elkerüljük az ingatlanmaffia hálóját, vagy olyan telket vegyünk, amit a héten már tucatnyi vevőnek eladtak.

A telekvásárlás legfontosabb tényezője a **telek vételára**. A vételár megállapításának alapja az ingatlanpiac. Az ún. **piaci ár** nem más, mint a környező hasonló ingatlanok realizált eladási átlagára, figyelembe véve az adott telek értékmodosító tényezőit. Ebből adódóan hasznos lehet, ha tájékozódunk a környezetünkben, ki mennyiért vett és adott el hasonló telkeket a közelmúlt-

ban. Az így kialakult árat (négyzetméter-ár vagy négy- szögöl-ár) aztán növelhetjük vagy csökkenthetjük annak megfelelően, hogy az átlaghoz képest a kiszemelt telket jobbnak vagy rosszabbnak tartjuk. Ilyen szempontok lehetnek a közművesítetttség, az utca minősége (aszfaltozott vagy sem), a tömegközlekedés elérhetősége (közele buszmegálló), a környező utak forgalma, környezetszennyezése, az intézményhálózat közelsége (bolt, orvos, iskola, stb.), vagy a "festői" kilátás a szomszéd lakatosműhelyére. Minden olyan tényezőt is figyelembe kell venni, amit a telekvásárlás szempontjai között a jelen fejezetben már említettünk.

Mindezek mellett megjelenhetnek **egyéni (szubjektív)** szempontok is. Ilyen lehet a megszokott környezet (nem szeretnénk másik városrészbe költözni), a nagymami közelsége (lesz ki vigyázzon a gyerekre), vagy éppen a munkahelyünk gyors megközelítése. A vételi alku esetén szerencsés ezeket az egyéni szempontokat gondosan leplezni, hiszen ezek kiismerése biztatást ad az eladó árnövelő kedvéhez.

A fejezet sikeres vége az lehet, hogy még megfizethető áron hozzájutunk álmaink (vagy csak a lehetőségeink) telkéhez. A küzdelemorozat azonban csak most veszi igazán kezdetét, hiszen a súlyos pénztárca-könnyítő esemény után gyorsan szeretnénk cselekedni, (az idő pénz - hallhattuk másoktól), és megindulhat az álmodozás a jövőbeni házunkról.

II. FEJEZET A TERVEZÉS

A fejezetben bemutatjuk, hogy milyen út vezet az álomvilágból a rideg valóságig, azaz hogyan lesz a kacsalábon forgó palota gondolatából sátortetős ház terve.

II/1.

A tervezési program - avagy milyen házat építsünk

- **A tervezés az építető álmodozásával és a családi kupaktanács rendelkezéseivel kezdődik.**

Ennek során minden eszünkbe jut, ami a múltból feldereng (mit szeretünk volna gyerekként a szobánkba), és amit a jövőben elképzelünk. Még szerencse, hogy jövőképünk mellőzi a tudományos ismereteket, hiszen

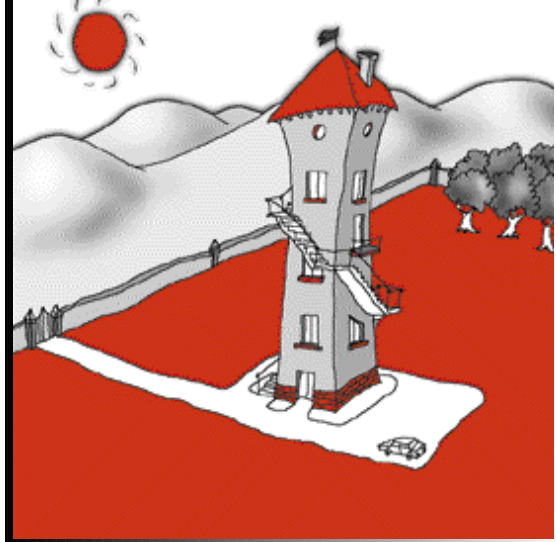
akkor bele sem vágnánk az egészbe, gondolva a gyorsuló felmelegedésre, vagy a tátongó ózonlyukra. Az igények számbavételét követően hamar eljön a kijózanodás ideje, amikor az álomfejtés eredményét megpróbáljuk a **kockás papírhoz**, és a **pénztárcánkhoz** igazítani. Ekkor készül a **tervezési program**. Ennek során számba vesszük a szükséges helyiségeket és **helyiséglistát** készítünk (szobák száma, stb.). A program készítése során meghatározzuk a **funkcionális kapcsolatokat**, melyek a

használathoz kapcsolódnak (pl. az étkező a nappaliban legyen, vagy külön, amerikai konyha legyen vagy zárt, földszinten legyen a garázs, vagy a pincében, stb.). A program összeállításánál szempont lehet a **helyiségek tájolása**, (pl. a nappali a kertre nézzen, ne az utcára, a hálóba süssön be a nap, stb.), és számos, lakóérzetünkkel kapcsolatos elvárás (tágas terek, nagy belmagasság, átlátható térkapcsolatok, sok fény, stb.). A program egyrészt **útmutató** a tervezőnek, másrészt önmagunk kontrollja is, hiszen így könnyebben szembesülünk a korlátokkal, szükségszerűségekkel. Vannak országok, ahol a program összeállításánál a tervező szorosan együttműködik a családdal, segít megmondani számukra, hogy éljenek, vagy hogyan javíthatják életüket az új házban. Néhány esetben a tervező szinte együtt él, beköltözik a családhoz, hogy jobban megismerje életvitelüket. A hazai gyakorlatban ez nem szokás, de az megfigyelhető, hogy a tervezéshez épüpy **ismerőst keresünk**, mint az orvosválasztásnál. Ez is mutatja, hogy a tervezővel bizalmasabb kapcsolatba kerülünk, és ennek eredményeképpen elvárjuk, hogy számunkra, szinte testre szabva készíse majd el a terveket.

Gyakran felmerülő kérdés, hogy érdemes-e **pincét létesíteni**, vagy éppen a **tetőteret** kellene-e **beépíteni**. A válasz megadásánál elsősorban a telek adottságaiból lehet kiindulni, hiszen sokszor a kisméretű telek a maximális beépíthetőség kihasználása mellett sem teszi lehetővé a kívánt méretű és számú lakóhelyiségek elhelyezését. Ilyen esetben elkerülhetetlen a felsőbb szint megépítése, és az szintén szabályozási kérdés, hogy ez tetőtér beépítés lesz, vagy éppen emelet. Természetesen lehet egyéni igény is a toronyszoba, hiszen Cipkerózszika is oda kíváncsozott.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy költségsökkenés miatt önmagában nem érdemes a tetőtér beépíteni, mert a felső szint hasznos alapterületére vetített **fajlagos építési költsége** eléri, sőt esetenként **megaladja** a földszinti lakóterületék építési költségét (a tető szélénél nem lehet felállni, lépcső kell, többlet közlekedők).

A pince kialakítása szintén a beépítési mutatókból eredeztethető. Az értékes földszinti területek kihasználása



sokszor nem teszi lehetővé, hogy a garázst a térszínen alakítsuk ki. Hasonló sorsra szoktak jutni a mosókonyha, éléskamra, hobbyszoba, szauna, stb. helyiségek. Természetesen ezek pinceszinti elhelyezése logikus, hiszen nem indokolt a közvetlen kertkapcsolat, és sokszor kisebb ablak is elég a funkcióból adódó megvilágítási igénynek. A használat során majd gondoljunk vissza ezekre az érvekre, hiszen a téli hólapátolás a garázs-rámpán sokszor a katonaelet reggeli tornájára fog emlékeztetni. Természetesen lehetőség van fűtött kialakításra, de ennek havi számlája sokszor borzolja idegeinket, és tudjuk, hogy ami elromolhat, az el is romlik.

A költségek tekintetében a **pincszint** építése **fajlagosan olcsóbb**, mint a földszint kialakítása, főként azért, mert alacsonyabb szintű a rendeltetése, ezért a hozzá beépített anyagok olcsóbbak (pl. olcsóbb burkolat kerül a mosókonyhába, mint a fürdőbe, és a garázsban sokszor megelégedünk az aljzatbetonnal is).

Ha már úgy döntöttünk, hogy legyen pince, úgy érdemes a **teljes épületet alapincézni**. Így megmenekülhetünk a bonyolult szigetelési megoldásoktól, csomópontoktól, és egyenlőtlen süllyedésektől, alapozási nehézségektől. No és mondhatjuk, hogy kétszer akkora a házunk, mint ami abból a föld felett látszik, és persze nem is kerül olyan sokba. Csak a kritikus természetű vendégeinket ne engedjük le a pincébe, nehogy lássák a mennyezeti

és falon kívüli vezetékorgiát, és a poros betonlajzatot a garázsban.

Elmélkedésünk eredményét általában rögzítjük, hiszen tovább kell adni az építésznek, és a család is jobban látja - sokszor vitákkal terhelt - munkánk gyümölcsét.

A papírra vetés általános formája a **"kockás papír" rajz**, melytől építészeinknek azonnal idegösszeomlást illik kapni. Az alaprajzi **funkciósemák**, funkció kapcsolatok kidolgozása valóban mérnöki munkát igényel. Részben azért, mert a helyiségek megfelelő térszervezése komoly **tapasztalatot** és **térlátást** igényel, másrészt a helyiségek kialakításánál és kapcsolatánál számtalan **építési jogszabályt** kell betartani. Így könnyen előfordulhat, hogy a kockáspapírra vetett gondolatok füstté válnak, és végül rábízunk magunk az építészmérnöki tudásra.

Néhány példa egy átlagos lakóház területszámításához.

Szobák, hálók:	12-15 m ²
Nappali:	25-30 m ²
Konyha:	6-9 m ²
Étkező:	10-12 m ²
Fürdő:	5-6 m ²
Garderob:	4-6 m ²
WC:	2 m ²
Kamra:	2 m ²
Szélfogó, előszoba:	4-6 m ²
Közlekedők, folyosók:	6-10 m ²
Garázs 1 gk.-ra:	20 m ²
(dupla beállóhelyes garázs 2 gk.-ra: 35 m ²)	

**ÖSSZES NETTÓ LAKÓTERÜLET 3 SZOBA +
NAPPALI ESETÉN:** 125 m²+garázs

II/2.

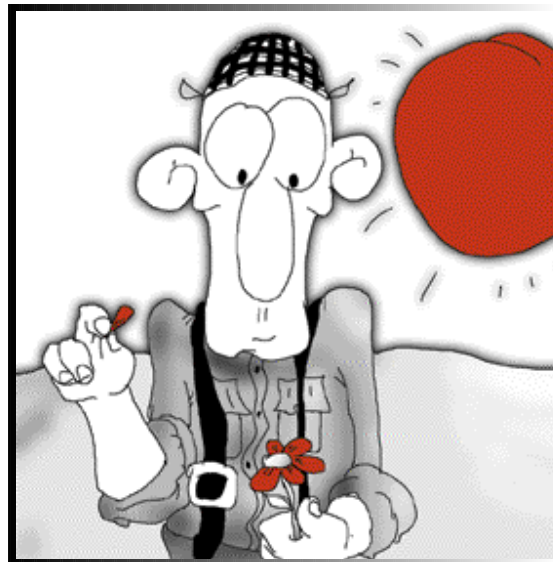
**Hogyan válasszunk tervezőt - avagy
kire bízuk vagonunkat és jövőnket**

- **A házunk megtervezéséhez mindenképpen szükséges tervezőt felkérnünk, még akkor is, ha úgy gondoljuk, hogy minden részletét kitaláltuk.**

A tervező kiválasztásának legfontosabb feltétele a **tervezői jogosultság**. Családház tervezésére csak megfelelő szakmai végzettséggel, és kamarai **nyilvántartási számmal** rendelkező tervező jogosult. A jogosultság **É2**, vagy **É1** kezdőjelű bejegyzési számot jelent, melynek meglétét a helyi építésszakmára (pl. Budapesti Építész Kamara) tagnyilvántartási jegyzékében igazolhatja, vagy azt akár az interneten is ellenőrizhetjük.

A számunkra is jó tervet azonban csak olyan tervezőtől várhatjuk, aki felé bátran kinyitjuk életünk kapuját. A **funkcionális igényeink** mellett (hány autánk van, vagy lesz; akarunk-e főzni a konyhában, vagy inkább a pizzériából szoktunk vacsit rendelni; közös hálót szeretnénk a házastársunkkal, vagy inkább másik szobában horkoljon valaki; stb.), fontos hogy egyéniségünknek is megfelelő **életérőben** éljünk. Ezt a tervező csak akkor érezheti meg, ha kapcsolatunk több egyszerű megrendelői, vagy vásárlói kapcsolatnál.

A tervező kiválasztásánál azért is törekednünk kell a tartós jó viszonyra, mivel a kivitelezés során számtalan újabb és újabb igény, azaz **termódofsítás** jelentkezhet, melynél fontos a gyors és szakszerű áttervezés. Mindezek mellett, a tervezőt **szerzői jog** illeti meg az általa elkészített tervekre, így azok megváltoztatása,



módosítása csak akkor válik jogszerűvé, ha a tervező azokat elfogadta, vagy maga végezte el.

Példa egy átlagos lakóház tervezési díjszámításához a kamarai díjtáblázat alapján.

Tervezett épület 20 millió forintos becsült épületköltség esetén

Építési engedélyezési terv díjszámítása:
 $716.000 * \times 0,8 = 572.800.- Ft + \acute{A}FA$

Kiviteli tervek:
 $1.130.000 * \times 0,8 = 904.000.- Ft + \acute{A}FA$
(II.díjosztály, átlagos családi ház)

**A kamarai táblázat adatai alapján.*

II/3.

A tervezői megbízás - avagy mit várunk a tervezőtől

• A tervezői munka megbízási szerződés keretén belül kerül megrendelésre.

Célszerű a szerződésben rögzíteni a tervezési munka pontos részleteit: milyen terveket kívánunk elkészíttetni, milyen határidőre készülnek el a tervek és milyen tervezési díjat fogunk fizetni. A megbízási szerződés fontos tartalmi része, hogy a tervező milyen **ügyintézési feladatokot** vállal át tőlünk (pl. eljár a szakhatóságoknál, önkormányzatnál, kéményseprőnél), valamint milyen **dokumentumok beszerzésére** vállalkozik (térképmásolat, közműnyilatkozatok megszerzése), milyen **szakvizsgálatokat** tartalmaz a megbízás (pl. geodéziai felmérés készítése, talajmechanikai vizsgálatok készítése, stb.), valamint milyen **szaktervezői** feladatok elvégzését (statika, gépészet, elektromos, kertészeti tervek készíttetése) vállalja. Fenti szolgáltatás-kiegészítések jelentősen befolyásolhatják az árakat, így az olcsó tervezési díj mellett ezekre akár annak **többszörösét is kifizethetjük**.

A tervezési munka díjazásának alapja a kamarai díjszámítás rendszere. A díjszámítás alapja a tervezett épület várható **építési költsége**. Ebből százalékosan meghatározható, hogy a megbízási szerződésben meghatározott tervezési munka mekkora értéket képvisel. Természetesen az alku itt is fennáll, hiszen a tervezők szabadon meghatározhatják díjaikat az éppen aktuális piaci viszonyoknak megfelelően. A gyakorlat azt

mutatja, hogy a családi ház tervezésénél a **kamarai díjszámítási** értékek alatt sikerül megállapodni. De tudnunk kell, hogy a Magyar Építész Kamara vitás esetben csak a kamarai díjszabás szerint megkötött szerződést tekinti érvényesnek.

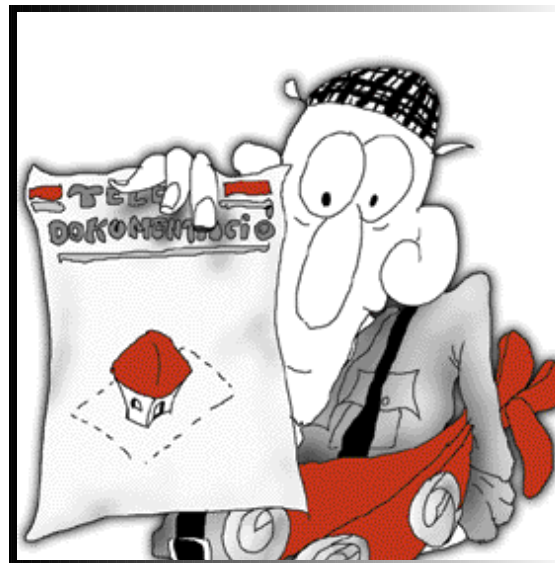
A tervezési díjat nagyban befolyásolja, hogy milyen tervszolgáltatásra tartunk igényt. Amennyiben az építési **engedélyezési terveken, kiviteli terveken túli szolgáltatásokat** is kérünk, a tervezési díj többszörösére nőhet.

II/4.

Tervtípusok - avagy mit kapunk a tervezőtől

• Tervtípusok, azok tartalma, használata, kockázati elemek

A tervezési megbízás keretében többféle, tartalmában és használatában jelentősen eltérő tervet rendelhetünk meg. A házépítéshez feltétlenül szükséges az **építési engedélyezési terv** és dokumentáció. A dokumentáció tartalmát a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet határozza meg. A dokumentáció egyik fontos része maga a terv, de számos melléklet szükséges még ahhoz, hogy az önkormányzat, mint hatóság valamint a szakhatóságok a dokumentációt **elbírálják** és **hozzájárulásukat** adják. Az elbírálás feltétele, hogy a benyújtott dokumentáció



hiánymentes legyen. Amennyiben valamilyen munkarész hiányzik, vagy ha a terv hiányos, az önkormányzat levélben értesíti az építetőt annak pótlásáról. Amennyiben az építető a **hiánypótlásnak** nem tesz eleget, úgy jó esélye van az építési engedély kérelmének **elutasítására**. Ekkor új eljárást kell kezdeményezni, természetesen mindent előről kezdve, és az **eljárási illetéket** is ismételten meg kell fizetni (egylikásos családi ház esetén 10.000,- Ft).

Példa az építési engedélyezési tervdokumentáció fő tartalmi követelményeire:

- kérelem - formanyomtatványon, típusborítóval
 - tervezői nyilatkozat
 - műszaki tervek (alaprajzok, metszetek, homlokzatok, beépítési terv, helyszínrajz)
 - műszaki leírás (építészeti, épületgépészeti, épületvillamosság)
 - statikai műszaki leírás és statikai számítások
 - épület energetikai (hőtechnikai) műszaki leírás és számítások
 - tűzvédelmi műszaki leírás
 - füstelvezetés (kémény) műszaki leírás és kéményseprő engedélyezés
 - tulajdoni lap
 - térképmásolat
 - telekkivitési vázrajz
 - közmű nyilatkozatok (víz, villany, gáz, csatorna)
 - szintvonalas geodéziai felmérés
 - talajmechanikai szakvélemény
 - fakivágási és kertrendezési (kertészeti) terv
- Az építész által készített tervek a felsorolt dokumentációs tartalomnak az egyik legfontosabb, de csupán töredék részét képezik. A megbízási szerződésben kell rögzíteni, hogy fenti tartalomból mit teljesít az építész, és mely dokumentumokat szerzi be az **építető**. Az elkészült terveket az építető aláírásával hitelesíti, mely egyben azt is jelenti, hogy annak tartalmát elfogadta. Sokszor az idő rövidsége miatt olyan tervek is aláírásra kerülnek, melyek nem mindig nyerik meg az építetőt tettségét, de gondolván, hogy később lesz elég idő, azt aláírják. Az így kiadott építési engedélyeket később módosítani kell, mivel a megvalósult állapotnak azonosnak kell lenni az érvényes engedély szerinti kialakítással.

Amennyiben a **módosított építési engedély** elkészítése és megszerzése elmarad, úgy **fennmaradási engedély** megszerzésére van lehetőség. A fennmaradási engedélyhez mindenképpen **építési bírság** kiszabása tartozik, mely akár több millió forint is lehet. A jövőbeni következmények mellett a módosításokat a tervező általában **külön díjazás** ellenében készíti el, így érdemes kellően megfontolni, mit írunk alá.

- **Az épület megépítéséhez javasolt a kiviteli (építési) terv elkészítése is.** Bár a hozzáértő mesterek az építési engedély tartalma alapján képesek megépíteni egy családi házat, a mai vállalkozói rémtörténetek mellett érdemes már csak a kockázatok és mellékhatások miatt is a kiviteli terveket elkészíttetni.

Nagyon lényeges, hogy az engedélyezési terv elsősorban a hatósági elbíráláshoz szükséges, míg a kiviteli terv a ház megépítéséhez. Ennek megfelelően a kiviteli terv tartalmaz minden műszaki részletet, csomópontokat, rendeléshez és gyártáshoz szükséges **konzignációkat** (nyílászáró, lakatos, asztalos és műkö konzignációs tervek), valamint részletes, tételes költségvetés kiírást (árak nélkül) pontos anyagmegnevezéssel és mennyiségekkel. A **pontos műszaki tartalom** egyrészt segít a jó minőségű ház létrehozásában (nem lehet kispórolni semmit), valamint az elszámolásokban (nem lehet a szükségesnél több anyagot és díjat felszámolni). Így valószínű, hogy a kiviteli tervre kifizetett pénz sokszorosan **megtérül**.

II/5.

Szakági tervezések - avagy még hány tervezőnek kell fizetnünk

- **A kiviteli tervek nemcsak építészeti, hanem szakági tervezői munkarészeket is tartalmazhatnak.** Ilyen lehet a statikai kiviteli terv, az épületgépészeti kiviteli terv, az épületvillamossági kiviteli terv, a kertépítési kiviteli terve. Esetenként szükség lehet külső közmű kiviteli tervekre, a közüzem-csatlakozás kiviteli tervére, vagy akár felvonó kiviteli tervre is. A szakági terveket az adott szakági végzettséggel rendelkező, tervezői jogosultságot szerzett tervezők készítik el (gépészmérnök, villamosmérnök,

statikus mérnök, kertészmérnök, közlekedésmérnök). A szaktervezők díjazását tartalmazhatja a **generáltervezői megbízási díj**, de gyakran előfordul, hogy a szakági tervekre az építető külön állapodik meg a szaktervezővel. A kiviteli terveknel általánosságban megállapítható, hogy a szaktervezőknek kifizetett tervezési díjak összességére nagyságrendileg azonos az építészeti tervek díjával. A költségek csökkentése miatt gyakran a **szakági tervek** megrendelésére nem kerül sor, hiszen a villanyszerelő mester, vagy a vízvezeték szerelő mester mindenféle előzetes terv nélkül is képes egy családi ház hálózatát kiépíteni. Gondot jelenthet ilyen esetben, hogy a használatba vételi engedélyezési eljáráshoz a **közmű hozzájárulást** csak előzetesen jóváhagyott tervek alapján lehet megkérni. Így azok hiányában a közmű hozzájárulást nem kapjuk meg, és így a használatba vételi engedélyt sem tudjuk megszerezni. Márpedig itt a határidőnek fontos szerepe lehet, hiszen a bankok az utolsó hitelrészletet csak a használatba vételi engedély megszerzését követően folyósítják, melyre az építkezés végén igencsak nagy szükségünk lehet.

A szakági tervek nemcsak az engedélyek zökkenőmentes megszerzésében segítenek, hanem a kivitelezést is megkönnyítik. A tervek alapján optimálisan **lehet méretezni** a tervezett gépészeti és elektromos hálózatok nyomvonalát és kapacitását. Így elkerülhetjük, hogy hideg van a nappalinkban és levágódik a biztosíték, ha bekapcsoljuk a mosógépet. A hálózatok optimalizálása **költségmegtakarítást** is jelenthet, mivel elkerülhetők a túlméretezések (pl. jó nagy radiátort veszünk, nehogy fázzunk). Fontos lehet, hogy a szakági tervekhez készülő **költségvetés kiírás** segíthet a vállalkozói éhség csillapításában, azaz az indokolt vállalkozói díjak pontos megállapításában.

II/6.

Szakértői feladatok - avagy a pénztárcánk már félig kimerült, de még nem adtuk be az építési engedély kérelmet

- Az építészeti és szakági tervek elkészítéséhez néhány szakértői munkarészre is szükség lehet. A pontos

terepadottságok feltérképezése indokolhatja **geodéziai szakvizsgálatok**, felmérések készítését, és az alapozás tervezéséhez szükség lehet **talajmechanikai szakvéleményre** is. Ezek elkészítése általában az építető feladata. Hiányában a tervezők nem tudnak teljes körű felelősséget vállalni munkájukra, és ez a későbbi vitás ügyeknél perdöntő lehet. A szakvizsgálatok elvégzését az önkormányzat az építési engedélyhez is kikötheti. Ilyen esetben elengedhetlenül szükségessé válik a szakértői anyagok elkészítése.

- Egyes esetekben a tervezett épületünk más, meglévő ingatlan, épületet is érinthet (pl. szomszédos házat, ha a telekhatáron ikresen csatlakozunk). Ilyen esetekben szükség lehet **statikus szakértő** bevonására, aki az előzetes alap feltárások ismeretében javaslatot tesz a szükséges **alap megerősítésekre**, alafalazásokra. A szakértő megvizsgálhatja a szomszéd épület állagát, szerkezeti kialakítását is, és javaslatot tehet az **állagvédelem** statikai megoldásaira (pl. dúcolás, földmunka, stb.).
- A tervezésen túl szakértőt vehetünk igénybe a telek forgalmi értékének megállapításához. Az **ingatlanforgalmi szakértő** által készített **értékbecslés** kiindulási alapja lehet a telek vételárának kialakításához.



- A várható építési költségek meghatározásához alkalmazhatunk **költségszakértőt**. A szakértői munka kiterjedhet az ajánlott vállalkozói ár (építési költség) kontrolljára is, mely az ártárgyalásoknál komoly megtakarításokhoz vezethet.

Példa egyes szakértői vizsgálatok díjára, átlagos telek (200-250 nöl) esetén:

- *Telekhatár kitűzés, kitűzési vázrajzzal*
30-50.000.- Ft
- *Szintvonalas felmérés, dokumentációval*
50-80.000.- Ft
- *Talajmechanikai vizsgálat*
100-150.000.- Ft
- *Értékbecsülés (telekre)*
30-50.000.- Ft

Bár a szakértői közreműködést általában a kivitelezés során, vagy annak végén látjuk szükségesnek, az esetek nagy részében ez megelőzhető. Az előkészítés és tervezés során készült szakértői munkák jelentősen csökkentik a későbbi kivitelezés kockázatát, és így elkerülhető lehet az utólagos szakértői, sok esetben igazságügyi szakértői munka. Ezzel nemcsak költségeket takarítunk meg (ügyvéd, bíróság, igazságügyi szakértő), hanem a vele járó bosszúságokat is.

II/7.

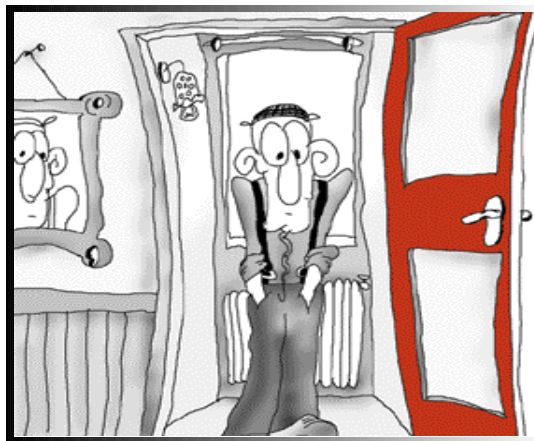
Tervezői felelősség és garancia - avagy kit okoljunk a házunkért

- A tervezői munkára a tervező, szakági tervező felelősséget vállal. Ezt a **tervezői nyilatkozat** igazolja, melyben a tervező kijelenti, hogy a tervezés során az érvényben levő előírásokat, jogszabályokat betartotta, azok alóli felmentés, eltérés nem volt szükséges. Ez azt jelenti, hogy a későbbiek során az ebből eredő hibák a tervező érdekkörébe tartoznak. Természetesen csak olyan hibákról lehet szó, ahol egyértelműen bizonyítható, hogy valamilyen jogszabály nem került betartásra. Nem tekinthető tervezési hibának, ha kicsinek találjuk a nappalit (de annak mérete meghaladja a jogszabályban előírt 17,5 m²-t). A **tervezési hibát** a tervező köteles térítésmentesen kijavítani. Amennyiben a hibásan tervezett épület vagy épületrész megvalósult,

akkor a tervek utólagos kijavítására nincs mód. Ilyen esetben marad a bírósági döntés, amelyen a hibás épületrész elkészítésével kapcsolatban a kivitelező és a tervező, esetenként a műszaki ellenőr a felelősség megosztásáról elvitakozik.

Mindenképpen jó, ha a kivitelező megfelelő tapasztalatokkal rendelkezik, és időben észreveszi a hibás tervezést, így elkerülhető a nagyobb **épületkár**.

- A tervezők köthetnek tervezői **felelősségbiztosítást**. Ennek jelentősége abban áll, hogy az építetőnek nem hosszas bírósági huzavona után kell megkapnia a jogos **kártérítést**, hanem azt a biztosítóval rövid idő alatt rendezheti. Természetesen a biztosító majd ezt megpróbálja bevasalni a tervezőn, de ez már nem a mi ügyünk lesz. A tervezői felelősségbiztosítás nem olcsó mulatság, így kisebb épületeknél, családi házaknál általában nincs megkötve.
- Sokszor előfordul, hogy a kivitelezés során **módosítunk** az épületen, és így a megtervezett épületgépzési rendszerek kialakítására nincs lehetőség (pl. fürdő áthelyezése). Minden lényeges módosítás során szükséges a tervező, szakági tervező bevonása. Az önkényes módosítások nemcsak az épülethibákat növelik, de mentesítik a tervezőt is a felelősség alól, mivel közreműködése nélkül történt. Így jó esetben csak magunkat perelhetünk, rosszabb esetben éppen a tervező(k) fogják ezt tenni, **szerzői jogok megsértése** jogcímen.



III. FEJEZET A TERVEZÉS

A fejezetben bemutatjuk az építési engedély megszerzésének fő feltételeit, illetve a kapcsolódó építetói feladatokat.

A házépítés egyik mérföldköve, mikor építési engedélyt kapunk. Olyan ez, mint a diáknak a felvételi értesítő, aki már a diplomát is a kezében érzi. Pedig inkább a katonai behívóparancsra hasonlít: a neheze ezután kezdődik.



Az építési engedély arra biztosan jó, hogy véget vessünk az álmodozásnak, hiszen az engedélyezett tervek iránymutatóak lesznek a házunk későbbi formálódásában. Hátrádólhatunk a székünkben és nosztalgiával visszagondolhatunk a nagyszerű ötletekre, melyek lassan kikoptak a tervezés folyamán. De búslakodás helyett lázasan nekiálhatunk a házépítő magazinok átnyálazásához, hogy a csempét és ajtót jó előre kiválasszuk. Később persze ezekről is le kell mondani, de ezt majd a következő fejezetben.

III/1.

Minek az építési engedély - avagy miért nem csinálhatunk a saját telkünkön, saját pénzünkől azt, amit akarunk

- Az építési engedély szükségességét a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet szabályozza. A rendelet alapján kerül

meghatározásra az **építési engedély köteles** tevékenység is. A szabályozás a gyakorlatban szinte minden építési engedélykötelesnek minősít, az ablakcerétől, a kerítés-festésen át a felhőkarcoló építéséig. Így természetesen a családi ház építéséhez is **építési engedélyt** kell kérni. Az engedélyben minden olyan tevékenységet meg kell határozni és meg kell tervezetni, ami az építés során felmerülhet. Ilyen maga a ház felépítése, de ilyen a kerítésépítés, nagyobb terepmunka, támfalak építése, stb. is. Az engedélyköteles tevékenységekről tervdokumentációt kell készíteni, melynek tartalmát a fenti jogszabály rögzíti. A tervezést csak arra jogosult tervező végezheti. A **tervezői jogosultságot** az önkormányzat ellenőrzi.

Az építési engedélyezési tervek összeállításában a megrendelőnek is feladatai vannak, illetve lehetnek. A megrendelő kötelessége a hatóság felé, mint **ügyfél** eljárni, továbbá az engedélykérelmet benyújtani, és annak minden tartalmi részét elkészíttetni és pótolni. Ez azt jelenti, hogy a terveken kívül számtalan egyéb iratot, dokumentációt kell beszerezni (pl. tulajdoni lap, térképmásolat, közműnyilatkozatok, stb.). A tervező gyakran segít a szükséges dokumentumok beszerzésében, vagy felhívja a figyelmet azok hiányára.

III/2.

Az engedélyezési eljárás - avagy a hatóságok hálóójában

- Az **építési engedélyezési eljárást** a helyileg illetékes önkormányzat, általában annak építési vagy műszaki osztálya folytatja le. Ennek megfelelően az építési engedély kérelmünket és annak dokumentációját is a helyi önkormányzathoz kell **elbírálásra** benyújtani. Az építési engedélyezési eljárás során a közreműködő hatóságok, szakhatóságok megvizsgálják, hogy a benyújtott dokumentáció tartalmilag megfelel-e a vonatkozó előírásoknak. Ennek első fázisa, hogy az

önkormányzat, mint hatóság ellenőrzi a dokumentáció mellékleteinek meglétét (építési jogosultság igazolása, tulajdoni lap, térképmásolat, közműnyilatkozatok, műszaki tervek és azok mellékletei, kéményseprő hozzájárulása, statikai számítások, telekkitűzési vázrajz, hőtechnikai számítások, tűzvédelmi műleírás, illeték megfizetése). Amennyiben a dokumentáció összetételében hiány van, úgy az önkormányzat az építetőt **hiánypótlásra** szólítja fel. Ennek - az önkormányzati eljárásjog alapján - 8 napon belül meg kellene történnie. A hiánypótlásra az építető szintén 8 napot kap, mely külön kérelemmel esetleg meghosszabbítható. Ez az **eljárás felfüggesztésére** vonatkozó kérelem. Ez indokolt lehet, ha olyan tartalmi részek hiányoznak, melyek beszerzése meghaladja a 8 napot. Fontos, hogy a hiánypótlásról csak az **építető kap értesítést**, a tervező nem. Így ha a tervekkel kapcsolatosan van hiány, akkor az építetőnek kell a tervezőt erről értesíteni.

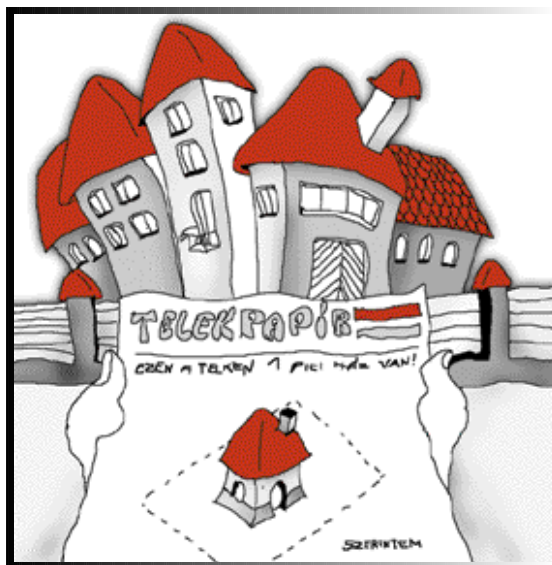
A hiánypótlás után az önkormányzat a dokumentációt szakhatósági véleményezésre megküldi a Tűzoltóság és az ÁNTSZ (régebben KÖJÁL) részére. Esetenként előfordulhatnak más szakhatóságok is, mint Környezetvédelmi Hivatal, Műemlékvédelmi Hivatal, vagy éppen a honvédség vagy légi közlekedés kijelölt hivatalai. Az illetékes szakhatóságokról az építetőt az önkormányzat tájékoztathatja, amennyiben azt az építető kéri.

Praktikus tanács, hogy a tervezőnek érdemes a szakhatóságokat **előzetesen felkeresni**, és az előírások felől érdeklődni, **egyeztetni**, így elkerülhetjük az utólagos meglepetéseket. A szakhatósági elutasítás nemcsak az építési engedély **elutasítását** jelenti, hanem **új eljárás** kezdetét is, ami jelentősen kitolhatja az engedély megszerzésének idejét - főként, ha előtte hónapokig vártunk a szakhatósági elbírálásra. A szakhatósági munkára az önkormányzat legfeljebb 60 napot biztosít. A határidő leteltével az önkormányzat kiadhatja az építési engedélyt a szakhatósági **hozzájárulás nélkül** is, de erre a gyakorlatban nemigen van példa. Így az engedélyzési **eljárás elhúzódása** sokszor nem az önkormányzat, hanem a szakhatóság késlekedéséből adódik.

A szakhatósági eljárás végeredménye a szakhatósági elutasítás, vagy a **hozzájárulás megadása**. Az engedélyzési eljárás folytatásának feltétele minden szak-

hatósági hozzájárulás megszerzése, azok beérkezése. A szakhatóságokkal az önkormányzat áll kapcsolatban, így az eljárás menetéről, és annak eredményéről az önkormányzat tud felvilágosítást adni. Természetesen "baráti alapon" ajánlott érdeklődnünk a tűzoltónál, ÁNTSZ-nél ügyünk állásáról, mely érdeklődés sokszor lendíthet az idő ilyenkor lassan forgó kerekén.

A szakhatósági jóváhagyások mellett az önkormányzat ellenőrzi, hogy a tervezett épület **megfelele-e** a területre vonatkozó **beépítési előírásoknak** (beépítettség, építménymagasság, zöldterület, stb.). Amennyiben a terv tartalma problémás, úgy a tervezőnek a benyújtott terveket **át kell dolgoznia**. Ennek elvégzése a tervezés része, hiszen a tervező a tervezői nyilatkozatában azt "írta alá", hogy az általa tervezett épület megfelel az előírásoknak. Gondot okozhat, hogy az átdolgozott tervek nem azonosak a szakhatóságok felé kiküldött régi tervekkel, így az átdolgozást követően az egész szakhatósági engedélyezést újra el kell végezni. Ez komoly idővesztéssel eredményezhető, így ajánlott, ha a tervező az önkormányzat illetékeseivel előzetesen konzultál. Nagyobb településeken Tervtanács is működik, s ha az nem fogadja el előre a terveket, az engedélyzetetés is elhúzódhat, mivel a 60 napba a tervbírálat nem tartozik bele.



III/3.

Az építési engedély - avagy a "világmegváltó" papír

- Amennyiben az eljárás során mindenki mindent rendben talál, úgy az önkormányzat az építési engedélyt megadja.

Az építési engedély fontos része a határozat, melyben nemcsak az engedély megadásának ténye szerepel, hanem az engedély feltételei is. Ezt sokszor el sem olvassuk: egyrészt borzasztó hosszú, másrészt úgysem értjük a hatósági nyelvet, és fogalmunk sincs a hivatkozott rendeletek tartalmáról. Pedig praktikus lenne, hiszen a feltételek között van leírva mindaz, ami majd az építkezés során és annak végén, a használatba vételi eljárásnál a házszámlainkat fogja össze tenni. Az építési engedély önmagában még nem jogosít házépítésre, csak akkor, ha az engedély megadásáról szóló határozat jogerőre emelkedik. A jogerős építési engedély feltétele, hogy a határozatot az érintettek nem fellebbezik meg. A fellebbezésre jogosultak mindazok, akik a hatósági eljárásban részt vettek, valamint a telkünк közvetlen szomszédjai. A szomszédosági viszony legjobb próbája ez, ugyanis kiderülhet, hogy a baráti kapcsolat ilyenkor ellenségeskedéssé változik. A fellebbezésre meghatározott határidő a határozat kézhezvételétől számított 15 nap, melyet az önkormányzat tart nyilván, a postai küldemény átvételét igazoló lappal, a tértivevénnyel. Amennyiben a szomszéd a határozatot nem veszi át (pl. kórházban van, külföldön jár, stb.), a határozat kézbesítését az önkormányzat ismételten megkísérli. Lendíthet a folyamaton, ha magunk keressük fel szomszédjainkat és próbáljuk a fellebbezésről lebeszélni, és ezt nyilatkozatban is rögzíteni. Gyakorlati tanács, hogy előre nem érdemes semmiféle papírt aláíratni, mivel a határozat kézhezvétele és annak tartalmi megismerése nélkül bármiféle "lemondó nyilatkozat" érvénytelen.

III/4.

A módosított építési engedély - avagy mit végünk ha új ötleteink vannak

- A kivitelezés során gyakran megesik, hogy házunkat nem a tervek szerint akarjuk elkészíteni. Igényeink is megváltozhatnak: pénz áll a házhoz, vagy éppen

a házastársunk már nem bírja a gyötrelmeket. Előfordulhat az is, hogy a valóság más képet mutat, mint ahogy a tervből gondoltuk (már nem is tetszik annyira a ház). A módosítási igényeinket a kivitelező gyorsan teljesíti, de annak hatósági legalizálása felérhet egy építési engedély megszerzésével.

A módosított építési engedély feltétlenül szükséges, mivel a használatba vételi eljárás során a hatóságok, szakhatóságok ellenőrzik a terv és az elkészült ház közötti azonosságot. A módosításhoz tervdokumentációt kell készíttetni (javasolt az épület tervezőjével), és azt hatósági eljárásra az önkormányzathoz be kell nyújtani. A dokumentációnak tartalmaznia kell a módosított állapotot, és utalni kell a módosítás indoklására. A hatósági elbírálás során a módosított építési engedély kiadása nem jelent gondot, ha a módosítás nem jelent jogszabálysértő építést és ahhoz a tulajdonos hozzájárulását adta. Az építési engedély módosításával kapcsolatos eljárás menete gyakorlatilag megegyezik az engedélyezési eljárással, egyszerűsítést csupán az jelent, hogy a változatlanul maradó épületrészekre vonatkozó műszaki tartalmat nem kell újra megvizsgálni. Így egy ablak vagy homlokzati szín módosítására rövidebb idő alatt is engedélyt kaphatunk.

III/5.

A fennmaradási engedély - avagy mit végünk ha "lusták" voltunk

- Amennyiben elmulasztjuk az építési engedély módosítását, vagy nem is volt engedélyünk az építésre, az önkormányzat felé fennmaradási engedély kérelmet kell benyújtani, az engedély nélküli, vagy attól eltérő építkezésre. A fennmaradási engedély tartalmilag azonos az építési engedéllyel, és annak mellékletei is megegyeznek. A fennmaradási engedélyezési eljárás során az önkormányzat és a szakhatóságok megvizsgálják az elkészült épület, vagy épületrész jogszabályi megfelelését. Amennyiben a jogszabályok a megvalósult eltérésre építési engedély megadását is lehetővé tették volna, úgy tulajdonosi hozzájárulás mellett (azaz: az építést megengedi saját magának az építkezést) a fennmaradási engedély megszerzhető. Amennyiben tovább kívánjuk folytatni az építkezésünket, abban az esetben fennmaradási és továbbépítési engedélyt kell kérnünk és kapnunk.

A fennmaradási engedély megszerzése nem jelent felhőtlen örömet, mivel az engedély nélkül elkészült épületre, épületrészre **építési bírságot** szabnak ki. Ennek mértéke az elkészült épületrész nagyságától és a készültég fokától függ. A bírság megállapításában az önkormányzatnak **nincs mérlegelési jogköre**, annak kiszabását és mértékét kormányrendelet rögzíti. Így a hosszas építetói könyörgés mindenképpen jogszabálysértésbe torkollik, mely a jóindulatú ügyintéző állásába is kerülhet.

Amennyiben az engedély nélkül megépített épület, épületrész megléte jogszabályt sért (pl. túllépjük az építménymagasságot, vagy áthágjuk a maximális beépíthetőséget) akkor az önkormányzat **bontási határozatot hoz** az engedély nélkül épített részek elbontására. A bontási határozat ellen lehet fellebbezni, de az esetek többségében ez nem vezet fennmaradáshoz. A bontás végrehajtását hatóságilag is el lehet rendelni, de ez hosszas bírósági huzavona után következik be, és

csupán néhány precedens van az országban. A leggyakoribb, hogy az építető maga bontja, vagy bontatja el az engedély nélküli épületrészt, és ennek "ösztönzéseként" az önkormányzat **100.000,- Ft** alkalmankénti (azaz akár minden hétre is jutóan) bírság kiszabásáról intézkedik. Mivel házunkkal nem tudunk elfutni a telekről, így a **bírság** könnyen behajtható (jelzálog, stb.).

Példa építési bírság számításra:

180 m²-es átlagos méretű földszint + tetőtér beépítéses lakóház esetén

- beépítési eltérés mértéke 5 % (azaz kb. 30 cm-rel kitoltuk a falakat, a ház két oldalán)
- számított alapterület eltérés: 180-nak 5 %-a = 9 m²
- számított térfogatnövekedés (földszint+tetőtér) 40 lm²3
- készültégi fok: a ház elkészült, azaz a szorzószám: 1,0
- becsérték (Budapest) 36.000,- Ft/lm³
- számított bírság: 1.440.000,- Ft

IV. FEJEZET A KIVITELEZŐ KIVÁLASZTÁSA

A fejezet ismerteti a kivitelező kiválasztásának problémáit, és támpontot ad az építetőnek a megfelelő kivitelezői szerződés megkötéséhez.

Nosztalgikus borozgatásoknál férfihósként ünneplik azokat, akik maguk építették fel a házukat. Manapság az ilyen próbálkozás inkább a gyógyellátó intézetbe vezető út lehet. Ennek oka, hogy a házépítés komoly fizikai és "idegi" munka, másrészt valószínűleg kenyérkereső állásunkban sem veszik jó néven a házépítés dorbézolását. Így - más európai országokhoz hasonlóan -, meghonosodott a házépítés vállalkozásba adása. A fejezetben megpróbálunk betekintést adni a kivitelező kiválasztásának fortélyaiba.

IV/1.

Mire jó a kivitelező - azaz hátrádíthatunk-e karosszékünkben

- Mielőtt ráugrunk a telefonunkra, hogy feltárcsázzuk az összes létező ismerősünket, hogy a kőművesek címét begyűjtsük, érdemes végiggondolni, hogy mire is keresünk vállalkozót. A feladatok meghatározásánál nemcsak azt kell számba venni, hogy mit tudunk mi



magunk, vagy családunk is elvégezni (festés, takarítás, névtábla felragasztása, stb.), hanem, hogy milyen módon kívánjuk építkezésünket lebonyolítani. Ennek legfontosabb eleme az építkezés **szervezeti modellje** (beruházási modell).

A legkényelmesebbnek tűnő lehetőség a **generálkivitelező** alkalmazása. Ennek lényege, hogy a kivitelező a tervek ismeretében elvállalja a teljes ház felépítését, az



"alapoktól a kupás cserépig". Ezt **kulcsrakész** generálkivitelezésnek hívjuk. Bár ilyen esetben nem kell cementért szaladnunk munkaidőben a tüzépre, mégsem dőlhetünk hátra a karosszékünkben, hiszen számtalan feladat vár ránk.

A legfontosabb, hogy a generálkivitelezőnek pontosan meg kell mondani, hogy mit várunk el tőle, azaz szükséges a pontos **műszaki tartalom**. Mivel az építetők ritkán szakemberek, így az ilyen jellegű vállalkozásnak alapvető eleme a pontos terv (kiviteli terv). Szerencsések vagyunk, ha a műszaki tartalmat előre meg tudjuk határozni, és azon a későbbiekben sem kívánunk változtatni. Minden módosítás a szerződéses tartalom megváltoztatását jelenti, azaz a **szerződés módosítását**. Ez mindig lehetőséget ad a generálkivitelezőnek a költségek és a határidő módosítására. A generálkivitelező ragaszkodhat a kívánt módosítások tervben történő meg-

jelentésére, átvezetésére, így minden ötletünk egyben termódosítást is jelenthet. Ez gyakran nehézkessé és persze költségessé teszi a kivitelezés folyamatát, így érthető az építetők idegenkedése a generálkivitelezési modellről. Természetesen vannak előnyök is. Ilyen lehet a teljes körű **szolgáltatás**, azaz minden lényeges feladatért a kivitelező felel: az építőanyagok és szakvállalkozók időben a helyszínen legyenek, az ellopott anyagok miatt nem fáj a fejük, stb. A generálkivitelezés esetében előre **kiszámíthatók** a költségek és határidők, hiszen a szerződéskötéskör mindkét paraméter rögzítésre kerül. Saját "vállalkozós" szervezésnél ez nehezen biztosítható, hiszen a falazás megkezdésénél még fogalmunk sincs a villanszerelési költségekről, hiszen legtöbbször ekkor még a vállalkozó telefonszámát sem ismerjük. Előfordulhat, hogy a szerződésben rögzített ár és határidő módosul - leginkább az építetű "módosítgatás" magatartása miatt -, de mint tudjuk: az ütemterv arra való, hogy legyen mitől eltérni.

A generálkivitelező alkalmazása **pénzügyi fejelemet** is megkíván az építetűtől. A vállalkozók kisebb-nagyobb mértékig képesek vállalni a költségeket saját forrásból, de előbb-utóbb mindenképpen ki kell fizetni a szerződéses összeget. Ez gondot jelenthet, ha nem rendelkezünk a teljes kivitelezés összegével, vagy nem tudjuk a hiányzó kifizetéseket belátható időn belül rendezni. Mivel az építetők az első kapavágásnál még sokszor reménykednek az ötös lottóban, így számukra valóban kockázatot jelent a generálkivitelező.

Jó tanács: a generálkivitelezés azok számára jelent kényelmet és biztonságot, akik jó előre eltervezték, mit szeretnének és azt a későbbiekben sem kívánják lényegesen módosítani; no és rendelkeznek a hozzávalókkal (pénz!!!).

- A leggyakoribb házépítési technika, az **"vállalkozós" építkezés**. Ennek lényege, hogy szándékunkban áll elsajátítani a kivitelezés-szervezés (bonyolítás) tudományát. Megjegyzem: ezt a szakismeretet évekig tanulják a mérnökök az egyetemen. A tapasztalat persze sokat számíthat, azaz ha valaki már néhány sikertelen próbálkozást végigélt, ha párszor már megkopasztották

az "alvállalkozók", úgy egyre nagyobb ambícióval vállalja az újabb kísérletet. Amennyiben mégis ilyen módszerrel kísérletezünk, alapvetően fontos, hogy számba tudjuk venni a szükséges **kivitelezői feladatokat**. Legtöbb csalódás abból adódik, hogy a kivitelezők között "technológiai lyukak" keletkeznek, azaz olyan feladatok elvégzése válik szükségessé, amit egyik alvállalkozónak sem mondtunk (pl. a bádogos felrakná az ereszcatornát, csak állványt kér hozzá). Ennek sokszor következménye, hogy munkarészek maradnak el. "Majd visszajövök." - mondja a mester. Ezek pótlása számtalan telefonköltséget, no meg idegeskedést okoz.

További kockázatot jelent, hogy a levonuló mestert követő alvállalkozó erősen kritizálja az elődei munkáját ("Erre a vakolatra nem lehet festeni!"), pedig azt mi már régen kifizettük. Jelentős többletköltséget, no meg határidőcsúszást jelenthet például a teljes padló kiegyenlítése, vagy a csempe alatti többletragasztó felhasználása, hiszen a levonult mesterek visszacsalogatása nagyobb feladat, mint életünk párjának elcsábítása valaha is volt. Az alvállalkozók között a felelősséget is nehéz pontosan lehatárolni. A vakolat volt gyenge vagy a festés készült hibásan, ha omlik a mennyezet?

Az alvállalkozók tőketartaléka általában szerényebb

a generálkivitelezőkénél. Így előfordulhat, hogy a munkakezdéshez előleget kell adni, vagy az anyagot nekünk kell megvásárolni. Az előleggel kockázatot vállalunk, hiszen futhatunk a pénzünk után. A magunk vállalta anyagbeszerzés pedig próbára teheti időnket és türelmünket. Ráadásul az építőanyag kereskedők nagyobb kedvezményt adnak egy "sokszor vásárló" generálkivitelezőnek, mint nekünk, aki közös nyelv hiányában éppen az idegeire megyünk.

Az alvállalkozók legtöbbször csak munkaerejüket viszik a vállalkozásba. Így **hibás teljesítés** esetén nehéz helyzetbe kerülhetünk, hiszen a fürdő újraburkolásához ismét meg kell vennünk a csempét - ha még kapunk hasonlót -, míg a mestertől legfeljebb a munkadíjat vonhatjuk el. Ekkor **duplán** fogunk **fizetni**, hiszen az újabb burkolást nyilván egy újabb mesterrel fogjuk elvégeztetni (már nem bízunk az előzőben), ő azonban szintén munkadíjért szeretne dolgozni (bár az előző mesterrel évekig pereskedhetünk, az új mestert most kell kifizetni). Az "alvállalkozósi" azok számára működőképes, akik ismernek megbízható szakembereket, akik azonnal rendelkezésre állnak mikor megkívánjuk tőlük. Ellenkező esetben egy végelethatatlan építkezésnek nézünk elébe, ahol a végén jóval **több pénzt** fizetünk ki, és jóval **hosszabb idő** múlva költözhetünk be otthonunkba.

- Rutinos házépítők tudják, hogy a fentiekben említett gondokat levehetik vállukról, ha egy **"mérnököt"** azaz **projektvezetőt alkalmaznak**.

A projektvezető tapasztalata és szaktudása jelentősen csökkenti az építetők kockázatot az alvállalkozói modellben. A rutinos projektvezető ismeri a vállalkozói árakat, így komoly segítséget jelenthet az áralku folyamatában. A projektvezető egyben vállalhatja a **műszaki ellenőr** szerepét is, így nemcsak a szervezés és irányítás, hanem annak ellenőrzése is megoldottá válik. A mérnöki gyakorlat segíthet a megbízható alvállalkozók felkutatásában, hiszen más építkezések során számtalan vállalkozó fordul meg a "projektvezetők" kezei között. Komoly segítség lehet a hivatalos ügyek intézésében is, hiszen ismeri a hivatalok eljárásrendjét, esetleg jó viszonyban



van az ügyintézőkkel. Ez megkönnyítheti a módosítások engedélyezését, és komoly segítség lehet a használatbavételi eljárásnál. Természetesen egy jó projektvezető megtalálása nem könnyű feladat, és annak díjazása is megterheli pénztárcánkat. De ne sajnáljuk rá pénzünket, mert kényelmünk biztosítása mellett, lényegesen **csökkenti** az építető **kockázatát**, és gyakorlati tapasztalatával, ötleteivel komoly megtakarítást hozhat a kivitelezés költségvetésében.

- **A kivitelezői munkára a vállalkozóval meg kell állapodni és szerződést kell kötni.**

A kivitelezői megállapodás és szerződés lehet szóbeli és írásos forma is. Kisebb munkáknál (pl. egy szoba kifestése, vagy egy csaptelep felszerelése) elegendő lehet a szóbeli megállapodás is, de nagyobb munkáknál, akár egy teljes ház felépítésénél mindenképpen az írásos szerződés javasolt. A szerződéskötést megelőzi az **árajánlat** és a **megállapodás**. Az árajánlat két fontos eleme, hogy tájékoztatjuk a vállalkozót arról, amit elvárunk tőle (ez nem azonos a munka meghatározásával), míg a másik eleme, hogy a vállalkozó megajánlja az elvárásunk teljesítésének feltételeit.

Így meglehetősen misztikusnak tűnhet, de részleteiben könnyű lesz megérteni.

Az elvárások ismertetésének legfontosabb eleme a pontos, **tervezett műszaki tartalom** ismertetése. Ennek egyik formája a tervek bemutatása, átadása. Sok esetben a vállalkozóknak csak építési engedélyezési terveket tudunk mutatni, mivel még a kiviteli tervek nem készültek el, vagy ilyet nem is rendeltünk. Fontos tudni, hogy az építési engedélyezési terv műszaki tartalma számos részletkérdésben nem tartalmaz információt (pl. milyen méretű lesz az ereszcatorna, vagy milyen módon fogjuk a fürdőknet kicsempézni). Ezekben a kérdésekben szükséges lehet az igényeinket külön meghatározni, akár szöveges formában (a szerződés műszaki tartalom melléklete). Ilyenkor lehet segítségünkre a projektvezető, aki egyrészt felismeri a tervben a hiányzó lyukakat, másrészt segít azok betömésének szabatos, műszaki nyelven történő megfogalmazásában. Iránymutató ilyen esetben a vonatkozó szabvány,

vagy más építési szabályzat, ami a kivitelező számára akkor is előírja a helyes műszaki tartalmat, ha az a tervekben külön nem szerepelt. Attól, hogy a terven nincs bejelölve a csatorna lejtése, a víznek még el kell folyni.

A műszaki tartalom pontatlansága, vagy hiányossága legtöbbször azt eredményezi, hogy a kivitelezés során **többletmunkák** vagy **pótmunkák** merülnek fel, melyek a kivitelezés költségét növelik (pl. mélyebb árkot kell ásni az alapnak). A pontos műszaki tartalom mellett lényeges, hogy a kivitelezés egyéb körülményeit is előre tisztázzuk. Ilyen lehet, hogy milyen **határidőre** várjuk el a teljesítéseket, és miképpen fogjuk fizetni a számlákat (**fizetési feltételek**). Fontos körülmény, hogy ki fizeti a kivitelezés **járuulékos költségeit** (kerítés, energiafelhasználás, vízszámla, mobil WC, közterület foglalás, őrzés, stb.). Ezek nagyságrendje akár milliós is lehet egy nagyobb családi ház elhúzódo kivitelezésénél. Javasolt, hogy pontosan határozzuk meg a munka befejezését, azaz a műszaki átadás-átvételi eljárást és annak tartalmát. A kivitelezők nem túlzottan lelkesednek, ha az átadást hiba és hiánymentes állapothoz kötjük, hiszen így a gyakorlatilag kész épület átvételét akár hónapokig is húzhatjuk (építetők kedvenc húzása, ha nem akarják, vagy tudják a végszámlát kifizetni).

IV/2.

Az árajánlat - azaz megtudjuk-e mibe kerül a házunk?

- A ajánlatkészítésnél a kivitelezők számba veszik az összes felmerülő feltételt, adottságot és a pontos ajánlatot ennek figyelembe vételével teszik. Így a pontos ajánlat elengedhetetlen feltétele az építető részéről a teljes körű tájékoztatás, hiszen ha bármely feltételt eltitkolunk, vagy későbbiekben megváltoztatunk, az a szerződés módosításával esetleg annak felmondásával járhat. Előnyt szerezhetünk, ha minden részletet ismertetünk, így a kivitelező a későbbiekben nem tud arra hivatkozni, hogy az ajánlatadásnál erre nem tudott felkészülni, vagyis: az ajánlati költségvetés ezt nem tartalmazza. A kivitelezői árajánlat legfontosabb része szintén a **műszaki tartalom**.

Gyakran előfordul, hogy az ajánlat műszaki tartalma

nem azonos a tervezett műszaki tartalommal. Erre a kivitelező sokszor felhívja a figyelmet, de előfordulhat, hogy éppen ennek eltitkolásától várja a munka elnyerését (pl. rézlemez van tervezve a tetőbádogos munkákhoz, de az ajánlatban alumínium lemez szerepel). Néhány műszaki tartalomváltoztatás csak a "vájtfülű" építetőknek tűnik fel, hiszen a ház látható módon nem változik: nem lesz kisebb, vagy alacsonyabb. Az ajánlat - építető számára talán legizgalmasabb - része a vállalkozói ár. Ennek megítélése szorosan kapcsolódik az említett műszaki tartalomhoz, így előfordulhat, hogy a legalacsonyabb ár fajlagosan a legdrágább: a valóságban lényegesen olcsóbb alumínium bádogozás ára az ajánlatban csak néhány forinttal kedvezőbb.

A vállalkozói **árképzés** két fontos eleme az anyagköltség és a munkadíj. A részletes ajánlatok külön-külön mutatják a két árképző elemet, de találkozhatunk egyösszegű, nem részletezett árképzéssel is. Komoly segítséget jelent a részletes anyag és díj árinformáció, hiszen így jól láthatjuk a saját igényünkből (milyen drága csempét választottunk) és a vállalkozó munkájából (milyen olcsón dolgozik az iparos) adódó sajátosságokat. A kivitelezői ajánlat árai mellett fontos tényező, hogy milyen fizetési feltételeket kell teljesítenünk. Ilyen lehet az előleg, vagy az **előfinanszírozás**, amikor a kivitelező az építető pénzt forgatja a házépítésnél. Amennyiben a vállalkozótól előfinanszírozást várunk el (mindig utólag fizetünk, az elkészült munkákért), előfordulhat, hogy az árajánlatában ezt érvényesíti, azaz magasabb árat kér (kamatköltségek, kockázati költségek). Az ajánlat fontos része az ajánlott teljesítési határidő. Ennek részletes formája lehet egy **ütemterv**, mely a közbeni készütségek **határidejét** is tartalmazza, de lehet, hogy csak véghatáridőt ajánl a kivitelező. A határidő-ajánlat komolyságának lényeges része a hozzá megajánlott **kötér**, azaz a késedelem esetén fizetendő "kártérítés".

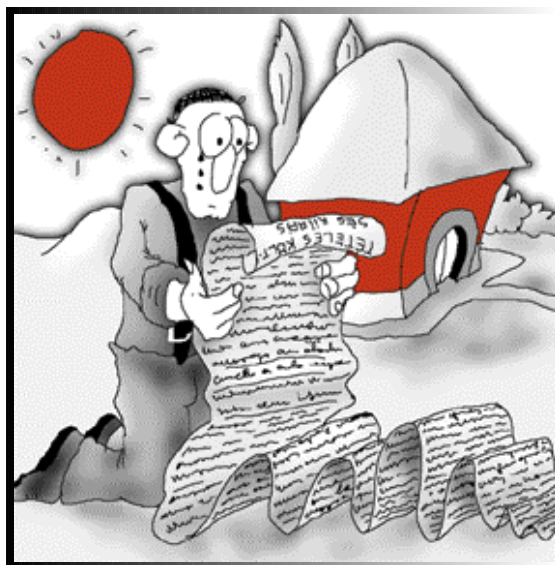
- **A műszaki tartalom és az árajánlat "közös nevezője" lehet a költségvetés kiírás.**

A klasszikus költségvetés kiírás részletes-tételes formában készül, azaz tételesen meghatározzuk az elvégzendő feladatokat. Az egyes tételek tartalmazzák a munka

megnevezését, a felhasznált anyagok, termékek típusmegjelölését, méreteit, valamint a munka volumenét (pl. hány m²-t kell elkészíteni). A költségvetés kiírás elkészítése komoly munka és érdemes szakemberre bízni, mivel ismerni kell a ház minden fontos műszaki jellemzőjét, és pontos számítási fegyelmet igényel. Amennyiben **építetői adatszolgáltatásként** költségvetés kiírás készül, úgy annak tartalmáért is az építetőnek kell felelősséget vállalnia (pl. hibás mennyiségek esetén).

A tételes költségvetés kiírás nagy előnye a vállalkozók versenyeztetésekor jelentkezik; hiszen ugyanarra a műszaki tartalomra ajánlkoznak, nem alámát kell a körtélen összehasonlítani. Célszerű az ajánlatkérésben kikötni, hogy a kivitelező köteles a tételek **felülvizsgálata**ra, így elkerülhető, hogy a hibás kiírás később pótl- és többletmunkákhoz vezessen. A mennyiségszámítás kockázatai elsősorban **fix áras** ajánlat esetében okoznak gondot. Amennyiben az elszámolás **tételes felmérésen** alapul, úgy minden esetben a valóban elvégzett munka kerül elszámolásra, így az előzetes méretszámításoknak nincs elszámolási jelentősége.

A költségvetés kiírás mellett is szükséges az egyes munkákhoz tartozó - tartalmi - kiegészítés hozzárendelése, mivel meglepetést okozhat, ha a kivitelező **egyéb költségek** jogcímén (szállítási költségek, rakodási, anyagmozgatási költségek, tárolási díjak, raklap bérlet, stb.)



további járulékos terheket számít fel. A járulékos szolgáltatások tartalmát a költségvetés kiíráshoz kapcsolódva, vagy az ajánlatkérés szöveges fejezeteiben pontosan meghatározhatjuk. Gyakran előfordul, hogy a költségvetés egyes tételeit drágának találjuk, és ott magunk kívánunk szerepet vállalni. Ilyen lehet, ha egyes anyagok (pl. ajtók, ablakok, burkolatok) beszerzését magunkra vállaljuk. Tanácsos, ha ilyen esetben egyértelműen meghatározzuk a tételekhez tartozó **közvetlen anyag** és **rezsianyag** arányokat. (pl. a burkolás anyagára nemcsak a csempelapot, hanem a ragasztót, fugázót, fugakeresztet, élvédőket, mélyalapozót is tartalmazza). Számos esetben előfordul, hogy az általunk beszerzett anyag rossz minőségű (II. osztályú csempe), késve érkezik (csúszik a külföldi beszállítás), vagy kevésnek bizonyul (a lábazatra már nem jut padlólap). Minden építetői anyagvásárlásnál ennek kockázatát fel kell vállalni, így könnyen előfordulhat, hogy a megtakarítás helyett többletköltség jelentkezik (1 - 2 m² hiányzó csempeért kell újabb fuvarot rendelni).

Példa tétel pontos meghatározására:

Tételszám: 09-03-011

Munka megnevezése: Hódifarkú kettős cserépfedés készítése 45 fok alatti tetőhajlásszög esetén natúr 37,5×17,5cm l.o. cseréppel

Mennyiség: 250 m²

Anyag: 1.365.600,-

Díj: 216.400,-

IV/3.

A szerződéses ár - azaz mit és hogyan fizetünk a kivitelezőnek

- **Az építető egyik legfontosabb kérdése, hogy mennyibe kerül a ház.**

Ez sokszor nagyobb hangsúlyt kap, mint maga a ház műszaki tartalma (milyen anyagok lesznek beépítve), illetve a befejezés határideje. Érthető ennek fontossága, hiszen a pénztárcánk alapvetően megszabja mozgásterünket, így gyakran pénzügyi kereteinkhez kell igazítani vágyainkat. Jogos elvárás, hogy a vállalkozó előre mondja meg a kivitelezés költségeit, és arra vonatkozóan **szerződéses garanciát** vállaljon, illetve annak **árkockázatát** viselje. Ezt nem könnyű elérni, hiszen ennek legfontosabb feltétele, hogy az ajánlatkérés során minden részletről pontos tájékoztatást adjunk - pl. kiviteli tervet

is! - és menet közben maximálisan betartottuk a szerződés minden pontját. Természetesen még kell hozzá egy részletes, pontos és "építető-barát" szerződés is, melyet nem könnyű előállítani. Sokszor hagyatkozunk arra, hogy a kivitelező írja meg a szerződést, arra gondolva, hogy ezzel ügyvédi költségeket spórolhatunk.

Túlzott szigorral fogalmazott szerződés esetén nem találunk kivitelezőt a házunkra, vagy a bátor jelentkezők nem éppen "akciós" tollal írják a kalkulációkat. Mivel a családi ház építése nem a kivitelezői vállalkozás "amerikája", így sokszor nincs módunk diktátumokat kényszeríteni a vállalkozókra.

A kivitelezői szerződésben a kockázatmegosztás szempontjából két árformát különböztethetünk meg. Az egyik, az építetők által kedvelt **fix ár**. Ennek lényege, hogy a szerződéskötéskor rögzítjük a vállalkozói munka vagy munkarész árát, általában anyag és díj kérdésében is. A fix ár azt jelenti, hogy az **árkockázat**ot alapvetően a kivitelező vállalja (pl. változik egyes építőanyagok ára), de ez csak akkor garantált, ha az ár fixálásának időpontjában (szerződéskötéskor) minden körülmény (pl. műszaki tartalom) pontosan ismert volt. A legnagyobbat árkockázatot az jelentheti, ha olyan körülmények állnak elő, melyek ismeretlenek voltak a szerződéskötéskor, vagy azok építetői hibából kedvezőtlenül megváltoznak (pl. nem készült talajmechanikai szakvizsgálat, és a tervet megadott alpmélységnél, indokoltan mélyebbre kell ásni).

Amennyiben a tervek nem adnak pontos műszaki tartalmat, vagy azt még az építető sem tudja előre megmondani, nehéz fix áron rögzíteni a kivitelezés díját (pl. hogyan fogjuk csempéztetni a fürdőt: mennyezetig, vagy ajtó tetejéig, hálósan vagy diagonálban rakva, lesz-e mintázat, stb.). Ekkor gyakran alkalmazzák a **tételes felmérés** és elszámolás **alapján** történő árképzést. Ez mindkét fél számára **kockázatmentes**, hiszen az elszámolás részletes felmérésen alapul (azaz: ami tényleg elkészült), és csak a valóban elvégzett munkát kell kifizetni. A vállalkozó számára kicsit több adminisztrációt igényel, mert felmérési naplót kell vezetnie, de bizhat abban, hogy minden elvégzett munkát el tud számolni, függetlenül attól, hogy az előzetesen ismert volt-e vagy

csak utólag vált szükségessé.

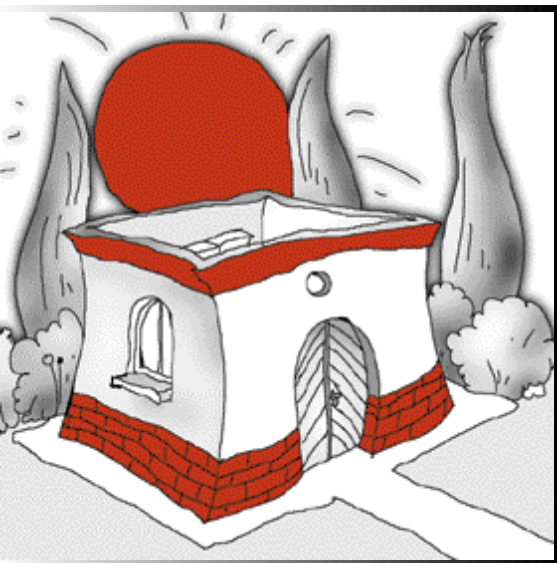
A tételes felmérésen alapuló elszámolás legnagyobb hátránya, hogy nehezen számítható ki előre a tényleges költség, hiszen a menet közben várható módosulásokat, többletmunkákat nehéz előre kiszámítani. Sokan idegenkednek ettől az árképzéstől, mivel nem ad lehetőséget a spekulációra - sem a kivitelező, sem az építető számára. A kemény áralku legfeljebb az egységárakban érvényesülhet, de ennek hatása sokszor elenyésző a teljes költségek tekintetében.

IV/4.

A határidő - azaz amikorra mégsem készül el a házunk

- **A kivitelező számára meg kell határozni az általa vállalt munka átadásának határidejét.**

Célszerű ezt szakaszokra bontani, így elkerülhető, hogy a kulcsrakész határidő lejártá előtti hónapban szembeesüljünk azzal, hogy még tétő sincs a házon.



Amennyiben kizárólag véghatáridőt állapítunk meg, úgy nehéz ellenőrizni és "ösztönözni" a kivitelező menet közbeni teljesítését. A határidők követésének és ellenőrzésének alapja a kivitelezési **ütemterv**. A határidő betartásának garanciája lehet a teljesítéshez kötött **köt-bér**. Ez azt jelenti, ha a kivitelező saját hibájából

késedelembe esik, úgy a határidőn túli napokra (esetenként hetekre, vagy hónapokra ...) időarányos "kártérítést" fizet. A köt-bér meghatározásának alapja a késedelmes napok száma. Ezért praktikus, ha a köt-bér nagyságát is **napokra bontva** határozzuk meg. Gyakran előfordul, hogy a határidővállalás **köt-bérmentességet** tartalmaz (általában legfeljebb 30 nap késedelem esetén). A késedelem növekedésével emelkedhet a napi köt-bér mértéke is (pl. 30 napot meghaladó késedelem esetén akár duplája is lehet.) Ezzel ösztönözni lehet a kivitelezőt arra, hogy az elmaradt munkát mihamarabb befejezze.

A **köt-bér érvényesítése** sokszor nehézségekbe ütközik. Amennyiben a kivitelező sok részszámlát nyújt be, előfordulhat, hogy a végszámla már nem ad fedezetet a teljes késedelmi köt-bér érvényesítéséhez. Ilyen esetben jól jöhet az ütemterv. Ha ügyesen, a részhatáridőket is köt-béresítettük, azaz: a közbenső késedelemnél már visszatartottunk a kifizetésből, akkor a végszámlánál lesz megfelelő tartalék.

A köt-bér érvényesítésének másik fő nehézsége, hogy a kivitelező felelősségi körében kell **bizonyítanunk a késedelmet**. A kivitelező az építési napló vezetésénél számtalan indokot hozhat fel a késedelem igazolására. Jellemző indok a módosítás, vagy a megrendelői mulasztás (pl. késedelmes tervszállítás, késedelmes kifizetések, késedelmes anyagszállítás.) Fenti indokok megfelelőek lehetnek, ha a kivitelezés alatt nem tudtunk időben ezekre hiteles választ adni. Így előfordulhat, hogy a végén mégsem tudjuk köt-bér-jogosultságunkat érvényesíteni, ugyanis a kivitelező a **késedelmet igazolta**. Vitákhoz vezethet az időjárás okozta késedelem. Amennyiben a szerződésben erről külön nem rendelkezünk, úgy a kivitelezői késedelem jogos indoka lehet a tartós eső, vagy a jelentős lehűlés, ami technológiai akadályt jelent. A kivitelező önként, saját költségén nem fogja ideiglenesen fűteni a házunkat, így a korai tél beálltával egészen tavaszig takarodót fújhatunk, akár a kismackók.

A köt-bér érvényesítésének módját célszerű a szerződésben rögzíteni. Ennek egyik "legvérengzőbb" formája,

hogy a végszámlából a késedelmes időre számított kötbér automatikusan, külön indoklás nélkül visszatartható. Szigorú szerződéses rendelkezés hiányában az érvényesítés a bíróságra marad, ha ugyan évek múltán még megtalálható a vállalkozás és lesz miből végrehajtani; mivel: az építető által egyoldalúan megállapított kötbérigény nem vonható le az igazolt teljesítésre vonatkozó számla kifizetéséből, hacsak erről a szerződésben így nem rendelkezünk.

Példa kötbér megállapítására:

Létesülő épület kivitelezési költsége:

20 millió forint (szerződéses ár)

*Javasolt napi kötbér: 0,05%/késedelmes nap,
azaz 10.000.- Ft/késedelmes nap*

Javasolt kötbérmentes idő:

15 naptári nap

*Javasolt kötbérmérvétel: 30 késedelmes napon túl napi
0,1% azaz 20.000.- Ft/késedelmes nap*

*Maximált kötbér: 20% (amennyiben a késedelmes
napokra felszámított kötbér meghaladja
a 4 millió forintot, már nem érdemes
várni a "csodára", hiszen ez több mint
7 hónapos késedelmet jelentene)*

IV/5.

Garancia - avagy miben reménykedhetünk még a sok ős hajszál után?

- A kivitelező megbízhatósága nagyban hozzájárul a házépítés örömeihez. A megbízhatóság ellenőrzésének legfőbb eszköze a **referenciák** megvizsgálása.

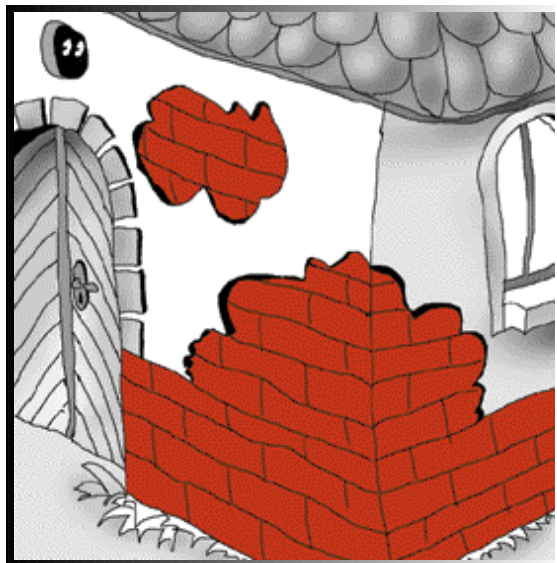
A **kivitelezői referenciákat** akkor tudjuk valódiságában megvizsgálni, ha felkeressük azon sorstársainkat, akik már együtt dolgoztak a kivitelezővel. A pár perces személyes élménybeszámoló többet mondhat, mint tucatnyi fényképalbum, gyönyörű épületekkel.

A megbízhatóság fontos eleme a **jó minőségű kivitelezés**, de hasonlóan fontos lehet a vállalkozó **együttműködő készsége**, azaz: miként bánik velünk a vállalkozó. A két tulajdonság nem jár kötelezően együtt, sőt jellemző, hogy a szakmailag alacsony színvonalon teljesítő kivitelezők behízelgő magatartással próbálják a referenciákat firtató kérdéseinket megválaszolni.

- Amennyiben sikerült előzetesen meggyőzni magunkat, hogy megtaláltuk az "igazit", a szerződésben mégis célszerű a **garanciákra** is kitérni. A kivitelező teljesítésére

két fő garanciális elemet ismerünk. A **garanciák egyik fő követelménye, hogy a megépült épület az átadás időpontjában rendelkezik mindazokkal a tulajdonságokkal, amit az épülettől, annak szerkezetétől megkövetelünk.** Ezt az átadás-átvételhez kapcsolódó átadási dokumentációval (minőség-tanúsítványokkal) és megfelelő műszaki ellenőri munkával kontrollálhatjuk. Amennyiben az elvárt tartalom nem, vagy nem megfelelő minőségben valósult meg, akkor **hibás vagy hiányos teljesítésről** beszélünk. Ennek megfelelően a kivitelezői garancia fontos eleme, hogy milyen tartalékok, ösztönzők vannak a hibák, hiányok kijavítására. Ennek egyik leggyakoribb megoldása, hogy a kivitelezői részszámlákból, **garanciális biztosíték** címen 3-5 % visszatartásra kerül. Ezt az ajánlatkérés során feltétlenül ki kell kötni annak érdekében, hogy a vállalkozó ennek járulékos költségeit (pl. infláció a visszatartás időszaka) figyelembe tudja venni.

Egy másik fontos garanciális kérdés, hogy az átadáskor még csillogó-villogó épület még meddig őrzi meg fényét, azaz milyen hibák jöhetnek elő a későbbi használat során. Sokszor okoz gondot, hogy egy-két év elmúltával a kivitelezőt nem találjuk (megváltozott a mobilszáma) vagy hosszas ígéretés után sem jön javítani az omló



vakolatot. Az ilyen esetekre ad megoldást, ha a garanciára visszatartott 3-5 %-ot időben később, 3-5 év múltán fizetjük ki a kivitelezőnek (gyakori megoldás, hogy 5% esetén a visszatartás évenként 1-1 %-kal csökken). A megrendelőbarát szerződés kimondhatja, hogy ha a vállalkozó a **felszólítást követő** néhány napon belül (8-14 nap) nem javítja ki a hibát, úgy a visszatartott díjból a javításra más kivitelezőt kérhetünk fel. Megjegyzem: ez csak akkor automatikus, ha a szerződésben előre kikötöttük.

A családi ház építés gyakorlatában mégsem tűnik megoldottnak a garancia kérdése a fenti bevált módszerekkel. Egyrészt, mert a vállalkozók az ajánlati árba előre be kalkulálják a garanciát, azaz eleve 3-5 %-kal magasabb árat adnak. Így hibás vagy hiányos teljesítés esetén

is, a kivitelező már pénzénél van, így nehéz lesz rávenni a javításra.

A másik gyakori gond, hogy a sok alvállalkozó esetén az egyes szakágakra jutó garanciális visszatartás csupán néhány tízezer forintot jelent. Mivel alacsony összegű a szerződés, pl. a burkoló összes munkadíja 100.000 forint, akkor a visszatartás 3-5 ezer forint. Ebből még a benzinár sem jön ki, hogy megnézzék a hibát. A kockázatunk tovább nő, ha anyagmentesen, azaz csak munkadíjra szerződünk, mivel anyagpótlás esetén (pl. a leesett csempé összefőt) a munkadíj-visszatartás biztosan nem fedezi a károkat.

Könnyű belátni, hogy bármiféle garanciális biztosítéknál hatékonyabb a jó referencia, azaz a megfelelő kivitelező kiválasztása.

ZÁRSZÓ:

E rövid összefoglaló célja nem az elrettentés volt, hanem megpróbáltuk az építetőket óvatossá tenni.

A házépítés nem veszélytelen hobby, és ezt sokan szakmailag felkészületlenül, naiv jó szándékkal űzik. Ez kevés a sikerhez.

A kézikönyv abban próbált segíteni, hogy miként csiszoljuk építetői tudásunkat, és milyen módszerekkel enyhíthetjük majdani fájdalmainkat. Érdemes megfontolni tanácsomat: a jó ház záloga nem az építetői ravaszság, hanem a jó szakember. Ezt szem előtt tartva számtalan bosszúságtól és hiábavaló költségektől óvhatjuk meg magunkat.

Természetesen "aki nem hiszi, járjon utána"..... Sok szerencsét kívánunk hozzá!



WIENERBERGER Téglaiipari zRt.

H-1119 Budapest, Bártfai u. 34.

Telefon: (1) 464-7030

Fax: (1) 203-9988

Információ: (1) 464-7040

www.wienerberger.hu

info@wienerberger.hu

Érvényes: 2006. március 1-jétől

Tégla. Nekünk készült.