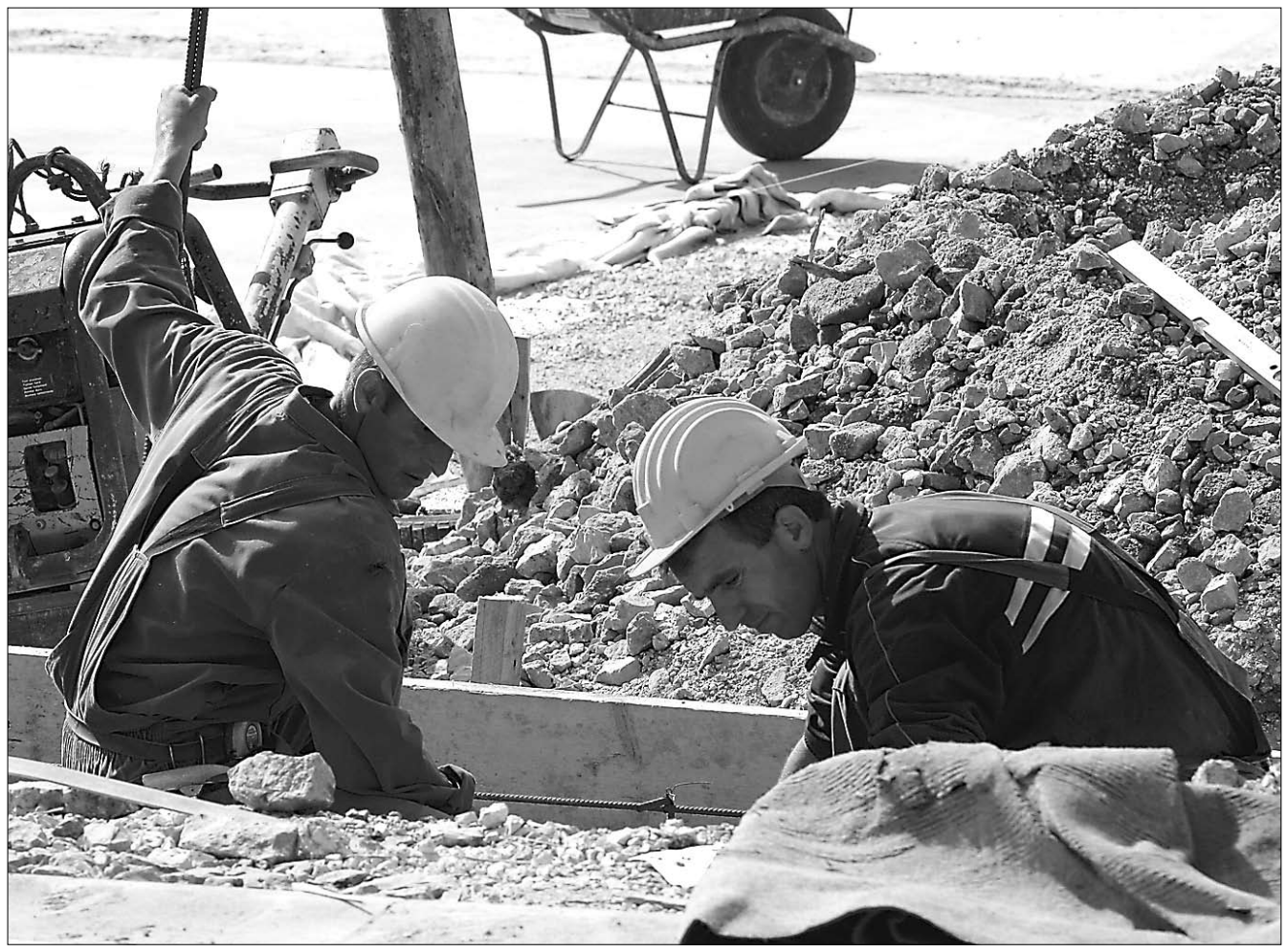
INGATLANPIAC

A DUNAÚJVÁROSI HÍRLAP KERESKEDELMI MELLÉKLETE • 2007. JÚNIUS 12.

Az adós cégeknek is tartoznak

Már állandósulni látszik a szakemberhiány az építőipari ágazatban

Hozzávetőlegesen 2500 építőipari vállalkozás szüntette be tevékenységét az elmúlt egy évben. Leginkább a közép- és kisvállalkozásokat sújtja pénzügyi nehézség; könnyen bekerülnek a körbetartozási láncba, ha nekik tartoznak, ők is adóssá válnak.



Fotó: Archív

Kőművesből, ácsból, burkolóból, vasszerelőből nagy a szakmunkáshiány, egyes munkák elvégzésénél már tapasztalhatók is a fennakadások

Az Országgyűlés nemrégiben tárgyalta a leginkább az építőipari cégek körében elharapódzott körbetartozás megfékezésére kidolgozott javaslatokat. Az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége (ÉVOSZ) hiányosnak tartja a parlament elé került anyagot, szerinte ugyanis a fizetési morál javítására irányuló két legfontosabb tétel kimaradt belőle, noha az ÉVOSZ munkabizottsága ezeket az elemeket kiemelten kezelte szakmai javaslatában. Az egyik a kötelező fedezetigazolás a közbeszerzéseknél, melyek bevezetése kulcsfontosságú lenne a szövetség szerint, hiszen a pénzügyi átvilágítás garantálná, hogy az induló ingatlanfejlesztésekre, -beruházásokra van elegendő fedezete a megrendelőknek, s a kivitelezési munkálatok során nem lép fel súlyos – körbetartozási láncot indukáló – fizetési nehézség. A másik javaslat, ami a T. Ház elé került anyagból az ÉVOSZ szerint kimaradt, a már fennálló tartozás esetére adna megoldást: a szövetség szorgalmazza, hogy a ki nem fizetett számlák értékével arányosan lehessen jelzáloggal terhelni az adós ingatlanát.

– A fedezetigazolás bevezetéséről szóló javaslattételünket tudomásom szerint az államháztartási törvény vonatkozó szabályozására hivatkozva törölték az anyagból – nyilatkozta lapunknak *Nagy János*, az ÉVOSZ igazgatója. A lánctartozás pusztán a közbeszerzésekről szóló törvény néhány paragrafusának módosításával nem szüntethető meg – tette hozzá –, több jogszabály módosítására lenne szükség.

Az igazgatónak tudomása van olyan sárospataki kivitelező cégről, melynek 180 millió forinttal tartoznak a megbízók, és ez nem egyedi eset. Gyakori a 60, 90, sőt még a 180 napot meghaladó tartozás is az ágazatban. A nemfizetési lavina egyik legnagyobb generálója maga az állam, hiszen sokszor az állami megbízások pénzügyi háttere is bizonytalan – vélekedik az ÉVOSZ ügyvezetője. A kiélezett verseny miatt a tisztességtelen piaci magatartástól sem riadnak vissza egyes vállalkozók, noha tisztességes alvállalkozókat sodornak a csőd szélére.

Az illegális foglalkoztatás, a szakmunkáshiány, a munkavédelmi hiányosságok és az építési technológiák esetenként kifogásolható minősége továbbra is jellemző problémák az építőiparban.

A feketemunka visszaszorításáért folytatott tevékenységnek már látszanak az eredményei – mondja Nagy János. A tavaly életbe lépett Építőipari Ágazati Kollektív Szerződés rögzíti a munkaviszonyból eredő jogokat és kötelezettségeket, így a munkaerő illegális foglalkoztatásával szembeni fellépést is. A bevezetett bértarifa-táblázat is megnyugtatóan rendezi az ágazatban dolgozók helyzetét, jelentősen emelkedtek a korábban kifejezetten alacsony építőipari bérek.

> A nemfizetési lavina egyik legnagyobb generálója maga az állam

Kőművesből, ácsból, burkolóból, vasszerelőből nagy a szakmunkáshiány, egyes munkák elvégzésénél már tapasztalhatók fennakadások. A szakma egyelőre nem látja a megoldást az utánpótlásra, kevés a szakmunkástanuló.

Az építés minőségével is adódnak problémák. Az ÉVOSZ és az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Kht. (ÉMI) összefogásának eredményeként a vállalkozók minősített vállalkozói címet kérhetnek. Egyelőre 12 cég vett részt a szakmai minősítő átvilágításon, a várakozások szerint a közeli jövőben több százra emelkedhet a számuk. A minősített cégek listáját folyamatosan közzéteszik a www.evosz.hu és a www.emi.hu weboldalakon.

Ami az idei I. negyedévi teljesítményt illeti: az építőipar az év első három hónapjában 374,2 milliárd forint összegű építési–szerelési munkát valósított meg, amely összehasonlító árszinten 3,3 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakának termelését.

Az idei növekedést alapvetően a híd- és útépítéssel foglalkozó, 50 főnél nagyobb létszámot alkalmazó szervezetek termelésének bővülése eredményezte.

Továbbra is az ötvennél kisebb létszámú vállalkozások töltenek be domináns szerepet, a kisszervezetek adják az építőipari termelés 63,4 százalékát. Az épületek építésére kötött új szerződések 13 százalékkal csökkentek, az egyéb építmények szerződéseinek értéke pedig egyharmada az egy évvel korábbinak. Nehéz felmérni, hogy a hanyatlás végigkíséri-e az idei esztendőt, mindenesetre az ágazat bizakodó: a beruházásösztönző uniós források előbb-utóbb megérkeznek.

A SZAKÉRTŐ VÁLASZOL

Szekér László építész

Energia és környezet

Az Építészek Nemzetközi Szövetsége Megújuló Energiák az Épített Környezetben a Fenntartható Fejlődésért (továbbiakban: Megújuló Energiák) munkacsoportjának áprilisban megalakult hazai tagozata is véleményezte a Nemzeti Fenntartható Fejlődési Stratégia tervezetét, az alábbiakban ennek főbb elemeit ismertetem.

Az épített környezet felelős a légköri széndioxid-kibocsátás közel feléért, ez az érték magasabb, mint az ipar és közlekedés együttvéve. Ezen belül is túlnyomó részben az épületek üzemeltetése jár jelentős széndioxid-kibocsátással. Nem elhanyagolható arányú az építőanyagok gyártása és az épületek megépítése során felhasznált energia sem, de az igazán jelentős tartalékok az üzemeltetésben vannak. El kellene érni – megfelelő szabályozókkal és ösztönzésekkel –, hogy az újonnan épülő épületek széndioxid-kibocsátása a nulla felé közelítsen, a meglévő épületállomány energiatudatos módon legyen felújítva. Ez hosszú távú stratégiát igényel, mely több évtizedet is igénybe vehet. Szükséges a hazai adottságokat figyelembe vevő passzívház-szabvány kidolgozása, ennek érdekében módosítani kell az országos építési előírásokat, beleértve a hőtechnikai, épületminősítési előírásokat is. Fontos tudatosítani, hogy hosszú távú, 30–50 éves időszak fejlődési modelljét kell előkészíteni, amely független a politikai ciklusoktól.

Szerte a világon energiapazarló épületek létesültek és létesülnek jelenleg is. Az évszázadok során kicsiszolt hagyományok veszítettek jelentőségükből, a feltörekvő országok másolják a rossz mintákat. Épített környezetünk energiahatékonyság, autonómia, fenntarthatóság, környezetszennyezés szempontjából katasztrofális állapotban van.

Az energiahatékonyság és környezetvédelem állami koordinációt igénylő feladat. A döntéshozóknak jogi szabályozással, szabványokkal és adórendszerrel kell hozzájárulniuk a pazarlás megállításához, az új technológiák fejlődéséhez. Nem lehet elvárni, hogy az állampolgárok önerőből, hathatós kormányzati és közösségi támogatás nélkül oldják meg ezt a feladatot. Az építészeti szabványokban meg kellene jelenjen a törekvés az energiatakarékos megoldások támogatására, a hatékony energiafelhasználást a lehetséges eszközökkel – pénzügyi, adó és építésszabályozási eszközökkel is – támogatni kellene.

A Magyar Építőművészek Szövetsége keretein belül működő Megújuló Energiák munkacsoport szerint adókedvezményekkel kellene támogatni az energiahatékonyságot eredményező lakossági beruházásokat.

Elégtelennek tartjuk az eddig meghozott hazai intézkedéseket. Az egészséges környezet, a széndioxid-kibocsátás, az energiapazarlás – ezáltal az energiafüggőség – csökkentése, az üzemeltetési kiadások visszaszorítása a lakosság egészének érdekeit szolgálja, s mint ilyen, közügynek tekinthető, ezért ágazati és kormányprogramokra van szükség. Magyarországon jelenleg mintegy 4 millió 200 ezer lakást tartanak nyilván. El kellene érni, hogy 2030-ra a lakásállomány 75 százaléka a jelenleginél 50 százalékkal jobb energiahatékonyságú legyen.

Ezt a célkitűzést jóval könnyebben lehetne teljesíteni, ha az évente felépülő mintegy 35–40 ezer új lakás korszerű elvek szerint létesülne, s hozzávetőlegesen ennek kétszeresét, azaz 70–80 ezer lakást energiahatékonyan korszerűsítenének.

Ehhez a mostani előirányzatok elenyészően kevésnek bizonyulnak. A jelenlegi támogatás mértékéhez képest nagyságrenddel magasabb összeget kellene erre a célra fordítani, emellett indokolt az összes lehetséges kedvezmény bevonása, amely ugyancsak ösztönzőleg hatna.

ÜZLET-IRODA

Az Intercisa Lakásszövetkezet
bérbe kívánja adni
a Dunaújváros, Római krt. 38/b sz. alatt található 109 m² alapterületű több helyiségből álló irodáját, mely üzletek és irodák kialakítására is alkalmas.

Érdeklődni lehet az Intercisa Lakásszövetkezet (Erdősor 43.) irodájában, ill. az 510-450-es telefonon.

IND-0505360BS

Jelzáloghitel életbiztosítással, komplikált és megfontolandó

Fogyasztóvédelmi akció: Bonyolult biztosítási konstrukciók

A lakáshitelekhez kapcsolódó életbiztosítási termékek esetenként bonyolult konstrukciók is lehetnek. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete honlapján (www.pszaf.hu) ismerteti e termékeket, s ezek esetleges kockázatait.

A felügyelet június 5-étől indított fogyasztóvédelmi akciója keretében válaszol a leggyakrabban felmerülő kérdésekre, weboldalán a naprakész összehasonlító táblák is megtalálhatók.

A legtöbb jelzáloghitelt nyújtó pénzügyi intézmény a hitel biztosítékaként, fedezeteként a megvásárolt ingatlanra, vagy más, a hitelfelvevő által felajánlott ingatlanra jelzálogjogot jegyeztet be.

– A hitelintézetek kockázataik csökkentésére az életbiztosításokat mint másodlagos fedezeteket is bevonták a kölcsönnyújtásba. Az ügyfél így két szolgáltatóval köt szerződést, ezért körültekintően, tudatosan választva kell döntéseit meghoznia – hívja fel a figyelmet *Déri Éva*, a PSZÁF ügyvezető igazgatóhelyettese.

A hitel- és biztosítási termékek összekapcsolására alkalmazott tipikus megoldás a lakáshitel- és életbiztosítási szerződés együttes kötése, vagy a lakáshitel felvétele már fennálló életbiztosításhoz, illetve a halasztott tőketörlesztéses hitelkonstrukcióba bekapcsolt életbiztosítás. Valamennyi konstrukció jellemzője – mutat rá a PSZÁF –, hogy a biztosítási szerződés kedvezményezettje a hitelnyújtó bank, így a biztosítási esemény bekövetkezésekor a bankot illeti a felhalmozott biztosítási összeg, és csak a hitel teljes törlesztését követően fennmaradt összegre tarthat igényt maga a szerződő, vagy a szerződésben nevesített eredeti kedvezményezett, azok hiányában az örökösök. A bank kedvezményezetti pozíciója nem törölhető, és egy életbiztosítás fedezetként csak egy kölcsönszerződéshez kapcsolható.

Az életbiztosítási és a jelzáloghitel-szerződések lejárati időpontja megegyezik, vagy legalábbis a biztosítás tartama jellemzően nem rövidebb, azaz nem jár le korábban, mint a hitelé.

A témakörben az érdeklődők további részleteket tudhatnak meg a www.pszaf.hu honlapon.

Az oldalt összeállította: Mesterházy Mónika

Hirdetésfelvétel

Ügyfélszolgálati irodáinkban a **Dunaújvárosi Hírlapon** kívül feladhatja hirdetését a **Zalai Hírlap,** a **Vas Népe,** a **Napló,** és a **Fejér Megyei Hírlap** című napilapokba is.

Fészekrakók másfél éve

Hogyan építsünk környezetbarát házat?

A Fészekrakók címet kapta az a szórakoztató-ismeretterjesztő 105 perces film, amely egy különleges családi ház építésének történetét meséli el a tervezéstől a beköltözésig.

Fotó: Glogovcsan Nikola

Lakható, egészséges és energiatakarékos megoldás a passzív ház

Mihály György producer régi álmát valósította meg, mikor a Pilisbe költözve olyan házat és filmet alkotott, melynek révén megmutatja: a gazdaságos építkezés, a környezet védelme és az energiatakarékosság együtt él csodálatos, lakható, egészséges és pénztárcánk számára is elfogadható lakásmegoldásokban. Elérhető alternatíva lett, hogy nem kell aktív fűtésrendszer, a szellőzőrendszer friss levegőt biztosít, nincs por, télen-nyáron jó a klíma. E ház ablakai télen beengedik és benn tartják a nap melegét, nyáron védenek a meleg ellen, de kinn rekesztik a káros sugarakat. A család használati meleg vizét a föld energiája adja. Nem szükséges sem csatorna, sem emésztőgödör, a vegyszerekkel telített szennyvizet megtisztítják, az így nyert „szürke víz" az esővízzel együtt újra bekerül a ház vízháztartásának körforgásába, és a növényzet gyökérzónás öntözésére használják.

Az építkezés másfél évét rögzítő képanyagból egyedülálló szórakoztató-ismeretterjesztő film született. A filmben modern környezetbarát technológiákat és ötleteket ismerhetnek meg a nézők.