

Mit gondolnak az építőipari cégek a lánc tartozásról?

Láncra vert építőipar

Abban mindenki egyetért, hogy a hazai építőipar helyzete siralmas, és hogy a jelenlegi mélyponthoz több éven át vezetett az út, melynek végén a lánc tartozás lassan felemészti a vállalkozásokat. Sokan, sokszor tették már föl a kérdést: hogyan juthattunk el idáig, mit rontottunk el, mit kellett volna másképp csinálni? Riportunkban ezekre a kérdésekre, a lánc tartozás okaira keressük a válaszokat, a megoldásokat, feltárva a tapasztalatokat, megszólaltatva a régiós piac elemzőit, érintett szereplőit: tervezőket, kivitelezőket, érdekvédelmi szervezeteket.

A magyar építőipar elmúlt évtizede

A Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért tagjai által készített tanulmány, mely a hazai építőipari vállalkozások helyzetének alakulását vizsgálta 2002 és 2010 között szakmai irányítója és összeállítója prof. Dr. habil. Csath Magdolna közgazdász volt, a Kodolányi János Főiskola Gazdálkodási és Menedzsment Tanszékének vezetője. A több mint 2000 vállalkozás megkérdezésén alapuló elemzés rámutatott, hogy amíg 2002 és 2005 között a vizsgált cégek forgalma folyamatosan növekedett, addig 2006-ban jelentős csökkenést tapasztaltak, majd 2007 után drámai zuhanás következett (lásd grafikon). A legnagyobb visszaesést az Észak-Alföldön és éppen régióinkban, a Közép-Dunántúlon szenvedték el a vállalkozások. A hanyatlás következményeként szinte valamennyi cég egy nagyságrenddel visszalépett a méretét illetően: a közepesekből kis, míg a kicsikből mikrovállalkozások lettek. A tanulmányból az is kiderül, hogy az építőipari kintlévőségek jelentős része 2004 és 2008 között keletkezett, s ugyan ezen időszak alatt adósodtak el azok a cégek is, amelyek hitelfelvétellel próbálták fedezni szállítói tartozásaikat.

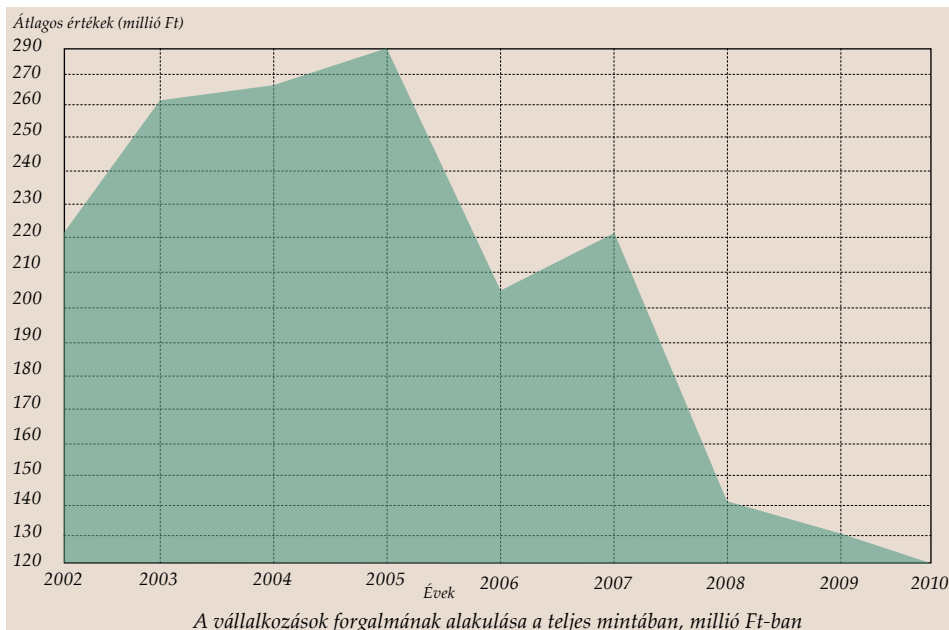
Hasonlóan lesújtó képet fest az építőipar elmúlt évtizedéről a Komárom-Esztergom Megyei Munkadók és Gyáripárosok Szövetsége elnökhasszonya, Garbacz Lászlóné, aki egyúttal egy építőipari vállalat, az É.R.T. ÉFSZ Kft. ügyvezető igazgatója is. A korábbi évek elhibázott gazdaságpolitikája, az építőipari szektort érintő rossz gazdasági szerkezet kialakulását eredményezte, amely miatt sok kényszervállalkozás és kevés hazai tulajdonú közepes és nagyvállalkozás jellemzi az ágazatot. Ezek közül is csak nagyon kevésről mondható el az úgynevezett vállalati működés, vagyis, hogy minden szakterületnek a cégen belül megvan a felelőse. A kedvezőtlen

struktúrát sajnos az elmúlt évek kormányai fenntartották, és csupán törvénymódosításokkal próbálták korrigálni. Mindez többek között oda vezetett, hogy a nagyobb építési beruházásoknál, pályázatoknál túlságosan nagy teret kaptak a külföldi tulajdonú nagyvállalatok, és számos olyan munkát is elvittek, mely nem az ő méretüknek megfelelő volt, a hazai építőipari munkaerő pedig degradálódott.

Tovább rontotta a helyzetet, hogy a 2006 őszére kialakult nagy államháztartási hiány lefaragása érdekében az előző kormányok

viszonyítva - összehasonlítva árákon - 45%-os volt a termelés visszaesése az építőiparban. E tekintetben a mélyépítés, infrastruktúraépítés területén tevékenykedő vállalkozásokat - az állami és az egyéb közösségi megrendeléseknek köszönhetően -, a recesszió kicsit később, 2009 elejétől érintette. Az elhúzóó építési piaci válság legnagyobb vesztesei egyértelműen a lakásépítő vállalkozások, amelyek az elmúlt 5 évben piacuk 70%-át elveszítették.

Az építőipari árak az elmúlt öt év egyikében sem érték el az infláció mértékét. Az alacsony vállalási árak eredményeként az ágazat árbevétel-arányos jövedelmezősége 2011-re nulla lett. Nyilvánvaló, hogy ez a cégek tömeges megszűnéséhez vezet. A hazai építőipar termelés zuhanása az Unió piacán is a legnagyobb. Az ÉVOSZ számításai szerint az ágazat rendelésállománya 2011 végére 40%-kal kisebb, mint 2010 decemberének végén volt. Ez azt vetíti előre, hogy 2012 év egészében biztos, hogy további 5-6%-os csökkenés várható.



kemény megszorításokat vezettek be, ennek hatására a fejlesztési források folyamatosan csökkentek, rontva ezzel a hazai építőipar lehetőségeit.

A mai helyzetről alkothatunk képet az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) 2011. évi mérlegéből, mely szerint az ágazati recesszió utolsó évéhez, 2006-hoz

Kétségbeesett kiáltásnak tűnnek a Magyar Mérnöki Kamara Választmánya által 2011 novemberében megfogalmazott gondolatok is: „Válságos időköt él a hazai mérnöktársadalom. A hazai műszaki szakemberek alkotómunkája, a mérnöki tervezés és szakértői tevékenység rendkívül gyorsan, folyamatosan és jelentősen



GRABARICS
ÉPÍTŐIPARI KFT

A Grabarics Építőipari Kft. értékteremtő oldalai

leértékelődött. Napjainkra már a mérnökök működése is veszélybe került, az alkalmazott mérnököket az elbocsátás, a vállalkozókat a tönkremenetel fenyegeti. Mind több mikro- és kisvállalkozó mérnök adja fel korábban jövedelmező egzisztenciáját és elismerést jelentő praxisát, hivatását, vagy vállal külföldön munkát. Szakembereink tömeges kivándorlása, vagy hazai mérnökirodáink külföldi tulajdonba kerülése és tevékenységük lassú elsorvasztása pótolhatatlan veszteségeket okoz Magyarországnak.”

Az építőipar, mint látjuk sokszereplős, rendkívül összetett ágazat. A problémákat kutatva a felmerült témakörök mégis - egy-egy csoportot alkotva- az egyes szereplők-höz köthetők: megrendelők-beruházók, tervezők, kivitelezők, finanszírozók. Kiemelt státusz jut közülük az államnak, hiszen amellet, hogy az iparág legnagyobb megrendelője, egyúttal az ágazat irányításáért is felelős. A Közép-dunántúli Régió építőipari kis-, közép és nagyvállalatainak vezetőivel történt beszélgetések épp arra mutattak rá, hogy a főszerep bizony ezúttal is az államé.

Nincs munka

Dr. h.c. Dr. Szepes András, a Fejér Megyei Mérnöki Kamara elnöke szerint a legnagyobb baj, hogy a beruházások leálltak, nincs tervezői munka, pedig nagyon fontos lenne, hogy legalább állami szinten indulhassanak új projektek. Autópálya és utépítési programok, felújítások kellenének, hiszen ezek vizsgálhatnak az egész ágazatra, nem csak munkával látják el a tervezőket, kivitelezőket, de új munkahelyeket is teremtenek, illetve megakadályozzák, hogy a fiatal tehetségek az országot elhagyva külföldre menjenek.

– A lánctartozás ellehetleníti az építőipari vállalkozásokat, alig van munka, a cégek tönkremennek – erősíti meg a felvázolt helyzetet Grabarics Gábor, a dunaújvárosi Grabarics Építőipari Kft. ügyvezető igazgatója. – Évente 30%-kal csökken az ágazat árbevétele, és ez már harmadik éve tart.

Összecseng mindez Szűcs István, a VEMÉVSZER Kft. ügyvezető igazgatójának gondolataival:

– Alapvető nemzetgazdasági kérdés, hogy sikerül-e a gazdasági növekedést beindítani. Az építőiparnak most némi hátszélre van szüksége, de ha el tud indulni a növekedés útján, akkor az a holdudvarára is visszahat, s ez már jelentős hatással bír a nemzetgazdaság egészére is. Az uniós projektek elszámolása lassú, és ez azért különösen súlyos probléma, mert más gyakorlatilag nincs is a piacon. A magánszektor megrendelései jelentősen csökkentek, az árbevételek 80-90%-át a közbeszerzések adják, ha ezek sem lesznek, akkor sokkal rosszabbra fordulhat a helyzet.

Szakmai vezetést az élre!

– Meggyőződésem, hogy a mai építőipari helyzethez az vezetett, hogy az ágazatnak évtizedek óta nincs megfelelő szakmai irányítása – jelölte meg a fő problémát Grabarics úr. – Annak ellenére, hogy az építőipar a GDP 10-12%-át biztosítja, 1988 óta nincs önálló minisztériuma, szakértő minisztere, pedig itt számtalan speciális problémára kell jó megoldást találni.

– A bizonytalanságot tovább fokozza, hogy nincsenek kötelező szabványok sem. Számtalan rendezetlen kérdés merül fel, alapvető, egyszerű jogszabályok hiányoznak és a nomenklatúrák sem adóttak. Németországban létezik egységes normagyűjtemény, ami a mindennapi munka alapját képezi, nálunk csupán ajánlások vannak, amelyek java része elavult. A generálkivitelezői szerződések zöme jogszabályba ütköző, nem felel meg a törvényi előírásoknak, és ez az iparág ebben az országban ilyen körülmények között dolgozik. Hol van még egy európai ország, amelyek ezt megengedheti magának? Az építőiparnak hozzáértő gazda kell, e nélkül itt soha nem lesz rend. Az állam szerepe, felelőssége óriási mind a szabályozás, mint pedig a példamutatás terén – mutat rá a legégetőbb változtatnivalókra a cégvezető.

Jogszabályi útvesztők

A tatabányai Geotech Kft. ügyvezetője, Petkovics Zoltán szerint túlságosan lazák a szabályok Magyarországon:

– Európában nem fordulhat elő, hogy egy cipész építsen autópályát, nálunk igen. Itt még a múltat, a referenciát, a hozzáértést is kölcsön lehet kérni másoktól. Talán megoldást jelentene, ha a működő cégekről készülné egy cégprofil. Ez az adott vállalkozás képességeit mutatná: mennyi gépe van, milyen munkaerő, tapasztalat áll mögötte, s ennek megfelelően kaphatnának „jogosítványt” a vállalkozható feladatokhoz. Tőlünk nyugatra ezek a dolgok jól működnek, meg kellene talán vizsgálni őket, és hasznosítani az ottani tapasztalatokat.

A székesfehérvári FEHÉR CÉGCSOPORT-hoz tartozó FEHÉREP Kft. ügyvezető igazgatója, Sipos Tamás és a FEHÉR ABLAK Kft. ügyvezető igazgatója, Sipos Péter is keményen fogalmaz: – Nincs meg a megfelelő jogi környezet a biztonságos munkához, hiányzik a szigorú szabályozás, ami kizárná az ügyeskedőket. A problémás cégek csődbe vihetők, eladhatók, és nincs semmiféle szankció. Ráadásul nem számíthat megbecsülésre az, aki hosszú távra tervez, esetleg egy vagy több évtizede a piacon van. Persze elvileg vannak jogszabályok, csak ezek a gyakorlatban nem működnek, könnyedén kijátszhatóak. Olyanokkal nehéz versenyezni, akiknél a szándék az, hogy ne fizessenek. Az állam a rossz szabályozással, a késedelmes kifizetésekkel, a szinte lezárhatatlan bírósági ügyekkel egyszerűen lehetőséget ad a spekulánsoknak.



Grabarics Gábor,
ügyvezető igazgató

Grabarics Építőipari Kft.
Dunaújváros



Szűcs István,
ügyvezető igazgató

VEMÉV-SZER Építő és
Szerelőipari Kft.
Veszprém



Petkovics Zoltán,
ügyvezető igazgató

Geotech Tervező, Kivitelező és
Kereskedelmi Kft.
Tatabánya



Keszei Balázs,
ügyvezető igazgató

Alteon Építő, Vállalkozó Kft.
Székesfehérvár



Páll János,
ügyvezető igazgató

Planbau Mérnöki Iroda Kft.
Tatabánya



dr. Szepes András,
elnök

Fejér Megyei Mérnöki Kamara
Székesfehérvár



Garbacz Lászlóné, elnök
Komárom-Esztergom Megyei
Munkaadók és
Gyáriparosok Szövetsége
É.R.T ÉFSZ Kft. ügyvezető igazgató
Tatabánya



Sipos Tamás, ügyvezető igazgató
Fehérep Építőipari és
Kereskedelmi Fővállalkozó Kft.
Székesfehérvár



Sipos Péter, vezérigazgató
Fehér Építőipari Holding Zrt.
Székesfehérvár



Többen észrevételezték azt is, hogy a kötelező uniós jogharmonizáció során a legszigorúbb szabályokat alkalmazzuk, ami nem könnyíti meg a hazai vállalkozások életét. Dr. Szepes András arra is rámutatott, hogy mindez rengeteg fölösleges kiadást is jelent – például földrengésbiztosra kell tervezni minden új építményt, holott ez a jelenség hazánkban nem jellemző. Az uniós szabályok másik nagy problémája, hogy jelentős részükhöz még nincs lefordítva, így csak angolul érhető el. Ebből számtalan probléma adódik, hiszen vita esetén vajon kinek az értelmezését fogadja el a bíróság? A jogalkotási folyamatok terén is vannak még megoldásra váró feladatok. Egyrészt örvendetes, hogy a folyamatok felgyorsultak, ugyanakkor a tempó számos újabb problémát is felvet. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a legtöbb esetben túl rövid a rendelkezésre álló idő az előterjesztésre kerülő jogszabályok értékelésére. A gyorsított folyamatok másik hátulütője pedig, hogy mára a jogalkotás gyakorlatilag követhetlenné vált. A politikusok a szakmai bizottságokat is megkerülik, és a gyorsítás érdekében a módosításokat egyéni indítványként nyújtják be.

– *Törvényekkel is el vagyunk látva!* – hívja fel a figyelmet a bürokráciára a székesfehérvári Alteon Kft. egyik ügyvezetője, Keszei Balázs. – *Az egyablakos ügyintézés sem segített ezen so-
kat, mert sajnos nincsenek egyértelműen megfo-*

galmazva a kompetenciák. Nem tudni ki, miben dönthet az önkormányzatoknál. Felesleges köröket futnak, ezért lassúak a hivatalok. Racionalizálni kellene a folyamatokat. Sokat segítene, ha a vállalkozói szerződésminták nem csupán buta sablonok lennének, hanem a külföldi példákhoz megfelelően az alapelveket tükröznék, az egységes szabályokat, amelyekre az egyedi szerződésekben hivatkozni lehetne.

– *A gazdasági válság rendkívüli, radikálisan csökkenő keresleti körülményeket hozott az iparágra, ugyanakkor az adótörvények, a fizetési könnyítések és a különféle szankciók semmit sem változtak – világítja meg a helyzetet egy teljesen más aspektusból Garbaczné. – Egy lehetetlen gazdasági környezetben a vállalkozásoknak ugyanúgy kell pénzügyileg helyt állniuk, mint normális piaci viszonyok között. Néha úgy tűnik, a kormányzat érdeke az, hogy a nagyszámú építési mikro- és kisvállalkozói kör egy jóval kisebb közép- és nagyvállalkozói körre csökkenjen az elviselhetetlen körülményeknek engedve, s az így felszabaduló hazai építőipari munkaerő pedig alkalmazottként a közép- és nagyvállalatoknál kerüljön státuszba. Ez a gazdaságszerkezetet jó irányba mozdítaná ugyan, de nem lenne ez kíméletesebb szabályozott körülmények között, előre meghatározott célok mentén?*

Tanulmányában Dr. Csath Magdolna is megerősíti, az építőipar nem fog talpra állni, amíg nem lesz felelős hivatala, s amíg megengedhető, hogy a megrendelő már a beruházás kezdetekor tudja, hogy kit nem fog kifizetni. A

munka sok cégen megy keresztül, s végül, aki ténylegesen elvégzi azt, már éhbéért dolgozik. Nagyon fontos lenne az al/al/vállalkozói rendszereket mozgató, a munkához nem értő, de a pénzt lefölvöző projektcégek kiiktatása, mert ezáltal a láncartozások rizikója is minimálisra szorítható lenne. Alapvető érdek tehát az érdemi munkát végző foglalkoztató cégek megrendeléshez juttatása, ugyanakkor a felesleges projekt cégek kiiktatása - fogalmazta meg a lényegét a közgazdász.

Tényleg csak az ár számít?

– *A nemzet legkisebb gazdasági egysége a család – hozza fel példaként döntéseink megértéséhez Petkovics Zoltán. – Érdemes megvizsgálnunk, hogyan döntünk odahaza! Nem csak az ár számít, a szempontok összességét vizsgáljuk. Mégis ugyanezen család a munkahelyen már egészen másképp dönt. De miért is?*

– *Ez a problémakör a közbeszerzés környékén csúcsosodik ki. A törvény elvileg többféle értékelési szempontot is lehetővé tesz, ám ezek annyira általánosak – határidő, kötbér, garanciális idő stb. –, hogy minden induló szó nélkül vállalja a maximumot. Az ilyen szempontok tehát a döntést nem képesek érdemben befolyásolni: marad egyetlen tényezőként az ár.*

Sipos Tamás is egyetért mindezzel, véleménye szerint nem az ár a fő probléma, amennyiben persze értelmes határokon belül marad, hanem az, hogy a többi értékelési tényező egyszerűen mondvascsinált. A felelőtlen áraknak az vethetne véget, ha kötelező érvényűek lennének. Aki amit leírt, azt vállalnia kell, történjék bármi, akár veszteségek árán is! Nem lennének pótköltségvetések, pótmunkák. Meggyőződése, hogy mindenki sokkal átgondoltabban dolgozna.

Az ügyben a Magyar Mérnöki Kamara elnöke, Barsiné Pataky Etelka is egyértelműen állást foglalt a 2011. december 8-i Brüsszelben megtartott Első Európai Mérnöknapon. Nyitóelőadásának egyik témája a közbeszerzések európai szabályozása, és ehhez kapcsolódóan a beruházás-előkészítésben való mérnöki közreműködés jogszabályban való rögzítésének igénye volt. Kiemelte, hogy napjaink közbeszerzéseiben szinte kizárólag a legalacsonyabb ár a döntő bírálati szempont, ami nem veszi figyelembe többek között sem a különböző műszaki megoldásokat, sem az ebből fakadó üzemeltetési költségek jelentős eltérését, sőt gyakran a várható élettartamot sem.

– *Úgy vélem, az irreális árak irreális kifizetéseket szülnek – erősíti meg az eddigieket Szücs István. – Mindenki a túlélésért küzd, gyakorlatilag bármilyen alacsony áron hajlandóak a cégek munkát vállalni. A megrendelő persze ennek örül, szívesen elfogadja a kedvező feltételeket, s mindez törvényeszerűen a kifizetetlen alvállalkozói szám-*

lákhoz, a lánctartozásokhoz vezet. A csökkenő árak irrealitását az is jól mutatja, hogy az anyag- és bérköltségek emelkednek.

Dr. Csath Magdolna a kutatások eredményeként javaslatot is megfogalmazott a vállalási árak szabályozására vonatkozóan: készítse- nek a döntéshozók egy konkrét számítást, hogy a mai vállalási árakkal egy munka esetén, a feladat elvégzéséhez szükséges létszámmal milyen állam által elvárt bér-, adó- és járulékfizetési kötelezettség keletkezik, és ennek kigazdálkodása lehetséges-e? Az abnormálisan alacsony vállalási árakat szankcionálni kell, és be kell vezetni a tisztességtelen ár fogalmát. Ezek mögött ugyan- is általában fekete foglalkoztatás van.

– A családi és a közbeszerzési döntések eltérő természetűek a helyiek helyzetbe hozásánál is tetten érhető – tárja fel az összefüggéseket a Geotech Kft. vezetője. – A család, ha elégedett egy szakember munkájával, a következő alkalommal is őt választja. A közbeszerzési törvény ezt nem teszi lehetővé. Nem jár még egy árva plusz pont sem azért, ha valaki korábban már jól teljesített, ha a megrendelő elégedett vele, ha megbízható. Pedig a mindennapokban a döntéseink alapja épp ez a bizalom. A kifogás pedig mindig a versenysemlegesség, holott erről valójában nem is beszélhetünk. Az igazán nagy projekteket ugyanis az úgynevezett fővállalkozók uralják. A mai fővállalkozók egy jelentős részére az a jellemző, hogy valódi háttér nélkül – alkalmazott is alig akad a cégben – elviszik az árbevétel 20-30%-át, holott ezt a munkát – a korábbi nagy beruházó vállalatok mintájára – a helyi műszaki szakemberekből álló gárda 3-4%-ból képes lenne megoldani. A multinacionális cégek ilyen fővállalkozóként jöttek be hazánkba. Hozták az olcsó nyugati hiteleiket - míg egy magyar vállalkozásnak a finanszírozás biztosítása az árbevétel 10%-a körül mozog, addig egy nyugati vállalatnál ez rossz esetben is 1,5% –, emellé azonban semmi újat nem tettek, hiszen a feladatokat végül az alvállalkozói sorba süllyedt hazai vállalatokkal végeztették el. Hol itt a versenysemlegesség?

Érdekérvényesítés

Dr. Csath Magdolna arra hívta fel a figyelmet, hogy egyrészt a perek elhúzódása, másrészt a fővállalkozók erősebb jogi képviselete miatt a bírói útra terelt ügyek - jelentős anyagi terhek mellett - legfeljebb erkölcsi elégtételt jelenthetnek a károsultaknak. Sok vállalkozó az előre látható eredménytelenség miatt meg sem indítja a bírósági eljárást. A tanulmány szerint a megkérdőjezt vállalkozások 82,4%-a úgy gondolja, hogy az építőiparban kialakult helyzetért felelősség terheli a különböző érdekvédelmi szervezeteket is.

Petkovics Zoltán különösen aggasztónak tartja a KKV-szektor helyzetét e tekintetben. Tapasztalata szerint a különféle képviseleti szervek vezetőségében zömmel a nagyvállalatok megbízottjai kapnak helyet, így a

kisvállalkozói problémák gyakran felszínre sem kerülnek.

A vitás ügyeket illetően fontos – elsősorban a közbeszerzésekre jellemző – jelenségre hívja fel a figyelmet Garbacz Lászlóné: aki nem nyer, megtámadja a közbeszerzési döntést. Emiatt aztán akár hónapokra, rosszabb esetben évekre is elhúzódhatnak a munkák. Az új döntés ismét megtámadható, végeláthatatlanná válnak a folyamatok. Éppen ezért az elnök asszony szerint elengedhetetlen a vitás ügyek megfelelő mederbe terelése, megnyugtató szabályozása.

– A vitás ügyek rendezésének legjobb módja azok megelőzése – mutat rá a lehetséges kiutak egyikére Grabarics Gábor. – Az elmúlt időszakban történtek ugyan előrelépések a projektadás-

csak a tényleg komoly ügyek kerülnek. Ma sokan vannak ugyanis, akik épp az itélkezés lassúságával élnek vissza, csak azért indítanak pert, mert ezzel időt nyernek – nem ritkán 5-6 évet –, s ezalatt bőven van lehetőségük a hiányzó pénz előteremtésére, vagy rosszabb esetben akár a cég eltüntetésére, felszámolására, a fedezet elvonására. Ausztriában a viták 90%-a eldől a szakértői döntések alapján, így a bíróság elé már csak azon ügyek kerülnek, amelyeknél mindkét fél őszinte szakmai meggyőződéssel küzd az igazáért.

– Ugyancsak a vitás ügyek megelőzését segítette az a jogszabály – ezt sajnos nemrégiben eltörölték –, amely szerint a kivitelezőnek jogában állt az épülő ingatlant jelzáloggal megterhelni egészen a végszámla kifizetéséig. Így, ha a megrendelő nem fizetett, nem vehette birtokba az épületet. Érthet-



átvétel, illetve a fedezetkezelői rendszer szabályozása tekintetében, ezek azonban nem kielégítőek. Tovább kell finomítani a szabályokat: fontos, hogy a megrendelőnek már a beruházás kezdetekor igazolnia kelljen, hogy a fedezet – a vállalt önrész, illetve a bankhitel – ténylegesen is rendelkezésére áll, valamint arra is kötelezni kell, hogy ezt elküldött bankszámlán kezelje, és kizárólag a projekt finanszírozására fordíthassa. Vita esetén pedig el kell érni, hogy a felek törekedjenek az egyezsége. Ezt segítené, ha a döntés megszületéséig a vitatott összeget zárolnák, így egyik félé se lehetne.

– Ha pedig egy adott határidőn belül nincs egyezés, akkor döntsön egy független szakértő. Amennyiben a felek ezt sem fogadják el, a bírósághoz fordulhassanak, ám ha ez kellőképpen költséges, akkor biztosak lehetünk benne, hogy ide már

len, hogy ezt a jogszabályt miért kellett eltörölni, s remélhetőleg hamarosan sor kerül a visszaállítására.

A megrendelő sem mindig etikus

– Elpárolgott a hit és a bizalom az elmúlt öt év alatt a piacról, és sok év kell majd a helyreállításához. Garanciát kér mindenki mindenkitől, ettől a folyamatok még bonyolultabbá, drágábbá válnak. Persze tényleg sokan üres zsebbel akarnak nekirágni a feladatnak. Őket inkább csak érdeklődőnek tartom. Nincs pénzük, és nem is tudják, valójában mit akarnak, komolytalan hozzáállással vágnának bele a közös munkába. Azt gondolják, a pályázat majd mindent megold. Pedig az nem erre való, sőt erre alkalmatlan. Az ilyen projektek rendre elakadnak,

és ez az igazi pénzpocsékolás – vázolja nagyon érzékletesen a helyzetet Keszei Balázs.

Az É.R.T ÉFSZ Kft. ügyvezetője szerint egy projekt megvalósítása – különösen pályázati finanszírozás esetén – lelassulhat, a kiviteli tervektől való legkisebb eltérést is engedélyeztetni kell ugyanis mind a megrendelővel, mind pedig a támogatóval. Ilyenkor a pénzügyi folyamatok megállnak, ami valamilyen szereplőre kihat. Szücs István szintén a lényegre tapintott azzal a meglátásával, hogy a beruházók jellemzően az önrészhez mérik a lehetőségeiket. Ebből persze az adódhat, hogy ha a tervező túl nagy számot mond, akkor a megrendelő elutasíthatja, ezért a projektköltségek gyakran alultervezettek. Grabarics Gábor is úgy látja, a lánc tartozási problémák jelentős részét maguk a beruházók generálják. Ennek egyik módja, amikor a beruházó visszaél a lehetőségeivel. A jogszabályok például lehetővé teszik számára, hogy vita esetére a projektköltség 10%-át visszatartsa. Ez azonban gyakran mondva csinált okok alapján történik, és végtelennek tűnő vitákba torkollik, a generálkivitelező pedig nem jut a pénzéhez. Óriási probléma ez, különösen annak ismeretében, hogy az építőipari munkák várható haszonkulcsa ma egyszámjegyű. Az így visszatartott 10%-kal tehát épp a nyereségét veszíti el a kivitelező.

A megrendelőt tartja felelősnek a legtöbb esetben az alacsony vállalkozói árérték Petkovics Zoltán is.

– Mindig van egy jobb ár a piacon. Aki ugyanis azzal indul neki egy munkának, hogy nem fogja kifizetni az alvállalkozókat, annak bármilyen ár elfogadható, és ezt a megrendelőnek is tudnia kell! A legtöbb esetben igenis tisztában van azzal, hogy mi az a normális ár, amiért az adott munka tisztességgel elvégezhető. A közsférőben a megrendelői felelősséget tovább fokozza, hogy a hivatalokban – főleg a pénzügyi miatt – nem foglalkoztatnak kellő számban építési ügyekhez értő szakembert, műszaki ellenőrt, sőt a pályázati határidők miatt nem ritka az sem, hogy rossz minőségű munkát is hajlandók átvenni, nehogy elveszítsék a projektfinanszírozás lehetőségét.

Hová tűnt a tervezői felelősség?

– A megrendelő általában laikus, a tervezőnek kell őt szakmailag segítenie, ezért a tervezői felelősség szerepe mérhetetlenül nagy – szögezi le Sipos Péter. – Ha rossz a terv, a kivitelezőn verik el a port. Persze az is igaz, hogy a tervezőknek pedig gyakran árazhatatlan dolgokat kell árazniuk. Mégis úgy vélem, a megoldás az, hogy vállalni kell a felelősséget! Az Empire State Building építése alig több, mint egy évet vett igénybe, ami elképzelhetetlen lett volna, ha a kivitelezést nem előzi meg a kiváló szakmai tervezési fázis. Nem volt szükség az építés során helyszíni improvizálásra, hiszen a tervek minden részletre kiterjedően adottak voltak. A kivitelezőnek csak arra kellett kon-



centrálnia, hogy végezze a munkáját pontosan, a terveknek megfelelően, így hozva létre rekordidő alatt a világ egyik legmagasabb épületét.

Petkovics úr szerint példát vehetnénk ezen a téren a multinacionális vállalatokról. Jellemzően hosszú időt töltenek el a tervezéssel, a kivitelezést viszont villámgyorsan kérik. A cégvezető azt megint csak problémásnak látja, hogy a szakma bizonyos értelemben kettészakadt: vannak tervezők, akik a legmodernebb eszközökkel, komoly szakmai háttérrel, nagy létszámú csapattal dolgoznak, és vannak a „régimotorosok”, akik még ma is tollal és vonalzóval a kezükben készítik a terveket. Persze így is lehet, de egy biztos, ma korszerű ismeretek nélkül egy jó terv elképzelhetetlen. Grabarics úr megerősíti, hogy a tervezés 20-30 évvel ezelőtti szinten történik, sőt a tervezők jellemzően a határidőket sem veszik komolyan. Az is igaz, a beruházók viszont nem szívesen költenek a tervekre, sőt az előkészítésre sem hajlandók a megfelelő időt rászánni. Mindezek tetejébe teljes a káosz a területfejlesztés területén is: több hivatalhoz tartozik, nincs rendszerbe szervezve, van, ahol még területfejlesztési koncepcióval sem rendelkeznek, s ebből adódóan ad hoc módon pályáznak. Ráadásul a hivatalok - szakemberek híján - tömve vannak hibás uniós pályázatokkal. A megyei önkormányzatok átszervezése, a járások kialakítása talán reményt ad ezeknek a folyamatoknak a rendezéséhez.

– Tervező cég vezetőjeként azt vallom, a problémák zöme elkerülhető lenne a megfelelő költség-

tervek elkészítésével – mondja Páll János. – Az elvárt elkészítési idő hihetetlenül rövid. Ezért, és az információhiány miatt a tervek java része csapnivaló lesz. A pályázat beadásakor még nem ismertek a részletek. Lesújtó a tervezők megbecsülése is. Úgy tűnik, senki sem akarja megfizetni a szaktudásunkat, a tervezői díjak aránytalanul alacsonyak. Egy ingatlanforgalmazó 3-4%-ot kér a munkájáért, ugyanakkor alkotóként egy tervező jó, ha ezt a szintet el tudja érni. Az aránytalanság kézzel fogható: nem ritka, hogy a megrendelő egy családi ház engedélyezési tervéért sokallja a 300 ezer forintot, míg a fürdőkádára akár kétfélmilliót is szívesen rákölt. Azonos díjszabásokra lenne szükség, így elérhetővé válna, hogy valóban a minőség, az igazi szakmai tudás döntsön.

A Mérnöki Kamara Fejér megyei képviselője az érdekvédelem oldaláról a következőképp látja mindezt. Dr. Szepes András úgy tapasztalja, a mérnökök nagyon is kiszolgáltatottak, gyakran a lánc tartozások végén állnak. Egy építési beruházást célzó pályázat ugyan el sem indulhat engedélyezési terv nélkül, mégis gyakori, hogy a tervező kapja meg utolsóként a pénzét. A kisszámú munka miatt ugyanis szinte bármilyen feltételt kénytelen elfogadni. Ha a projekt megakad, előfordulhat, hogy a mérnök soha sem jut a pénzéhez.

Ha nyer a pályázat, az újabb csapdát rejti: erre is közbeszerzést kell kiírni. Ha más nyeri, a szerzői jogi problémák mellett jönnek a hibalehetőségek, az eltérő értelmezések, az egymásra mutogatás. A problémák gyökere azonban valóban az, hogy a tervezők nem

pontosan definiált munkákat is elfogadnak. A megfelelő költségtervekhez elengedhetetlen lenne a pontos tervezői segédlet is, de ami van, az sajnos nem kötelező érvényű, és ráadásul kibogozhatatlan, melyik hatályos. Tovább tetézi a bajt, hogy ezek nagy része egyetemi körökből származik, ami nem feltétlenül tükrözi a napi gyakorlatot.

A tervezők garanciális téren szintén kiszolgáltatottak. A díjak egy részét a megrendelő a garanciális időre visszatarthatja, így a tervek készítője csak késve jut a pénzéhez, neki viszont ki kell fizetnie az alvállalkozóit, sőt a felé még nem rendezett számlák áfája is terheli, bár ezen a téren a fordított áfa nyújtott némi segítséget. Probléma továbbá az, hogy a projektek tervezése és kivitelezése között akár évek telhetnek el, ez alatt pedig új anyagok, új szabványok születnek.

Rossz finanszírozás

– Az építőipari mikro-, kis- és közepes vállalkozásokat a bankok a magas kockázat miatt nem hitelezik, vagy ha mégis, nagyon magas kamatköltségek mellett, amit az alacsony vállalkozási árból már nem lehet kigazdálkodni – vázolja a helyzetet Garbaczné.

Keszei Balázs azt látja problémásnak, hogy a banki finanszírozásban a kockázatviselés teljesen egyoldalú. A bank semmilyen kockázatot nem hajlandó vállalni, ellenben mindent 120%-on kíván bebiztosítani ráadásul a hitelminősítés hónapokig eltarthat. A megoldást véleménye szerint a nagyobb állami szerepvállalás jelentené, amely jóval kisebb költségek mellett biztosíthatná a hozzájutást a hitelekhez, a garanciához.

– Meglátásom szerint az építőipari problémák jelentős része abból adódik, hogy nincsenek tőkeerős és korszerűen finanszírozott magyar cégek – mondja Grabarics Gábor. – A tőkefelhalmozásra ezeknek a vállalatoknak a rendszerváltás előtt nem volt lehetőségük. Nem véletlen tehát, hogy a piacok jelentős részét a nyugatiak szerezték meg. A hazai építőipar a második vonalba szorult, és a fejlődése rendkívül lassú. Szellemi kapacitását tekintve pedig cseppet sincs lemaradva a nyugatiakhoz képest – a budapesti metrót is magyarok építették –, az ágazatra csupán a tőkeszegénység nyomja rá a bélyegét. Hiányzik a korszerű finanszírozás, rossz a hazai gyakorlat. A bankok vagy bankgaranciát, vagy folyószámlahitelt nyújtanak, amit a vállalkozások nagy része működési költségek finanszírozására használt fel. A pénz újratermelése így nem történhet meg, az adósság folyamatosan növekszik, a működés drágul, és ez a versenyben újabb hátrányt jelent.

– A megoldást a szigorú projektfinanszírozás jelenthetné. Olyan hitellehetőség, ami másra nem költhető. Természetesen ez a pénzügyi intézeteknek többlet munkát jelent, így kevesebb hasznot hoz, de mégis jól működhetne. Magyar bankból sem ártana több! Lássuk be, hogy a nyugati bankok ha-

zai fiókjai elsősorban azért vannak itt, hogy itteni leányvállalataikat finanszírozzák - világítja meg a helyzetet az építőipari cég vezetője.

Áfa-problémák

Ugyan az áfa-problémák egy részét – az Unió nyomására – egy törvénymódosítással nemrégiben sikerült rendezni, az azonban biztos, hogy az eddigi gyakorlat jócskán hozzájárult a láncartozás kialakulásához. A Dr. Csath Magdolna nevével fémjelzett tanulmányból egyértelmű: a legtöbben az áfa-törvényen változtatnának. Igazságtalannak tartják a ki nem fizetett számlák után fizetendő áfát és egyéb terheket, valamint a fordított áfa-fizetés szabályait is hátrányosnak, megváltoztatóknak ítélték meg. Ez utóbbi esetben a miértekre a gyáriparosok képviselője, Garbacz Lászlóné adta meg a választ:

– A fordított adózás alá eső vállalkozó nem kapja meg megrendelőjétől az áfát, azaz nettó áron szerződik, neki azonban az anyagokat szállító vállalkozónak áfásan kell fizetnie azokat. (Altalanban egy új építési beruházás esetében az anyag a teljes ár 70%-a, erre jön jelenleg a 27% áfa.) Ez azt jelenti, hogy az amúgy is tőkeszegény magyar vállalkozások a magas – 50%-os – nettó bérre rakódó terhek mellett meg kell, hogy hitelezze a szállítói áfát, amelyet az adóhivatal a hatályos törvényeknek megfelelően csak több hónapos késéssel utal vissza a számlájukra.

Szücs István üdvözölte a tavaly nyári áfa-törvény módosításokat. Elmondása szerint az elmúlt évek egyetlen pozitívuma volt, hogy az új szabályok alapján utólag is visszaigényelhetők a kifizetetlen számlák után korábban befizetett forgalmi adót. Ebből több, mint százmillió forint jött össze. Ez mind befizetési kötelezettségként jelentkezett az elmúlt évek során, és csupán a jó banki kapcsolataiknak köszönhető, hogy túl tudták élni.

Vállalati kultúra

A vállalati kultúra fejlesztése elengedhetetlennek tűnik az iparág rendezéséhez. Garbaczné szerint a magyar tulajdonú mikro- és kisvállalkozásokat tanítani kellene, az építőipar ugyanis nem csupán műszaki kérdés, a vállalkozás tőkebefektetés, és a nyereségrealizálás a célja. Ennek eléréséhez azonban ismerni kell az egész folya-

matot, a rendszert, beleértve a mindenkori törvényeket, ebben pedig a tanácsadók sem jelentenek feltétlenül garanciát. A tanuláson túl a „zsebi-baba” – azaz pénzzel minden megoldható – módszereket végre el kellene már felejtetni. Felelős, közgazdasági-jogi gondolkodás kell.

– A válság során nem a szerencselovagok kopnak ki, hiszen a kóklereknek nem kell fenntartaniuk semmit, ha gond van, ott hagyhatnak csapat-paport, és meggyőződésük, hogy ennek a rendbetételéhez a kötelező kamarai regisztráció nem elegendő – véli Keszei Balázs.

A sokat szidott multiktól elvitathatatlan, hogy olyan céges kultúrát képviselnek, amelyet a magyar vállalkozások sajnos igen kis százaléka tud csak felmutatni. A multik kemény szerződési feltételeket szabnak, és a megállapodásokat kökeményen be is tartatják, ugyanakkor az egyezségnek megfelelően mindent kifizetnek – foglalja össze véleményét Keszei úr.

A kezdő lépést a kormányzatnak kell megtennie

A számtalan felvetett probléma jól mutatja, hogy a hazai építőipar helyzete rózsásnak éppen nem mondható. Bár tapasztalhatóak előrelépések – sokat várnak a vállalkozások a frissen életbe lépő új törvényektől –, mégis úgy tűnik sürgős kormányzati beavatkozás nélkül az építőipari vállalkozások jelentős része végveszélybe kerül.

A neves közgazdász, dr. Csath Magdolna által készített tanulmány kitűnően összefoglalja a vállalkozók által megfogalmazott elvárásokat, és javaslatokat:

„Határozott meggyőződésünk, hogy az önhibájukon kívül rossz helyzetbe került, tisztességes, érdemi munkát végző, foglalkoztató vállalkozásokat konszolidálni kell, hogy újra képességeik szerint tudjanak termelni és foglalkoztatni. Ezek a vállalkozások jelentősen nagyobb teljesítményre, sokkal több munkahely létrehozására lennének képesek. A magyar társadalom, gazdaság jövőjét alapvetően meghatározhatja, hogy a folyamatokat befolyásolni tudó gazdaságpolitikuskus felismerik-e, hogy az országot felemelő terveik megvalósításában csak úgy lehetnek szövetségeseik a hazai építőipari mikro-, kis- és közepes vállalkozások, ha elszenvedett veszteségeikért erkölcsi és anyagi elégtételt kapnak, és lehetőséget arra, hogy tisztességes, kiszámítható környezetben újraépíthessék vállalkozásaikat.”

Cseh Teréz

Köszönet a Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért Alapítványnak, hogy „A hazai építőipari mikro-, kis- és közepes vállalkozások helyzetének alakulása 2002-2010 között” című tanulmányt - melyet az alapítvány elnöke Mészárosné Gyórvári Bella és Dr. Csath Magdolna állított össze - a rendelkezésünkre bocsátották.

Az MMV emellett komoly tanulmányt küldött be a Nemzetgazdasági Minisztérium társadalmi vitára bocsátott „Növekedési terv” tanulmányához, amelyben - többek között - az építőipari válság megoldásaira is javaslatot tett. A Minisztérium választát még várják, és ezúton is felajánlották segítségüket, hogy a növekedési terv ne csak egy elméleti elképzelés legyen, hanem egy, a gyakorlatban is megvalósítható stratégiai akció-csoport.

A tanulmányok linkjei cikkünk online változatában elérhetőek: www.regioregia.hu