

Építési szabályok – felelősségbiztosítás

Szeptemberben lép hatályba az építési törvény módosítása, miszerint a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű lakóépületre vonatkozó építészeti-műszaki tevékenység végzéséhez kormányrendelet felelősségbiztosítást írhat elő.

Az új szabályozás szerint az építési engedélyezés helyett csupán bejelentési kötelezettség alá eső lakóépületek kivitelezésénél az építésztervezőnek és a kivitelezésben részt vevőknek felelősségbiztosítással kell rendelkezniük.

A felelősségbiztosítás tartalmi elemeit és a biztosítások meglétének ellenőrzésére vonatkozó szabályokat részletező kormányrendelet azonban még nem jelent meg, így a lakóépületek kivitelezésére és tervezésére leszerződött vállalkozások nehéz helyzetben vannak a tekintetben, hogy szeptembertől milyen követelményeknek is kell majd megfelelniük.

A szabályozás indoka, hogy az érintett lakóépületek körében januártól nem kell építési engedélyt kérni, csak a bejelentési kötelezettséget kell teljesíteni. Mivel ezek az építkezések kikerülnek az építésügyi hatóság felügyelete alól ezért ezzel párhuzamosan megnő a műszaki tervező és a kivitelező felelőssége.

A probléma ugyanakkor ott jelentkezik, hogy az érintett piacon dolgozó kivitelezők sokszor még írásbeli szerződéssel sem rendelkeznek, illetve a kivitelezést a tulajdonosok maguk végzik. Ezért a kötelező felelősségbiztosítás megdrágíthatja az érintett piacon dolgozó kivállalkozások kivitelezési árait, ugyanis ezt a vállalkozók a vállalkozási díjaikban érvényesíteni fogják. Drágíthatja a kivitelezést az is, hogy az új szabályozás szerint mind a tervezőnek mind pedig a kivitelezőnek külön felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) becslése szerint egy 100 milliós ingatlannál havi 50 ezer forint körül alakulhat a biztosítás költsége. Az ÉVOSZ javaslatot nyújtott be a Miniszterelnökséghez annak érdekében, hogy a gyakorlati problémákat az új kormányrendelet kezelni tudja. A javaslatok között szerepel, hogy ezeknél a lakóingatlanoknál csak a generálkivitelezőt terhelje a kötelező felelősségbiztosítás, illetve ha a tulajdonos végzi a munkát, akkor ő is feleljen a hibákért, vagy harmadik személyeknek okozott károkért.



Érdemes ezért figyelni a jogszabályokat, illetve a biztosító társaságoknál is érdeklődni annak érdekében, hogy szeptembertől az építési törvény hatályos rendelkezésinek mind a kivitelezők, mind pedig a tervezők megfeleljenek.