

Kérdéslista építészhez és kivitelezőhöz

Nyomtatható segédlet kezdő építkezőknek – jegyzetoszloppal

Előszó

Egy családi ház építése az egyik legnagyobb döntés az életedben. Egyszerre jelent óriási lehetőséget és komoly kockázatot. Nagy értékű döntéseket hozol olyan területeken, amelyekhez laikusként érthető módon nem értesz.

Ez a füzet abban segít, hogy az építkezés kulcsszereplőivel – az építésszel és a kivitelezővel – ne „vakon” beszélj, hanem tudatosan, átgondolt kérdésekkel készülj. Nem az a cél, hogy vizsgáztasd a szakembert, hanem az, hogy:

- Megértsd, hogyan gondolkodik.
- Lásd, mennyire illik hozzád a munkastílusa és a kommunikációja.
- Kiderüljön, mennyire biztonságos vele együtt belevágni a házépítésbe.

Nem kell minden kérdést szóról szóra feltenned. Válaszd ki azokat, amelyek a ti helyzetetekben a legfontosabbak. A füzetet nyugodtan jegyzeteld tele: írd mellé a válaszokat, húzd alá, ami gyanús, és jelöld ki azt, ami szimpatikus.

Ez a segédlet azért készült, hogy egy lépéssel közelebb vigyen a tudatos, stresszmentes építkezéshez.

Hogyan használd ezt a füzetet?

1. Nyomtasd ki, és vidd magaddal az egyeztetésekre.
2. Előre jelöld be, mely kérdések a legfontosabbak.
3. Figyeld a válasz tartalmát és a stílust is.
4. Jegyzetelj a „Jegyzetek” oszlopba.
5. Ne félj visszakérdezni, ha valami nem világos.

I. Fejezet – Kérdések az építészhez

1. Az építész személye és munkastílusa

Kérdés	Jegyzetek
1. Milyen típusú épületekkel foglalkozik leggyakrabban (családi ház, társasház, ipari épület stb.)?	
2. Hány családi ház tervezésében vett részt az elmúlt 3–5 évben?	

Kérdés

Jegyzetek

3. Tud-e mutatni referenciát olyan házról, amely méretben és költségkeretben hasonlít a mi elképzelésünkhöz?
 4. Mi az, amit a legfontosabbnak tart egy jó családi ház tervezésekor?
 5. Ha választania kellene, inkább a látványra vagy a használhatóságra helyezi a nagyobb hangsúlyt? Miért?
 6. Milyen stílusú házak állnak közel Önhöz, és mennyire rugalmas ettől eltérni, ha mi más szeretnénk?
 7. Hogyan kezeli, ha az építtető laikus, bizonytalan, és sok kérdést tesz fel?
-

2. Telek és szabályozás

Kérdés

Jegyzetek

1. Vállalja-e, hogy segít értelmezni a telekre vonatkozó helyi építési szabályokat (HÉSZ, övezeti besorolás, beépíthetőség stb.)?
 2. Megnézi-e a telek adottságait (tájéolás, lejtés, szomszédos beépítés, benapozás) még a tervezés elején?
 3. Milyen fő korlátokat lát a telek kapcsán, amelyek befolyásolhatják a ház formáját, méretét, elhelyezését?
 4. Érthetően el tudja-e magyarázni laikus számára is, hogy a szabályozás mit enged meg és mit nem?
-

3. Igényfelmérés és koncepció

Kérdés

Jegyzetek

1. Hogyan zajlik az igényfelmérés? Egy személyes találkozót, több alkalom, kérdőív, online beszélgetés?
 2. Milyen szempontokat vesz figyelembe, amikor egy család számára tervez házat (szokások, életmód, gyerekek, otthoni munka, hobbik stb.)?
 3. Vállalja-e, hogy a tervezés elején többféle alaprajzi vagy tömegkonceptiót is készít, hogy legyen miből választani?
 4. Hogyan kezeli, ha mi laikusként nem tudjuk pontosan megfogalmazni, mit szeretnénk, csak azt, hogy „tágas”, „világos”, „otthonos” házat akarunk?
 5. Milyen helyzetekben mondja azt, hogy egy ötletünk nem jó, és hogyan indokolja meg ezt?
-

4. Műszaki tartalom, energetika

Kérdés

Jegyzetek

1. Milyen épületszerkezetekben gondolkodik elsőként (falazat, hőszigetelés, födém típus, nyílászárók stb.), és miért ezeket részesíti előnyben?

Kérdés

Jegyzetek

2. Milyen energetikai szinttel számolna alapértelmezetten az épületnél (jelenlegi szabvány minimuma, magasabb szint, alacsony rezsi stb.)?
 3. Mennyire tartja fontosnak a hőhidak, légzárás és épületfizikai kérdések kezelését a tervezés során?
 4. Mennyire veszi figyelembe, hogy a későbbi fenntartási költségek (fűtés, hűtés, rezsi) kezelhetők legyenek?
 5. Tud-e ajánlani gépész tervezőt és statikust, akikkel szívesen dolgozik együtt, és akikkel már bevált együttműködése van?
 6. Hogyan hangolja össze a szerkezeti, gépészeti és építészeti megoldásokat, hogy ne üssék egymást?
-

5. Költségkeret és realitás

Kérdés

Jegyzetek

1. Kéri-e, hogy már a tervezés elején mondjunk egy reális költségkeretet a házra?
 2. Van-e friss tapasztalata arról, milyen költségszintekkel érdemes számolni hasonló házaknál?
 3. Segít-e abban, hogy az elképzeléseinket a költségkeretünkhöz igazítsuk (például négyzetméterek, garázs, pince, extra helyiségek felülvizsgálata)?
 4. Őszintén elmondja-e, ha szerinte a fejünkben lévő ház és a pénzügyi keret nincs összhangban?
 5. Vállalja-e, hogy a tervezés során figyel arra, hogy a javasolt megoldások ne lőjék túl teljesen a tervezett költségkeretet?
-

6. Tervezési folyamat és határidők

Kérdés

Jegyzetek

1. Hogyan néz ki a teljes tervezési folyamat lépésről lépésre?
 2. Milyen tervfázisokra bontja a munkát (konceptió, vázlattevé, engedélyezési tevé, kiviteli tevé stb.)?
 3. Mennyi időt szán a koncepció kialakítására, és hány egyeztetést tart szükségesnek?
 4. Mik a reális határidők a különböző tervfázisokra?
 5. Kaphatunk-e írásban egy ütemezést arról, hogy mikor mire számíthatunk?
 6. Hogyan kezeli, ha csúszás van (akár rajtunk, akár rajta múlik)?
-

7. Engedélyezés és ügyintézés

Kérdés

Jegyzetek

1. Vállalja-e az engedélyezéshez szükséges tevédokumentáció teljes elkészítését?

Kérdés

Jegyzetek

2. Segít-e az e-építési napló és az egyéb hatósági felületek használatában, vagy javasol-e erre szakembert?
 3. Ki tartja a kapcsolatot a hatósággal, ha kérdés, hiánypótlás, egyeztetés merül fel?
 4. Részt vesz-e az engedélyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseken, vagy ezt teljesen ránk hagyja?
-

8. Szerződés, felelősség, módosítások

Kérdés

Jegyzetek

1. Dolgozik-e minden esetben írásos szerződés alapján?
 2. A szerződés pontosan rögzíti-e, hogy mit tartalmaz a tervezési díj (mely tervfázisokat, hány módosítást, milyen egyeztetéseket)?
 3. Mennyit számít fel, ha a folyamat közben nagyobb irányváltást kérünk, például teljesen más alaprajzot vagy más színtszámot?
 4. Milyen szakmai és jogi felelősséget vállal a terveiért?
 5. Milyen formában kapjuk meg a terveket (digitális, papír, 3D modellek, látványtervek)?
 6. Mennyire nyitott arra, hogy a kivitelezés során is kérdezhessünk tőle, és hogyan díjazza az utólagos konzultációkat?
-

9. Kommunikáció és együttműködés

Kérdés

Jegyzetek

1. Milyen csatornákon szeret kommunikálni (e-mail, telefon, online meeting, személyes találkozó)?
 2. Milyen gyakran számíthatunk egyeztetésre a tervezés során?
 3. Mennyi időn belül szokott válaszolni az e-mailekre, üzenetekre?
 4. Hogyan kezeli a laikus kérdéseket? Türelmesen elmagyarázza a dolgokat, vagy hajlamos lekezelően reagálni?
 5. Dolgozott-e már olyan építetővel, aki először épített házat, és emiatt sokat kérdezett, bizonytalan volt?
-

II. Fejezet – Kérdések a kivitelezőhöz

1. A cég és a háttér

Kérdés

Jegyzetek

1. Mióta működik a vállalkozás, és milyen jogi formában (egyéni vállalkozó, betéti társaság, kft. stb.)?

Kérdés

Jegyzetek

2. Milyen típusú projektekkel foglalkoznak leggyakrabban (családi ház, felújítás, társasház, ipari épület)?
 3. Építettek-e már olyan házat, amely méretben, műszaki tartalomban és árkategóriában hasonlít a mi elképzelésünkhöz?
 4. Tudnak-e mutatni referenciákat, és van-e lehetőség legalább egy-két korábbi ügyféllel beszélni?
 5. Mekkora létszámmal dolgoznak, és hány párhuzamos projektet visznek egyszerre?
-

2. Ajánlatkérés alapjai

Kérdés

Jegyzetek

1. Milyen tervdokumentációra van szükség a részletes, tételes árajánlat elkészítéséhez (engedélyezési terv, kiviteli terv, műszaki leírás)?
 2. Készítenek-e tételes, részletezett költségvetést, vagy csak összegszerű ajánlatot adnak?
 3. Mennyire tudják előre jelezni, hogy az ajánlatban szereplő ár mennyire lesz tartós a jelenlegi piaci környezetben (anyagárak, infláció, árfolyamok)?
 4. Mennyire tudják beárazni a bizonytalanabb tételeket (alapozás, talajviszonyok, extra földmunka, váratlan szerkezeti megoldások)?
 5. Mennyi idő alatt készül el egy részletes árajánlat, ha minden szükséges terv a rendelkezésükre áll?
-

3. Az ajánlat tartalma és átláthatósága

Kérdés

Jegyzetek

1. Az ajánlat tételesen tartalmazza-e az anyag- és munkadíjakat külön bontásban?
 2. Egyértelműen jelölik-e, hogy mi van benne az árban, és mi nincs benne (például külső közműbekötések, kerítés, térkövezés, konyhabútor, lámpatestek)?
 3. Tartalmaz-e külön sort az előre nem látható költségekre (tartalékkeret), és hogyan kezelik ezek felhasználását?
 4. Külön sorban jelenik-e meg a generálkivitelezői díj vagy szervezési díj?
 5. Van-e lehetőség olyan ajánlatot kérni, amely több műszaki szinten is bemutatja a lehetőségeket (például egyszerűbb és magasabb műszaki tartalommal)?
-

4. Határidők és ütemezés

Kérdés

Jegyzetek

1. Mikor tudnák reálisan elkezdni a kivitelezést?
2. Mennyi időre becsülik a teljes megvalósítást a szerződéskötéstől az átadásig?
3. Készítenek-e írásos ütemtervet a főbb munkafázisokról és határidőkről?

Kérdés	Jegyzetek
4. Mi történik, ha csúszás következik be (időjárás, anyagihiány, munkaerőhiány)? Hogyan kezelik ezt a szerződésben?	
5. Vállalnak-e kötbért jelentős késés esetén, és ha igen, milyen feltételekkel?	

5. Műszaki tartalom és minőség

Kérdés	Jegyzetek
1. Pontosan milyen szerkezetekkel és anyagokkal számolnak (falazat, hőszigetelés, tetőfedés, nyílászárók stb.)?	
2. Konkrét gyártókat és terméktípusokat is megneveznek-e az ajánlatban, vagy csak általánosan fogalmaznak?	
3. Van-e lehetőség bizonyos anyagok esetében alternatívák közül választani (különböző ár-érték arányú megoldások)?	
4. Milyen minőségbiztosítási lépéseik vannak a kivitelezés során (ellenőrzések, fotózás, állapotfelmérés, építési napló)?	
5. Mennyire veszik komolyan az energetikai és épületfizikai kérdéseket (hőhidak, légzárás, párazárás, beázás elleni védelem)?	

6. Alvállalkozók és csapat

Kérdés	Jegyzetek
1. Saját alkalmazottakkal dolgoznak, vagy alvállalkozókat vonnak be a munkák nagy részébe (gépészet, villanyszerelés, burkolás stb.)?	
2. Régóta bevált, állandó alvállalkozókkal dolgoznak, vagy projekt alapon mindig más szakikat keresnek?	
3. Ki felügyeli az alvállalkozók munkáját a helyszínen?	
4. Megismerhetjük-e előre a főbb alvállalkozókat, például a gépészt és a villanyszerelőt?	
5. Kijelölnek-e a projektekre egy felelős műszaki vezetőt, és vele tudunk-e rendszeresen egyeztetni?	

7. Szerződés, jogi és pénzügyi biztonság

Kérdés	Jegyzetek
1. Minden esetben dolgoznak-e írásos, részletes szerződés alapján?	
2. A szerződés pontosan tartalmazza-e a műszaki tartalmat, a határidőket és a fizetési ütemezést?	
3. Hogyan történik a fizetés: mekkora az előleg, hogyan néznek ki a részletjesítések, készülségi fokhoz kötött-e a számlázás?	
4. Kötik-e a fizetéseket ellenőrizhető készülségi fokhoz, vagy előre kérnek jelentős összegeket?	

Kérdés

Jegyzetek

5. Milyen garanciát vállalnak az elvégzett munkára (évek száma, garancia típusa)?
 6. Mi a folyamat, ha vita vagy minőségi kifogás merül fel? Van-e erre kialakult, írásban rögzített eljárásrendjük?
-

8. Dokumentáció, építési napló, átadás

Kérdés

Jegyzetek

1. Ki vezeti az e-építési naplót, és mi hogyan férünk hozzá?
 2. Készülnek-e fotódokumentációk a fontos szerkezeti állapotokról (például csövek, vezetékek eltakarás előtt)?
 3. Kapunk-e a végén olyan dokumentációt, amely a gépészet, villanyszerelés, szigetelések fontos adatait tartalmazza?
 4. Hogyan zajlik az átadás-átvétel folyamata? Van-e hivatalos bejárás, hibalista, javítási ütemterv?
 5. Segítenek-e az energetikai tanúsítvány és egyéb szükséges dokumentumok beszerzésében?
-

9. Kommunikáció és együttműködés

Kérdés

Jegyzetek

1. Ki lesz a fő kapcsolattartónk a kivitelezés teljes ideje alatt?
 2. Milyen gyakran egyeztetnek az építtetővel (heti, kétheti, fontos fázisok előtt)?
 3. Milyen csatornán szeretnek kommunikálni (telefon, e-mail, üzenet, személyes bejárás)?
 4. Milyen módon kell jelezni, ha változtatni szeretnénk valamin a kivitelezés közben?
 5. Hogyan dokumentálják a megbeszélte változtatásokat (jegyzőkönyv, e-mail, szerződésmódosítás)?
-

10. Konfliktuskezelés és problémás helyzetek

Kérdés

Jegyzetek

1. Hogyan kezelik, ha valami nem a megbeszéltek szerint sikerül (minőségi hiba, téves teljesítés)?
2. Mi történik, ha közben mégsem tudják tartani az eredeti árat (anyagár-emelkedés, extra munkák)?
3. Volt-e már olyan projektjük, ahol komoly konfliktus alakult ki az építtetővel, és hogyan sikerült megoldani?
4. Mi történik, ha a kivitelező valamilyen okból félbehagyná a munkát? Van-e erre vonatkozó pont a szerződésben?

5. Mi történik, ha mi szeretnénk szerződést bontani velük jogos vagy jogosnak vélt okból?

III. Fejezet – Mire figyelj a válaszok közben?

Figyeld:

- Érthetően, hétköznapi nyelven magyaráz-e.
- Türelmes-e a kérdéseiddel.
- Őszintén beszél-e a kockázatokról.
- Vállal-e konkrétumokat, vagy mindent „elken”.

Ha a beszélgetés után bizonytalanabbnak érzed magad, mint előtte, az már önmagában fontos jelzés.