

**322/2015. (X.30.) KORM. RENDELETE**

**AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOK, VALAMINT  
AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TERVEZŐI ÉS MÉRNÖKI  
SZOLGÁLTATÁSOK KÖZBESZERZÉSÉNEK RÉSZLETES SZABÁLYAIRÓL**

**BEREKMÉRI ÁGNES  
KÖZBESZERZÉSI BIZTOS  
OKLEVELES ÉPÍTŐMÉRNÖK**

**A rendelet hatálya / 1. § /**

E rendelet hatálya a Kbt. 8. § (3) bekezdése szerinti **építési beruházásokra**, a Kbt. 8. § (5) bekezdése szerinti **építési koncessziókra**, valamint az **azokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatásokra terjed ki**.

E rendelet szabályait a **Kbt. 111. § r) és s)** pontjában meghatározott **szolgáltatásokra csak abban az esetben** kell alkalmazni, amennyiben a szolgáltatás megrendelésére **közbeszerzési eljárás keretében kerül sor**.

/ HARMADIK RÉSZ ; XVII. FEJEZET 111. § E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő:

- r) 71221000-3 Épületekkel kapcsolatos építészeti szolgáltatások,
  - 71222000-0 Szabadtéri területekkel kapcsolatos építészeti szolgáltatások,
  - 71223000-7 Épületbővítéssel kapcsolatos építészeti szolgáltatások,
  - 71243000-3 Előzetes tervek (rendszerek és integráció),
  - 71245000-7 Jövőhágyási és kiviteli tervek, specifikációk,
  - 71410000-5 Várostervezési szolgáltatások,
  - 71420000-8 Tájérendezési szolgáltatások,
  - 79932000-6 Belsőépítészeti szolgáltatások
- CPV kódok által meghatározott tervezési szolgáltatásokra;
- s) 71241000-9 Megvalósíthatósági tanulmány, tanácsadó szolgáltatás, elemzés,
  - 71242000-6 Projekt- és tervelőkészítés, költségbebecslés,
  - 71244000-0 Költségszámítás, költségfelügyelet,
  - 71246000-4 Építkezéshez szükséges mennyiségek meghatározása és jegyzékbe vétele,
  - 71247000-1 Építési munka felügyelete

CPV kódok által meghatározott szolgáltatásokra, feltéve, hogy a szolgáltatás megrendelésére az r) pontban meghatározott tervezési szolgáltatással együttesen, ugyanazon építési beruházás tekintetében kerül sor; /

**A rendelet alkalmazásának sajátos szabályai / 2. § ; 3. § /**

- Építési beruházás esetén a tervező kiválasztására, valamint az építetót képviselő építési műszaki ellenőr megbízására irányuló eljárás **minden esetben megelőzi** az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárást.

- Építési beruházás műszaki-szakmai tartalma szerint irányulhat építmény kivitelezésére és tervezésére együtt - a **tervező** az építőipari **kivitelezővel egy eljárásban is kiválasztható**.  
Ebben az esetben a tervező kiválasztására vonatkozó II. Fejezetben meghatározott előírásokat az eljárás során alkalmazni kell.

- **Kivitelezésre** irányuló építési beruházás megvalósítására vonatkozó közbeszerzési **eljárást megelőzően** az ajánlatkérő **tervpályázati eljárást is lefolytathat**.

Az tervpályázati eljárást követően, ha az ajánlatkérő a Kbt. 98. § (5) bekezdése szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban való részvételre több nyertest vagy díjazottat hív fel, a 9. §-ban – értékelési szempontok - foglaltakat alkalmaznia kell.

**Az eljárásba bevont személyek / 4. § /**

Kbt. 27. § (3) - ajánlatkérőnek a közbeszerzés tárgya szerinti szakértelemmel kell rendelkezni:

➤ szakmai,

➤ közbeszerzési,

➤ jogi

➤ pénzügyi

+ felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (EU forrás; építési beruházás: >500M Ft; árubeszerzés, szolgáltatás: >uniós értékhatár)

**Beszerezés tárgya szerinti szakértelemnek** az építési beruházás tárgyában az adott szakterületen szerzett szakirányú felsőfokú végzettség fogadható el.

Az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az eljárásba bevont szervezet akkor tesz eleget ennek a követelménynek, ha a tevékenységében személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetve a szervezettel kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a szervezet javára tevékenykedők között **legalább egy olyan személy van, aki ezzel a szakértelemmel rendelkezik**, és ez a személy a közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő oldalán részt vesz.

**A beruházás-lebonyolító / 5. § /**

ajánlatkérő az építési beruházás megvalósítása érdekében **alkalmazhatja**

- 4. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell. / *beszerzés tárgya szerinti szakértelem /*

- ajánlatkérő **általános megbízottjaként**

- feladatköre a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó által ellátott feladatokra nem terjed ki, szükség szerint együttműködhet

- **feladata az építési beruházás megvalósításának koordinálása, különösen:**

- a) tervező kiválasztásának előkészítéséről, koordinálásáról, közbeszerzési eljárás (tervpályázat) lefolytatása esetén az eljárás előkészítéséről, és a lefolytatásának koordinálásáról;
- b) építési beruházás előkészítéséről, szükség szerint előtanulmányok (elsősorban vázlattelev, tanulmányterv, megvalósíthatósági tanulmány) készítéséről;
- c) kivitelezésre – a 14. § (1) b) pontjában meghatározott esetekben a tervezésre és kivitelezésre – irányuló közbeszerzési eljárás eljárást megindító felhívásának és a közbeszerzési dokumentumoknak az elkészítéséről;
- d) építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás lebonyolításának figyelemmel kíséréséről;
- e) EU forrásból megvalósuló építési beruházás esetében a támogatást nyújtó szervezettel való kapcsolattartásról;
- f) közbeszerzési eljárás szabályszerű lefolytatásának ellenőrzését végző szervezetekkel való kapcsolattartásról;
- g) kivitelezés műszaki ellenőrének kiválasztásáról;
- h) tervezői művezetés szükségességének meghatározásáról;
- i) elkészült építési beruházás átadás-átvételi eljárásának koordinálásáról.

**A közbeszerzési dokumentumok tartalma tervezési szolgáltatás megrendelése esetén /6. § /**

Tartalmaznia kell különösen (amennyiben az adott tervezési munka esetében értelmezhető):

- a) beruházás pontos címét, helyrajzi számát, tárgyát, célját és jellegét;
- b) beruházást érintő jogszabályi rendelkezések megjelölését;
- c) építési beruházás táji, természeti, települési és közösségi szempontból figyelembe veendő jellemzőit  
(pl településtörténet, településszerkezet, terület- és településrendezési vonatkozások, növényzet, táji és természeti értékek, terepadottságok, talajviszonyok, területfelhasználás, műemléki és régészeti védettség, természetvédelmi oltalom, közlekedés, közintézmény ellátottság);
- d) megvalósíthatóságra, műszaki környezet előkészítésére, energia- és közműhálózatok felderítésére, meglévő épületek állapotának felmérésére, szakvélemények elkészítésére vonatkozó adatokat, amennyiben rendelkezésre állnak;
- e) építészeti-műszaki tervek építészeti minőséggel, szakmai igényességgel és szakszerűséggel kapcsolatos követelményeit:
  - ea) a telepítés (a környezetbe és a tájba illeszkedés, és a beépítés) követelményeit,
  - eb) a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság és a gazdaságosság követelményeit,
  - ec) a településképi és településszerkezeti hatást, továbbá a rálátás és látványvédelem követelményeit,
- f) energiatudatosságra, megfelelő alapanyag hasznosításra, környezetvédelmi szempontokra, fenntartható építészet követelményeire vonatkozó tájékoztatást;
- g) beruházás tervezett időbeli ütemezését, célok és a lehetőségek reális összehangolását, előkészítéstervezés-kivitelezés ütemezésének meghatározását.

Tartalmaznia kell továbbá:

- a) tervezési terület alaptérképét, helyszínrajzát, talajmechanikai, geodéziai adatokat;
- b) szükséges térképeket, vizsgálatokat, tervi előzményeket, fényképeket;
- c) külön jogszabályban meghatározott tervezési programot;
- d) tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra (építményre) vonatkozó árazott költségvetés elkészítésére való utalást;
- e) amennyiben az építési beruházás megfelelő megvalósítása érdekében e rendelet, vagy az Étv. 33. § (4) bekezdése szerinti tervezői művezetés igénybevétele szükséges, az ajánlatkérő erre vonatkozó igényét, valamint az azzal kapcsolatos valamennyi követelményt.

## II. FEJEZET: TERVEZÉSI ÉS MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÁSOK MEGRENDELÉSÉRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS SZABÁLYOK

### A közbeszerzési dokumentumok tartalma tervezési szolgáltatás megrendelése esetén / 7. § /

Az ajánlatkérő a tervezővel kötött szerződésben **előírja**, hogy az **elkészített tervekkel kapcsolatosan korlátlan és kizárólagos felhasználási jogokat szerez**, a tervező pedig **nyilatkozik** ezen **felhasználási jogok átruházásáról** a tervezési szerződésben meghatározott erre vonatkozó díj ellenében.

Ha az ajánlatkérő rendelkezik jogerős építési vagy létesítési engedéllyel, a további tervezésre irányuló közbeszerzési eljárásban biztosítania kell, hogy a nyertes ajánlattevő jogdíj fizetése nélkül legyen jogosult az eljárás során rendelkezésére bocsátott tervek általa elvégzendő tervezési feladathoz szükséges továbbtervezésére, átdolgozására.

### A tervező egyéb feladatai / 10. § /

A tervező a tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra vonatkozó **árazott költségvetést készít**. A 14. § (4) b) pontja szerinti esetben (*építési beruházás: kivitelezési tervdokumentáció elkészítése + kivitelezés együtt irányul*) a tervezés költségeire is ki kell terjednie.

A tervező **javaslatot tesz** az ajánlatkérő számára **a teljesítés ütemezésére** vonatkozóan.

Ha a szerződésben rögzítésre került – a tervező a kivitelezés teljes folyamata alatt rendelkezésre áll és támogatja az ajánlatkérőt.

### Felelősségbiztosítás / 11. § /

Tervezési és mérnöki szolgáltatás megrendelése esetén az ajánlattevő köteles – legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – felelősségbiztosítási szerződést kötni vagy meglévő felelősségbiztosítását kiterjeszteni az ajánlatkérő által az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

**A tervező és a mérnök kiválasztása / 8. és 9. § /**

- Kbt. 65. § (1) bekezdés c) - szakmai kamara névjegyzékében szereplés

- Értékelési szempontok - Kbt. 76. § (5) - Ajánlatkérő nem alkalmazhatja egyedüli értékelési szempontként a legalacsonyabb ár szempontját az eljárásban.

Az ajánlatkérő szakmai ajánlatot kér be, melyet a **legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont** vagy a **legalacsonyabb költség értékelésére alkalmas részszerzőpontok** szerint vizsgál. Az ajánlati ár az értékelés során nem vehető nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempont együttesen.

**A szakmai minőség értékelésére alkalmas részszerzőpontnak minősül**, ami alkalmas arra, hogy az építészeti-műszaki tervezés vagy mérnöki feladat ellátásának szakmai színvonalát javítsa.

[tervezési szolgáltatás esetén a 6. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározottakhoz képest].

- szerződés teljesítésében részt vevő személyi állomány szakmai szervezettségének mértéke (pl. a teljesítésbe bevont szakemberek átlagos létszáma, vezető mérnökök létszáma, állandó munkatársak létszáma, feladatkiosztás rendje, munkaszervezés, belső ellenőr, külső ellenőr alkalmazása);
- ajánlattevő személyi állományának képzettsége és tapasztalata
- munkavégzés értékelésére vonatkozó részszerzőpontok
  - tervezési vagy mérnöki szolgáltatás teljesítésére vonatkozó módszer bemutatása
  - tervezési vagy mérnöki szolgáltatás nyújtásához kapcsolódó környezetvédelmi, fenntarthatósági megoldások
  - tervezési szolgáltatás eredményeként megvalósuló projekt költségelemzésének módszertana



### III. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

#### Általános rendelkezések / 12. § /

KIVITELEZÉS – az építési beruházás értéke meghaladja az uniós értékhatárt – tervezői művezetés igénybevétele kötelező.

#### Az építési beruházás becsült értéke / 13. § /

Kbt. 17. § (5) → a teljes építési beruházásért járó ellenérték

Az ajánlatkérő a közbeszerzés becsült értékébe a tartalékkeretet is köteles beszámítani.

- Ajánlatkérőnek az engedélyhez kötött építési tevékenység esetén a jogerős építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési terv, vagy kiviteli terv vagy egyesített engedélyezési és kiviteli terv alapján, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült – szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizált – költségvetést kell irányadónak tekinteni, amely tartalmazza az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt.

- Ajánlatkérő ha nem rendelkezik jogerős építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel (14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti eset) az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor a jóváhagyási terv alapján elkészített, az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült – szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizált – költségbecslést kell irányadónak tekinteni.

Ugyanazon építési beruházásnak tekintendő az építési engedélyben több megvalósulási szakaszra bontott építési beruházás is (az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építmények, építményrészek együttesen). (Kbt. 19. § (3) - részekre bontás)

**Az építési beruházásokra irányuló közbeszerzési eljárások típusai / 14. § /**

Az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma szerint irányulhat:

- építmény **kivitelezésére**, vagy a Kbt. 1. mellékletében foglalt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezésére
- építmény **kivitelezésére és tervezésére együtt**, vagy a Kbt. 1. mellékletében foglalt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezésére és tervezésére együtt.

Ezt az eljárási formát az ajánlatkérő csak kivételesen indokolt esetben alkalmazhatja.

Az ajánlattételi határidőt az ajánlattételi felhívást tartalmazó hirdetmény feladásának napjától számított legalább 45 napban kell meghatározni.

A Kbt. gyorsított eljárásokra vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók.

Az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma kiterjedhet:

- ha az ajánlatkérő nem rendelkezik jogerős építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel: engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére, a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre  
Az ajánlatkérő külön jogszabályban meghatározott jóváhagyási tervet készít és bocsát a gazdasági szereplők rendelkezésére, amely a 6. §-ban meghatározottak mellett tartalmazza különösen:
  - a) az építmény céljára, műszaki tulajdonságaira vonatkozó adatokat,
  - b) a látványtervet,
  - c) az engedélyezési tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges adatokat és információkat.
- ha az ajánlatkérő rendelkezik jogerős építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel: kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre.

**A közbeszerzési dokumentumok tartalma / 15. – 19. § /**

Kbt. IX. Fejezet, 57. § és 114. § (3)

**kivitelezés** (vagy a Kbt. 1. melléklet)

- engedélyköteles építési beruházás → Épkiv.-ben meghatározott - e rendeletnek is megfelelő - kivitelezési dokumentáció
- engedély nélkül végezhető építési tevékenység → 1. melléklet szerint
- műemlék → 1. és a 2. melléklet szerint

**kivitelezés és tervezés** (vagy a Kbt. 1. melléklet) → 1. melléklet szerint

- ajánlatkérő nem rendelkezik jogerős építési vagy létesítési engedéllyel → 1. melléklet + 6. §
- ajánlatkérő rendelkezik jogerős építési vagy létesítési engedéllyel → jogerős építési vagy létesítési engedély és a hozzá tartozó dokumentáció alapján

# 1. melléklet: AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖZBESZERZÉSI DOKUMENTUMAINAK TARTALMA

## 1. Általános követelmények

1.1. A közbeszerzési dokumentumok tartalma az e rendeletben meghatározott követelmények szerint készített írásos dokumentumok és tervrajzok összessége.

1.2. A közbeszerzési dokumentumokban meg kell határozni, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságoknak, tartalmi követelményeknek megfelelő részletezettséggel:

1.2.1. az építményrészek, a szerkezeti elemek, a beépített berendezések stb. térbeli elhelyezkedését, méretét, mennyiségét,

1.2.2. a kész állapotra vonatkozó műszaki és minőségi követelményeket,

1.2.3. az építmény megvalósítását, a kivitelezés módját befolyásoló körülményeket, szolgáltatásokat,

1.2.4. ajánlattételt lényegesen befolyásoló, építési beruházásnak nem minősülő, de azzal együtt elkészítendő munkákat,

**1.2.5. ajánlattételt befolyásoló, az építési beruházás során elvégzendő régészeti feladatellátás követelményeit, – ha a beruházás előkészítése során készült – előzetes régészeti dokumentációt vagy örökségvédelmi hatástanulmányt.**

1.3. A közbeszerzési dokumentumokat legalább az e rendeletben meghatározott általános tartalommal, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságok részletes tartalmi követelményeinek megfelelően, az egyes munkarészeket a szükséges szakági bontásban és részletességgel kell elkészíteni.

1.4. A közbeszerzési dokumentumok tartalmát úgy kell megállapítani, hogy annak tartalmaznia kell legalább

1.4.1. a meglévő építményre vagy az érintett építményrészre vonatkozó alapadatokat, felméréseket, műszaki leírásokat és terveket, a munkavégzést érintő, a szükséges feltárások alapján készített műszaki szakvéleményeket (pl. a meglévő szerkezetek felhasználhatóságára vonatkozó tartószerkezeti, közegészségügyi, biztonsági megállapításokat és követelményeket),

1.4.2. azon jogszabályok megjelölését, amelyeknek való megfelelést az ajánlatkérő érvényességi feltételként határozza meg,

1.4.3. a munkavégzés körülményeire vonatkozó különleges követelményeket és körülményeket,

1.4.4. a munkavégzést lényegesen befolyásoló feltételeket, különösen az időbeli, térbeli korlátozásokat és időjárási körülményeket.

# 1. melléklet: AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖZBESZERZÉSI DOKUMENTUMAINAK TARTALMA

## 2. Részletezett követelmények

### 2.1. Alapadatok, okiratok:

2.1.1. Az építési beruházás tárgyát képező építmény, építési tevékenység jellemző adatai:

2.1.1.1. az építmény, építési tevékenység előírások szerinti szabatos megnevezése,

2.1.1.2. az építési munkahely megjelölése,

2.1.1.3. építmény, az építési tevékenység meghatározó paraméterei (teljesítőképessége, kapacitása, befogadóképessége, férőhelyszáma, jellemző mérete stb.),

**2.1.1.4. az építési eljárások, technológiák megnevezése,**

2.1.1.5. az építési tevékenység jellege (új építmény építése, átalakítás, bővítés, bontás stb.),

2.1.1.6. az építés kívánt kezdési és befejezési időpontja,

**2.1.1.7. az építmény vizsgálatára, ellenőrzésére és átvételére vonatkozó feltételek.**

2.1.2. Előzmény okiratok (másolatban):

2.1.2.1. jogszabályban meghatározott esetekben jogerős, végrehajtható és hatályos építési (létesítési) engedély,

2.1.2.2. felmentések, valamint eltérési engedélyek.

2.1.3. Az ajánlatkérő által meghatározott különleges követelmények, körülmények, szolgáltatások:

2.1.3.1. az építési tevékenységet befolyásoló, átlagostól eltérő körülmények és környezeti tényezők (forgalom folyamatos fenntartása, más vállalkozónak egyidejűleg a térségben végzett tevékenysége, környezet-, természet- és örökségvédelmi követelmények, munkavégzési időszak korlátozása stb.),

2.1.3.2. a megbízó által nyújtott szolgáltatások (felvonulási épület, villamos energia, építőgép, kivitelezési tervek stb. rendelkezésre bocsátása).

### 2.2. Közbeszerzési műszaki leírás:

2.2.1. Az építmény, az építési munka általános leírása:

**2.2.1.1. telepítés, környezeti kapcsolatok, rendeltetés, funkció, technológia, akadálymentesítés (fogytékossággal élő személyek számára való elérhetőség), üzemeltetés stb.,**

2.2.1.2. az építményrészek, rendeltetési egységek, helyiségek stb. tervrajzokra utaló felsorolása és azok kialakításának, követelményeinek, igény szintjének, felszereltségének stb. részletes meghatározása.

2.2.2. A tervezett műszaki megoldások (építményrészek, szerkezetek, berendezések, készülékek, vezetékek, rendszer elemek) tervrajzokra, azonosíthatóan utaló leírása:

2.2.2.1. az anyagminőségek és egyéb követelmények, figyelembe veendő szabványok, műszaki követelmények meghatározásával,

2.2.2.2. részletesen ismertetve a javasolt és a műszaki dokumentációban kidolgozott megoldásokat,

2.2.2.3. megjelölve a műszakilag egyenértékű alternatív műszaki megoldások lehetséges körét.

2.2.3. Minőségbiztosítási, munkavédelmi és biztonsági követelmények ismertetése.

### 2.3. Műszaki tervek:

2.3.1. helyszínrajz(ok), amely tartalmazza az építési területet, a meglévő, a megmaradó, az elbontandó és a tervezett építményeket, növényzetet, jellemző terepmagasságokat, az építmények, valamint energia- és közműhálózataik összefüggéseinek áttekintését,

2.3.2. általános tervek és alaprajzok, vízszintes és függőleges metszetek, hossz-szelvények, kereszt-szelvények, nézetek stb., amelyekből az építmény és részei, térbeli elrendezése, méretei, szerkezetei, anyagai, berendezései stb. megállapíthatók, és a mennyiségi kimutatás ellenőrizhető, továbbá a kivitelezéshez szükséges további részlet és technológiai, gyártmány-, szerelési és egyéb műszaki tervek elkészíthetők,

2.3.3. részlettervek, az építmény olyan részeinek, szerkezeteinek és azok összeépítésének rajzai, amelyek az általános terveken kellően nem ábrázolhatók.

### 2.4. A 10. § (1) bekezdése szerinti árazott költségvetés alapján készített árazatlan költségvetési kiírás.

**Tartalékkeret / 20. § /**

- szerződésben vagy szerződéses feltételekben részletesen rögzíteni szükséges felhasználásának szabályait, valamint meg kell jelölni annak mértékét.
- mértéke legfeljebb a szerződés szerinti teljes ellenszolgáltatás 10 %-a lehet.
- kizárólag az építési beruházás **teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használatához** szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel.
- szerződés teljesítése során szükségessé váló **pótmunka elvégzésére is felhasználható**, feltéve, hogy a 3. bekezdésben foglaltaknak megfelel.
- felhasználása a Kbt. alapján nem vonja maga után szerződésmódosítás vagy közbeszerzési eljárás lefolytatásának szükségességét, a szerződésben azonban egyértelműen, minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon rögzíteni kell a tartalékkeret felhasználásának lehetséges eseteit és pénzügyi feltételeit.

### III. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

#### Az alkalmasság vizsgálata / 21. -23. § /

- Kbt. 65. § (1) bekezdés c) - építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékében szereplés követelménye.

- A gazdasági és pénzügyi helyzet tekintetében ajánlattevő vagy részvételre jelentkező saját vagy jogelődje számviteli jogszabályok szerinti beszámolójának vizsgálata esetén a **beszámoló adataiból képzett mutatószámok nem vizsgálhatók.**

- Az ajánlatkérő az adott közbeszerzéssel műszakilag egyenértékű korábbi építési beruházás tárgyára vonatkozó minimumkövetelményeket a műszaki teljesítési képesség szempontjából egyenértékű műszaki teljesítmények figyelembevételével, az építési beruházás során a nyertes ajánlattevő által elvégzendő építési tevékenységre vonatkozóan határozza meg.

Az építmény jellegét tekintve hasonló műszaki tartalmú és használatú létesítményre vonatkozó korábbi építési beruházás megvalósítását a felhívásban előírtakkal műszaki szempontból egyenértékűnek kell tekinteni.

Az ajánlatkérőnek a felhívásban meg kell határoznia a bemutatni kért építési tevékenységeknek azokat a **mérhető**, az adott építészeti munkálatra **jellemző mérőszámait, amelyek tekintetében az egyenértékűséget vizsgálni fogja.**

---

**Értékelési szempontok / 24. § /**

Az ajánlatkérő építési beruházásra irányuló közbeszerzés esetén szakmai ajánlatot kér be, amelyet a **legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont** és a megvalósítandó építmény vagy elvégzendő **építési tevékenység minőségének értékelésére alkalmas részszempontok** szerint vizsgál.

Az ajánlatkérő a Kbt. 76. § (5) bekezdése értelmében építési beruházás esetében nem alkalmazhatja a legalacsonyabb ár szempontját egyedüli értékelési szempontként.

Az ajánlati ár az értékelés során nem vehető nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempont együttesen.

A részszempontok körében értékelhető különösen:

- a) az ajánlott építőanyagok minősége,
- b) a környezetvédelmi, fenntarthatósági követelmények figyelembevétele,
- c) speciális területi adottságok (örökségvédelmi, vízminőség-védelmi, természet- és tájvédelmi adottságok) kezelésének módja,
- d) az innovatív megoldások alkalmazása,
- e) a teljesítési határidő.



**Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata / 25. § /**

Kbt. 72. §

**rezióradíj** → alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezióradíj mértékénél. (40/2015. (IX. 14.) MvM rendelet **2490 Ft/óra** )

Az ajánlatkérő indokolás kérése keretében arra vonatkozóan is tájékoztatást kérhet, hogy ajánlattevő az ajánlatában milyen összegű rezióradíjjal számolt, és a rezióradíj kiszámításakor egyed – az Épkiv.-ben meghatározottak szerint az építőipari minimális rezióradíj elemeit képező – költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe.

Ha az ajánlattevő által alkalmazott rezióradíj alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezióradíj mértéke, az ajánlatkérő különös figyelemmel vizsgálja a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását. (környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelmények, ajánlatkérő tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabérekről is)

**A szerződés teljesítésére és az alvállalkozókra vonatkozó rendelkezések / 27-29. § /**

Ajánlatkérő az építési napló adatai alapján ellenőrzi, hogy

- teljesítésben csak a nyertes alkalmasságának igazolásában részt vett alvállalkozó vesz részt,
- alvállalkozói teljesítés aránya nem haladja meg a nyertes ajánlattevő saját teljesítésének arányát,
- alvállalkozó nem vehet igénybe saját teljesítésének 50 %-át meghaladó mértékben további közreműködőt.

A nyertes ajánlattevő az alvállalkozóval kötött szerződésben az alvállalkozó teljesítésének elmaradásával vagy hibás teljesítésével kapcsolatos igényeinek biztosítékeként legfeljebb a szerződés szerinti, áfa nélkül számított ellenszolgáltatás 10-10%-át elérő biztosítékot köthet ki.

Az ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevőként szerződő fél a szerződés megkötését követő 90. napig az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést folytathat, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik.

A felek az egyeztetésen **csak** az ajánlattevő által **az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékekben egyezhetnek meg.**

Ha a felek helyettesítő termék beépítéséről állapotodnak meg, a szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ának szabályait megfelelően kell alkalmazni.

#### Az építési beruházás ellenértékének kifizetése

##### Előleg

- Ajánlatkérő az ajánlattevő kérésére legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni.
- Alapja a szerződésben foglalt teljes nettó ellenszolgáltatás értéke.
- A szerződés későbbi módosítása a kötelezően biztosítandó előleg összegét nem érinti.
- Nagyobb összegű előleget esetén, az előleg kifizetése több részletben is történhet. Az ajánlatkérő kizárólag az előleg első részletét köteles kifizetni legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül

Az ellenszolgáltatás kifizetésére csak az adott munkára, munkarészre vonatkozó teljesítésigazolás kiállítását követően kerülhet sor.

- **Hat hónapot** meghaladó teljesítési időszakról rendelkező és egyben 50 millió forintot meghaladó összegű nettó ellenszolgáltatást tartalmazó szerződések esetén az ajánlatkérő az adott építési beruházás jellemzőinek megfelelő időszakonként vagy kivitelezési szakaszonként **részszámlázási** lehetőséget biztosít.
  - Nettó 1 milliárd Ft alatti szerződéses értékű beruházásoknál - **legalább 4** részszámla (ideértve a végszámlát is)
  - Nettó 1 milliárd Ft meghaladó szerződéses értékű beruházásoknál – **legalább 6** részszámla (ideértve a végszámlát is)
- 1. részszámla kibocsátásának lehetőségét minden esetben biztosítani kell legkésőbb az ÁFA nélküli szerződéses érték 25 %-át elérő megvalósult teljesítés esetén.
- előleg és a részszámlák alapján történő kifizetések összértéke nem lehet kevesebb a szerződés ÁFA nélkül számított értékének 70 %-ánál.
- részszámla összegét az ajánlatkérő által teljesítésigazolással elismert szerződés szerinti teljesítés mértékének megfelelően kell meghatározni, úgy, hogy a részszámla szerinti nettó ellenszolgáltatás a szerződés megvalósult értékét nem haladhatja meg.

## Építési koncesszió

Kbt. Negyedik rész

- e rendelet szabályait az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni
- Kbt. 8. § (5)-ben foglaltakra figyelemmel **e rendelet ellenérték kifizetésére vonatkozó szabályainak alkalmazása nem kötelező.**
- **22. §-ban** foglaltak **nem alkalmazandók** (alkalmasság vizsgálata: beszámolóból képzett mutatószámok)

Műemlékkel kapcsolatos építési beruházás alatt a kulturális örökség védelméről szóló törvényben meghatározott **műemléken, nyilvántartott műemléki értéken végzett, építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységnek minősülő építési beruházást kell érteni.**

Az ajánlatkérő a műszaki és szakmai alkalmasság körében előírja:

- a) előző 5 év legjelentősebb, műemlékkel kapcsolatos, a beszerzés tárgyát képező műemlékkel kapcsolatban megrendelt munkákat jellegének és nagyságrendjének megfelelő építési beruházásainak ismertetését, valamint
- b) ajánlattevő vagy részvételre jelentkező adja meg a teljesítésbe általa bevonni kívánt, legalább a következő feladatot ellátó szakemberek (szervezetek) és vezetők megnevezését, képzettségük, szakmai gyakorlatuk ismertetését, és igazolja, hogy az érintett személyek (szervezetek) jogosultak a feladat ellátására:
  - ba) műemléki részsakterületen felelős műszaki vezető,
  - bb) műemléki restaurátor, szakágak szerint, ha a beszerzés restaurálásra is irányul,
  - bc) műemléki épületkutató, műemléki épületdiagnosztika elvégzésére, műemléki érték dokumentálására jogosult szakértő, ha ez az építési engedély alapján szükséges.

Ha az alkalmasság igazolásához nem Magyarországon teljesített korábbi építési beruházás kerül ismertetésre, műemlék alatt az adott ország jogrendje szerinti műemléki vagy azzal egyenértékű besorolást kell érteni.

1. A műemlékkel kapcsolatos építési beruházások esetén az ajánlatkérési műszaki dokumentáció az 1. mellékletben foglaltakon kívül tartalmazza az építési engedélyben jóváhagyott következő dokumentumokat:

1.1. építéstörténeti tudományos dokumentáció,

1.2. régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti állapotdokumentáció,

1.3. kutatási dokumentáció (műemléki épületkutatási dokumentációk, épületdiagnosztikai vizsgálatok).

2. Ha a műemlékkel kapcsolatos építési beruházás az építési engedély szerint restaurálási tevékenységet is tartalmaz, az építési beruházási dokumentáció tartalmazza az 1. pontban foglaltakon túl a következő dokumentumokat:

2.1. a restaurálás tárgyának felmérése, állapotleírása, fotódokumentáció a látható károsodásokkal,

2.2. az esetleges korábbi restaurálások dokumentációja,

2.3. az előírt beavatkozások, eljárások, a felhasználandó anyagok leírása,

2.4. az esztétikai helyreállítási javaslat,

2.5. a kezelések várható eredményei és kockázata.

Köszönöm figyelmüket!