



A KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KERETÉBEN MŰKÖDŐ TANÁCS ÚTMUTATÓJA

2026.02.12.



A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatója az építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárások szabályairól

(2026. február 12.)

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 322/2015. Korm. rendelet) a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 198. § (1) bekezdés 9. pontjában adott felhatalmazás alapján került megalkotásra, és a Kbt. 2015. november 1-jén történő hatályba lépésével egyidejűleg lépett hatályba. A 322/2015. Korm. rendelet az építési beruházások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 306/2011. (XII. 23.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: 306/2011. Korm. rendelet) váltotta fel.

Az építési beruházások megvalósítása és az ezt támogató beszerzési igények kapcsán relevánsak továbbá az állami építési beruházásokat érintő jogszabályok, amelyek különösen az alábbiak:

- Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Ábtv.)
- Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény szerinti mentesítés, valamint kedvezmény adásának részletes szabályairól szóló 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet];
- Az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről szóló 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet];
- Az építményinformációs modell (BIM) alapú tervezés és műszaki megvalósítás feltételrendszeréről szóló 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet];
- Az állami építési beruházásokban a tervezői tevékenységhez, valamint a vállalkozó kivitelezői tevékenység végzéséhez szükséges felelősségbiztosítás részletes szabályairól szóló 55/2025. (III. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 55/2025. (III. 26.) Korm. rendelet];
- Az állami építési beruházások költséginformációs rendszerének működtetéséről, a rendszerbe történő adatbevitelről és a rendszerből történő adatkinyerés általános menetéről, valamint a költségtervezési munkafolyamatokra vonatkozó szabályokról szóló 7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet];

- Az állami építési beruházási folyamatban részt vevő tervező és kivitelező közreműködésének értékeléséről szóló 16/2025. (VI. 20.) ÉKM rendelet;
- Az állami építési beruházások vonatkozásában a műszakilag egyenértékű kiváltás szabályairól szóló 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet];
- A közbeszerzési dokumentációk tartalmi elemét képező szakmai alkalmassági és értékelési kritériumrendszeréről szóló 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet];
- Az állami építési beruházásokban részt vevők szakmai továbbképzésének formáiról és feltételeiről szóló 26/2025. (VIII. 21.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 26/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet];
- Az állami építési beruházás megvalósítása eredményeként állami tulajdonú ingatlan területén létrejövő építmény üzemeltetésének feltételeiről és az üzemeltető kiválasztásának szabályairól szóló 27/2025. (VIII. 28.) ÉKM rendelet;
- Az állami építési beruházásokra vonatkozó minősített szolgáltatásokra alkalmazandó címkék jegyzékéről szóló 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet [a továbbiakban: 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet].

Alkalmazandók továbbá:

- A Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény);
- Az állami beruházások költségellenőrzésének részletes szabályairól szóló 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet];
- A közbeszerzési dokumentumok műszaki követelményeit, illetve az értékelési szempontokat a közbeszerzésekben alkalmazandó környezetvédelmi követelményekről szóló 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet]

és a vonatkozó szakági jogszabályok előírásai is.

E szakági jogszabályok különösen az alábbiak:

- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.);
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Épkiv.);

- Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Szakmagyakorlási rendelet);
- A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről szóló 707/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 707/2021. (XII.15.) Korm. rendelet].

I. Általános rendelkezések

1. Az érintett beszerzési tárgyak meghatározása

A 322/2015. Korm. rendelet hatálya az építési beruházások és az építési koncessziók mellett az azokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatásokra is kiterjed.

A rendelet a hatálya alá tartozó építési beruházások fogalmának értelmezése körében a Kbt. 8. § (3) bekezdésére utal vissza, amely kimondja, hogy építési beruházásnak minősül a Kbt. 1. mellékletében felsorolt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt, építmény¹ kivitelezése vagy kivitelezése és külön jogszabályban meghatározott tervezése együtt, valamint az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő építmény bármilyen eszközzel vagy módon történő kivitelezése.

Az építési beruházás fogalma utolsó fordulatának értelmezéséhez az Európai Unió Bíróságának gyakorlata ad támpontot. A Bíróság egyik ítéletében kifejtette, hogy az építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés fogalma minden olyan ügyletet magában foglal – függetlenül attól, hogy a felek azt pl. bérleti szerződésnek minősítik –, amellyel visszterhes szerződés jön létre az ajánlatkérő és egy gazdasági szereplő között, és amelynek tárgya építmény ez utóbbi általi kivitelezése. Az alapvető szempont az, hogy ezen építményt az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő módon kivitelezzék, viszont az ennek végrehajtása érdekében használt eszközök nem bírnak jelentőséggel (C-536/07. Bizottság v. Németország ügyben hozott ítélet, mely aztán a 2014/24/EU irányelv 2. cikk (1) bekezdés 6. pont c) alpontjába, valamint a Kbt. 8. § (3) bekezdés c) pontjába épült be). A Bíróság a C-537/19. sz. és a C-213/13. sz. ügyben hozott ítéletei szerint nem meghatározó, hogy a szerződést megkötő felek minek minősítik az adott szerződést, így egy „bérleti szerződés” is lehet építési beruházás, és amennyiben valamely szerződés mind építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződési, mind más típusú közbeszerzési szerződési elemeket is tartalmaz, akkor a szerződés fő tárgya határozza meg e szerződés jogi minősítését és az alkalmazandó uniós szabályokat. A C-537/19. sz. ítélet szerint továbbá építési beruházásra irányuló közbeszerzési

¹ Az építmény fogalmát a Méptv. 16. §-ának 34. pontja tartalmazza.

szződés keretében az a lényeges szempont annak tárgyának megítélése esetén, hogy az ajánlatkérő olyan szolgáltatást kapjon, amely az általa megszerezni kívánt munkák kivitelezésében áll, és amely közvetlen gazdasági érdekekkel bír a számára. Márpedig ilyen gazdasági érdek nemcsak akkor állapítható meg, ha előírják, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési szerződés tárgyát képező beruházás vagy építmény tulajdonosává válik, hanem akkor is, ha azt írják elő, hogy az ajánlatkérő olyan jogcímmel fog rendelkezni, amely biztosítja számára ezen építmények rendelkezésre állását, közcélú rendeltetésük tekintetében.

Építési koncesszió alatt a Kbt. 8. § (5) bekezdésében meghatározott fogalom értendő: az építési koncesszió a Kbt. szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő a Kbt. 8. § (3) bekezdésében meghatározott építési beruházást rendel meg, és az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár az építmény hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.

A 322/2015. Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy 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.

- A Kbt.-t nem kell alkalmazni, vagyis nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni az uniós értékhatárt el nem érő, Méptv. szerinti épületre vonatkozó építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás megrendelésére - az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetészerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor [Kbt. 111. § r) pont] esetében, illetve
- a 71241000-9, 71242000-6, 71244000-0, 71246000-4, 71247000-1 CPV kódok által meghatározott szolgáltatásokra, feltéve, hogy a szolgáltatás megrendelésére a Kbt. 111. § r) pontjában meghatározott tervezési szolgáltatással együttesen, ugyanazon építési beruházás tekintetében kerül sor [Kbt. 111. § s) pont].

A kivétel értelmezése kapcsán felhívjuk arra a figyelmet, hogy az állandó uniós (pl. C-20/01 és C-28/01 Bizottság vs. Németország ügy) és hazai joggyakorlat szerint a közbeszerzési eljárás alkalmazása alóli kivételeket szűken kell értelmezni. Annak megítélése körében, hogy a kivételi körbe tartozó és oda nem tartozó tevékenységeket vegyesen tartalmazó beszerzések esetében a Kbt. 111. § r) pontja szerinti kivételi kör alkalmazható-e, a Kbt. vegyes beszerzésekre vonatkozó 23. §-ának rendelkezéseinek figyelembe vételével kell eljárni. Ebben az esetben a beszerzés elemeinek objektív szétválaszthatósága és a beszerzés fő tárgyának megállapítása jelenti a kiindulópontot.

A Kbt. 111. § s) pontja kapcsán szintén ki kell emelni a kiterjesztő értelmezés tilalmát: a kivétel csak akkor alkalmazható, ha az r) pontban foglalt szolgáltatásokkal együttesen, azaz egy szerződéses jogviszony keretében, ugyanazon építési beruházás vonatkozásában valósul meg a beszerzés.

Az állami építési beruházások esetében az e beszerzésekre irányadó speciális jogszabályi előírásokra is figyelemmel szükséges eljárni.

Állami építési beruházásnak minősül az olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg [Ábtv. 5. § (1) bekezdés 1. pontja]. Az Ábtv. hatálya a nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő állami építési beruházásokra, valamint az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevőkre terjed ki [Ábtv. 3. § (1) bekezdése].² Az Ábtv. 4. § (2) bekezdése alapján a Kormány egyedi határozatban mentesítheti az érintett beruházást az Ábtv. alkalmazása alól, vagy az Ábtv. 4. § (3) bekezdésében és a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendeletben foglaltak szerint sor kerülhet mentesítés vagy kötelezettséggel kapcsolatos kedvezmény megállapítására.

Az állami építési beruházásokra vonatkozó további szabályokat lentebb az érintett fejezetek kapcsán ismerteti az Útmutató.

2. A közbeszerzési eljárás, illetve az építési beruházások előkészítésére, megvalósítására irányuló folyamat szereplői

A 322/2015. Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése a Kbt. 27. § (3) és (4) bekezdésében foglaltak mellett az eljárások megfelelő előkészítése és lebonyolítása, illetve az eljárások során a beszerzés tárgya szerinti szakértelem biztosítása érdekében további követelményeket állít az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az általa az eljárásba bevont személyek tekintetében.

Építési beruházás esetén ugyanis az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az eljárásba bevont, a beszerzés tárgya szerinti szakértelmet biztosító személy(ek)nek építési beruházás tárgyában az adott szakterületen szerzett szakirányú felsőfokú végzettséggel kell rendelkezniük.

Az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az eljárásba bevont szervezet akkor tesz eleget a fenti előírásnak, 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 a

² A hatály szempontjából további releváns előírásokat fogalmaznak meg az Ábtv. I. fejezet 3. alcíméhez („A törvény hatálya”) tartozó rendelkezések.

megkövetelt szakértelemmel rendelkezik, és ez a személy a közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő oldalán részt vesz.

A 322/2015. Korm. rendeletben szereplő tartós polgári jogi szerződés az adott szakember és az ajánlatkérő nevében eljáró, illetve az eljárásba bevont szervezet közötti polgári jogviszony tartamára, rendszerességére vonatkozik. Így, amennyiben az adott szakemberrel kötött megbízási szerződés nem egy konkrét közbeszerzéshez kapcsolódik, hanem általában kívánja biztosítani a megkívánt szakértelmet az ajánlatkérő beszerzéseinek megvalósításához, e megbízási szerződés megfelel a 322/2015. Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében szereplő tartós polgári jogi szerződésnek.

Az Ábtv. 15. § (1) bekezdése értelmében az építtető az adott állami építési beruházás koordinálása és hatékony megvalósítása érdekében projektszervezetet hoz létre. A projektszervezet tagjai az Ábtv. 15. § (2) bekezdése értelmében az érintett állami építési beruházás építtetője, projektvezetője, a 322/2015. Korm. rendelet szerinti beruházás-lebonyolító, a tervező, tervellenőr vagy az Ábtv. 21. § (6) bekezdése szerinti esetben a tervek ellenőrzését végző más személy, az építési műszaki ellenőr, a költségszakértő és a kivitelező.³ A projektszervezet tagjai vonatkozásában vizsgálni és dokumentálni szükséges a Kbt. 25. § szerinti összeférhetetlenséget. E körben javasolt a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács összeférhetetlenséggel kapcsolatban kiadott útmutatója (a továbbiakban: összeférhetetlenségi útmutató) szerint eljárni. A minisztérium eljárás előkészítésével kapcsolatos, jogszabályban meghatározott feladatai tekintetében irányadó különösen az összeférhetetlenségi útmutató 8. fejezet 8.1.3. pontja szerinti megállapítás.

Kiemelést érdemel, hogy meg kell különböztetni egymástól az Ábtv. 24. § és a Kbt. 25. § szerinti összeférhetetlenség fogalmát és rendeltetését. A Kbt. az ajánlatkérői oldal és a közbeszerzés eredményében érdekelt gazdasági szereplők (pl.: ajánlattevők, részvételre jelentkezők, alvállalkozók, alkalmasságot igazoló gazdasági szereplők) közötti összeférhetetlenséget szabályozza. Az Ábtv. 24. § az ajánlatkérői oldalhoz, illetve a projektszervezethez kapcsolódó feladatok, pozíciók körében tiltja a törvényben meghatározott átfedéseket.

Az Ábtv. 24. § szerinti, összeférhetetlenséggel kapcsolatos rendelkezései határozzák meg, hogy az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevők által betölthető pozíciók, feladatok vonatkozásában mely átfedések

³ A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara a Szakmagyakorlási rendelet 15/E. § szerinti szabályzatban rögzíti azokat a (képzettséggel, szaktudással és szakmai gyakorlattal kapcsolatos) követelményeket, amelyeknek az építési folyamat egyes, Ábtv. által meghatározott résztvevőinek (így különösen a tervellenőrnek, a költségszakértőnek és a beruházás-lebonyolítónak) meg kell felelni. A szabályzat tartalmazza az Ábtv.-ben és a vonatkozó miniszteri rendeletben foglaltaknak való megfelelő vizsgálatának szabályait is [Szakmagyakorlási rendelet 15/E. § (1) és (3) bekezdései].

tiltottak. A projektszervezet tagjainak összeférhetetlenségét mind az Ábtv. 24. §, mind a Kbt. 25. § szerint vizsgálni kell.

A jogalkotó a 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet 6. § (1) bekezdésében rendelkezik azokról a környezetvédelmi követelményekről, amelyek értékelési szempontként előírhatók az Ábtv. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti állami építési beruházások tervezői és kivitelezői tevékenységének beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárásokban. Az ajánlatkérő köteles már a közbeszerzési eljárás előkészítésébe az érintett környezetvédelmi szakterülethez kapcsolódó iskolai végzettséggel vagy az adott szakterületen szakmai tapasztalattal rendelkező szakembert bevonni, amennyiben ez a 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet 6. § (1) bekezdése szerinti értékelési szempont meghatározásához vagy a teljesítés ellenőrzéséhez szükséges. E szakembernek részt kell venni a közbeszerzési eljárás lebonyolításában az ajánlatok értékelése és bírálata során, és köteles együttműködni a szerződés teljesítésének ideje alatt az értékelési szempont szerinti kötelezettségvállalás betartásának ellenőrzésében [25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet 6. § (3) bekezdése].

2.1 Az építető és az állami építési beruházás projektvezetője

Az építési beruházásnak az építető által megfogalmazott elvárások szerint kell megvalósulni. Az építető - a Méptv. 66. § (1) bekezdése értelmében - „*a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója*”. Az építési beruházásokkal kapcsolatos feladatkörét, illetve felelősségét a vonatkozó szakági előírások [így különösen a Méptv. 66. § és az Épkiv. 7. §] szabályozzák.

Az Ábtv. 5. § (1) bekezdésének 7. pontja szerint az állami építési beruházások építetője az állami építési beruházás tervezésének és megvalósításának megrendelője, költségeinek viselője, az építési, létesítési hatósági engedélyek és területszerzések jogosultja, a kapcsolódó kisajátítási eljárások tekintetében a kisajátítást kérő és a tanúsítványok kérelmezője.

Állami építési beruházások esetében az állami beruházásokért felelős miniszter által vezetett minisztérium (a továbbiakban: minisztérium) jogosult az építető kijelölésére, illetve dönthet úgy is, hogy maga jár el az állami építési beruházás építetőjeként [lásd különösen az Ábtv. 16. § (1), (5)-(7) bekezdéseiben foglalt előírásokat]. Az állami beruházásokért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) az állami építési beruházás építetőjét - annak beleegyezésével - az Ábtv. 15. § (1) bekezdése szerinti projektalapító dokumentumhoz csatolt nyilatkozatában jelöli ki. Ha a miniszter nem jelöl ki építetőt, az építető a minisztérium, amennyiben az Ábtv. nem rendelkezik másként [Ábtv. 16. § (1) bekezdése].⁴ Az önkormányzatok tekintetében az Ábtv. 16. §

⁴ Ha európai uniós forrásból finanszírozott projekt keretében állami építési beruházás valósul meg, az Ábtv. 14. § (1) bekezdése értelmében a minisztériumot konzorciumi tagként a projektbe be kell vonni

további speciális előírásokat tartalmaz az építtető kijelölése tekintetében. Az építtető az állami építési beruházás megkezdése előtt jelöli ki a projektvezetőt, aki az építtető képviselőjeként irányítja az állami építési beruházás teljes folyamatát (kivéve az állami építési beruházás finanszírozását, amely az építtető kizárólagos hatáskörébe tartozik) [Ábtv. 16. § (2) bekezdése]. Az építtető a projektvezető útján teljesíti a feladatait és kötelezettségeit a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt előírások megfelelően. A projektvezetőnek beruházói-műszaki tevékenységben szerzett legalább egyéves gyakorlattal és felsőfokú műszaki, gazdasági vagy jogi területen szerzett végzettséggel kell rendelkezni [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja]. Az építtető munkavállalója vagy az építtetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy kérhető fel a projektvezetői feladatok elvégzésére [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (2) bekezdése].

Az építtető és a projektvezető állami építési beruházással kapcsolatos további teendőit az Ábtv. és annak végrehajtási rendeletei foglalják össze [lásd különösen 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 5.-6. §-okban foglalt előírásokat].

2.2 A tervező

A tervező a vonatkozó szakági jogszabályok által meghatározott tervezési szolgáltatások nyújtásával [így különösen a Méptv. 185. § (1) bekezdése szerinti és a Szakmagyakorlási rendelet 8. alfejezetében szabályozott építészet-műszaki tervezési tevékenység végzésével] támogatja az érintett építési beruházás előkészítését, illetve megvalósulását.

Az építészet-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése kapcsán tervezői művezetői tevékenységet is ellát. A tervezői művezetés keretében elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai (például az építési termékek beépítésével, helyettesítésével kapcsolatos) kérdések megoldását, továbbá közreműködik az építészet-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban [Méptv. 185. § (2) bekezdése].

Építészet-műszaki tervezői tevékenységet, valamint tervezői művezetést csak az érintett szakterület vonatkozásában előírt jogosultsággal rendelkező tervező végezhet [Szakmagyakorlási rendelet 15. § (1) bekezdése]. Állami építési beruházások esetében ezzel összhangban kerültek megfogalmazásra a kamarai tagsággal és a jogosultsággal kapcsolatos követelmények [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés c) pontja].

Állami építési beruházások esetében a tervezőt – alapos indok kivételével – a teljes beruházási folyamatra, valamint a jótállási időszakra kiterjedő, az állami építési

konzorciumi szerződés útján. Amennyiben a minisztérium nem lép be konzorciumi tagként a projektbe, úgy erről írásban nyilatkozik az Ábtv. 14. § (2) bekezdése alapján.

beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervezői szolgáltatásra – ideértve a tervezői művezetést is – kell megbízni [Ábtv. 19. § (1) bekezdése].

A tervezői művezetés a Méptv. 185. § (1) bekezdése értelmében építészet-műszaki tervezési tevékenységnek minősül. E tevékenységet a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 8. § (2) bekezdése és az Ábtv. 19. § (1) bekezdése is a tervező feladataként rögzíti. A Méptv. 186. § (2) bekezdés c) és d) pontjai az építészet-műszaki tervezési szerződés (nem pedig a kivitelezési szerződés) részeként rendelkeznek a tervezői művezetési tevékenység ellátásáról, illetve e tevékenység díjazásának esedékességéről. A Méptv. 187. § értelmében az építészet-műszaki dokumentációt készítő tervező – kormányrendeletben meghatározottak szerint – tervezői művezetőként az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrzi, tehát egyfajta kontrollfunkciót tölt be a kivitelezés tekintetében. E rendelkezésekre tekintettel a tervezői művezetési tevékenység elvégzése tervezői szolgáltatásnak minősül, így a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés a) pontja szerinti építési beruházásoknak nem lehet a tárgya.

A tervezői művezetési szolgáltatás közbeszerzési eljárásban történő beszerzése a gyakorlatban problémát okozhat, mivel az ajánlattétel és a tervezői művezetés tényleges teljesítése, illetve kifizetése között jelentős idő, akár több év telhet el. Ez megnehezíti a megalapozott ajánlattételt. Az alábbi példák olyan lehetséges értékelési, illetve szerződéses konstrukciókat mutatnak be, amelyek adott esetben elősegíthetik a tervezői művezetés beszerzésével kapcsolatos gyakorlati nehézségek kezelését.

1. Az ajánlatkérőnek lehetősége van arra, hogy a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja alapján árindexálási (például infláció követő klauzulákat) építsen be eleve a szerződéstervezetbe a tervezőt a tervezői művezetésért megillető díjazás tekintetében, amely így kiszámíthatóbbá teszi a jövőbeni feladatok egységárainak tervezését, megajánlását. További lehetőség, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 105. § (1) bekezdés c) pontja szerinti keretmegállapodást kössön egy ajánlattevővel, amely alapján a tervezői művezetés tárgyában írásbeli konzultáció keretében van lehetőség új ajánlat bekérésére a művezetésre vonatkozó beszerzési igény tényleges felmerülésekor.
2. Adott esetben maximalizálható (például a nyertes ajánlattevőként szerződő fél által megajánlott tervezési díj meghatározott százalékában) az az összeg (ellenérték), amely az adott szerződés alapján tervezési művezetés kapcsán összességében elszámolható. Továbbá a Kbt. 141.§ (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek megfelelően előzetesen szabályozható a megrendelés, illetve az elszámolás módja, az elszámolás rendszeressége, valamint az elszámolást megalapozó dokumentumok köre. Megfelelő megoldás lehet például, ha az elszámolás a ténylegesen teljesített mérnöknapok mennyisége és a megrendeléskor hatályos, a Magyar Mérnöki Kamara által ajánlott tervezői díjszabás szerinti önálló mérnök tevékenységre vonatkozó napidíjak alapján

történik. (Ebben az esetben javasolt lehet a tört napok elszámolásával kapcsolatos szabályok rögzítése is.) Ha az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás kiírásakor nem tudja előre megbecsülni a tervezői művezetés mértékét, a tevékenység árazása körében a kamarai díjszabásra történő hivatkozás lehet a legalkalmasabb megoldás.

3. A tervezői művezetéssel kapcsolatban megajánlott ellenérték opciós tételként is értékelhető lehet olyan súllyal, amely (a vonatkozó objektív kalkulációk, illetve vizsgálatok alapján) megfelelően kifejezi a megajánlás várható arányát a teljes szerződéses ellenérték vonatkozásában. Meghatározható a megajánlás ajánlatkérő részéről még elfogadható legmagasabb mértéke is (például a nyertes ajánlattevőként szerződő fél által megajánlott tervezési díj meghatározott százalékában), amennyiben ez szükséges és indokolt. Javasolt rögzíteni a közbeszerzési dokumentumokban, illetve az aláírt szerződésben azt is, hogy a tervezői művezetés kapcsán elvárt opciós tevékenység megrendelésére meddig kerülhet sor az ajánlatkérőként szerződő fél részéről. Ezzel kapcsolatban hosszabbítási lehetőség is kiköthető a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjában rögzített feltételek szerint.

A tervező feladatai közé tartozik a tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra (építményre) vonatkozó, valamint a 322/2015. Korm. rendelet 14. § (4) bekezdés b) pontja szerinti esetben a tervezés költségeit is magába foglaló árazott költségvetés, továbbá a teljesítés ütemezésére vonatkozó javaslat elkészítése [322/2015. Korm. rendelet 10. § (1)-(2) bekezdés].

Az állami építési beruházások költségeit a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendeletben meghatározott állami építési tételrend (egységes tételrend) alkalmazásával kell kidolgozni [lásd különösen a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 4.-7. § rendelkezéseit]. Az Ábtv. 19. § (5) bekezdése alapján a tervező az állami építési beruházás tételes költségvetési kiírását az egységesen alkalmazni rendelt költségvetési tételrendben készíti el. A rendelkezésre álló egységes tételrendet a miniszter a kormányzati beruházási portálon⁵ (továbbiakban: portál) teszi közzé minden negyedév első munkanapján [31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 4. § (4) bekezdése] az elkészülésük sorrendjében. Az ajánlatkérőknek javasolt a portálon folyamatosan figyelemmel kíséreni az egységes tételrend alkalmazásával kapcsolatos információkat (így különösen azt, hogy melyek a rendelkezésre álló tételrendek, és ezek közül mely tételrendek alkalmazása kötelező, illetve mely tételrendek alkalmazása tekinthető csupán ajánlásnak).

Az árazott költségvetésnek a kivitelezést és tervezést egyaránt magába foglaló építési beruházás esetén a tervezés költségeire is ki kell terjednie.

⁵ <https://beruhazas.gov.hu/bim-portal/klasszifikacio/tetelrendek-es-tetel-leirasok-katalogusa>

A tervezőnek - amennyiben az ajánlatkérővel kötött szerződésben rögzítésre került - a kivitelezés teljes folyamata alatt az ajánlatkérő rendelkezésére kell állnia annak érdekében, hogy a kivitelezés a terveknek megfelelően történjen [322/2015. Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés].

Az Ábtv. 37. § alapján az állami építési beruházások kapcsán alkalmazni kell a tervezés tartalmi követelményeit, ennek keretében a Tervezői Szolgáltatások Rendszerét⁶, valamint az Ábtv. 38. § előírásainak megfelelően - uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű beruházások esetében - az építményinformációs modellt (BIM).⁷

A BIM modell létrehozásával, illetve karbantartásával kapcsolatos további tervezői feladatokat a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet határozza meg.

A BIM egy digitális keretrendszer, amely az érintett beruházással kapcsolatos információk egységes kezelését szolgálja. Lehetővé teszi a beruházás teljes életciklusa során – különösen a tervezés, a kivitelezés és az üzemeltetés fázisaiban – az érintett szereplők számára az adatok egységes kezelését, az információk és dokumentumok megosztását, illetve a tevékenységek összehangolását. Az építető egy külön dokumentumban határozza meg a BIM modellel kapcsolatos elvárásait (például azt, hogy a BIM alapján milyen információnak, milyen tartalmi részletezettséggel, milyen formátumban, illetve szerkezetben kell rendelkezésre állni az BIM alapú információcsere keretében). Ezt a dokumentumot hívja a jogalkotó *információcsere követelmények (EIR) dokumentumnak* (a továbbiakban: EIR dokumentum) [lásd különösen a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 3. § 8. pontja, a 18. § és az 1. számú melléklet szerinti rendelkezéseket]. Az állami építési beruházás érintett szereplőinek az EIR dokumentumban meghatározott elvárásokra figyelemmel szükséges ellátni a BIM modellel kapcsolatos feladataikat [lásd különösen a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 12.-14. § rendelkezéseit]. A BIM végrehajtási terv (a továbbiakban BEP) tartalmazza az EIR dokumentumban foglalt elvárások teljesítésére irányuló vállalkozói megoldásokat [31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 3. § 3. pontja]. A BIM alapú tevékenységeknek, információcserének, illetve a megosztott dokumentumoknak meg kell felelni az EIR dokumentumból és BEP-ből következő egységes tartalmi, formai, illetve szerkezeti követelményeknek.

A beruházási koncepciótervnek meg kell felelnie az Ábtv. 38. § (3) bekezdésében foglalt feltételeknek, miszerint „...a tervezés megkezdése előtt építményinformációs modell (BIM) alapú megvalósítási koncepciót kell készíteni, amely kiterjed különösen a tervekre, a költségtervezésre, a tételrendre, a térbeli szervezésre, az ütemezés meghatározására.”

⁶ Ezen jogszabályi előírás alkalmazásával kapcsolatban a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet [így különösen a 7. §] rendelkezései szerint igényelhető mentesség, illetve kedvezmény.

⁷ A BIM alapú tervezési folyamat szerinti tervek létrehozásának mellőzésére feljogosító esetköröket az Ábtv. vonatkozó rendelkezései és a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 41. § tartalmazza.

Amennyiben az építtető úgy dönt, hogy az érintett állami építési beruházás esetében nem kerül sor költségszakértő bevonásra, a tervező készíti el és felel az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségbecslések és költségszámítások megalapozottságáért, továbbá az építészeti-műszaki dokumentációkban foglaltaknak való megfeleléséért [Ábtv. 19. § (4) bekezdése]. Ha az építtető a költségszakértő bevonása mellett dönt, az Ábtv. 24. § (2) bekezdés f) pontja értelmében a költségszakértő és az állami építési beruházás tervezője nem lehet ugyanaz a személy.

A tervező állami építési beruházással kapcsolatos további feladatairól rendelkezik különösen az Ábtv. és a kapcsolódó végrehajtási rendelet [így különösen az Ábtv. 19. § (2)-(9) bekezdései és a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 13.-14. fejezetei].

A tervező kiválasztásával kapcsolatos sajátos előírásokat az Útmutató II. fejezet 2. pontja tartalmazza.

2.3 A tervellenőr

Az építtető az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció ellenőrzésére tervellenőrt bízhat meg. A tervellenőr azt vizsgálja, hogy az az ellenőrzés tárgyát képező dokumentáció megfelel-e a jogszabályoknak, a szakmai szabályoknak, valamint az építtetői elvárásoknak [Szakmagyakorlási rendelet 15/D. §]. Vizsgálja továbbá azt is, hogy az építészeti-műszaki dokumentáció és a kivitelezési dokumentáció alkalmas-e a kivitelezésre, illetve ellenőrzi, hogy a szakági tervek egymással összhangban vannak-e. A tervellenőr az ellenőrzés eredményéről jelentést készít [Épkiv. 10/B. § (1) és (3)-(4) bekezdések].⁸

A tervellenőrzés aktív építészeti-műszaki tervezői jogosultsághoz kötött tevékenység. A tervellenőr a tervellenőrzéssel kapcsolatos feladatait a szakmagyakorlási jogosultságának körében látja el [Szakmagyakorlási rendelet 15/D. §]. Állami építési beruházások esetében ezzel összhangban kerültek megfogalmazásra a kamarai tagsággal és a jogosultsággal kapcsolatos követelmények [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés d) pontja].

Az állami építési beruházásokat érintő tervellenőri feladatokról az Ábtv. és a kapcsolódó végrehajtási rendelet rendelkezik [lásd különösen az Ábtv. 21. §-ban foglaltakat és a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 9. § szerinti előírásokat]. Az állami építési beruházás építtetője a projektszervezet létrehozásakor dönt a tervellenőr

⁸ A Szakmagyakorlási rendelet 15/D. §-ának 2026. január 14-től hatályos szövege értelmében „vezető tervező címmel rendelkező személy működhet közre – erre irányuló megbízás alapján, kamarai szabályzatban foglalt tartalommal – tervellenőrként, a vezető tervezői jogosultságával megegyező szakterületen, ha az építési beruházás becsült értéke meghaladja az építési beruházásokra megállapított közösségi értékhatár negyedét. Egyéb esetben a kamarai szabályzat tartalmazhatja a tervellenőrzés szakmai szabályait.”

igénybevételéről, és a projektalapító dokumentumban írja elő, hogy az állami építési beruházás egészére vagy kizárólag meghatározott létesítményekre, szakágakra terjedjen ki a tervellenőr megbízása. Amennyiben az adott állami építési beruházás esetében szükséges a tervellenőr bevonása, a tervellenőrt legkésőbb a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárás előkészítése előtt szükséges megbízni [Ábtv. 21. § (2)-(3) bekezdései].

Uniós közbeszerzési értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami építési beruházás esetén az építető – a tervellenőr alkalmazásától függetlenül – köteles elvégezni a tervek műszaki véleményezését, illetve megrendelői minőségbiztosítást. Erre a feladatra olyan személy vonható be, aki az építetővel vagy 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll [Ábtv. 21. § (4) bekezdése].

2.4 A műszaki ellenőr

Az építési műszaki ellenőr ellenőrzi, illetve segíti a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában. Az ezzel kapcsolatos feladatokat, felelősségi köröket és a műszaki ellenőr bevonásának kötelező eseteit a vonatkozó szakági rendelkezések rögzítik [így különösen az Épkiv. 16. § és a Méptv. 70. § (4)-(6) bekezdései].

A műszaki ellenőri tevékenység a Szakmagyakorlási rendeletben meghatározott jogosultság birtokában, a jogosultság által meghatározott szakmagyakorlási területen végezhető. Állami építési beruházások esetében ezzel összhangban kerültek megfogalmazásra a kamarai tagsággal és a jogosultsággal kapcsolatos követelmények [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja].

Az állami építési beruházásokkal kapcsolatos műszaki ellenőri feladatokat az Ábtv. és a kapcsolódó végrehajtási rendelet határozza meg [lásd különösen az Ábtv. 20. §-ban foglaltakat és a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 10. § szerinti előírásokat]. A keretprogramban szereplő költségbecslés alapján az uniós közbeszerzési értékhatárt meg nem haladó becsült értékű állami építési beruházás esetén a műszaki ellenőr a beruházás-lebonyolító feladatait is elláthatja [Ábtv. 18. §].

A műszaki ellenőr kiválasztásával kapcsolatos sajátos előírásokat az Útmutató II. fejezet 2. pontja tartalmazza.

2.5 A költségzakértő

A költségzakértő az építető támogatása céljából a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat végez. Meg kell felelnie a Szakmagyakorlási rendelet 15./E. §

szerinti szabályzatban rögzítetteknek [Szakmagyakorlási rendelet 15/C. §]. Az állami építési beruházásokkal kapcsolatos feladatait az Ábtv. 22. § és a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 11. § foglalja össze.

Állami építési beruházások esetében a költségszakértőnek a Szakmagyakorlási rendeletben előírt kamarai tagsággal és jogosultsággal vagy legalább egyéves, megfelelő szakmai tapasztalattal, gyakorlattal és ismerettel kell rendelkezni [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés f) pontja].

A Szakmagyakorlási rendelet 2027. január 1-jén hatályba lépő 15/E. § módosítása alapján az Ábtv. hatálya alá tartozó állami építési beruházásban az a szakmagyakorló vehet részt költségszakértőként, aki rendelkezik a Szakmagyakorlási rendelet 1. melléklet IV. Szakma alcímében foglalt táblázat 38. sora szerinti szakmajogosultsággal (SZB) és a költségszakértői szakterületnek megfelelő képzés elvégzését igazoló tanúsítvánnyal. A rendelkezés azon állami építési beruházások esetén kell alkalmazni, melyeknek támogatási okirata vagy támogatói szerződése 2027. január 1-jét követően lép hatályba.

A Szakmagyakorlási rendelet fenti szakaszainak hatálybalépésig (2027. január 1.) az építető saját hatáskörben, saját felelősségére dönt a kiválasztásra kerülő költségszakértő szakmai felkészültségét illetően.

2027. január 1. napjáig a 25/2024. (VIII.8.) ÉKM rendelet 4. § (4) bekezdés értelmében, amennyiben a költségszakértő az építető munkavállalója, vagy az építetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy (pl. egyéni vállalkozó, adószámú magánszemély), abban az esetben építető eltérhet a 25/2024. (VIII.8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdésében megadott követelményektől, a szakmagyakorlási jogosultságok meglététől.

Javasoljuk, hogy az elvárt szakmai kompetencia biztosítása érdekében olyan szakmagyakorló/szakember kerüljön megbízásra, felkérésre, aki rendelkezik legalább a Szakmagyakorlási rendelet 1. melléklet IV. Szakma alcímében foglalt táblázat 38. sora szerinti szakmajogosultsággal (SZB) és/vagy költségszakértői továbbképzésen részt vett, azt hitelt érdemlően igazolni tudja.

Az állami építési beruházásba bevont költségszakértő az Ábtv. eltérő rendelkezése hiányában költségvetési szervvel vagy 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy lehet, kivéve, ha az építési beruházás gyors lefolytatásához kiemelt nemzeti vagy befektetésösztönzési érdek fűződik. Ez utóbbi esetben polgári jogi jogviszony keretében is igénybe vehető a költségszakértői szolgáltatás [Ábtv. 17. § (3)-(4) bekezdései].

A beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladat elvégzése céljából a kivitelező is jogosult költségszakértő megbízására, azonban ugyanazon költségszakértő ugyanazon építési

beruházás kapcsán nem teljesíthet költségszakértői megbízás körében végzendő tevékenységet egyidejűleg az építtető és a vállalkozó kivitelező részére [Épkiv. 11. § (1)-(2) bekezdései].

2.6 A beruházás-lebonyolító

Az ajánlatkérő az építési beruházás megvalósítása érdekében ún. beruházás-lebonyolítót vehet igénybe (322/2015. Korm. rendelet 5. §). A beruházás-lebonyolító aktív kamarai tagsággal és aktív szakmagyakorlási jogosultsággal rendelkezik, és az építtető képviselőjeként a beruházás előkészítéséhez, lebonyolításához, szervezéséhez és folytatásához kapcsolódó feladatokat végez [Szakmagyakorlási rendelet 15/B. §, Épkiv. 8. § (1) bekezdése].

A beruházás-lebonyolító az ajánlatkérő általános megbízottja, szakértelmét illetően rá is vonatkoznak az eljárásba bevont, a beszerzés tárgya szerinti szakértelmet biztosító személyek esetében felállított követelmények.

A beruházás-lebonyolító feladata az építési beruházás megvalósításával kapcsolatos, lényegében projektmenedzseri feladatok ellátása, így különösen a közbeszerzési eljárás(ok) lebonyolításának koordinálása, figyelemmel kísérése, a tervező kiválasztásának előkészítésétől egészen az elkészült beruházás átadás-átvételéig.

Ha az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás során állami közbeszerzési szaktanácsadót vagy felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadót is igénybe vesz, a beruházás-lebonyolító feladatköre az állami közbeszerzési szaktanácsadó vagy a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó által ellátott feladatokra nem terjed ki, a beruházás-lebonyolító az állami közbeszerzési szaktanácsadóval vagy a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóval szükség szerint együttműködhet.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek az Épkiv. 17. § (3) bekezdése szerint meghatározott értéke eléri vagy meghaladja a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt, az építtető – az atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai célú, valamint a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, továbbá a Kbt. 9. § (1) bekezdés b) pontja szerinti felmentéssel érintett építmények kivételével – köteles beruházás-lebonyolítót megbízni [Épkiv. 8. § (2) bekezdése]. Állami építési beruházások esetében a beruházás-lebonyolítói feladatokat kötelező ellátni. Erről az Útmutató I. 2. pont 2.4. alpontjában leírtak szerint a műszaki ellenőr is gondoskodhat.

Az állami építési beruházásokkal kapcsolatos beruházás-lebonyolítói feladatokat, illetve a kapcsolódó felelősségi kört az Ábtv., illetve a vonatkozó végrehajtási rendelet [így különösen a 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 7. §] szabályozza.

Állami építési beruházások esetében a beruházás-lebonyolítónak a Szakmagyakorlási rendeletben előírt kamarai tagsággal és beruházás-lebonyolítói jogosultsággal kell rendelkezni [25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdés b) pontja].

A Szakmagyakorlási rendelet 2027. január 1-jén hatályba lépő 15/E. § módosítása alapján az Ábtv. hatálya alá tartozó állami építési beruházásban az a szakmagyakorló vehet részt beruházás-lebonyolítóként, aki rendelkezik a Szakmagyakorlási rendelet 1. melléklet IV. Szakma alcímben foglalt táblázat 38. sora szerinti szakmajogosultsággal (SZB) és a beruházás-lebonyolítói szakterületnek megfelelő képzés elvégzését igazoló tanúsítvánnyal. A rendelkezés azon állami építési beruházások esetén kell alkalmazni, melyeknek támogatási okirata vagy támogatói szerződése 2027. január 1-jét követően lép hatályba.

A Szakmagyakorlási rendelet fenti szakaszainak hatálybalépésig (2027. január 1.) az építető saját hatáskörben, saját felelősségére dönt a kiválasztásra kerülő beruházás-lebonyolító szakmai felkészültségét illetően.

2027. január 1. napjáig a 25/2024. (VIII.8.) ÉKM rendelet 4. § (4) bekezdés értelmében, amennyiben a beruházás-lebonyolító az építető munkavállalója, vagy az építetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló természetes személy (pl. egyéni vállalkozó, adószámú magánszemély), abban az esetben építető eltérhet a 25/2024. (VIII.8.) ÉKM rendelet 4. § (1) bekezdésében megadott követelményektől, a szakmagyakorlási jogosultságok meglététől.

Javasoljuk, hogy az elvárt szakmai kompetencia biztosítása érdekében olyan szakmagyakorló/szakember kerüljön megbízásra, felkérésre, aki rendelkezik legalább a Szakmagyakorlási rendelet 1. melléklet IV. Szakma alcímben foglalt táblázat 38. sora szerinti szakmajogosultsággal (SZB) és/vagy beruházás-lebonyolítói továbbképzésen részt vett, azt hitelt érdemlően igazolni tudja. Az állami építési beruházásba bevont beruházás-lebonyolító az Ábtv. eltérő rendelkezése hiányában az építetővel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló vagy – a Kormány egyedi döntése alapján – 100%-os állami tulajdonú gazdasági társasággal munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személy lehet kivéve, ha az építési beruházás gyors lefolytatásához kiemelt nemzeti vagy befektetésösztönzési érdek fűződik. Ez utóbbi esetben polgári jogi jogviszony keretében is igénybe vehető a beruházás-lebonyolító [Ábtv. 17. § (2) és (4) bekezdései].

II. Tervezési és mérnöki szolgáltatások megrendelésére vonatkozó speciális szabályok

1. A közbeszerzési dokumentumok tartalma tervezési szolgáltatás megrendelése esetén

A 322/2015. Korm. rendelet 6. §-a a tervező kiválasztására irányuló eljárások közbeszerzési dokumentumainak tartalmát, 7. §-a pedig a tervező által elkészített tervek felhasználásával kapcsolatos szabályokat határozza meg.

A közbeszerzési szabályozás csupán abból a szempontból rendelkezik a tervekkel kapcsolatos felhasználási jogok megszerzéséről, amely a közbeszerzési verseny feltételeit érinti, és biztosítja azt, hogy a tervezési szerződések feltételei ne szolgálhassanak a közbeszerzési verseny korlátozására.

A közbeszerzési dokumentumokban foglalt szerződéses feltételek előkészítése során az ajánlatkérőnek figyelemmel kell lennie arra, hogy a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatosan korlátlan és kizárólagos, harmadik személynek átengedhető felhasználási jogokat szerezzen a szerzői jogról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban. A szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szt.) 46. § (1) bekezdése szerint a felhasználó az engedélyt harmadik személyre csak akkor ruházhatja át, illetve csak akkor adhat harmadik személynek további engedélyt a mű felhasználására, ha azt a szerző kifejezetten megengedte. Ezen engedélyt tehát az ajánlatkérőnek meg kell szereznie. Az Szt. 49. § (2) bekezdése szerint, ha a szerződés jövőben megalkotandó műre szól, a felhasználó jogosult az elkészült művet indokolt esetben – megfelelő határidő tűzésével – a szerzőnek kijavítás végett ismételtlen is visszaadni. A felhasználási jogokat az ajánlatkérő oly módon is megszerezheti, hogy mindemellett kellő biztosítékot tart fenn a későbbi – hibás teljesítés miatti – igényérvényesítéshez, illetve, hogy pl. az ellenszolgáltatás egy részét csak a kivitelezés során végzett tervezői közreműködés alapján, vagy a hibátlan tervek alapján teljesített kivitelezést követően fizeti ki. Ilyen tartalmú szerződés megkötésére az Szt. 42. § (2) bekezdése alapján módjuk van.

Szintén már a tervező kiválasztására irányuló eljárás előkészítésekor kell figyelembe venni azt a követelményt, hogy ha az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel, a szolgáltatott tervek alapján további tervezésre irányuló közbeszerzési eljárásban ajánlatkérő biztosítani tudja, hogy a nyertes ajánlattevő jogdíj fizetése nélkül legyen jogosult az eljárás során rendelkezésére bocsátott tervek általa elvégzendő tervezési feladathoz szükséges továbbtervezésére, átdolgozására. Ennek értelmében az eredeti tervezési szerződésben az ajánlatkérőnek olyan felhasználási jogokat kell szereznie, amelyek feljogosítják az átdolgozásra, illetve arra is, hogy az átdolgozásra másnak további engedélyt adjon. Ez a követelmény akkor is érvényesül, ha a további tervezésre olyan módon kerül sor, hogy az ajánlatkérő a tervezésre és kivitelezésre köt egy szerződést.

Állami építési beruházások esetében a minisztériumot illeti a tervpályázatokon díjazott és minősített pályaművekkel kapcsolatos korlátlan és kizárólagos, harmadik személynek átengedhető, az átdolgozás és a továbbtervezés jogára is kiterjedő felhasználási jog [Ábtv. 35. § (5) bekezdése]. Amennyiben e felhasználási jog a tervpályázati eljárás eredményeként nem kerül rögtön a minisztériumhoz (így

különösen azért, mert a tervpályázatot nem a minisztérium írja ki), úgy szükséges a felhasználási jog minisztérium részére történő utólagos átruházása. Az átruházás idejét a jogszabály nem szabályozza, ezért a felhasználási jogot javasolt akkor átadni, amikor az átruházás a kapcsolódó - tervezés megrendelésére vagy építési beruházás megvalósítására irányuló - közbeszerzési eljárások szabályos kiírását, lebonyolítását nem akadályozza.

A közbeszerzési dokumentumok műszaki követelményeit, a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételeket, illetve az értékelési szempontokat a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásaira [így különösen a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. §-ban foglaltakra] tekintettel szükséges megfogalmazni.

Állami építési beruházások esetében az ajánlatkérő a közbeszerzés tárgya, a beruházás jellege és a szerződéshez kapcsolódó további körülmények alapján előírhatja a műszaki leírásban, a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételek vagy az értékelési szempontok keretében a 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 2. mellékletében szereplő címkézési követelmény alkalmazását vagy valamely címkézési követelménynek megfelelő teljesítés megajánlását [28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1. § (3) bekezdése]. A Kbt. 3. § 3. pontja szerinti címke nem a gazdasági szereplőhöz, hanem konkrét termékhez vagy konkrét szolgáltatáshoz kapcsolódhat. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet szerinti címkével kapcsolatos követelmények csak olyan jellemzőt érinthetnek, amelyek a szerződés tárgyához kapcsolódnak, illetve nem lehetnek diszkriminatívak. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1. § (4) bekezdése értelmében csak a Kbt. 76. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően írható elő értékelési szempontként a címke vagy a címke szerinti valamely követelmény alkalmazása. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 2. mellékletben szereplő címkézési követelmény alkalmazása vagy valamely címkézési követelménynek megfelelő teljesítés megajánlása tekintetében a Kbt. 59. § előírásaira is tekintettel kell lenni.

Amennyiben a BIM alapú tervezési folyamatok alkalmazása az érintett állami építési beruházás esetében kötelező, az ezzel kapcsolatos tervezői feladatokat is szükséges ismertetni a közbeszerzési dokumentumokban [lásd különösen a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet vonatkozó előírásait és az Útmutató I. fejezet 2.2. pontjában foglalt információkat].

Az állami építési beruházással kapcsolatos tervezői árajánlatokat legalább szakágankénti és tervmélység szerinti tagolással szükséges megtenni, és lehetővé kell tenni a műszakilag egyenértékű kiváltásokat [Ábtv. 36. § (4) bekezdése]. Erről rendelkezni kell a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárások közbeszerzési dokumentumaiban.

Ha a közbeszerzési eljárás (vagy az érintett részajánlat) végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési terv elkészítésére irányul, és a nyertes ajánlattevőként szerződő tervező feladata az engedélyezési eljárásban való közreműködés is, illetve a

végleges hatósági engedély megszerzése, vagy adott esetben a tervező egyéb (például környezetvédelmi) engedély megszerzése érdekében köteles eljárni, javasolt figyelembe venni a következőket. Az ajánlatkérő az engedélyezési folyamat vonatkozásában csupán annyit várhat el nyertes ajánlattevőként szerződő tervezőtől, hogy az engedély megszerzése érdekében szükséges javításokat, hiánypótlásokat, válaszokat az engedélyező szervezet által biztosított határidőn belül, a határidő tartatása szempontjából megfelelő időpontban készítse el. Ugyanakkor a tervező nem vállalhat felelősséget olyan elvárások, eredmények teljesüléséért, amelyek bekövetkezését objektív okokból nem befolyásolhatja. Az engedélyezési folyamat során felmerülhetnek olyan kérdések, észrevételek, amelyek megválaszolása, átvezetése tervezői tevékenységet igényel, és amelyek miatt szükség lehet a terveket elkészítő tervező rendelkezésre állására. Ugyanakkor az engedélyezési folyamat időtartama és eredménye tekintetében a tervező felelőssége csak a tervező szakmai kompetenciájába tartozó tevékenységek tekintetében áll fenn. Az engedélyezési folyamat további szereplőjének tevékenységéért nem a tervező felel. A leírtak miatt a tervező nem vállalhat általános és kizárólagos felelősséget az engedélyezési folyamat eredményéért és időbeliségéért. Az engedélyezési folyamat hosszára, annak konkrét eredményére a tervezőnek csak részben, kizárólag az ezzel összefüggésben felmerült saját feladatai (pl. hiánypótlások teljesítése) vonatkozásában van ráhatása, de összességében véve az engedély megadása nem tartozik a tervezőnek a felelősségi körébe. Az engedélyezési folyamat tervezői tevékenységtől független elhúzódása nem hozhatja a tervezőt hátrányos helyzetbe a szerződés teljesítése vonatkozásában (például a tervező tekintetében nem eredményezhet kötbérfizetési kötelezettséget). A közbeszerzési dokumentumok előírásait – mind a szerződés időtartama, mind a pénzügyi feltételek vonatkozásában - erre tekintettel javasolt megfogalmazni. Tekintettel arra, hogy az engedélyezési eljárás időtartama bizonytalan, javasolt a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott szerződéses feltételeket úgy előkészíteni, hogy a tervezőnek mind az engedélyezésre benyújtandó terv elkészítése, mind a végleges engedély megszerzése körében biztosított legyen a részszámla kibocsátásának lehetősége.

A kivitelezés időtartamára is kiterjedő tervezői szolgáltatás esetén a közbeszerzési dokumentumok részét képező szerződéses feltételek körében tisztázni szükséges különösen, hogy a tervezőnek pontosan milyen feladatokat kell ellátni, meddig elvárt a tervező rendelkezésre állása, illetve a beszerzés tárgyát képező tervezői szolgáltatások nyújtása, és az egyes tervezői részteljesítések kapcsán mikor és hány részszámla benyújtására van lehetőség. Javasolt mindenki számára előre megismerhető módon, a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja körében szabályozni, hogy pontosan milyen feltételek esetén és milyen tartalommal (időtartamban) kerülhet sor a tervezői szolgáltatások szerződésben meghatározott időtartamának meghosszabbítására.

2. A tervező és a mérnök kiválasztása

A tervező és a műszaki ellenőr kiválasztásával kapcsolatos sajátos előírások

A 322/2015. Korm. rendelet nyomatékossítja, hogy építési beruházás esetén a tervező kiválasztására irányuló eljárás minden esetben megelőzi, valamint az építési műszaki ellenőr megbízására irányuló eljárás megelőzheti a kivitelező kiválasztására irányuló eljárást, azzal, hogy az építetőnek legkésőbb az építőipari kivitelező kiválasztására irányuló eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződés időpontjában rendelkeznie kell építési műszaki ellenőrrel.

Az ajánlatkérőnek úgy kell a tervező, műszaki ellenőr és a kivitelező kiválasztására irányuló eljárások során eljárnia, hogy a nyilvánosság, az átláthatóság, valamint a verseny tisztaságának alapelve biztosított legyen. A rendelkezés célja, hogy a műszaki ellenőr kiválasztására vonatkozó eljárásban a gazdasági szereplők indulását, illetve magatartását ne befolyásolhassa a kivitelező személyének ismerete. Az ajánlatkérőnek tehát e célra tekintettel kell az előbbi rendelkezést értelmeznie és alkalmaznia, amely ha a fenti cél megvalósul – a gyakorlat részéről gyakran felmerülő kérdésre válaszolva – nem zárja ki, hogy a két közbeszerzési eljárás részben időben párhuzamosan folyjék.

Az állami építési beruházások esetében a műszaki ellenőrnek az Ábtv. 15. § (1) bekezdése szerinti projektszervezet tagjaként olyan feladatai vannak [így különösen Ábtv. 20. § (2) bekezdése alapján a tervezési program kialakításában való részvétel, illetve a beruházás folyamatának végigkísérése a tervezéstől, a kivitelezésen át a műszaki átadás-átvételig és a jótállási időszak lezárultáig, ideértve az ezen szakaszokhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokban való részvételt is], amely feladatok elvégzése feltételezi, hogy a műszaki ellenőr kiválasztására⁹ a tervezővel és a kivitelezővel való szerződéskötés előtt kerül sor. A tervellenőr kiválasztásának is meg kell előznie a tervezővel való szerződéskötést, amennyiben az adott beruházásban a tervellenőr bevonása mellett döntenek.

A tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló eljárások [322/2015. Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés b) pont] esetén a tervező az építőipari kivitelezővel egy eljárásban is kiválasztható, azonban ilyenkor a tervező kiválasztására vonatkozó szabályokat (322/2015. Korm. rendelet II. Fejezet) – az értékelés tekintetében a 322/2015. Korm. rendelet 24. § (3) bekezdésben foglalt eltéréssel – is alkalmazni kell.

A 322/2015. Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés a) pontja szerinti, kivitelezésre irányuló építési beruházást megelőzően az ajánlatkérő – választása szerint – tervpályázati eljárást is lefolytathat. Amennyiben az ajánlatkérő tervpályázati eljárás lefolytatása mellett dönt, figyelemmel kell lennie arra, hogy ebben az esetben – tekintettel arra, hogy a tervpályázat célja tervek vagy tervrajzok összevetése és rangsorolása, vagyis a bírálóbizottság által legjobbnak minősített terv(ek) kiválasztása és nem pedig

⁹ A műszaki ellenőri szolgáltatás a mérnöki szolgáltatás egy részhalmaza, és a 322/2015. Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése is mérnöki tevékenységként kezeli a műszaki ellenőri tevékenységet [D.527/22/2019. számú döntőbizottsági határozat 65. pont].

közvetlenül a tervező kiválasztása – a rendelet tervező kiválasztására vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók¹⁰.

Az állami építési beruházás koncepciótervét készítő tervezőt tervpályázat útján szükséges kiválasztani, ha az állami beruházásokért felelős miniszter (a továbbiakban miniszter) nem dönt másként. A tervpályázatot az építtető írja ki. [Ábtv. 35. § (1) bekezdése]. A Kbt. 1. melléklete szerinti azon építési tevékenységek esetében nem kötelező tervpályázat lefolytatása, amely építési tevékenységek nem építmény önálló építésére irányulnak, továbbá a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházások esetében sem kell tervpályázatot kiírni a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárást megelőzően, ha a miniszter nem rendelkezik eltérően. A tervpályázat lezárását követően a tervező kiválasztására hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás eredményeként kerül sor, ha az eljárás bonyolításának törvényi feltételei fennállnak [Ábtv. 36. § (1) bekezdése]. Ha a tervező kiválasztására irányuló beszerzés többféle eljárástípus alapján is megvalósítható az építtető választhat a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárástól eltérő eljárástípust is [Ábtv. 36. § (2) bekezdése].

A szakmagyakorlási jogosultság ellenőrzése

Az ajánlatkérő a 322/2015. Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése és a Kbt. 65. § (1) bekezdés c) pontja alapján az alkalmasság vizsgálata körében köteles előírni a tervezői, illetve mérnöki jogosultság igazolásának követelményét, mind a magyarországi, mind pedig a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők tekintetében. A hazai gazdasági szereplők a tervezői, illetve mérnöki jogosultság meglétét az építési beruházáshoz kapcsolódó tervezői vagy mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében szereplés igazolásával, a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők pedig a letelepedésük szerinti ország nyilvántartásában szerepléssel, vagy a letelepedésük szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagság fennállásával biztosítják.

Az uniós forrásból megvalósuló közbeszerzések audit tapasztalatai alapján lényeges, hogy a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplőknek nem írható elő alkalmassági követelményként magyarországi kamarai regisztráció megléte. Az ilyen gazdasági szereplők számára a hazai kamarai regisztráció tekintetében – ahogyan azt a 322/2015. Korm. rendelet is rögzíti – legfeljebb az írható elő, hogy nyertességük esetén a gazdasági szereplő - vagy az általa az adott tervezési vagy mérnöki munka elvégzésére foglalkoztatott szakember – legkésőbb a szerződés megkötésének időpontjában szerepeljen az illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében. A Bíróság C-6/20. sz. ítélete szerint jogsértő az, ha valamely ajánlatkérő szerv minőségi kiválasztási kritériumként megköveteli a közbeszerzési szerződés teljesítésének helye szerinti tagállamban történő nyilvántartásba vételt és/vagy engedély kiállítását abban

¹⁰ A tervpályázati eljárás részletes szabályait a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet tartalmazza.

az esetben, ha az ajánlattevő a letelepedése szerinti tagállamban már rendelkezik hasonló engedéllyel.

Értékelési szempontok

Az ajánlatkérőnek a tervező és a mérnök kiválasztására irányuló eljárásban az értékelési szempontok meghatározása során a legjobb ár-érték arány és a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatásával kell eljárnia.

A Kbt. 76. § (5) bekezdése kimondja, hogy az ajánlatkérő köteles a legalacsonyabb költség vagy a legjobb ár-érték arányt megjelenítő értékelési szempontok alkalmazására. A Kbt. 76. § (5) bekezdése kimondja továbbá, hogy az ajánlatkérő nem alkalmazhatja a legalacsonyabb ár szempontját egyedüli értékelési szempontként tervezési, mérnöki és építészeti szolgáltatások, valamint építési beruházások esetében.

Mindezekre tekintettel az ajánlatkérő az ajánlatokat a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempontok vagy a legalacsonyabb költség értékelésére alkalmas szempontok szerint köteles vizsgálni. A 322/2015. Korm. rendelet 9. § (3) bekezdése az egyes értékelési szempontok súlyozását érintően azt is előírja, hogy az ajánlatkérő az értékelés során az ajánlati árat nem veheti nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempontot együttesen.

Az értékelési szempontok tekintetében megfelelően alkalmazandók a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdései szerinti előírásai, amennyiben a hivatkozott jogszabályhely rendelkezései nem a műszaki követelmények kapcsán vagy szerződés teljesítésére vonatkozó feltételként kerülnek átvezetésre a közbeszerzési dokumentumokban. A 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdései szerinti szempontok értékelésével kapcsolatos lehetőség az állami építési beruházások esetében is adott [25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet 6. §].¹¹

Az ajánlatkérő a szakmai minőség értékelésére alkalmas résszempontok körében vizsgálhatja különösen az ajánlattevő személyi állományának szervezettségét, képzettségét és tapasztalatát, a minőségi munkavégzés feltételeit, valamint állami építési beruházások esetében a 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 2. mellékletében szereplő címke vagy a címke szerinti valamely követelmény alkalmazását a Kbt. 76. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel összhangban [28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1.§ (3)-(4) bekezdése].

Az értékelési szempontokkal kapcsolatos tapasztalatok az uniós forrásból megvalósított beszerzések ellenőrzése során

¹¹ A 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott értékelési szempontok alkalmazását segíti a minisztérium honlapján elérhető 3. munkalap. https://beruhazas.gov.hu/wp/uploads/2025/08/3-mintalap_zold-kozbeszerzes-szerinti-ertekelesi-szempontok.pdf

- Az értékelési szempontok ellenőrzése során kiemelt figyelmet fordít az ellenőrzés arra, hogy az ár mellett olyan ajánlati elemek kerüljenek értékelésre, amelyek összességükben a teljesítés színvonalát emelik, annak során valódi jelentőséggel bírnak.
- Fontos, hogy a szempontok súlyszáma arányban legyen azok jelentőségével.
- 2015 novembere óta lehetőség van a személyi állomány szervezettségére, képzettségére, tapasztalatára vonatkozó értékelési szempont előírására. Az eddigi tapasztalatok alapján erre vonatkozóan különösen az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:
 - Az értékelés során leggyakrabban az alkalmassági követelmény vonatkozásában bemutatott szakemberek többlettapasztalata kerül figyelembevételre. Ennek alkalmazásakor lényeges az alkalmassági követelmények értékelési szempontoktól történő elhatárolása. Ha az eljárásban az értékelt körülményekhez alkalmassági feltétel is kapcsolódik, egyértelműen el kell különíteni, hogy mely feltételek képezik a teljesítéshez minimálisan szükséges elvárást (alkalmassági követelmény), és melyek jelentik ezen felül az értékeléskor figyelembe vett tényezőket. Rendszeresen visszatérő hiba, hogy az ajánlatkérő minimum megajánlásként az alkalmasságban előírtakon felül további 1 hónap tapasztalatot ír elő, amelynél az adott ajánlati elem kedvezőtlenebb nem lehet. (tehát pl. 36 hónap gyakorlat szerepel alkalmasságban, értékelésnél viszont (ugyanazon szakember esetében) 37 hónapra jár az 1 pont, alatta érvénytelen). Ilyen esetben szükséges arra odafigyelni, hogy amennyiben a minimális megajánlás 1 hónap, úgy az érvényes ajánlattételhez a szakembereknek nem az alkalmasságban meghatározott, hanem annál egy hónappal több tapasztalattal szükséges rendelkezniük, így ezen előírás bűjtött alkalmassági minimumkövetelménynek minősül. Az ajánlatkérő nem minősítheti érvénytelennek az alkalmassági követelményként előírtaknak megfelelő szakembert tartalmazó ajánlatot. Szintén lényeges, hogy az ajánlatkérő rendelkezzen arról is, miként jár el az értékelés során, ha az ajánlattevő a megjelölt alkalmassági minimumkövetelmények tekintetében egynél több szakembert mutat be (mely szakember többlet-tapasztalatát veszi figyelembe az értékelés során).
 - Önmagában a szakemberek létszáma nem alkalmas a teljesítés színvonalának növelésére, mivel az elvégzendő feladat szakember erőforrás-igénye adott, így a létszámra épülő megajánlás az ajánlatok előnyössége szempontjából irreleváns. Fontos továbbá az is, hogy csupán olyan szakemberek bevonásának értékelése megengedett, amelyek teljesítésben való részvétele nem eleve jogszabályi kötelezettség.

- A szakemberekre vonatkozó különböző aspektusú értékelési szempontok gyakran ütköznek a Kbt. 76. § (6) bekezdésének e) pontjában rögzített többszöri értékelés tilalmába, ezért figyelmet kell fordítani a megfelelő elhatárolásra.
- Tekintettel arra, hogy a teljesítés során bevonhatók alvállalkozók, az értékelési szempontok nem tehetnek különbséget a szerint, hogy valamely szakember milyen típusú jogviszonyban vesz részt a teljesítésben, amennyiben a teljesítésben való részvétel megfelelően igazolt.

Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata állami építési beruházások tervezése esetében

A Magyar Mérnöki Kamara országos mérnöki szolgáltatások díjszámítása, valamint a Magyar Építész Kamara területi egységre vetített ajánlott díjszámítási szabályzata szerinti ár 70%-a alatti mértékének figyelembevételével kell meghatározni az aránytalanul alacsony ár értékhatárát [Ábtv. 36. § (5) bekezdése], de a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházások esetében ezt az előírást nem kell alkalmazni [Ábtv. 56. § (4) bekezdése].

3. Felelősségbiztosítás

A 322/2015. Korm. rendelet az ajánlattevő számára tervezői és mérnöki szolgáltatások megrendelése esetén is előírja, hogy legkésőbb a szerződéskötés időpontjára –vagy a szerződésben meghatározott, a szerződés hatálybalépését követő, de a felelősségbiztosítással érintett tevékenység megkezdését megelőző időpontig – rendelkezzen érvényes felelősségbiztosítási szerződéssel vagy meglévő felelősségbiztosítását terjessze ki az ajánlatkérő által az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra. Nincs akadálya annak, hogy ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban úgy rendelkezzen, a nyertes ajánlattevő szerződéskötéstől való visszalépésének minősül, amennyiben e követelményeket nem teljesíti. Amennyiben az eljárás együttesen irányul tervezésre és kivitelezésre, az eljárásban érvényesíteni kell a 322/2015. Korm. rendelet II. Fejezetében foglalt követelményeket is, követelmény, hogy az ajánlattevő mind a tervezési, mind a kivitelezési tevékenység tekintetében rendelkezzen felelősségbiztosítással.

Az állami építési beruházásokkal kapcsolatos felelősségbiztosításokat érintően további előírásokat fogalmaz meg az 55/2025. (III.26.) Korm. rendelet, valamint a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács által az építési beruházások, valamint a tervezői, mérnöki szolgáltatások biztosítási követelményei tárgyában kibocsátott útmutató.

III. Az építési beruházásokra vonatkozó rendelkezések

A Kbt. a közbeszerzési eljárások sikeres lefolytatása érdekében nagy hangsúlyt fektet a közbeszerzések megfelelő előkészítésére, és a becsült érték meghatározására, ezért a Kbt. 28. § (1) bekezdésében kimondja, hogy az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást - a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel - megfelelő alapossggal előkészíteni.

A Kbt. az építési beruházások műszaki előkészítésével kapcsolatban külön kiemeli, hogy építési beruházások esetében az eljárás csak a külön jogszabályban – azaz a 322/2015. Korm. rendeletben – meghatározott követelményeknek megfelelő tervek birtokában indítható meg, továbbá, hogy külön jogszabályban foglalt esetekben az ajánlatkérőnek tervellenőrzésről és tervezői művezetéséről is gondoskodnia kell [Kbt. 28. § (3) bekezdés].

Állami építési beruházások esetében a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás csak akkor indítható meg, ha a végleges építési, létesítési engedélyen alapuló, az építető által jóváhagyott és tételes árazatlan költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció rendelkezésre áll [Ábtv. 43. § (1) bekezdése].¹² Ezzel szemben a sajátos építményszíntételek érintő állami építési beruházások esetében a minisztérium erre irányuló engedélyével kivitelezési dokumentáció nélkül is megindítható a kivitelezésre irányuló eljárás. Ebben az esetben a közbeszerzési dokumentumoknak az Ábtv. 56. § (3) bekezdése alapján tartalmazni kell kiviteli tervet vagy tendertervet és a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendeletben előírt egyéb elemeket.

1. Az építési beruházás becsült értékének meghatározása

Az építési beruházás becsült értékének meghatározása körében a Kbt. 17. § (5) bekezdése rögzíti, hogy az építési beruházás becsült értékének megállapításakor a teljes – műszaki és gazdasági szempontból funkcionális egységet képező – építési beruházásért járó ellenértéket kell figyelembe venni. Az építési beruházás becsült értékébe be kell számítani a megvalósításához szükséges, az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott áruk és szolgáltatások becsült értékét is (a becsült érték pl. kiterjed az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott építőanyag értékére, de nem számít bele az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott tervek ellenértéke).

A 322/2015. Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése attól függően, hogy az ajánlatkérő rendelkezik-e végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel, az építési beruházás becsült értékének megállapítására a következő szabályokat határozza meg:

¹² Ezen jogszabályi előírás alkalmazásával kapcsolatban a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet [így különösen a 15. § (1) bekezdése] rendelkezései szerint igényelhető mentesség, illetve kedvezmény.

- a) Az ajánlatkérőnek az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor – engedélyhez kötött építési tevékenység esetén – a végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési terv, vagy kiviteli terv, vagy egyesített engedélyezési és kiviteli terv alapján készült, az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó költségvetést kell alapul vennie, amely a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem lehet régebbi. Az így elkészített költségvetés szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizálható.
- b) Tervezésre és kivitelezésre irányuló építési beruházás esetén, amennyiben az ajánlatkérő *nem rendelkezik végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel*, a becsült érték meghatározásához a jóváhagyási terv alapján elkészített, az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó költségbecslést veszi alapul, amely a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem lehet régebbi. A költségbecslés szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizálható.

Azon kitétel, miszerint a költségvetés/költségbecslés nem lehet a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál régebbi, nem jelenti (nem jelentheti) azt, hogy a becsült értéket a közbeszerzés megkezdésétől eltérő időpontra vonatkozóan lehetne meghatározni, irányt mutat ugyanakkor azzal kapcsolatban, hogy egy 12 hónapnál régebbi költségvetés már nem alkalmas az építési beruházás közbeszerzés megkezdésekor fennálló értékének megállapítására. A Kbt. 16. § (1) bekezdése szerint ugyanis a közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért az adott piacon általában kért vagy kínált – általános forgalmi adó nélkül számított, a Kbt. 17-20. §-ban foglaltakra tekintettel megállapított – teljes ellenszolgáltatást kell érteni. Opcionális részt (pl. tartalékkeretet) tartalmazó ajánlatkérés esetén a teljes ellenszolgáltatásba az opcionális rész értékét is bele kell érteni.

Ha az ajánlatkérő olyan építési beruházásnak minősülő kivitelezési munkák elvégzésére köt szerződést, amelyek esetében a megfelelő ajánlattételhez nem szükséges tervek rendelkezésre állása, és az ellenértéket a benyújtott árazott költségvetés szerinti tételes elszámolással határozzák meg, akkor az ajánlatkérőnek az engedélyhez kötött építési tevékenység esetén sem szükséges a végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési terv, vagy kiviteli terv vagy egyesített engedélyezési és kiviteli terv alapján, – szükség esetén a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára aktualizált –, az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó, közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebbi költségvetést elkészítenie, és a becsült érték meghatározásakor nem ezt, hanem a Kbt. 16-19. §-aiban meghatározott általános szabályokat kell figyelembe venni [322/2015. Korm. rendelet 19. § (3) bekezdés].

A közbeszerzési előírások által előírt, becsült érték alátámasztására szolgáló dokumentumot szükséges az állami építési beruházás költségszakértőjének a megállapításaira, illetve adott esetben a jelen Útmutató III. fejezetében tárgyalt költségellenőrzés során tett észrevételekre figyelemmel elkészíteni, illetve javítani, amennyiben ezen észrevételek, megállapítások a Kbt. által meghatározott becsült érték törvényi fogalmával összhangban vannak, és a becsült értékre vonatkozó észrevételek megállapítására, megtételére a közbeszerzési eljárás indítását megelőzően kerül sor. A beszerzés Kbt. 28. § szerinti előkészítése során a költségszakértő, illetve a költségellenőrzési eljárás során tett észrevételek eredményeként adott esetben a becsült érték megállapítására irányuló előkészítési cselekmény megisméltésére is szükség lehet (különösen abban az esetben, ha a becsült érték alátámasztására szolgáló dokumentumok javítása ezt igényli). Az ajánlatkérőnek a beszerzés Kbt. 28. § szerinti előkészítése során szükséges megállapítani a becsült értéket, a későbbi eljárási szakaszokban erre már nincs lehetőség.

Ha a vonatkozó szakági jogszabályok kifejezetten meghatározzák a becsült érték meghatározására alkalmas piaci információkat, a vonatkozó előírásokat az ajánlatkérőnek figyelembe kell venni az eljárás előkészítése, illetve a becsült érték meghatározása során.

Fontos továbbá, hogy a becsült érték önmagában nem határozza meg, hogy az ajánlatkérő az adott beszerzés tekintetében milyen mértékű fedezettel (költségkerettel) gazdálkodhat. A rendelkezésre álló fedezet mértéke körében szintén szükséges figyelembe venni az állami építési beruházás költségszakértőjének a megállapításait, illetve a költségellenőrzési eljárás során tett észrevételeket a vonatkozó közbeszerzési előírásokkal összhangban.

Az Ábtv. alapján induló állami építési beruházások esetében a költségtervezést, illetve a költségbecslést a költségszakértő vagy – költségszakértő hiányában – a tervező a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelettel összhangban végzi [7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet 7. § (1) bekezdése]. Amennyiben az adott állami építési beruházás esetében nem kerül sor költségszakértő bevonására, a tervező költségtervezéssel, költségbecsléssel kapcsolatos álláspontját, megállapításait is a hatályos közbeszerzési előírásokkal összhangban szükséges figyelembe venni a becsült érték, illetve a fedezet megállapítása körében.

A 322/2015. Korm. rendelet 13. § (2) bekezdésében foglalt, a Kbt. részekre bontás tilalmára vonatkozó rendelkezésének értelmezését segítő szabály alapján ugyanazon építési beruházásnak tekintendő az építési engedélyben több megvalósulási szakaszra bontott építési beruházás is (az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építmények, építményrészek együttesen). Megjegyezzük, hogy az előbbi rendelkezés nem zárja ki, hogy több építési engedélyben foglalt építési munka egy építési beruházás részét képezze.

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

2. Az építési beruházásokra irányuló közbeszerzési eljárások típusai

Az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma szerint – a Kbt. 8. § (3) bekezdése alapján – irányulhat csak kivitelezésre, illetve kivitelezésre és tervezésre egyaránt, ez utóbbi eljárási forma azonban csak kivételesen indokolt esetben alkalmazható. Az, hogy valamely eset kivételesen indokolt, azt jelenti, hogy az indokoknak az általánosságok szintjén (tehát a jellemzően minden, vagy a legtöbb építési beruházás esetében elmondható körülményeken) túlmutatónak kell lenniük. Ennek megfelelően nem tekinthető az általánosságok szintjén túlmutató indoknak például az idő megtakarításának szükségességére, a szavatossági jogok együttes kezelésének lehetőségére, valamint a – két, szoros együttműködést igénylő feladat miatt – későbbi jogviták megelőzhetőségére való hivatkozás. Nem indokolja a tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló eljárás lefolytatását önmagában a tervezéssel kapcsolatos eljárás eredménytelensége. A beruházás megvalósítására rendelkezésre álló időtartam rövidecsége csupán abban a kivételes esetben alapozhatja meg a tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló eljárás alkalmazását, ha e körben fennállnak olyan objektív, az ajánlatkérő által nem befolyásolható sürgösségi tényezők, amelyek más eljárástípus alkalmazását kizárják. E megszorítás célja, hogy már teljesen előkészített tervek alapján írja ki az ajánlatkérő a közbeszerzést, amely általában jobban szolgálja a minösségi megvalósítást. Lehetnek azonban olyan esetek, amikor kifejezetten hátrányos lenne a tervezés és kivitelezés elválasztása, például, ha valamely speciális építményfajtánál a rendelkezésre álló különféle technológiákat figyelembe véve a kiviteli szintű tervek alapján történő kiírás túlzottan szűkítené a versenyt, vagy ha a beruházás tárgya technológiai, irányítástechnikai szempontból egységes rendszer, melyet a tervezés és a kivitelezés során egységként kell kezelni. További példa lehet, ha csak a kivitelezés során fog ajánlatkérő rendelkezésére állni az érintett terület közműtérképe; vagy a kivitelezés során takart szerkezetekkel lehet számolni, különösen speciális átalakításnál. Tehát a tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló eljárásra vonatkozó igénynek szükségsszerűen kell következni a beszerzési igény tárgyából, rendeltetéséből, illetve a megvalósításhoz kapcsolódó objektív (az ajánlatkérői ráhatástól független) és konkrét körülményekből. Ha az ajánlatkérő korábban a kivitelezéstől függetlenül bonyolította a beruházás megvalósítására irányuló tervezés megrendelésére irányuló beszerzéseket, a tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló eljárás lefolytatásának szükségessége kérdéses lehet. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a kivitelezéshez nem teljes körű tervezést magában foglaló igény kapcsolódik, csupán a meglévő tervek átalakítása lenne szükség, és ez a kivitelezéstől objektív okokból nem választható el. Ebben a kivételes esetben például jogszerű lehet tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló eljárás alkalmazása. A jogszabályi megszorításra tekintettel ajánlatkérőnek célszerű dokumentálni a kivitelezésre és tervezésre vonatkozó megoldás választásának indokait, továbbá azt, hogy a tervezésre és kivitelezésre irányuló eljárástól eltérő

beszerzés milyen, a beszerzési igény megvalósítása tekintetében elháríthatatlan hátrányokkal járna.

322/2015. Korm. rendelet 14. § (2) bekezdése értelmében az ajánlatkérő a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetén eltekinthet az a) pont szerinti indokolástól, ha a Kormány az adott beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletben kifejezetten ekként rendelkezik. Nincs szükség az a) pont szerinti indokolásra a villamos energia vagy földgáz elosztóhálózat, illetve víziközmű-törzshálózat tervezésére és kivitelezésére irányuló közbeszerzési eljárás esetén sem [322/2015. Korm. rendelet 14. § (2) bekezdés b) pontja].

Tervezésre és kivitelezésre irányuló eljárásban az ajánlattételi határidőt, ha a közbeszerzés becsült értéke az uniós közbeszerzési értékhatárt eléri vagy meghaladja az ajánlati vagy ajánlattételi felhívást tartalmazó hirdetmény feladásának vagy megküldésének napjától számított legalább negyvenöt napban kell meghatározni, kivéve, ha a szerződés megkötésére a Kbt. 105. § (1)–(2) bekezdése szerint kerül sor. A Kbt. gyorsított eljárásokra vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók. Látható, hogy a keretmegállapodás alapján történő beszerzés a keretmegállapodás és a Kbt. által szabályozott folyamat, amelyre a verseny újranyitása esetében is csak azon közbeszerzési eljárási szabályokat kell alkalmazni, amelyeket a Kbt. a keretmegállapodás szabályozásánál kifejezetten felhív. A közbeszerzési eljárásokra vonatkozó szabályok egyebekben ebben a szakaszban már nem érvényesülnek, ilyen módon – a 322/2015. Korm. rendelet 2017. január 1-jétől hatályos 14. § (3) bekezdésében is rögzítve – a 45 napos kötelező minimális ajánlattételi határidő sem.

A 322/2015. Korm. rendelet 14. § (4) bekezdése értelmében a tervezési feladatok valamennyi építési beruházás esetén kiterjedhetnek akár az **engedélyezési**, akár a **kivitelezési tervdokumentáció** elkészítésére is.

Az építési beruházás műszaki-szakmai tartalma tehát kiterjedhet

- az engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére, valamint a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre, ha az ajánlatkérő nem rendelkezik *végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel*, vagy
- a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre, ha az ajánlatkérő rendelkezik *végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel*.

A 322/2015. Korm. rendelet 14. § (6) bekezdése értelmében az ajánlatkérő – amennyiben engedélyezési tervek nem állnak rendelkezésre – jóváhagyási tervet készített és bocsát a gazdasági szereplők rendelkezésére, melynek tartalmát a

322/2015. Korm. rendelet 14. § (6) bekezdés a)-g) pontjaiban, valamint a 3. mellékletében meghatározott követelmények szerint kell kialakítania.

A 322/2015. Korm. rendelet 14. § (7) bekezdése értelmében amennyiben a beszerzés tárgya olyan kivitelezés, amelyhez az építési szabályok értelmében nem szükséges engedélyezési tervdokumentáció, nem kell alkalmazni a rendelet azon szabályait, amelyek előírják, hogy csak engedélyezési tervdokumentáció vagy jóváhagyási terv alapján történhet a kiírás.

3. A közbeszerzési dokumentumok tartalma

Az ajánlatkérő építési beruházás esetén a Kbt. IX. Fejezetében és – amennyiben az ajánlatkérő köteles a Kbt. 57. § (1) bekezdése szerinti közbeszerzési dokumentumokat rendelkezésre bocsátani – a Kbt. 114. § (3) bekezdésében meghatározott közbeszerzési dokumentumokat a 322/2015. Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalommal készíti el.

A közbeszerzési dokumentum fogalmát a Kbt. 3. § 21. pontja határozza meg, eszerint közbeszerzési dokumentum minden olyan dokumentum, amelyet az ajánlatkérő a közbeszerzés vagy a koncesszió tárgya, illetve a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárás leírása vagy meghatározása érdekében hoz létre, illetve amelyre ennek érdekében hivatkozik, így különösen az eljárást megindító hirdetmény, az eljárást megindító felhívásként alkalmazott előzetes tájékoztató, műszaki leírás, ismertető, kiegészítő tájékoztatás, javasolt szerződéses feltételek, a gazdasági szereplők által benyújtandó dokumentumok mintái, részletes ártáblázat vagy árazatlan költségvetés.

A 322/2015. Korm. rendelet az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumainak tartalma és elkészítése tekintetében elkülöníti a csak kivitelezésre, illetve a tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló építési beruházásokra vonatkozó szabályokat.

1. *A csak kivitelezésére irányuló építési beruházás közbeszerzési dokumentumainak tartalmát aszerint kell összeállítani, hogy az építési beruházás engedélyhez kötött-e vagy sem.*

Ha az építési beruházás engedélyköteles, a közbeszerzési dokumentumoknak tartalmazniuk kell Ép kiv.-ben meghatározott kivitelezési dokumentációt, valamint egyúttal meg kell felelniük a 322/2015. Korm. rendelet mellékleteiben foglaltaknak is.

Amennyiben a kivitelezésre irányuló építési beruházás *engedély nélkül* végezhető, a közbeszerzési dokumentumokat a 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete - műemlékkel kapcsolatos építési beruházás esetén az 1. és a 2. melléklete - szerinti

tartalommal kell elkészíteni, ha az adott építési beruházásra az említett mellékletekben foglalt követelmények értelmezhetők.

2. *Tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló építési beruházás* esetén a közbeszerzési dokumentumokat a 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni, ha az adott építési beruházásra a mellékletekben foglalt követelmények értelmezhetők. A közbeszerzési dokumentumok az Épkiv. szerinti kivitelezési dokumentációt is tartalmazhatnak, amely alapján a nyertes ajánlattevő feladata egyes kiegészítő tervezési feladatok ellátása.

Ha az ajánlatkérő *rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel* [322/2015. Korm. rendelet 14. § (4) bekezdés b) pont], a közbeszerzési dokumentumokat a végleges építési vagy létesítési engedély és a hozzá tartozó dokumentáció alapján kell elkészítenie. Ebben az esetben az ajánlatkérőnek biztosítania kell, hogy a kivitelezést végző nyertes ajánlattevő jogdíj fizetése nélkül legyen jogosult az eljárás során rendelkezésére bocsátott tervek általa elvégzendő tervezési feladathoz szükséges továbbtervezésére, átdolgozására.

Építmény kivitelezésére és tervezésére irányuló közbeszerzés esetén a 322/2015. Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése szerint – bár az építési munka egyébként engedélyköteles lenne – de az ajánlatkérő nem rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel –, a közbeszerzési dokumentumoknak a 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete szerinti követelményeknek meg kell felelnie – amennyiben azok értelmezhetők –, valamint a 322/2015. Korm. rendelet 14. § (6) bekezdésében és a 3. mellékletében foglaltaknak megfelelő jóváhagyási tervet kell tartalmazniuk.

Az európai uniós költségvetési források felhasználásának ellenőrzéséről szóló 2022. évi XXVII. törvény 2022. október 11-től módosította az összeférhetetlenség Kbt.-ben található szabályait. A 322/2015. Korm. rendelet 18. §-ának szabályait ezzel összefüggésben 2023. február 28-tól hatályon kívül helyezte a Közbeszerzési tárgyú kormányrendelet módosításáról szóló 54/2023. (II. 27.) Korm. rendelet 10. §-a, a tervező esetén is a Kbt. 25. §-a alapján kell a tervező összeférhetetlenségét vizsgálni. Ennek megfelelően az uniós közbeszerzési szabályok alapján az összeférhetetlenségi helyzetek egyedileg történő vizsgálatának kötelezettsége – különös tekintettel az egyenlő bánásmód és az átláthatóság alapelveinek biztosítására – változatlanul fennáll. Az Európai Unió Bírósága a C-538/13. számú eVigilo ügyben kimondta, hogy egy összeférhetlenségi helyzet felmerülése esetén az ajánlatkérőnek minden releváns körülményt meg kell vizsgálnia, „és meghozni a megfelelő intézkedéseket annak érdekében, hogy meg lehessen előzni és fel lehessen tárnai az összeférhetlenségeket, valamint hogy orvosolni lehessen azokat”. A tervező összeférhetetlenségével kapcsolatban irányadók az összeférhetlenségi útmutató vonatkozó megállapításai.

Keretmegállapodás alkalmazása esetén a közbeszerzési dokumentumokban foglalt árazatlan költségvetésnek elegendő a keretmegállapodás tárgyát képező,

egységárákkal beárazandó egyes tételeket tartalmaznia, feltéve, hogy a megvalósítandó építési beruházásokra vonatkozóan további információ még nem áll rendelkezésre.

Amennyiben a beszerzési igény a Kbt. Második Része szerinti, kivitelezésre vagy kivitelezésre és az ahhoz kapcsolódó tervezésre együtt irányuló építési beruházás megvalósítására irányul, a közbeszerzési dokumentumokban a 322/2015. Korm. rendelet 18. §-ának 2026. január 1-jétől hatályos előírásaira tekintettel rendelkezni kell az alábbiakról.

Legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig szerepelnie kell a Méptv. szerinti, építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékében:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet végző ajánlattevőknek, valamint
- az ajánlatában megnevezett, építőipari kivitelezési tevékenységet végző gazdasági szereplőknek.

Az ajánlatkérő ellenőrzi a nyilvántartásban szereplés tényét a névjegyzéki adatok alapján [322/2015. Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése].

A nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők esetén – amennyiben a szerződés teljesítéséhez szükséges – az építőipari kivitelezési tevékenységet végző nyertes ajánlattevőnek azt szükséges igazolni

- saját magára, illetve
- az ajánlatában megnevezett nem Magyarországon letelepedett, építőipari kivitelezési tevékenységet végző gazdasági szereplőre vonatkozóan,

hogy teljesül a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában szereplés, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal való rendelkezés követelménye [322/2015. Korm. rendelet 18. § (2) bekezdése].

A 322/2015. Korm. rendelet 19. § (3) bekezdésének első mondata szerint, ha az ajánlatkérő olyan építési beruházásnak minősülő kivitelezési munkák elvégzésére köt szerződést, amelyek esetében a megfelelő ajánlattételhez nem szükséges tervek rendelkezésre állása, és az ellenértéket a benyújtott árazott költségvetés szerinti tételes elszámolással határozzák meg, a közbeszerzési dokumentumoknak elegendő az egyes tételekre vonatkozó műszaki leírást tartalmaznia. Ez a rendelkezés a becsült érték meghatározására is hatással van, lásd jelen Útmutató III. fejezet 1. pontját.

A közbeszerzési dokumentumok műszaki követelményeit, a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételeket, illetve az értékelési szempontokat a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásaira [így különösen a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. §-ban foglaltakra] tekintettel szükséges megfogalmazni.

Az állami építési beruházások esetében a közbeszerzési dokumentumok tartalmát különösen a következő rendelkezésekre tekintettel javasolt előkészíteni. A Kbt. 75. §

(2) bekezdés e) pontja szerinti eredménytelenségi okot kötelező alkalmazni [Ábtv. 44. § (4) bekezdése], azonban nem köthető ki a közbeszerzési dokumentumokban a Kbt. 71. § (6) bekezdése szerinti korlátozás [Ábtv. 43. § (5) bekezdése]. A kivitelezési szerződéseket a minisztérium honlapján közzétett szerződésminták¹³ alkalmazásával kell megkötni [Ábtv. 46. § (1) bekezdés]. A kivitelezési szerződések tartalmával kapcsolatban további előírásokat tartalmaznak az Ábtv. 46. § (2)-(5) bekezdései,¹⁴ valamint az építőanyagár-változással kapcsolatos rendelkezések tekintetében az Ábtv. 47. § (2) és (4) bekezdései.

A 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet 2. § 6. pontjában meghatározott műszakilag egyenértékű kiváltásra tett javaslat elfogadásának feltétele, hogy az Ábtv. és a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet szabályai szerint lefolytatott egyenértékűségi vizsgálat alapján megállapítást nyerjen a kiváltás egyenértékűsége, és a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja alapján tartalmazza a műszakilag egyenértékű kiváltás alkalmazásának lehetőségét [23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet 11. § (2) bekezdése]. A műszakilag egyenértékű kiváltás feltételeit már a közbeszerzési dokumentumokban, illetve az annak részét képező szerződéses feltételekben rögzíteni kell a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételeknek megfelelően.

Az ajánlatkérő állami építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás esetében a közbeszerzés tárgya, a beruházás jellege és a szerződéshez kapcsolódó további körülmények alapján előírhatja a műszaki leírásban, a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételek vagy az értékelési szempontok keretében a 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 2. mellékletében szereplő címkézési követelmény alkalmazását vagy valamely címkézési követelménynek megfelelő teljesítés megajánlását [28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1. (3) bekezdése]. A Kbt. 3. § 3. pontja szerinti címke nem a gazdasági szereplőhöz, hanem konkrét termékhez vagy konkrét szolgáltatáshoz kapcsolódhat. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet szerinti címkével kapcsolatos követelmények csak olyan jellemzőt érinthetnek, amelyek a szerződés tárgyához kapcsolódnak, illetve nem lehetnek diszkriminatívak. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1. § (4) bekezdése értelmében csak a Kbt. 76. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően írható elő értékelési szempontként a címke vagy a címke szerinti valamely követelmény alkalmazása. A 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 2. mellékletben szereplő címkézési követelmény alkalmazása vagy valamely címkézési követelménynek megfelelő teljesítés megajánlása tekintetében a Kbt. 59. § előírásaira is tekintettel kell lenni.

A tanúsítvánnyal igazolt címke a minőség hivatalos garanciája [8/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet preambuluma [2] bekezdése]. A címkézési rendszer nyilvános, átlátható

¹³ <https://beruhazas.gov.hu/dokumentum-sablonok/szerzodesmintak>

¹⁴ A szerződésminták alkalmazásával, valamint a kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemeivel kapcsolatban a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet [így különösen a 21.-22. §] rendelkezései szerint igényelhető mentesség, kedvezmény.

működési elvek mentén, minden kérelmező számára azonos feltételeket biztosít, garantálva a tárgyilagos, szakmai szempontokon nyugvó értékelést. A címke kiállítását a tervezők és a kivitelezők kezdeményezhetik, a 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendeletben meghatározott feltételek alapján.¹⁵

Amennyiben a BIM alapú beruházáslebonyolítás alkalmazása az érintett állami építési beruházás esetében kötelező, az ezzel kapcsolatos kivitelezői feladatokat is szükséges ismertetni a közbeszerzési dokumentumokban [lásd különösen a 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet vonatkozó előírásait]. Ebben az esetben az EIR dokumentum a kivitelezésre irányuló közbeszerzési dokumentáció részét képezi [31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet 17. § a) pontja].

A közbeszerzési dokumentumok tartalma tekintetében relevánsak továbbá az Útmutató III. fejezetének 1. pontja előtt hivatkozott, állami építési beruházásokra vonatkozó rendelkezések is.

A 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 251. § (1) bekezdésében, illetve a 253. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott, építési beruházások előkészítésére és megvalósítására vonatkozó beszerzések esetében költségellenőrzési eljárást kell lefolytatni a 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény és a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet rendelkezései alapján. Ezek a beszerzések kizárólag feltételes eljárásként indíthatók, ahol a feltétel a miniszter költségellenőrzésre vonatkozó véleményének rendelkezésre állása (kivéve akkor, ha az ajánlatkérő az állami beruházásokért felelős miniszter által vezetett minisztérium) [98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 8. § (8) bekezdése]. A költségellenőrzési kötelezettséggel érintett beszerzésekkel kapcsolatos közbeszerzési dokumentumokat a 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 68. fejezetének rendelkezéseire, valamint a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet előírásaira tekintettel szükséges előkészíteni.

Költségellenőrzési eljárást azon **építési beruházások előkészítésével és megvalósításával** összefüggő beszerzések esetében kell lefolytatni, amelyeknél a központi költségvetési forrás vagy az európai uniós forrás terhére elszámolni kívánt összeg együttesen vagy külön-külön eléri a Kbt. 15. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, az adott beszerzési tárgyra irányadó nemzeti közbeszerzési értékhatárt.¹⁶ Az értékhatár elérése esetén a költségellenőrzést mind a közbeszerzési eljárásnak minősülő beszerzések, mind a Kbt. hatálya alá nem tartozó beszerzések esetében le kell folytatni függetlenül attól, hogy azok állami építési beruházásnak minősülnek-e. A költségellenőrzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége az érintett építési beruházások előkészítéséhez kapcsolódó szolgáltatás (pl. tervező, mérnök)

¹⁵ A címkeigénylő modul a beruhazas.gov.hu portál „Kérelmek benyújtása” menüpontjából közvetlenül elérhető. <https://beruhazas.gov.hu/kerelmek-benyujtasa>

¹⁶ Bizonyos beszerzésekre [így különösen a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 4. § és a 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 252. § szerinti beszerzésekre] más értékhatár vonatkozik a költségellenőrzési eljárás kötelező alkalmazása tekintetében.

beszerzésekre is kiterjed. [2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 251. § (1) bekezdése, a 253. § (1)-(2) bekezdése és a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 1. § (1)-(2) bekezdései].

A költségellenőrzésre vonatkozó vélemény külön vizsgálat lefolytatása nélkül kerül kibocsátásra abban az esetben, ha az építési beruházás költségszakértője a minisztérium, illetve a miniszter tulajdonosi joggyakorlása alatt álló gazdasági társaság alkalmazásában álló személy; illetve a Közös Agrárpolitika pénzügyi alapjainak felhasználásával megvalósuló építési beruházások költségellenőrzését a közreműködő szervezetként eljáró Magyar Államkincstár elvégezte. [98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdése és 8. § (9) bekezdése]

Nem kell lefolytatni költségellenőrzést a 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 251. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben. Nem szükséges költségellenőrzést kezdeményezni a keretmegállapodás alapján bonyolított közvetlen megrendelések és írásbeli konzultációk, valamint a keretszerződés alapján kiadott egyedi megrendelések, valamint azok módosítása esetében sem [98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 8. § (5)-(6) bekezdései].

A költségellenőrzési eljárás alapvetően a becsült érték, a legkedvezőbb érvényes ajánlat, valamint a Kbt. 131. § (4) bekezdésében foglaltak bekövetkezése esetén a legkedvezőbb érvényes ajánlatot követő, legkedvezőbb ajánlati ár ellenőrzésére irányul. Továbbá a szerződéses ár változása esetén ellenőrizni kell a szerződésmódosítást, a tartalékkeret felhasználását, valamint a pótmunkaigény elbírálását is [98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 8. § (1) és (8) bekezdése]. A **szerződéskötésnek**, adott esetben a beszerzés megkezdésének, az összegezés módosításának, a szerződésmódosításnak, a tartalékkeret felhasználásának, illetve a pótmunka megrendelésének feltétele - a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve - **a miniszter a költségellenőrzést tartalmazó véleményének rendelkezésre állása (a vélemény eredményétől, tartalmától függetlenül)**. A költségellenőrzés szabályait a jogorvoslati eljárás eredményeként bekövetkező új bírálat esetében is alkalmazni kell. [2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 253. § (3)-(6) bekezdései, 254. § (5) bekezdése.

4. Tartalékkeret

A tartalékkeret mértékét és felhasználásának szabályait a közbeszerzési dokumentumokban foglalt szerződésben vagy a szerződéses feltételekben részletesen meg kell határozni, úgy, hogy annak mértéke a szerződés szerinti teljes ellenszolgáltatás 10%-át nem haladhatja meg [322/2015. Korm. rendelet 20. § (1)-(2) bekezdés]. Állami építési beruházások esetében az állami beruházásokért felelős miniszter egyetértésével ennél nagyobb mértékű tartalékkeret is meghatározható a 322/2015. Korm. rendelet 20. § (2a) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, továbbá szintén állami építési beruházások esetében kötelező legalább 5% - az állami

magasépítési beruházások által érintett, műemléki védettségű épület esetében pedig 10%-os - tartalékkeretet képezni [Ábtv. 48. § (1) bekezdés, 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 22. § (5) bekezdése].¹⁷

Az ajánlatkérő a tartalékkeretet kizárólag az építési beruházás teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használhatja fel. Állami építési beruházásnak minősülő építési beruházás esetében a tartalékkeret kizárólag azon munkára használható fel, amely a beruházás teljesítéséhez szükséges, valamint a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény miatt indokoltá vált [Ábtv. 48. § (2) bekezdése].

A tartalékkeret felhasználása akkor nem von maga után szerződésmódosítást, illetve új közbeszerzési eljárás lefolytatását, ha a szerződés egyértelműen, minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon rögzíti a tartalékkeret felhasználásának lehetséges eseteit és pénzügyi feltételeit [322/2015. Korm. rendelet 20. § (4) bekezdés]. Utóbbi követelmény alapján nem elég a szerződéses feltételeknek a változtatási javaslatok kezelésének mechanizmusát rögzíteni, hanem – ahhoz, hogy ne történjen szerződésmódosítás – az szükséges, hogy mind a tartalékkeretből elszámolható munkáknak, mind az azért fizetendő ellenérték összegének a szerződéses rendelkezésekből levezethetőnek kell lennie.

A tartalékkeret terhére – függetlenül attól, hogy a polgári jog szabályai szerint pótmunkáról vagy olyan többletmunkáról beszélünk, amellyel kapcsolatos költségeinek megtérítésére a vállalkozó jogosult – csak az építési beruházás teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák számolhatók el. A 322/2015. Korm. rendelet 20. § (4) bekezdése szerint a (3) bekezdésben meghatározott keretek között a tartalékkeret felhasználása a Kbt. alapján nem vonja maga után szerződésmódosítás vagy közbeszerzési eljárás lefolytatásának szükségességét, és az (5) bekezdés szerint a tartalékkeret pótmunka elvégzésére is felhasználható. Ez természetesen nem vonatkozik általánosan valamennyi pótmunkára, csak arra, amely a 322/2015. Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésének keretei között marad. Vagyis a feleknek abban az esetben nem kell a szerződésüket módosítani, amennyiben a tartalékkeret felhasználására a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésének keretei között kerül sor, ugyanis amennyiben egy előre nem rögzített, ennél fogva előzetesen nem megismerhető eset bekövetkezésére tekintettel, illetve pénzügyi feltétel mellett kívánják a felek a tartalékkeretet felhasználni, ehhez a szerződés módosítása – a választott jogalap feltételeinek fennállása igazolása mellett – elengedhetetlen.

¹⁷ Ha a miniszter jóváhagyja a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 23. § szerinti kedvezmény alkalmazását, a tartalékkeret 5 %-os minimuma 1%-ra is csökkenthető. A 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 24. § szerinti kedvezmény jóváhagyása esetén pedig a sajátos építményfajta megvalósítására irányuló állami építési beruházások körében a tartalékkeret mértéke legfeljebb a szerződés szerinti vállalkozói díj 5%-a lehet.

A 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 251. §-ában, illetve a 253. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott építési beruházások esetében a tartalékkeret felhasználása költségellenőrzéshez kötött. A költségellenőrzéssel kapcsolatban további információ található az Útmutató III. fejezet 3. pontjában. A tartalékkeret állami építési beruházásokat érintő felhasználásával kapcsolatos döntéshozatalt az Ábtv. 48. § (3) bekezdése szabályozza.¹⁸

5. Az alkalmasság vizsgálata

Az ajánlatkérő által előírható alkalmassági követelményekre vonatkozóan építési beruházások esetében két sajátos szabályt tartalmaz a 322/2015. Korm. rendelet 22-23. §-a, amelyek célja a versenyt szűkítő alkalmassági követelmények előírásának megakadályozása.

- A 322/2015. Korm. rendelet 22. §-a egyrészt előírja, hogy az ajánlatkérő a gazdasági és pénzügyi alkalmasság körében nem vizsgálhatja az ajánlattevőnek, illetve a részvételre jelentkezőnek a saját vagy jogelődje számviteli jogszabályok szerinti beszámolójának adataiból képzett mutatószámokat¹⁹. A szabály kizárja, hogy az ajánlatkérő a beszámoló különböző adataiból képzett komplex mutatószámokhoz kötött alkalmassági feltételt írjon elő – az ágazatban érintett gazdasági szereplők visszajelzései szerint az ilyen előírások a versenyt indokolatlanul korlátozó módon fordulhattak elő (lásd pl. a D.542/12/2011. számú döntőbizottsági döntést).
- A Kbt. a műszaki-szakmai alkalmasság vizsgálata során az ajánlatkérő számára előírja a műszaki egyenértékűség elvének figyelembe vételét a referenciák megkövetelésekor, ami alapján az ajánlatkérő a műszaki leírásban előírtakkal műszakilag egyenértékű megoldásokat is köteles elfogadni. A 322/2015. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő referenciák tekintetében²⁰ az

¹⁸ Sajátos építményfajta megvalósítására irányuló állami építési beruházás esetén ezen döntéshozatal szabályai tekintetében is igényelhető kedvezmény a 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 25. § szerint.

¹⁹ A 321/2015. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés b) pontja szerint az ajánlattevőnek, illetve a részvételre jelentkezőnek a szerződés teljesítéséhez szükséges pénzügyi és gazdasági alkalmassága igazolható saját vagy jogelődje számviteli jogszabályok szerinti beszámolójának – vagy annak meghatározott részének – benyújtásával (ha a gazdasági szereplő letelepedése szerinti ország joga előírja közzétételét). Ha az ajánlatkérő által kért beszámoló a céginformációs szolgálat honlapján megismerhető, a beszámoló adatait az ajánlatkérő ellenőrzi. Ez utóbbi esetben a céginformációs szolgálat honlapján megtalálható beszámoló beküldése nem szükséges.

²⁰ A 321/2015. Korm. rendelet 21. § (2) bekezdés a) pontja szerint az ajánlattevőnek és a részvételre jelentkezőnek a műszaki, illetve szakmai alkalmassága építési beruházás esetében igazolható az eljárást megindító felhívás feladásától – nem hirdetésménnyel induló eljárásokban megküldésétől – visszafelé számított öt év legjelentősebb építési beruházásainak ismertetésével. Az ajánlatkérő köteles az öt év teljesítését figyelembe venni, azonban ha a megfelelő szintű verseny biztosítása érdekében szükségesnek ítéli, az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás feladásától (megküldésétől) visszafelé számított nyolc évben teljesített építési beruházásokat is figyelembe veheti, feltéve, hogy ezt az eljárást megindító felhívásban jelezte.

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 létesítményre vonatkozó korábbi építési beruházás megvalósítását a felhívásban előírtakkal műszaki szempontból egyenértékűnek kell tekinteni.

Az állami építési beruházások esetében az alkalmassági követelményeket a 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendeletben 5. §-ban foglalt előírásokra is figyelemmel szükséges megfogalmazni.

Az alkalmassági követelményekhez kapcsolódó tapasztalatok az uniós forrásból megvalósított beszerzések ellenőrzése során

- Figyelemmel a műszakilag egyenértékű referenciák elfogadásának kötelezettségére, az ellenőrzés mindig figyelmet fordít arra, hogy a specifikus alkalmassági elvárások szükségszerűségét az ajánlatkérő indokolja, mutassa be, hogy a kért paraméterek mennyiben járulnak hozzá ajánlattevők alkalmasságának megállapításához.
- Építési beruházások esetében gyakran kerülnek előírásra szakkifejezések, az építési beruházások sajátosságai miatt (pl.: elsőrendű főút, közút stb.). A közbeszerzési dokumentumokban fontos ezeknek a fogalmaknak az egzakt meghatározása a megfelelő ajánlattétel érdekében, amennyiben az szükséges, törvényi hivatkozással is alátámasztva. A referenciák egyenértékűsége kapcsán ugyanakkor lényeges, hogy a nem Magyarországon teljesített, adott esetben más elnevezésű, de műszakilag egyenértékű eredményre vonatkozó teljesítést is el kell fogadni.
- Audit tapasztalatokra tekintettel aggályosnak tekinthető az olyan előírás, amely valamely szakember európai uniós támogatásból vagy FIDIC szerint megvalósult projektben való jártasságát írja elő alkalmasság körében.

A 321/2015. Korm. rendelet 21. § (2a) bekezdése szerint amennyiben a (2) bekezdés a) pontja alkalmazása során az ajánlatkérő

a) öt év teljesítéseinek igazolását írja elő, az ajánlatkérő a vizsgált időszak alatt befejezett, de legfeljebb nyolc éven belül megkezdett,

b) nyolc év teljesítéseinek igazolását írja elő, az ajánlatkérő a vizsgált időszak alatt befejezett, de legfeljebb tizenegy éven belül megkezdett

építési beruházásokat veszi figyelembe.

A 321/2015. Korm. rendelet 21. § (2b) bekezdése szerint ha a megfelelő szintű verseny biztosítása érdekében szükségesnek ítéli, az ajánlatkérő a (2a) bekezdés a)-b) pontjaiban foglaltaknál korábban megkezdett építési beruházásokat is figyelembe vehet, feltéve, hogy ezt az eljárást megindító felhívásban jelezte. Ebben az esetben az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívásban megjelöli, hogy hány éven belül megkezdett építési beruházásokat vesz figyelembe.

- Amennyiben az ajánlatkérők előírják az éves átlagos statisztikai állományi létszámra vonatkozó alkalmassági követelményt, az ellenőrzés minden esetben kéri annak objektív indokokkal való alátámasztását és jellemzően az ilyen követelményt csak indokolt esetben, legfeljebb kb. 15 főben hagyja jóvá.
- Az ajánlatkérő nem írhatja elő olyan eszközök, berendezések rendelkezésre állásának igazolását az ajánlattétel feltételeként, amelyek a beszerzés konkrét tárgyához, a szerződés alapján az elvégzendő munkához csak általánosságban kapcsolódnak, azaz olyan általános eszközök, amelyeket az ajánlatot benyújtó gazdasági szereplők – mint minden ilyen jellegű munka elvégzésénél – amúgy is használnak. Pl. egy magasépítési beruházás esetén betonkeverők vagy meghatározott teherbírású tehergépjárművek előírása nem fogadható el, mivel ezek rendelkezésre állásának igazolása a gazdasági szereplő konkrét szerződés teljesítésére való tényleges alkalmasságát lényegében nem támasztja alá, viszont az ilyen előírások az érvényes ajánlattétel lehetőségét szükségtelenül megnehezítve korlátozzák a piaci versenyt. Ezért az alkalmassági követelmény csak olyan eszközre vagy berendezésre vonatkozhat, amelynek rendelkezésre állása a teljesítési képességet valóban érdemben befolyásolja (pl. vasútépítésnél használt valamely speciális munkagép). E körben azonban az ajánlatkérőnek a műszaki felszereltségre vonatkozó előírást úgy kell megfogalmaznia, hogy az ne tartalmazzon olyan túlzottan specifikus paramétereket, amelyek szükségtelenül szűkítik az ajánlatkérő által elfogadott eszközök körét, ellehetetlenítve a teljesítésre egyébként műszakilag alkalmas berendezésekkel történő ajánlattételt.
- Az európai uniós audit tapasztalatok fényében nem tekinthető megfelelőnek az ajánlattevők műszaki alkalmasságának igazolására az olyan jellegű gyakorlat, amely előírja az ajánlattevő számára annak igazolását, hogy az építkezés helyszínétől 50 km távolságon belül működő aszfaltkeverő-teleppel rendelkezzen, és birtokában legyen a szükséges, érvényes közigazgatási engedélyeknek.

6. Értékelési szempontok

Az ajánlatkérőnek az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárásban az értékelési szempontok meghatározása során a legjobb ár-érték arány és a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatásával kell eljárnia.

Az ajánlatkérő építési beruházás esetében – a Kbt. 76. § (5) bekezdése értelmében – nem alkalmazhatja a legalacsonyabb ár szempontját egyedüli értékelési szempontként, az ár legfeljebb 70 %-os arányban vehető figyelembe (kivéve nukleáris létesítményekre vonatkozó építési beruházások esetén, mely eljárások során ez az arány magasabb is lehet).

A megvalósítandó építmény vagy elvégzendő építési tevékenység értékelésére alkalmas szempontok körében értékelhető különösen az ajánlott építőanyagok

minősége, a környezetvédelmi, fenntarthatósági követelmények figyelembevétele, speciális területi adottságok (örökségvédelmi, vízminőség-védelmi, természet- és tájvédelmi adottságok) kezelésének módja, az innovatív megoldások alkalmazása, a másodlagos építési alapanyag felhasználásának aránya, a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdése szerinti szempontok valamelyike.

Az értékelési szempontok tekintetében megfelelően alkalmazandók a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdései szerinti előírásai, amennyiben a hivatkozott jogszabályhely rendelkezései nem a műszaki követelmények kapcsán vagy szerződés teljesítésére vonatkozó feltételként kerülnek átvezetésre a közbeszerzési dokumentumokban.²¹

Állami építési beruházások értékelésével kapcsolatos rendelkezéseket az Ábtv. 45. § (1)-(2) bekezdései, a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése, a 25/2025. (VIII. 11.) ÉKM rendelet 6. §, valamint 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet 1.§ (3)-(4) bekezdései tartalmazzák.

Az értékelési szempontokkal kapcsolatos tapasztalatok az uniós forrásból megvalósított beszerzések ellenőrzése során

- Kötbér vállalás értékelése – különösen nagy súllyal – nem javasolt, tekintettel arra, hogy az a teljesítés színvonalára nincsen hatással, az ellenőrzés ennek alkalmazásához nem járul hozzá.
- Környezetvédelmi, fenntarthatósági vállalások szakmai színvonalának értékelése kapcsán gyakran felmerül, az ajánlatkérő nem támaszt konkrét követelményeket, szempontokat ajánlattevővel szemben arra vonatkozóan, hogy pl. a „kivitelezés során érintett környezeti elemeket, azok terhelését, a terheléscsökkentés érdekében tervezett intézkedéseket” milyen tartalmi szempontok mentén kell megtennie, mely vállalások minősülnek elfogadhatatlannak, melyek jelentenek plusz pontot, csupán a vállalt intézkedések darabszámát értékelné. Az ilyen megoldás nem jogszerű, mivel a megtett ajánlattevői vállalások súlytalanok, a minőség szempontjából elhanyagolhatók és a teljesítés szempontjából lényegtelenek lehetnek, így az ilyen értékelési szempont nem alkalmas arra, hogy a lehető legjobb ajánlattevőt válassza ki ajánlatkérő. Az ilyen típusú vállalások esetén tehát minden esetben szükséges
 - ajánlatkérőnek a Kbt. 76. § (13) bekezdése szerint a közbeszerzési dokumentumokban olyan előírásokat meghatározni, amelyek

²¹ A 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (1)-(2) bekezdései, valamint az Ábtv. 45. § (1) bekezdés a)-c) és e)-f) pontja szerinti értékelési szempontok alkalmazását segíti a minisztérium honlapján elérhető 3. munkalap.

https://beruhazas.gov.hu/wp/uploads/2025/08/3-mintalap_zold-kozbeszerzes-szerinti-ertekelesi-szempontok.pdf

biztosítják, hogy az ajánlatkérő az ajánlattevők által benyújtott információkat ellenőrizni tudja annak megállapítása érdekében, hogy az ajánlat mennyiben felel meg az értékelési szempontoknak (pl. az ajánlathoz leírás, szakmai ajánlati tartalom csatolásának előírása) azzal, hogy kétség esetén az ajánlatkérőnek meg kell győződnie az ajánlattevő által benyújtott információk helytállóságáról; továbbá

- ajánlatkérőnek konkrétan meghatározni a vállalások betartásának ellenőrzési módját (pl. ki, milyen gyakorisággal, milyen módon ellenőrzi). Illetve a vállalás be nem tartásához kellő visszatartó erővel rendelkező szankciót szükséges rendelni. Ennek megfelelően konkrét ellenőrzési mechanizmusok rögzítése szükséges, melyeket nem elégséges az általánosság szintjén megfogalmazni, és az ellenőrzési mechanizmusoknak alkalmasnak kell lenniük arra, hogy segítségükkel a vállalt feltételek maradéktalan teljesítése megállapítható legyen.

7. Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata

A 322/2015. Korm. rendelet az aránytalanul alacsony ár vizsgálatára vonatkozóan külön szabályokat fogalmaz meg. Az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérésben köteles arról is tájékoztatást kérni, hogy az ajánlattevő az ajánlatában milyen összegű rezsioradíjjal számolt, és a rezsioradíj kiszámításakor – az építésgazdaságért felelős miniszternek az építőipari minimális rezsioradíj költségneveit meghatározó rendeletében foglaltakra is figyelemmel – az ajánlati ár meghatározása szempontjából releváns költségeket milyen összeggel és módon vette figyelembe, amennyiben a rezsioradíj mértéke nem szerepel az ajánlatban.

Ha a benyújtott indokolás alapján megállapítható, hogy az ajánlattevő által alkalmazott rezsioradíj mértéke alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértéke, az ajánlatkérőnek különös figyelemmel szükséges vizsgálni, hogy fennállnak-e a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények.

Az aránytalanul alacsony ár vizsgálatára vonatkozó további szempontokat a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatos útmutatója tárgyalja.

8. Felelősségbiztosítás

A 322/2015. Korm. rendelet 26. §-a a korábbi szabályozásnak megfelelően megtartja az ajánlattevőként szerződő fél azon kötelezettségét, miszerint legkésőbb a szerződéskötés időpontjára – vagy a szerződésben meghatározott, a szerződés

hatálybalépését követő, de a felelősségbiztosítással érintett tevékenység megkezdését megelőző időpontig – felelősségbiztosítási szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

Állami építési beruházásokkal kapcsolatos felelősségbiztosításokat érintően további előírásokat fogalmaz meg az 55/2025. (III. 26.) Korm. rendelet, valamint a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács által az építési beruházások, valamint a tervezői, mérnöki szolgáltatások biztosítási követelményei tárgyában kibocsátott útmutató.

9. A szerződés teljesítésére és az alvállalkozókra vonatkozó rendelkezések

Az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési szerződés teljesítése során a 322/2015. Korm. rendelet szabályai mellett a Kbt. 138. §-ában foglaltakra is figyelemmel kell lenni.

A Kbt. 138. § (1) bekezdése értelmében a szerződést a közbeszerzési eljárás alapján nyertes ajánlattevőként szerződő félnek, illetve közösen ajánlatot tevőknek vagy – ha az ajánlatkérő gazdálkodó szervezet létrehozásának kötelezettségét előírta vagy azt lehetővé tette [Kbt. 35. § (8) és (9) bekezdés] – a nyertes ajánlattevő (ajánlattevők), vagy az ajánlatkérő, illetve a 140. § (5a) bekezdése szerinti jogi személy és a nyertes ajánlattevő (ajánlattevők) kizárólagos részesedésével létrehozott gazdálkodó szervezetnek (a továbbiakban: projektársaság) kell teljesítenie.

A Kbt. 138. § (3) bekezdése az alvállalkozók bejelentése tekintetében állapít meg szabályokat, annak érdekében, hogy a teljesítésben részt vevő valamennyi alvállalkozó személye ismertté váljon az ajánlatkérő előtt. A nyertes ajánlattevő a szerződés megkötésének időpontjában, majd – a később bevont alvállalkozók tekintetében – a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles előzetesen az ajánlatkérőnek valamennyi olyan alvállalkozót bejelenteni, amely részt vesz a szerződés teljesítésében. A nyertes ajánlattevő a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles az ajánlatkérőt tájékoztatni az alvállalkozók bejelentésben közölt adatainak változásáról. A nyertes ajánlattevő a szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy a szerződés teljesítéséhez nem vesz igénybe a közbeszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt álló alvállalkozót. Az ajánlatkérő részére e kötelezettség végrehajtásáról külön nyilatkozatot vagy más igazolást nem kell benyújtani. Ezek a kötelezettségek 2022. november 30-tól kiegészültek azzal, hogy a nyertes ajánlattevő a bejelentéssel együtt köteles az ajánlatkérőnek az alvállalkozó megnevezésén, adószámán, elérhetőségén, a képviselőre jogosult személyén túl az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés várható százalékos arányát, valamint az alvállalkozói szerződés szerinti ellenszolgáltatás értékét megadni. A teljesítést követően pedig a nyertes ajánlattevő köteles az ajánlatkérőnek az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés tényleges százalékos arányát, valamint az

ellenszolgáltatás teljesítésének időpontját és a kifizetett ellenszolgáltatás értékét bejelenteni.

Megjegyezzük, hogy a Kbt. 138. § rendelkezéseire tekintettel nem kizárt alvállalkozó bevonása akkor sem, ha a Kbt. 66. § (6) bekezdése alapján az eljárásban az ajánlattevő még úgy nyilatkozott, hogy nem kíván alvállalkozót igénybe venni.

Állami építési beruházások esetében az építető a közbeszerzési dokumentumokban az Ábtv. 46/A. § alkalmazása esetén az összes teljesítésben közreműködő alvállalkozóra, illetve a kizárólagos jog alapján tevékenységet végző gazdasági szereplőre kiterjesztheti a kivitelező Kbt. 138. § (3) bekezdése szerinti előzetes bejelentési kötelezettségét, függetlenül attól, hogy a bevonásukra közvetlenül a kivitelező által, vagy közvetetten – az alvállalkozó vagy annak alvállalkozói által, akár több szerződésen keresztül (vagyis szubalvállalkozói szinten) – kerül sor. E körben az ajánlatkérőként eljáró építető a kiterjesztett kötelezettséggel kapcsolatos előírások megsértése esetén – szankciót is alkalmazhat. A bejelentésben meg kell határozni a bevonással érintett gazdasági szereplők tényleges tulajdonosát is. A bejelentési kötelezettséget a tényleges bevonást megelőzően kell teljesíteni. A tényleges bevonásra csak az építető erre irányuló tájékoztatása alapján kerülhet sor. E tájékoztatás kibocsátását megelőzően az építető vizsgálja az előzetes bejelentéssel érintett gazdasági szereplők vonatkozásában a bevonás esetleges versenytorzító hatását, adott esetben a verseny torzítására irányuló megállapodás gyanúját, valamint a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott kizáró okok fennállását (a kizáró okok vizsgálata, illetve alkalmazása a kizárólagos jog alapján tevékenységet végző gazdasági szereplőket nem érinti). A versenytorzító hatás hiányával kapcsolatban további tájékoztatás, illetve igazolás kérhető a kivitelezőtől. A bejelentési kötelezettség teljesítését az állami építési beruházás projektvezetője vagy lebonyolítója ellenőrzi az építető számára. Ha a kivitelező megsérti a kiterjesztett bejelentési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat, az építető vonatkozó felszólításának megfelelően köteles a vállalkozási szerződésben hibás teljesítési kötbérre megállapított szabályok szerinti összeget megfizetni. Ha a kivitelező nem szünteti meg az építető által meghatározott határidőn belül a bejelentési kötelezettség szabályainak megsértésével kialakult jogsértő helyzetet, az építető - e kötbér érvényesítését meghaladóan - súlyos szerződésszegésre hivatkozva el is állhat a szerződéstől, illetve fel is mondhatja azt.

A Kbt. 138. § előírásainak érvényesülését az ajánlatkérő a szerződés teljesítése során az építési napló adatai alapján köteles ellenőrizni. Építési beruházásra irányuló közbeszerzési eljárás esetén az építési napló vezetése akkor kötelező, ha azt az építésügyi jogszabályok előírják. Amennyiben az építésügyi jogszabályok alapján nem szükséges az építési napló alkalmazása, és ennek nyomán az ajánlatkérő nem alkalmaz építési naplót, akkor a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 27. § (1) bekezdése szerinti, építési napló alapú ellenőrzés az ajánlatkérőnek nem kötelezettsége, de az ajánlatkérő ebben az esetben is köteles a szerződés teljesítésének dokumentálására és ellenőrzésére a Kbt. 142. § (1) bekezdésére figyelemmel.

A 322/2015. Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése az alvállalkozói szerződésekben a teljesítés elmaradása vagy hibás teljesítés estére kiköthető biztosíték maximális mértékét a szerződés szerinti nettó ellenszolgáltatás 10-10 %-ában határozza meg.

A 322/2015. Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy az ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevő a szerződés megkötését követően az árazott költségvetés tételei tekintetében egyeztetést tartson, amely során a beépítésre kerülő egyes tételeket véglegesíthetik.

Az egyeztetésen a feleknek a műszaki egyenértékűség és a legjobb ár-érték arány szempontjának figyelembe vételével kell eljárnia. A felek csak az ajánlattevő által az ajánlatában megjelölt építőanyagokkal, termékekkel műszakilag egyenértékű vagy magasabb minőségű helyettesítő termékekben egyezhetnek meg.

Ha a felek az előzőekben leírtaknak megfelelő helyettesítő termék beépítéséről állapodnak meg, a szerződés módosítására a Kbt. 141. §-ának szabályait megfelelően alkalmazni kell. Tehát a 322/2015. Korm. rendelet 28. § által szabályozott termékhelyettesítés nem jelent eltérést a Kbt. szabályaitól, a 322/2015. Korm. rendelet nem teremt a Kbt. 141. §-ában foglaltakhoz képest új jogalapot a szerződés tartalmának módosítására.

Az állami építési beruházás esetében a műszakilag egyenértékű kiváltás a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet vonatkozó feltételeire tekintettel lehet jogszerű [lásd különösen a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet 2. § 6. pontjában foglalt meghatározást a „műszakilag egyenértékű kiváltás” tekintetében, valamint a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet 3.-5. fejezetei szerinti előírásokat]. A 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet szerinti helyettesítésre szintén a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet előírásai alapján kerülhet sor [lásd különösen a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet 2. § 3. pontjában foglalt meghatározást a „helyettesítés” tekintetében, valamint az ÉKM rendelet 6. fejezete szerinti előírásokat].

Bármilyen műszaki tartalommal kapcsolatos változásoknak minden esetben meg kell felelni a Kbt. 2. § foglalt alapelveknek és a Kbt. 141. § előírásainak. Erre tekintettel kell a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 28. §-ban foglalt előírásokat, a vonatkozó szakági és az egyéb jogszabályi rendelkezéseket [így különösen a 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet] alkalmazni.

A 322/2015. Korm. rendelet a korábbi szabályozáshoz képest újításként vezeti be a 6_2020. ÉPMI (v2_ 2022. III. 29.) Mintavételi és Megfelelőség-igazolási terv alkalmazása, tartalmi és formai követelményei építésügyi műszaki irányelvben meghatározott tartalmú mintavételi és megfelelőség-igazolási terv készítését a kivitelezés során. A mintavételi és megfelelőség-igazolási terv készítéséről – az uniós

értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű építési beruházás esetén – a nyertes ajánlattevő köteles gondoskodni.

A mintavételi és megfelelés-igazolási tervben foglaltak teljesülését a Közlekedéstudományi és Építésügyi Minőségellenőrző Intézet az Ábtv. hatálya alá tartozó építési beruházások esetében vizsgálja [322/2015. Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése].

Az egyes közbeszerzési tárgyú kormányrendeletek, valamint az Országos Statisztikai Adatfelvételi Program kötelező adatszolgáltatásairól szóló 388/2017. (XII. 13.) Korm. rendelet módosításáról szóló 503/2021. (VIII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 503/2021. (VIII. 18.) Korm. rendelet] 6. §-a szerint 2022. január 1-től a 322/2015. Korm. rendelet egy új 29/A. §-al egészül ki, amely szerint, ha az építési beruházás megvalósítására kötött szerződés értéke eléri a nettó 700 millió forintot, a nyertes ajánlattevő a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles teljesíteni az Országos Statisztikai Adatfelvételi Program kötelező adatszolgáltatásairól szóló kormányrendeletben előírt statisztikai adatszolgáltatási kötelezettségét.

A 2025. évi költségvetés megalapozásáról szóló törvény 251. §-ában, illetve a 253. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott építési beruházások esetében a szerződéskötésre, a szerződésmódosításra, a tartalékkeret felhasználására, illetve a pótmunka megrendelésére az e törvény 68. fejezetének rendelkezéseire, valamint a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet előírásaira tekintettel kerülhet sor. A kötelező költségellenőrzéssel kapcsolatban további információkat tartalmaz az Útmutató III. fejezet 3. pontja.

10. Az építési beruházás ellenértékének kifizetése

A Kbt. 135. § (1) bekezdése szerint a felek a szerződésben az ellenérték kifizetésére irányadó jogszabályokat figyelembe véve rendelkeznek a teljesítés tényének írásbeli elismeréséről, a teljesítésigazolás kiállításáról, amelyre vonatkozóan az Épkiv. tartalmaz szabályokat. 2021. szeptember 1-jétől hatályon kívül helyezésre került a 322/2015. Korm. rendelet 31. §-a, mely arról rendelkezett, hogy az ellenszolgáltatás kifizetésére csak az adott munkára, munkarészre vonatkozó teljesítésigazolás kiállítását követően kerülhet sor.

A Kbt. az építési beruházás ellenértékének kifizetése körében több speciális szabályt is tartalmaz, így külön rendelkezik az előleg kifizetéséről. A Kbt. 135. § (7) bekezdése építési beruházások esetében az előleg kifizetését illetően meghatároz egy kötelezően biztosítandó mértéket.

A Kbt. 135. § (7) bekezdése alapján, ha a szerződés teljesítésének időtartama a két hónapot meghaladja az ajánlatkérő a szerződésben foglalt - tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított - teljes ellenszolgáltatás 5%-ának megfelelő összeg, de legfeljebb kétszázötvenmillió forint előleg igénybevételének lehetőségét köteles

biztosítani. Az ajánlatkérő az ajánlattevő kérésére tehát minden olyan esetben köteles megfizetni az előleg Kbt. által kötelezően meghatározott mértékét, amikor a szerződés teljesítésének időtartama a két hónapot meghaladja. A Kbt. azonban lehetővé teszi, hogy a felek e kötelezően biztosítandó mértéket meghaladó összegű előleg fizetésében állapodjanak meg.

Az ajánlatkérő az előleg fizetését a kötelezően biztosítandó mérték tekintetében nem teheti függővé a szerződő fél részéről biztosíték nyújtásától.

A Kbt. 135. § (7) bekezdés szerinti előleg igénybevételének lehetőségét ajánlatkérő köteles biztosítani, e kötelezettségnek önmagában nem tesz eleget azzal ajánlatkérő, ha az előleg igénybevételéről nyilatkoztatja az ajánlattevőket. Erre tekintettel nem is tagadhatja meg ajánlatkérő az előleg nyújtását, amennyiben a nyertes ajánlattevő korábban akként nyilatkozott ajánlatában, hogy nem kíván igénybe venni előleget a Kbt. 135. § (7) bekezdés szerinti mértékig vagy nem csatolta e nyilatkozatot. A Kbt. 135. § (10) bekezdés értelmében ugyanis a Kbt. 135. § (7) bekezdésben foglaltak a szerződésnek akkor is részei, ha a felek erről nem vagy ettől eltérően állapodtak meg. Ilyenkor egyéb jogcselekmény (szerződésmódosítás, ajánlatkérői nyilatkozat) nélkül jogosulttá válik a nyertes ajánlattevő a Kbt. 135. § (7) bekezdés szerinti előlegre (az ugyanis a szerződés részévé válik).

A 322/2015. Korm. rendelet 30. § (1) bekezdése szerint a Kbt. 135. § (7) bekezdésében meghatározott, kötelezően biztosítandó előleg kifizetése kapcsán előírja, hogy az ajánlatkérő – vagy támogatásból megvalósuló építési beruházás esetén szállítói kifizetés során a kifizetésre köteles szervezet – az előleget az ajánlattevő kérésére legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni, illetve, hogy az előleg összegét a szerződés későbbi módosítása nem érinti. Az előleg alapja a szerződésben foglalt teljes nettó ellenszolgáltatás értéke.

Ha az ajánlatkérő a Kbt. 135. § (7) meghatározottnál magasabb összegű előleg fizetését vállalja, ajánlatkérőnek legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül kizárólag az előleg első részletét kell megfizetnie. Ebben az esetben az előleg kifizetése több részletben is történhet [322/2015. Korm. rendelet 30. § (2) bekezdése].

Az ajánlatkérő köteles – a 322/2015. Korm. rendelet 32. § (1)-(7) bekezdésben foglaltak szerint – az adott építési beruházás jellemzőinek megfelelő időszakonként vagy kivitelezési szakaszonként a részszámlázás lehetőségét biztosítani, ha az építési beruházás megvalósítására irányuló szerződés

- teljesítésének időtartama a hat hónapot meghaladja, és
- a szerződés szerinti nettó ellenszolgáltatás mértéke az ötvenmillió forintot meghaladja.

A 322/2015. Korm. rendelet 32/A §-a határozza meg a nyertes ajánlattevő(k) és az alvállalkozók kifizetésére vonatkozó szabályokat. Eszerint építési beruházás esetében a nyertes ajánlattevőként szerződő fél - amennyiben a teljesítéshez alvállalkozót vesz igénybe, az ezekben a rendelkezésekben foglalt szabályok szerint haladéktalanul kifizeti az alvállalkozóknak járó ellenértéket, és csak ezt követően válik jogosulttá a fővállalkozónak járó ellenszolgáltatásra [322/2015. Korm. rendelet 32/A. § (1) bekezdés d)-f) pontja].

Az 503/2021. (VIII. 18.) Korm. rendelet 2021. szeptember 1-től módosította a 322/2015. Korm. rendelet kifizetésekről szóló szabályait. Ez alapján egyértelműbbé válik, hogy a fővállalkozó az alvállalkozóval kötött szerződése alapján hamarabb is kifizetheti alvállalkozóit, mint ahogyan a megrendelőtől az adott mérföldkő elérése után a munka ellenértékét megkapta. A változás eredményeként 15%-ot elérő megvalósult teljesítés esetén lehetőséget kell adni az első részszámla benyújtására (a korábbi 25% helyett), valamint az előleg és a részszámlák alapján történő kifizetések összértéke nem lehet kevesebb a szerződés általános forgalmi adó nélkül számított értékének 80%-ánál (a korábbi 70% helyett). Az alvállalkozók köztartozás-mentességének ellenőrzési kötelezettségét előíró 322/2015. Korm. rendelet 32/B. §-a hatályon kívül helyezésre került. A hatályos szabályozás szerint bár a részszámlák kiállítására mindig a teljesítés már megvalósult arányának megfelelően kerülhet sor, a részszámlázás biztosítása nem jelent feltétlenül egyúttal a Polgári Törvénykönyv értelmében vett részteljesítést. A szerződéstől függ, hogy a felek megállapodása szerint az egyes fizetési szakaszokhoz részteljesítés is társul-e, azaz a teljesítés joghatásait (pl. kárveszély átszállása, jótállási és szavatossági határidők kezdete) kívánják-e a felek fűzni az adott készültségi fok eléréséhez, vagy a készültségi fok ajánlatkérő általi felmérése csak a részszámla benyújtásának előfeltétele. Hangsúlyozandó, hogy a módosítás nem érinti az ajánlatkérők azon - más, pl. államháztartási jogszabályok által előírt - kötelezettségét, hogy a teljesítés megtörténtét, annak megvalósult mértékét megállapítsák, valamint azt dokumentálják. Fontos megjegyezni, hogy ezen módosítások hatályba lépése tekintetében nincsenek speciális rendelkezések, ezért ezeket csak a 2021. szeptember 1-jét követően megindított közbeszerzési eljárásokban kell alkalmazni, a korábban megkötött szerződésekre, illetve a már folyamatban lévő eljárások alapján megkötni kívánt szerződésekre nem alkalmazhatók.

Közös ajánlattevőkkel történő szerződéskötés esetén, amennyiben a közbeszerzés tárgya építési beruházás volt, nem nyújtható be az egyik közös ajánlattevő részéről olyan számla, amely tartalmazza a másik konzorciumi tag ajánlattevő teljesítését is. Minden ajánlattevőként szerződő fél csak olyan mértékben részesedhet az ellenszolgáltatásból, és csak olyan számlát nyújthat be, amely neki magának vagy az alvállalkozói teljesítésének az ellenértékét tartalmazza. Más gazdasági szereplő teljesítéséről nem nyújthat be számlát.

IV. Építési koncesszió

Az építési koncesszióra, valamint a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény (a továbbiakban: Kt.) 3/A. §-a szerinti építési beruházásra vonatkozó eltérő szabályokat a 322/2015. Korm. rendelet 33. §-a állapítja meg.

Az építési koncesszió fogalmát a Kbt. 8. § (5) bekezdése határozza meg, miszerint építési koncesszió a Kbt. szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő a Kbt. 8. § (3) bekezdésében meghatározott építési beruházást rendel meg, és az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár az építmény hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.

A Kt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott, kizárólagosan az állam vagy a helyi önkormányzat által végezhető gazdasági tevékenységek gyakorlásával kapcsolatos időleges jogok átengedését szabályozza [Kt. 1. § (1) bekezdése]. Az e tárgyban kötött szerződéseket a Kt. „koncessziós szerződésként” említi, azonban e szakági megnevezésből még nem következik, hogy az érintett beszerzések tárgya a Kbt. 8. § (5) bekezdése szerinti építési koncesszió, vagy a Kbt. 8. § (6) bekezdése szerinti szolgáltatási koncesszió tekinthető. Kizárólag a Kbt. 8. § (5)-(6) bekezdéseiben meghatározott törvényi feltételek fennállása esetén minősül a beszerzési tárgy szolgáltatási vagy építési koncesszióknak.

A Kt. 3/A. §-a azokat a Kt. szerinti „koncessziós szerződéseket” jelöli, amelyek a Kbt. hatálya alá tartoznak, ezért ezekben az esetekben koncessziós pályázat helyett – a beszerzési tárgy minősítésének függvényében – Kbt. szerinti közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárást kell lefolytatni.

A 322/2015. Korm. rendelet 33. §-a a Kbt. 8. § (5) bekezdése szerinti építési koncessziókra vonatkozik (akár a Kt. 3/A. § hatálya alá tartoznak, akár nem), valamint ezen előírások irányadók azon Kbt. 8. § (3) bekezdése szerinti építési beruházások esetében is, amelyek a Kt. 3/A. § hatálya alá tartoznak.

A 322/2015. Korm. rendelet 33. §-ban kiemelt beszerzések esetében a 322/2015. Korm. rendelet ellenérték kifizetésére vonatkozó szabályait nem kötelező alkalmazni, és a becsült értéket sem szükséges a 322/2015. Korm. rendelet 13. § (1) bekezdései szerint meghatározni, tehát az árazott költségvetéssel, illetve a költségbecsléssel kapcsolatos előírások ezekre a beszerzésekre nem vonatkoznak. A 322/2015. Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés b) pontja szerinti tervezési és kivitelezési tevékenységekre együttesen irányuló beszerzésekre nem vonatkoznak a 322/2015. Korm. rendelet 14. § (2) bekezdésében rögzített kötöttségek sem.

A 322/2015. Korm. rendelet 33. §-a az alkalmasság vizsgálata körében előírtakkal ellentétben lehetővé teszi, hogy az ajánlatkérő a szerződés teljesítéséhez szükséges

pénzügyi és gazdasági alkalmasság körében vizsgálja az ajánlattevőnek, illetve a részvételre jelentkezőnek a saját vagy jogelődje beszámolójának adataiból képzett mutatószámokat.

V. A műemlékekkel kapcsolatos építési beruházások

Műemlékkel kapcsolatos építési beruházás alatt a műemléken végzett, építésügyi hatósági engedélyhez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenységnek minősülő építési beruházást kell érteni. A Közbeszerzési Hatóság álláspontja szerint a műemlékkel kapcsolatos építési beruházás minősítése független attól, hogy az adott építési tevékenység ténylegesen az épület műemléki részét vagy az adott épület más elemét érinti.

A 322/2015. Korm. rendelet szabályai a Méptv. alapján nemzeti emlékeknek minősülő műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásokra a 34. §-ban foglalt eltérésekkel alkalmazandók.

A 322/2015. Korm. rendelet a műemlékekkel kapcsolatos építési beruházások esetében az ajánlatkérő által kötelezően érvényesítendő alkalmassági kritériumokat határoz meg, amelyek a műemlékkel (illetve más ország jogrendje szerint azzal egyenértékű építmény-kategóriával) kapcsolatos referencia-munkákra és a teljesítésbe bevonni kívánt szakemberekre vonatkoznak.

Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 321/2015. Korm. rendelet) foglaltakkal összhangban a műszaki és szakmai alkalmasság körében köteles előírni az előző öt év legjelentősebb műemléki építési beruházásainak ismertetését, valamint, azt, hogy az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező mutassa be a teljesítésbe bevonni kívánt, legalább a következő jogosultsággal vagy a jogosultság megszerzéséhez szükséges képzettséggel, illetve szakmai tapasztalattal rendelkező szakembereket:

- műemléki részsakterületen felelős műszaki vezető,
- műemléki restaurátor (szakágak szerint, ha a beszerzés restaurálásra is irányul),
- műemléki épületkutató,
- műemléki épületdiagnosztika elvégzésére,
- műemléki érték dokumentálására jogosult szakértő (ha ez az építési engedély alapján szükséges).

A műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásokban a fentiekben is ismertetett, műszaki-szakmai alkalmassággal kapcsolatos, 322/2015. Korm. rendelet 34. § (3)-(4) bekezdéseiben szereplő szabályokat a Kbt. 115. § szerinti közbeszerzési eljárásokban nem kell alkalmazni [322/2015. Korm. rendelet 34. § (6) bekezdés].

VI. A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységek, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszer (Üvegkapu)

Valamennyi, a Kbt. 19. § (2) és (3) bekezdésének alkalmazása nélkül számított, 700 000 000 forintot elérő vagy meghaladó becsült értékű, a Méptv. szerinti építőipari kivitelezési tevékenység – ideértve a kapcsolódó tevékenységeket is – a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer alkalmazási körébe tartozik. A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer, – amelynek keretében az Üvegkapu működik – az építőipar foglalkoztatási viszonyainak fehéritését, az ágazatban tevékenykedő gazdálkodó szervezetek és magánszemélyek jogkövetésre való ösztönzését, ezzel az építőiparban legálisan foglalkoztatottak számának és az alvállalkozói lánc átláthatóságának növelését szolgálja. Az Üvegkapu a 700 millió forintot elérő építőipari kivitelezési tevékenységek építési munkaterületén történő tartózkodás nyomon követésére szolgáló rendszer. Az Üvegkapu célja annak előmozdítása, hogy az építési munkaterületen kizárólag az arra jogosult személyek tartózkodjanak, s ennek érdekében nyomon követhetővé váljanak az építkezésekre történő be- és kilépések. A be- és kilépések elektronikus naplózása révén az Üvegkapu egy hatékony eszköz mind az adóhatóság, mind pedig a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság és az építésfelügyeleti hatóság számára az építkezések ellenőrzésére.

Az Üvegkapu alkalmazásának kötelezettsége a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszerbe tartozó tevékenységekről, valamint az Építőipari Monitoring- és Adatszolgáltató Rendszerről szóló 707/2021. (XII.15.) Korm. rendelet módosításáról szóló 44/2022. (II. 16.) Korm. rendelet indokolása szerint arra az esetkörüre vonatkozik, amikor az adott beszerzési igény egy műszakilag jól körülhatárolható építkezés, és nem arra, amikor az ajánlatkérő által megrendelni kívánt építési beruházásokat heterogén, jellegükben és adott esetben földrajzilag is elkülönülő építési munkák összessége képezi, illetve azokra sem, amelyeket pusztán az a tény köt össze, hogy egyazon keretmegállapodás, keretszerződés vagy dinamikus beszerzési rendszer keretében szereznek be.

A Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer célja a jogszerű építőipari foglalkoztatás előmozdítása, a beépített építési anyagok minőségi jellemzőinek nyilvántartása és nyomon követése a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerében a beruházás teljes életciklusában történő felhasználás céljára, mindezekon keresztül az előírt minőségű építési anyagok beépítésének előmozdítása, az építési anyag-előállítás és -kereskedelem nyomon követhetőségének javításával az építésgazdaság hatékonyságának növelése, az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben képződő építési-bontási hulladék feldolgozása hatékonyabb nyomon követésének elősegítése, az építőipari szerződéses kapcsolatok nyomon követése, továbbá a rendszerbe kerülő adatok elemzési lehetőségének megteremtése, a személyes adatok megismerésének lehetőségét kizáró módon [Méptv. 220 § (2)

bekezdés].

Az Üvegkapu a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer részét képező informatikai rendszer, amely a fenti célok érdekében rögzíti a foglalkoztatottak építési munkaterületre való be- és kilépésének, valamint az anyagok építési munkaterületre történő be- és kiszállításainak adatait, és azokat az érintett szervek és nyilvántartások számára hozzáférhetővé teszi [Méptv. 220. § (3) bekezdés].

A Méptv. 221. § (1) bekezdése szerint az Üvegkapu valós időben tartja nyilván

a) az építési munkaterületen munkavégzés céljából tartózkodásra jogosult foglalkoztatott, és

b) az a) pont alá nem tartozó személyek (a továbbiakban: vendég) – ide nem értve az építési munkaterületen feladatot ellátó hatósági, illetve igazgatási feladatot ellátó szervek, valamint egyéb közfeladatot ellátó szervezetek képviselőit –

építési munkaterületre való be- és kilépésének adatait.

A foglalkoztatott és a vendég számára az építési munkaterületre történő be- és kilépés kizárólag beléptető rendszer használata mellett történhet. A vendég az építési munkaterületre a természetes személyazonosító adatainak rögzítését követően léphet be [Méptv. 221. § (2) bekezdés].

A 707/2021. (XII.15.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a Kbt. hatálya alá tartozó valamennyi, a Kbt. 19. § (2) és (3) bekezdésének alkalmazása nélkül számított, 700 000 000 forintot elérő vagy meghaladó becsült értékű építési beruházással összefüggő, a Méptv. szerinti építőipari kivitelezési tevékenység – ideértve a kapcsolódó tevékenységeket is – a Nemzeti Építőipari Felügyeleti és Adatszolgáltató Rendszer alkalmazási körébe tartozik. Ennek megfelelően 2022. január 1-től a 322/2015. Korm. rendelet kiegészült az V/A. fejezettel, amely alapján a fentiek szerinti építési beruházásra irányuló közbeszerzés nyertes ajánlattevője köteles az Üvegkapu alkalmazására, továbbá az ajánlattevők kötelesek nyilatkozni az ajánlatban arról, hogy az Üvegkapu alkalmazására vonatkozó követelményt megismerték (mely nyilatkozattételi kötelezettséget célszerű előírni az eljárást megindító felhívásban), illetve az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban köteles rögzíteni a szerződés teljesítésének feltételeként az Üvegkapu alkalmazását [322/2015. Korm. rendelet 34/A. §].

A 707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 1. § (1)-(2) bekezdése szerint a legalább 700 millió forint becsült értékű építési beruházással összefüggő építőipari kivitelezési tevékenység, illetve a kapcsolódó tevékenységek csak az Üvegkapuban történő regisztrációval és az Üvegkapu eszközeinek használatával végezhetőek. A 707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint az (1) bekezdésben meghatározott becsült érték alatt a Méptv. szerinti építőipari kivitelezési tevékenységre – ideértve a kapcsolódó tevékenységeket is – irányuló, konkrét beszerzési igény kielégítésére

szolgált visszterhes szerződések önmagában vett értéke értendő, akkor is, ha az keretmegállapodás vagy más keretjellelű szerződés alapján, vagy dinamikus beszerzési rendszer alkalmazásával jön létre. A 707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet alkalmazásában visszterhes szerződésnek minősül a konkrét beszerzési igény kielégítésére szolgáló megrendelés is. A Méptv. 219. § 2. pontja szerint kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás a kivitelezést elősegítő, az építőipari kivitelezési tevékenységet az építési munkaterületen kiegészítő vagy kiszolgáló – így különösen őrzési, védelmi, épület- és egyéb takarítási – tevékenységet végző gazdálkodó szervezet. A Méptv. 219. § 2. pontja a „különösen” szót használja, amelyből következik, hogy ezek nem képeznek zárt felsorolást, hanem minden, a Méptv. szerinti kiegészítő – a kivitelezést elősegítő – tevékenységnek megfeleltethető tevékenység ide értendő.

A Kbt. 9.-14. §-a, illetve a Kbt. 111. §-a olyan szerződésekről szól, amelyek a Kbt. alkalmazása alóli kivételeket képeznek, azaz nem tartoznak a Kbt. hatálya alá. Ennélfogva esetükben nem teljesül a 707/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének azon feltétele, hogy a kivitelezési tevékenység a Kbt. hatálya alá tartozzon. Így tehát ezen szerződések teljesítése során az Üvegkapu nem alkalmazandó.

A Méptv. 221. § (3) bekezdése szerint az Üvegkapu használatát megelőzően valamennyi foglalkoztató köteles a rendszerben regisztrálni, és a regisztrációját szükség szerint frissíteni. A 707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint az építési beruházás Üvegkapuban történő regisztrációjára az e-építési napló készenlétbe helyezésével kerül sor, tehát az Üvegkapuba történő regisztrációt minden egyes építési beruházást megelőzően el kell végezni. Az építető a regisztráció során választhat, hogy az üvegkapu telepítésére beléptetőkapu, beléptetőpont, illetve a beléptetést biztosító alkalmazás elhelyezésével, illetve használatával fog-e sor kerülni [707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés].

A regisztrációt a fővállalkozó lesz köteles elvégezni, illetve erre más érintettnek is meghatalmazást adhat [707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 4. § (6) bekezdés]. A Méptv. 221. § (4) bekezdése szerint a regisztrációnak tartalmaznia kell (az aktuális helyzetnek megfelelően frissítve):

- a) az érintett építőipari kivitelezési vagy kapcsolódó tevékenységet végző vállalkozás minőségét,
- b) az elektronikus építési naplóból (a továbbiakban: e-építési napló) közvetlenül átvett adószámot,
- c) azt, hogy az érintett mely más, az a) pontban meghatározott vállalkozással, személlyel áll az építési beruházás megvalósítása körében szerződéses jogviszonyban,
- d) folyamatosan frissítve a foglalkoztatottak

- da) nevét,
- db) adóazonosító jelét, és
- dc) azonosító eszközének egyedi azonosítóját.

A fővállalkozó kivitelező az Üvegkapuhoz való csatlakozást biztosító szolgáltatás igénybe vételére irányuló, az adatfeldolgozási kérdésekre is kiterjedő szolgáltatási szerződést köt az üzemeltető DATRAK Digitális Adattranzakciós Központ Korlátolt Felelősségű Társasággal [707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés].

Az Üvegkapu eszközeinek kiépítéséért és üzemeltetéséért a fővállalkozó kivitelező felel, aki az eszközökhöz illesztett felügyeleti egység üzemeltető általi telepítését biztosítani köteles [707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés].

Az Üvegkapu használatának ellenőrzésére az állami adóhatóság, a foglalkoztatás-felügyeleti hatóság, valamint az építésügyi hatóság rendelkezik hatáskörrel [707/2021. (XII. 15) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés].

A 322/2015. Korm. rendelet 34/A. § (3) bekezdése szerint az Üvegkapu kötelező alkalmazása esetén a közbeszerzési dokumentumokban is rögzíteni kell a szerződés teljesítésére vonatkozó feltételként, hogy a nyertes ajánlattevő biztosítani köteles az Üvegkapu alkalmazását. Ebből az következik, hogy ennek a szerződéses kötelezettségnek a teljesítésére is fedezetet kell biztosítania az ellenszolgáltatásnak, ekként a költségvetésben valamilyen módon szükséges megjelennie. Hogy ez miként történik, azt az ajánlatkérőnek kell meghatározni.

VII. A Kbt. 115. § szerinti közbeszerzési eljárások

A 300 millió forintot el nem érő becsült értékű építési beruházások esetén a jogalkotó lehetővé teszi egy speciális fajtájú közbeszerzési eljárás lefolytatását. Ezen eljárásrend alkalmazásának egyik feltétele, hogy az építési beruházás becsült értéke ne érje el a 300 millió forintot, a másik feltétele, hogy az ajánlatkérő legalább öt, szakmailag megbízható a teljesítésre előreláthatóan képes gazdasági szereplőnek tudjon ajánlattételi felhívást megküldeni. Becsült értéken itt értelemszerűen a Kbt. 19. § (3) bekezdése szerinti becsült érték értendő. A Kbt. 115. § szerinti eljárás korlátja, hogy a részben vagy egészben európai uniós alapokból finanszírozott szerződések esetén ez az eljárásfajta nem alkalmazható. A Kbt. 115. §-a szerinti eljárást a nyílt vagy a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásokra irányadó eljárási szabályok alapján kell lefolytatni a Kbt. szerinti eltérésekkel.

Részletesebben erről a kérdésről lásd a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanácsnak az ajánlattételre felhívott gazdasági szereplők Kbt. 115. § (2) bekezdése szerinti kiválasztásáról és változtatásáról szóló útmutatóját.