

A KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KERETÉBEN MŰKÖDŐ TANÁCS ÚTMUTATÓJA

2021. 05. 06.



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

(2021. május 6.)

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.

A. A 322/2015. Korm. rendelet által bevezetett legfontosabb változások

A korábbi szabályozási logikával szemben a 322/2015. Korm. rendeletben az építési beruházásokra és építési koncessziókra vonatkozó rendelkezések mellett az azokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások beszerzésének sajátos szabályai is helyet kaptak.

A 322/2015. Korm. rendeletben a tervező – minőségen alapuló szempontok szerinti – kiválasztásának követelménye, illetve a legalacsonyabb ár egyedüli értékelési szempontként való alkalmazásának kizárása nagy hangsúllyal jelenik meg, tekintettel arra, hogy az új uniós közbeszerzési irányelvek[1] a gazdaságilag legelőnyösebb ajánlat értékelési szempontján keresztül a minőség alapú kiválasztás elsődlegességét helyezik a közbeszerzési szabályozás középpontjába.

A 322/2015. Korm. rendelet abban a tekintetben is változást hozott, hogy az építési beruházásokra irányuló közbeszerzési eljárások két típusa, vagyis a csak kivitelezésre, illetve a tervezésre és kivitelezésre irányuló eljárások közül a tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló eljárástípus alkalmazását csak kivételesen indokolt esetben engedélyezi. Ezzel együtt azonban megteremtette annak lehetőségét, hogy az ajánlatkérő a tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló eljárástípust kettő esetben is alkalmazza, ennek megfelelően az eljárás irányulhat:

- a. engedélyezési tervdokumentáció birtokában a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre;
- b. engedélyezési tervdokumentáció hiányában az engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére, a kivitelezési tervdokumentáció elkészítésére és a kivitelezésre

B. A 322/2015. Korm. rendelet szabályainak értelmezése

I. Általános rendelkezések

A 322/2015. Korm. rendelet szerkezeti felépítésében, és a szabályozás tartalmát illetően is változtatott a korábbi szabályozáson. Rendelkezései négy részre oszthatók:

1. a tervezési és mérnöki szolgáltatások megrendelésére vonatkozó speciális szabályok,
2. az építési beruházásokra vonatkozó,
3. az építési koncesszióra vonatkozó, valamint
4. a műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásokra vonatkozó rendelkezések.

A 322/2015. Korm. rendelet az építési beruházások lebonyolítási folyamatának, vagyis az egymást követő eljárési szakaszok átláthatósága érdekében elkülöníti egymástól a tervezési és mérnöki szolgáltatásokra, illetve az építési beruházásokra vonatkozó szabályokat.

1. A rendelet hatálya

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, építmény[2] 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).

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. 111. § r) és s) pontja szerint a Kbt.-t nem kell alkalmazni, vagyis nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni az uniós értékhatárt el nem érő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 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. egyes 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.

2. A rendelet alkalmazásának sajátos szabályai

A 322/2015. Korm. rendelet külön szabályokat állapít meg a tervezésre, illetve a kivitelezésre vonatkozóan, továbbá – ahogy az a rendelet szerkezeti felépítéséből is következik – nyomatékosítja, 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 építetőknek 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.

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 közvetlenül a tervező kiválasztása – a rendelet tervező kiválasztására vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók[3].

Abban az esetben azonban, ha a tervpályázati eljárást követően az ajánlatkérő a Kbt. 98. § (5) bekezdése szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban való részvételre több nyertest vagy díjazottat hív fel, a tervező kiválasztására vonatkozó szabályokat alkalmaznia kell.

3. Az eljárásba bevont személyek

A 322/2015. Korm. rendelet 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 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.

4. A beruházás-lebonyolító

Az ajánlatkérő az építési beruházás megvalósítása érdekében ún. beruházás-lebonyolítót vehet igénybe.

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

II. Tervezési és mérnöki szolgáltatások megrendelésére vonatkozó speciális szabályok

5. 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 dokumentumokban foglalt szerződéses feltételek előkészítése során az ajánlatkérőnek figyelemmel kell lennie arra, hogy a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatosan korlátlan és kizárólagos felhasználási jogokat szerezzen.

Szintén már a tervező kiválasztására irányuló eljárás előkészítésekor kell figyelembe venni azt a követelményt, hogy 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 továbbtervezésre, 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.

E vonatkozásban az ajánlatkérőnek különös figyelemmel kell lennie a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 47. §-ának (1) bekezdésére, mely szerint a felhasználási engedély csak kifejezett kikötés esetén terjed ki a mű átdolgozására.

6. A tervező és a mérnök kiválasztása

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 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.

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 ajánlatkérő a szakmai minőség értékelésére alkalmas részpontok körében vizsgálhatja különösen az ajánlattevő személyi állományának szervezettségét, képzettségét és tapasztalatát, valamint a minőségi munkavégzés feltételeit.

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

- 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 összefüggésben legyen azok jelentőségével. Építési beruházással kapcsolatos audit tapasztalatok alapján általában indokolt, hogy az árhoz tartozó súlyszám érje el a súlyszámok összegének 50 %-át, az ellenőrzés ezért ezt jellemzően megköveteli.
- 2015 novembere óta új lehetőség a személyi állomány szervezettségére, képzettségére, tapasztalatára vonatkozó értékelési szempont előírásának lehetősége. 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 elvárás (alkalmassági követelmény), és melyek jelentik ezen felül az értékeléskor figyelembe vett tényezőket. Rendszeresen visszatérő hiba, hogy Ajánlatkérő minimum megajánlasként 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 bújtatott alkalmassági minimumkövetelménynek minősül. Ajánlatkérő nem minősítheti érvénytelennek az alkalmassági követelményként előírtaknak megfelelő szakembert tartalmazó ajánlatot. Szintén lényeges, hogy 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, figyelmet kell fordítani a megfelelő elhatárolásra.
- Tekintettel arra, hogy a teljesítés során bevonhatóak 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.

7. A tervező egyéb feladatai

A tervező egyéb feladatai közé tartozik a tervezési feladat tárgyát képező építési beruházásra (építményre) vonatkozó, a tervezés költségeit is magába foglaló árazott költségvetés, valamint a teljesítés ütemezésére vonatkozó javaslat elkészítése.

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

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.

8. Felelősségbiztosítás

A rendelet az ajánlattevő számára tervezői és mérnöki szolgáltatások megrendelése esetén is előírja, hogy legkésőbb a szerződéskötés időpontjára 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.

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 művezetésről is gondoskodnia kell [Kbt. 28. § (3) bekezdés].

9. Általános rendelkezések

A 322/2015. Korm. rendelet 12. §-a szerint az ajánlatkérő köteles az Étv. 33. § (4) bekezdése szerinti tervezői művezetést igénybe venni, amennyiben a csak kivitelezésre irányuló [322/2015. Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés a) pont] építési beruházásának értéke meghaladja az uniós közbeszerzési értékhatárt.

A tervező az Étv. 33. § (4) bekezdése értelmében - ha erre az építetótől megbízást kapott - tervezői művezetést végezhet. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében, valamint elősegíti a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

10. 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 attól függően, hogy az ajánlatkérő rendelkezik-e végleges építési engedéllyel jóváhagyott engedélyezési tervvel, az építési beruházás becsült értékének megállapítására a következő szabályokat határozza meg.

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.

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.

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.

11. 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. E megszorítás célja, hogy már teljesen előkészített tervek alapján írja ki az ajánlatkérő a közbeszerzést, amely általában jobban szolgálja a minőségi 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. További példa lehet, ha csak a kivitelezés során fog ajánlatkérő rendelkezésére állni az érintett terület közműterképe; vagy a kivitelezés során takart szerkezetekkel lehet számolni, különösen speciális átalakításnál. A jogszabályi megszorításra tekintettel ajánlatkérőnek célszerű dokumentálnia a kivitelezésre és tervezésre vonatkozó megoldás választásának indokait.

322/2015. Korm. rendelet 14. § (2) bekezdésének 2018. november 30. óta hatályos szövege kiegészítette a korábban hatályos szabályozást azzal, hogy 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, azaz a Kormány a rendeletében kifejezetten rendelkezik a 322/2015. Korm. rendelet 14. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti indokolás mellőzhetőségéről. [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. (X. 30) Korm. rendelet módosításáról szóló 476/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 2016. január 1-jével módosította a rendelet 14. § (6) bekezdését és meghatározta a jóváhagyási terv tartalmi követelményeit. A módosítás értelmében az ajánlatkérő – amennyiben engedélyezési tervek nem állnak rendelkezésre – jóváhagyási tervet készítet és bocsát a gazdasági szereplők rendelkezésére, melynek tartalmát a rendelet 14. § (6) bekezdésében, 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.

12. 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 tájékoztató, 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 az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Épkiv.) 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 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 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 az 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete szerinti követelményeknek meg kell felelnie – amennyiben azok értelmezhetőek –, valamint a 322/2015. Korm. rendelet 14. § (6) bekezdésében foglaltaknak és a 322/2015. Korm. rendelet 3. mellékletében foglaltaknak megfelelő jóváhagyási tervet kell tartalmazniuk.

A Kbt. 25. § (3) bekezdésében szabályozott összeférhetlenség vonatkozásában a 322/2015. Korm. rendelet 18. §-a további értelmező rendelkezést tartalmaz, mely szerint nem eredményezi a verseny tisztaságának sérelmét és nem összeférhetetlen a kivitelezésre, vagy kivitelezésére és tervezésére együtt, illetve egy (elvi) engedélyezési tervet követően ugyanazon építmény tekintetében további tervek készítésére vonatkozó közbeszerzési eljárásban annak a tervezőnek a részvétele, aki ezen közbeszerzési eljárás Kbt. 57. §-a szerinti közbeszerzési dokumentumait megalapozó tervet készítette, ha egyéb módon nem vesz részt a közbeszerzési eljárás előkészítésében vagy a kivitelezés folyamatában a 322/2015. Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján.

Keretmegállapodás alkalmazása esetén a közbeszerzési dokumentumokban foglalt árazatlan költségvetésnek elegendő a keretmegállapodás tárgyát képező, egységárrakkal beárazandó egyes tételeket tartalmaznia, feltéve, hogy a megvalósítandó építési beruházásokra vonatkozóan további információ még nem áll rendelkezésre.

13. 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.

Az ajánlatkérő a tartalékkeretet kizárólag az építési beruházás teljesítéshez, a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges munkák ellenértékének elszámolására használhatja fel.

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. Utóbbi követelmény alapján nem elég a

szződéses 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 számolhatóak 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. 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.

14. Az alkalmasság vizsgálata

A 322/2015. Korm. rendelet – a Kbt. 65. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelően – a korábbi szabályozással ellentétben az építőipari kivitelezési tevékenység végzésére való jogosultság meglétét – az irányelvi előírásokra és a Kbt. vonatkozó rendelkezésére tekintettel – nem a kizáró okok, hanem az alkalmassági követelmények körében írja elő. Az ajánlatkérő a Kbt. Második Része szerinti eljárásban (uniós értékhatárokat elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzések) az építőipari kivitelezési tevékenységet végző gazdasági szereplők vonatkozásában, a Kbt. 65. § (1) bekezdés c) pontja alapján köteles előírni az építőipari kivitelezési tevékenység végzésére való jogosultság igazolásának követelményét, mind a magyarországi, mind pedig a nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplők tekintetében.

Az építési tevékenység kapcsán nem Magyarországon letelepedett ajánlattevők vonatkozásában a 2014/24/EU irányelv XI. melléklete szerinti nyilvántartásokban szereplés követelményének igazolása kötelező abban az esetben, ha ez a letelepedés szerinti ország szabályai szerint a tevékenység végzésének feltétele.

A tervezésre és kivitelezésre egyaránt irányuló eljárásban a korábban leírtak szerint szükséges a tervezési jogosultság igazolása.

Az ajánlatkérő kétség esetén felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől vagy részvételre jelentkezőtől arról, hogy az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben megjelölt gazdasági szereplők közül melyik végez, illetve melyik nem végez olyan építőipari

kivitelezési tevékenységet, amely alapján az építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékében szerepelnie kell.

Az ajánlatkérő által előírható alkalmassági követelményekre vonatkozóan építési beruházások esetében két sajátos szabályt tartalmaz a 322/2015. Korm. rendelet, 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 mutatószámokat.[5] A szabály kizárja, hogy az ajánlatkérő a beszámoló különböző adataiból képzett komplex mutatószámokhoz kötött alkalmassági feltételt írjon elő – az ágazatban érintett gazdasági szereplők visszajelzése 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 műszaki egyenértékűség fogalmát a Kbt. 3. § 30. pontja határozza meg, miszerint a műszaki egyenértékűség létesítmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti.

A 322/2015. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő referenciák tekintetében[6] az adott közbeszerzéssel műszakilag egyenértékű korábbi építési beruházás tárgyára vonatkozó minimumkövetelményeket a műszaki teljesítési képesség szempontjából egyenértékű műszaki teljesítmények figyelembevételével, az építési beruházás során a nyertes ajánlattevő által elvégzendő építési tevékenységre vonatkozóan határozza meg. Az építmény jellegét tekintve hasonló műszaki tartalmú és használatú létesítményre vonatkozó korábbi építési beruházás megvalósítását a felhívásban előírtakkal műszaki szempontból egyenértékűnek kell tekinteni.

Az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívásban meghatározza a bemutatni kért építési tevékenységeknek azokat a mérhető, az adott építészeti munkálatra jellemző mérőszámait, amelyek tekintetében az egyenértékűséget vizsgálni fogja.

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.
- 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.

15. 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, illetve 2017. június 1-jét követően megkezdett közbeszerzési eljárásokban 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 részszempontok 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).

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

- Kötbér vállalat értékelése – különösen nagy súllyal – nem javasolt, tekintettel arra, hogy az a teljesítés színvonalára nincsen hatással, az ellenőrzés ennek alkalmazásához nem járul hozzá.
- Környezetvédelmi, fenntarthatósági vállalatok 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 vállalatok minősülnek elfogadhatatlannak, melyek jelentenek plusz pontot, csupán a vállalt intézkedések darabszámát értékelné. Az ilyen megoldás nem jogszerű, mivel a megtett ajánlattevői vállalatok súlytalanok, a minőség szempontjából elhanyagolhatóak 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 vállalatok esetén tehát minden esetben szükséges
 - ajánlatkérőnek a Kbt. 76. § (13) bekezdése szerint a közbeszerzési dokumentumokban olyan előírásokat meghatározni, amelyek 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 ajánlatához leírás, szakmai ajánlati tartalom csatolásának előírása) azzal,

- hogy kétség esetén az ajánlatkérőnek meg kell győződnie az ajánlattevő által benyújtott információk helyállóságáról; 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 segítségével a vállalt feltételek maradéktalan teljesítése megállapítható legyen.

16. Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata

A rendelet az aránytalanul alacsony ár vizsgálatára vonatkozóan külön szabályokat állapít meg attól függően, hogy az építőipari rezsióradíj mértéke az eljárásban a Kbt. 76. §-a szerint önállóan értékelésre kerül-e.

A 322/2015. Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése rendezi azt az esetet, amikor a rezsióradíj mértéke az eljárásban a Kbt. 76. §-a szerint önállóan értékelésre kerül. Eszerint aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, vagyis az ajánlatkérő indokolás-kérési kötelezettségét teremti meg, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsióradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsióradíj mértékénél.

A 322/2015. Korm. rendelet 25. § (2) bekezdése alapján, amennyiben a rezsióradíj mértéke az eljárásban a Kbt. 76. §-a szerint nem kerül önállóan értékelésre, az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján – ha valamely ajánlat aránytalanul alacsony összeget tartalmaz – az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében köteles az azt megalapozó adatokat, valamint indokolást kérni. Az ajánlatkérő ezen kéréséről – a kérelem megküldésével egyidejűleg – a többi ajánlattevőt írásban értesíti.

Az ajánlatkérő az indokolás kérése során arról is tájékoztatást kér, hogy az aránytalanul alacsony árat benyújtó ajánlattevő mekkora összegű rezsióradíjjal számolt, és a rezsióradíj kiszámításakor egyes – az Épkiv.-ben meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsióradíj elemeit képező – költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe. Ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsióradíj alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsióradíj mértéke, az ajánlatkérő különös figyelemmel vizsgálja a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását.

A Kbt. 72. § (4) bekezdése kimondja, hogy nem megfelelő az ajánlattevő indokolása különösen akkor, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti

környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, azaz pl. megállapítható, hogy a kötelező legkisebb munkabérré vonatkozó előírásoknak nem tudna ajánlattevő az adott vállalási ár mellett megfelelni. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabérekéről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.

A 2021. február 1-től hatályos Kbt. 114. § (6a) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„Az ajánlatkérő nem köteles az aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalások vizsgálatára. Az ajánlatkérő a 73. § (2) bekezdését nem köteles alkalmazni, annak alapján azonban csak akkor nyilváníthat egy ajánlatot érvénytelennek, ha a 72. §-ban foglaltaknak megfelelően járt el.”

Egyrészt a Kbt. 114. § (6a) bekezdése nem tiltja meg az árindokolás-kérést, csupán felmenti az ajánlatkérőt az általános indokoláskérési kötelezettség alól a Kbt. Harmadik részének hatálya alá tartozó eljárásokban. A 322/2015. Korm. rendelet azonban egy különleges helyzetben rendeli el az indokoláskérési kötelezettséget, amely kötelezettség alól a 322/2015. Korm. rendelet akkor sem menti fel az ajánlatkérőt, ha az eljárás a Kbt. Harmadik részének a hatálya alá tartozik. A Kbt. 114. § (6a) bekezdése szerint az ajánlatkérő nem köteles az aránytalanul alacsony ár vizsgálatára, míg a 322/2015. Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése szerint a rezsioradíjat el nem érő ajánlat (feltéve, hogy a rezsioradíj értékelésre kerül) minden vizsgálat nélkül aránytalanul alacsonynak minősül. A Kbt. 114. § (6a) bekezdése annak vizsgálatának kötelezettsége alól menti fel az ajánlatkérőt, hogy az ajánlati ár aránytalanul alacsony-e, így a Kbt. 72. §-a szerinti, ezen vizsgálat eredményétől függően kialakuló indokoláskérési kötelezettség sem állhat fenn. A 322/2015. Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése azáltal, hogy maga állapítja meg az ajánlati ár alacsony voltát, nem pedig az ajánlatkérő vizsgálata, egyúttal az indokoláskérési kötelezettség beállítását is jelenti. Ebből következően a 322/2015. Korm. rendelet speciális szabályai továbbra is érvényesülnek.

A 322/2015. Korm. rendelet 25. § (2) bekezdése vonatkozik a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti árindokolás-kérés általános esetére. Ebben az esetben – mivel a jogalkotó nem határoz meg e körben olyan körülményt, amelynél fogva az ajánlati ár vagy annak valamely eleme automatikusan aránytalanul alacsonynak minősül – a Kbt. 114. § (6a) bekezdésének előírásai érvényesülnek, tehát az ajánlatkérő nem köteles vizsgálni az aránytalanul alacsony árat és ez alapján árindokolást kérni. Természetesen abban az esetben, ha az ajánlatkérő él a Kbt. 114. § (6a) bekezdése alapján is nyitva álló lehetőséggel, és mégis vizsgálja azt, hogy az ajánlati ár aránytalanul alacsony-e, és azt állapítja meg, hogy aránytalanul alacsony, akkor köteles árindokolást kérni, és a 322/2015. Korm. rendelet 25. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a rezsioradíjról is tájékoztatást kell kérni.

17. Felelősségbiztosítás

A 322/2015. Korm. rendelet 26. §-a a korábbi szabályozásnak megfelelően megtartja az ajánlattevőként szerződő fél azon kötelezettségét, miszerint legkésőbb a szerződéskötés időpontjára felelősségbiztosítási szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie az eljárást megindító felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra.

18. 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)-(9) bekezdés] – a nyertes ajánlattevő (ajánlattevők), vagy az ajánlatkérő 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 (a megnevezésen túl az elérhetőség, valamint a képviselőre jogosult megjelölésével), 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.

A nyertes ajánlattevő a szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles az ajánlatkérőnek minden további, a teljesítésbe bevont alvállalkozót előzetesen bejelenteni, és a bejelentéssel együtt nyilatkozni arról is, hogy az alvállalkozók nem állnak kizáró okok hatálya alatt.

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

A Kbt. fenti szabályainak érvényesülését az ajánlatkérő a szerződés teljesítése során az építési napló adatai alapján köteles ellenőrizni.

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.

A jogszabály előbbi rendelkezései egy jellemző esetét írják le az építési beruházások esetén felmerülő módosítási igényeknek és ennek kereteit pontosítják. Fontos ugyanakkor, hogy nem jelentenek eltérést a Kbt. szabályaitól, a 322/2015. Korm. rendelet nem teremt a Kbt. 141. §-ában foglaltakhoz képest új jogalapot a szerződés tartalmának módosítására.

A 322/2015. Korm. rendelet a korábbi szabályozáshoz képest újításként vezeti be külön jogszabályban 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 megfelelőség-igazolási tervben foglaltak teljesülését az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság vizsgálhatja.

19. Az építési beruházás ellenértékének kifizetése

A 322/2015. Korm. rendelet 31. §-a szerint 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), illetve (9) 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 biztosítani ajánlatkérő számára kötelező, e kötelezettségnek önmagában nem tesz eleget azzal az ajánlatkérő, ha az előleg igénybevételéről nyilatkoztatja az ajánlattevőket. Erre tekintettel nem is tagadhatja meg az 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 (szerződés módosítás, ajánlatkérői nyilatkozat) nélkül jogosulttá válik a nyertes ajánlattevő a Kbt. 135. § (7) bekezdés szerinti előlegre (az ugyanis a szerződés részévé válik).

Támogatásból megvalósuló közbeszerzés esetén a Kbt. 135. § (9) bekezdése kimondja, hogy szállítói kifizetés során az ajánlatkérő - ha külön jogszabály magasabb mértékű szállítói előleg nyújtását nem írja elő - köteles a szerződés - tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított - elszámolható összege 30%-ának megfelelő mértékű előleg igénybevételének lehetőségét köteles biztosítani. Ebben az esetben az ajánlatkérő által kikötött biztosíték mértéke nem haladhatja meg a szerződés - tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított - elszámolható összegének 10%-a és az igényelt szállítói előleg különbözetének mértékét.

A 322/2015. Korm. rendelet a Kbt. 135. § (7), illetve (9) 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), illetve (9) bekezdésében 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.

Az ajánlatkérő köteles – a 322/2015. Korm. rendelet 32. § (2)-(6) 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-32/B. §-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 e)-g) pontja].

IV. Építési koncesszió

A 322/2015. Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében kimondja, hogy szabályainak alkalmazása során építési beruházás alatt építési koncessziót is érteni kell. Az építési koncesszióra 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 322/2015. Korm. rendelet a Kbt. fogalom meghatározásából kiindulva kimondja, hogy építési koncesszió esetén az ellenérték kifizetésére vonatkozó szabályainak alkalmazása nem kötelező, tekintettel arra, hogy egy építmény hasznosítási jogának

átengedésére kötött építési koncesszió esetén a hasznosítási jog átengedése – adott esetben pénzbeli ellenszolgáltatással együtt – minősül ellenszolgáltatásnak.

A rendelet az építési beruházás esetében az alkalmasság vizsgálata körében előírtakkal ellentétben építési koncessziónál 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 kulturális örökség védelméről szóló törvényben meghatározott műemléken végzett, építésügyi hatósági 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 műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásokra is alkalmazandók, a 34. §-ban foglalt eltérésekkel.

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, hogy az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező adja meg a teljesítésbe általa bevonni kívánt szakemberek és vezetők (legalább a műemléki részsakterületen felelős műszaki vezető, műemléki restaurátor, műemléki épületkutató, stb.) megnevezését, képzettségük, szakmai gyakorlatuk ismertetését, és igazolja, hogy az érintett személyek (szervezetek) jogosultak a feladat ellátására.

[1] A közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. február 26-i 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv; a vízügyi, energiaipari, közlekedési és postai szolgáltatási ágazatban működő ajánlatkérők beszerzéseiről és a 2004/17/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. február 26-i 2014/25/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv; a koncessziós

szerveződésekéről szóló 2014. február 26-i 2014/23/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv.

[2] Az építmény fogalmát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ának 8. pontja tartalmazza.

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

[4] Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése szerint az építtető az építési beruházás előkészítése, lebonyolítása, szervezése és folytatása során a (2) bekezdésben meghatározott feladataira és azon túlmenő, szerződésben meghatározott feladatokra beruházáslebonyolítót bízhat meg.

[5] 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.

[6] 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 hirdetményel 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.

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.