

KÖZBESZERZÉSI IRÁNYTÚ

Építési beruházásokra vonatkozó speciális ágazati szabályok a közbeszerzések előkészítése tükrében

Sectoral rules for special construction projects in the light of the preparation of public procurement

Dr. Fegyverneki Nelli LL.M., *hatósági referens*, Közbeszerzési Hatóság

DOI: 10.37371/KEP.2025.9.3

Címszavak: *építési beruházás, statisztika, ágazati szabályozás, Étv., műszaki leírás, terodokumentáció*

Absztrakt

Az építési beruházások önmagukban is egyediak, az épületeket vagy műtárgyakat, mindig az elérni kívánt céllal, funkcióval összhangban, az ágazati jogszabályoknak, műszaki-szakmai előírásoknak, szabványoknak megfelelően, az építés helyszínének figyelembevételével kell megvalósítani. Tekintettel arra, hogy egy-egy építési beruházás megvalósítása több műszaki szakág összehangolt munkájának eredménye, az ajánlatkérőknek nagy figyelmet kell fordítani a megfelelő előkészítésre.

Abstract

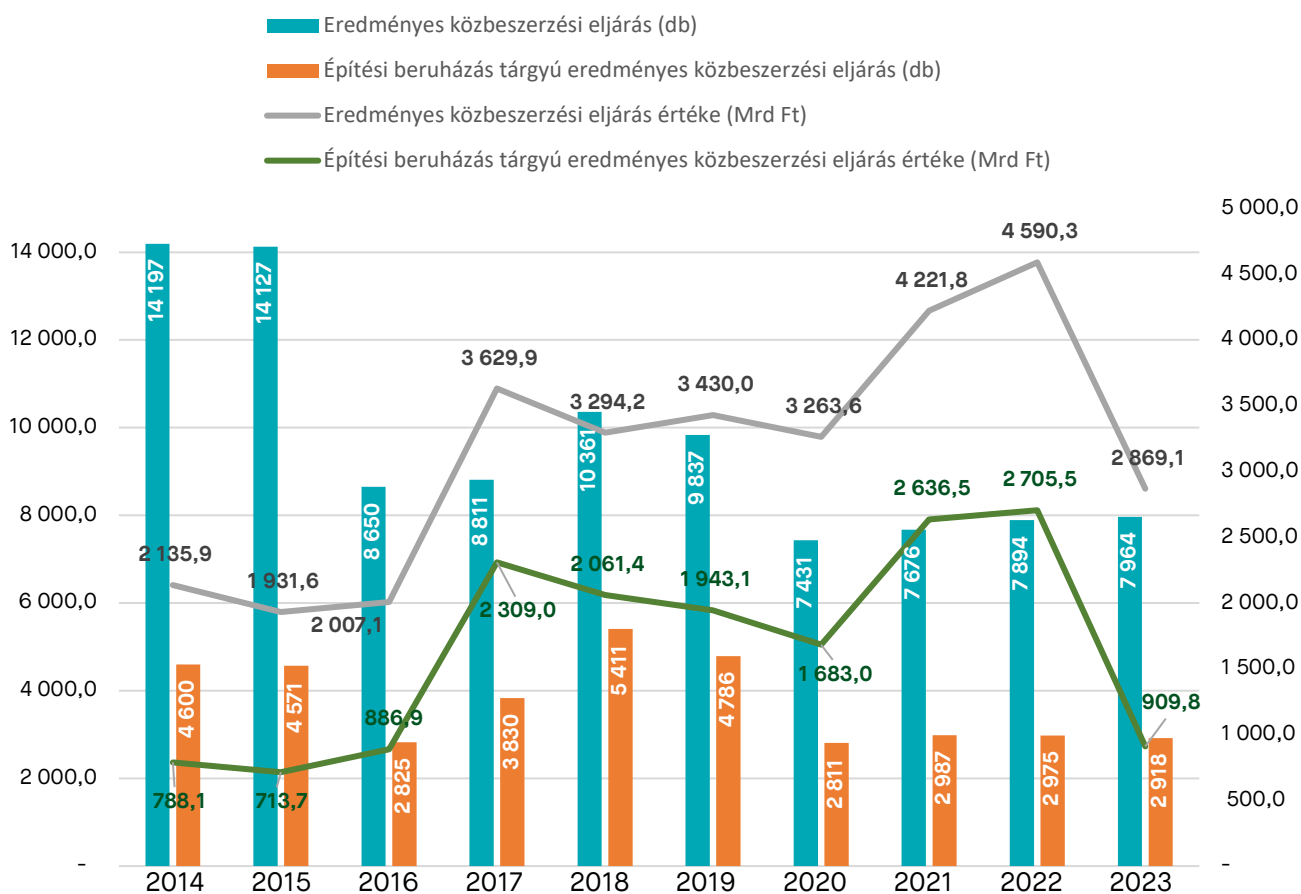
Construction projects are unique in themselves, buildings or structures must always be implemented in accordance with the desired goal and function, in compliance with sectoral legislation, technical and professional regulations, standards, and taking into account the construction site. Given that the implementation of a construction project is the result of the coordinated work of several technical disciplines, the contracting authorities must pay great attention to appropriate preparation.

Az építési beruházások jelentősége

A statisztikai adatok megfelelően szemléltetik az építési beruházások mértékadó voltát a közbeszerzési eljárások tárgyai tekintetében. Az alábbiakban közölt értékek 2014. és 2023. évek között mutatják be az építési beruházások számának és értékének változásait az összes eredményes közbeszerzési eljáráshoz viszonyítva. A Közbeszerzési Hatóság 2024. évtől alkalmazott statisztikai módszertana és az ez alapján készült beszámolója új megközelítést vezetett be annak érdekében,

hogy az Európai Unió valamennyi tagállamában összehangolt statisztikai adatfeldolgozás valósuljon meg. Ezért ettől az évtől nem közbeszerzési eljárás alapú, hanem eljárásrész/szerződés alapú a statisztikai adatgyűjtés, amely adatok a korábbi módszertan alapján közölt elemzésekbe nem illeszthetők be, így a 2024. évre vonatkozó adatok az alábbi közbeszerzési eljárás alapú ábrában nem kerülnek bemutatásra.

AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOK SZÁMA ÉS ÉRTÉKE AZ ÖSSZES EREDMÉNYES KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSHOZ VISZONYÍTVA 2014 ÉS 2023 KÖZÖTT



¹A Közbeszerzési Hatóság által közzétett statisztikai adatok alapján az ajánlatkérők 2024. évben 7592 darab eredményesen lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként 16441 darab közbeszerzési szerződést kötöttek, melyek összértéke 3691,6 Mrd Ft volt. Ebből 24,4 %, azaz 4019 darab szerződést kötöttek az ajánlatkérők építési beruházás tárgyban, összesen 1249,5 Mrd Ft értékben. Az építési beruházás tárgyú szerződések száma 2023. évhez képest 2024. évben több, mint tizedével

csökkent, értékük azonban több, mint egyharmadával nőtt.²

Az építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárások száma az összes eredményesen lefolytatott közbeszerzési eljárás számához viszonyítva továbbra is mértékadó. Figyelembe véve, hogy az építési beruházások esetlegesen kiemelkedő, egyenként akár több milliárd forintot kitevő becslött és szerződéses értékű beszerzések is lehetnek, a beszerzési tárgy jelentősége elvitatható.

¹ A diagram a Közbeszerzési Hatóság Kbt. 187. § (4) bekezdés szerinti, 2014.-2023. évig közzétett éves beszámolóiban szereplő adatok felhasználásával készült.

<https://www.kozbeszerzes.hu/hatosag/kozbeszerzesi-hatosag/eves-beszamolok/> (2025. szeptember 2. napi időállapot).

² A Közbeszerzési Hatóság 2024. évi beszámolója.

<https://www.kozbeszerzes.hu/hatosag/kozbeszerzesi-hatosag/eves-beszamolok/> (2025. szeptember 2. napi időállapot).

tatlan. Fentiek okán, az építési beruházások kapcsán kiemelkedően fontos érdek fűződik ahhoz, hogy a tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárások a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) céljaival összhangban, valamint a Kbt. alapelveinek betartásával valósuljanak meg, ezt követően pedig az építési beruházások kivitelezése, a közbeszerzési szerződések teljesítése is jogszerűen realizálódjon, melynek alapfeltétele a megfelelő előkészítés.

A változások éve - 2023

Az építési tevékenység szabályozása tekintetében a 2023. év második felében több jelentős változás ment végbe.

Az 1997 óta hatályban lévő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.) felváltva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szabályozza az építőipari kivitelezési tevékenységet. A Méptv. hatályba lépésére több lépcsőben került/kerül sor, részlegesen 2023. december 30. napján lépett hatályba, legtöbb rendelkezését 2024. október 1. napjától, míg a további szabályait 2026. január 1. napjától, és 2027. január 1. napjától kell alkalmazni.

Hatályba lépett továbbá 2023. november 8. napján az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (továbbiakban: Beruházási tv.). Mindkét norma alapvetően alakítja át a magyar építési beruházások megvalósulását és újraszabályozza a közpénzek felhasználásának kereteit és feltételeit, továbbá meghatározó változásokat hoz az építési beruházások teljes folyamatába, azok előkészítésétől, a hatósági eljárásokon keresztül, a kivitelezés befejezéséig.

Az Étv.

2024. szeptember 30. napjáig az Étv. szabályozta az épített környezet alakításával és védelmével kapcsolatos alapvető követelményeket, hatálya kiterjedt a település-tervezésen és településrendezésen túl főként – a közbeszerzések előkészítésére figyelemmel – az építmények építészeti-műszaki tervezésére, az építmények kivitelezésére, az építési termékek, anyagok, szerkezetek, be-

rendezések és módszerek minőségi követelményeinek kialakítására.³

A közbeszerzési eljárások eredményeként megvalósuló építési beruházások tekintetében mind a Kbt., mind az Étv. szabályait figyelembe kellett venni. Az építési beruházások vonatkozásában a közbeszerzési és az építészeti szabályok - az előkészítés tekintetében is - együttesen értelmezendők és alkalmazandók.

A dokumentáció tartalma

A Kbt. 3. § 21. pontja határozza meg a közbeszerzési dokumentum fogalmát. A közbeszerzési dokumentáció nagy jelentőséggel bír, ugyanis tartalmazza a közbeszerzés által megvalósítandó ajánlatkérői igényeket, valamint a nyertes ajánlattevő kiválasztásának szempontjait is, továbbá a közbeszerzési eljárást követően a megkötendő szerződés részévé válik. Látható tehát, hogy a dokumentáció összeállításánál körültekintően kell eljárni, kellően pontos és részletes tartalommal kell kidolgozni a megfelelő ajánlattétel érdekében.

A Kbt. az előkészítés körében arról rendelkezik, hogy „az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni.”⁴

Építési beruházás esetén a közbeszerzési dokumentumokat az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 322/2015. Korm. rendelet) foglalt kiegészítő szabályok szerint köteles ajánlatkérő elkészíteni.

1. Amennyiben az építési beruházás az ágazati jogszabályok szerint engedélyköteles kivitelezésre irányul, a közbeszerzési dokumentáció az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Épkiv.) szabályozott kivitelezési dokumentációt kell, hogy tartalmazzon.⁵

Az Épkiv. 22. § (2) bekezdése alapján a kivitelezési dokumentáció egy olyan egységes dokumentum,

³ Étv. 1. §-a.

⁴ Kbt. 28. § (1) bekezdése.

⁵ 322/2015. Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése.

amely tartalmazza az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, információt, teljesítménynyilatkozatot és utasítást, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés megnevezését, helyzetét, méretét, mérettűrését, számításba veendő hatásainak, követelményeinek megfelelő elvárt műszaki jellemzőket, minőségi követelményeit, építésének és beépítésének technológiai feltételeit, valamint költségeinek meghatározásához szükséges adatokat. A kivitelezési dokumentáció tartalma egy szűk kivételi körtől eltekintve nem térhet el a végleges építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.⁶

A kivitelezési dokumentáció további szükséges részeit ismerteti az Épkiv. 22. § (3) bekezdése.

2. Ha az építési beruházás az ágazati jogszabályok szerint nem engedélyköteles, a közbeszerzési dokumentáció a 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete, műemléki épülettel kapcsolatban az 1. és a 2. melléklet szerinti tartalommal készítenél.⁷

A közbeszerzési dokumentumokat a 322/2015. Korm. rendelet szerint, az ott meghatározott általános tartalommal, az építmény tekintetében irányadó szakterület megfelelő jellegzetességeire vonatkozó követelményeknek megfelelően, szakági bontásban és részletességekkel kell elkészíteni. A közbeszerzési dokumentumoknak a meglévő építményre vagy építményrészre vonatkozó alapadatokat, felméréseket, műszaki leírásokat, terveket, a munkavégzést érintő, adott esetben műszaki szakvéleményeket kell tartalmaznia. Ajánlatkérőnek továbbá meg kell jelölni azon jogszabályokat, amelyeknek való megfelelést az ajánlatkérő érvényességi feltételként határoz meg. Ajánlatkérőnek a közbeszerzési dokumentumokban ismertetni kell a munkavégzés körülmé-

nyeire vonatkozó különleges követelményeket és körülményeket, valamint a munkavégzést lényegesen befolyásoló feltételeket, különösen az időbeli, térbeli korlátozásokat és időjárási körülményeket.⁸

3. Ha a közbeszerzési eljárás az építési beruházás kivitelezésére és annak tervezésére együttesen irányul, vagy a Kbt. 1. melléklete szerinti tevékenységek egyikéhez kapcsolódó munka kivitelezésére és tervezésére együtt irányul, az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokat az előzőekben ismertetett 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tartalommal készíti el.⁹

4. Amennyiben az építési beruházás kivitelezésre és tervezésre irányul és az ajánlatkérő nem rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel, a közbeszerzési dokumentumoknak a 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete által meghatározottakon túl a 322/2015. Korm. rendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a 322/2015. Korm. rendelet 6. §-ában foglaltakat kell tartalmaznia.

5. Amennyiben az építési beruházás kivitelezésre és tervezésre irányul és az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel, a közbeszerzési dokumentumokat a végleges építési vagy létesítési engedély és a hozzá tartozó dokumentáció alapján kell elkészíteni.¹⁰

Amennyiben az ajánlatkérő rendelkezik végleges építési vagy létesítési engedéllyel, annak érdekében, hogy a nyertes ajánlattevő a felmerülő esetleges további tervezési feladatokat vagy a meglévő tervek átdolgozását el tudja végezni, fontos szabály, hogy a nyertes ajánlattevő részére az ajánlatkérőnek biztosítania kell, hogy az jogdíj fizetése nélkül jogosult legyen az eljárás során rendelkezésére bocsátott tervek alapján ennek elvégzésére.¹¹

A műszaki leírás

A 2014/24/EU irányelv 42. cikke foglalkozik a leírásokra és az ajánlattételhez szükséges dokumentációra

⁶ Épkiv. 22. § (6) bekezdése.

⁷ 322/2015. Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése.

⁸ 322/2015. Korm. rendelet 1. melléklete.

⁹ 322/2015. Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése.

¹⁰ 322/2015. Korm. rendelet 17. § (2) bekezdés b) pontja.

¹¹ 322/2015. Korm. rendelet 17. § (3) bekezdés.

irányadó különös szabályok körében a műszaki leírással.

Az irányelv VII. melléklete tartalmazza a „műszaki leírás” fogalmát, mely szerint az „építési beruházásra irányuló közbeszerzési szerződés esetében azoknak a műszaki előírásoknak az összessége, amelyek konkrétan az ajánlattételhez szükséges dokumentációban szerepelnek, és amelyek meghatározzák, hogy az anyagoknak, termékeknek vagy áruknak milyen tulajdonságokkal kell rendelkezniük ahhoz, hogy az megfeleljenek az ajánlatkérő szerv szándéka szerinti rendeltetésnek. E jellemzők közé tartozik a környezetre és éghajlatra gyakorolt hatások szintje, az egyetemes tervezés követelményeinek (többek között a fogyatékkal élő személyek számára való elérhetőségnek) megfelelő kialakítás és a megfelelésértékelés, a teljesítmény, a biztonság és a méretek, beleértve a minőségbiztosítási eljárásokat, az alkalmazott terminológia és szimbólumok, a tesztelés és a tesztelési módszerek, a csomagolás, a jelölés és címkézés, a használati utasítás, valamint az építmény teljes életciklusának egyes szakaszaiban alkalmazott gyártási folyamatok és módszerek. Tartalmazzák továbbá a tervezésre és a költségekre vonatkozó szabályokat, az építmény vizsgálatára, ellenőrzésére és átvételére vonatkozó feltételeket, az építési eljárásokat, illetve technológiákat, valamint minden olyan egyéb műszaki feltételt, amelyet az ajánlatkérő szervnek módjában áll általános vagy különös rendelkezésekkel előírni az elkészült építmény és azon anyagok vagy alkatrészek vonatkozásában, amelyeket az magában foglal;”¹²

A műszaki leírás a közbeszerzési dokumentáció kötelező eleme, ezért a 2014/24/EU irányelv 42. cikke szerint, fel kell azt tüntetni az ajánlati felhívásban, az ajánlattételhez szükséges dokumentációban, illetve a kiegészítő dokumentumokban. A műszaki leírásnak biztosítania kell az esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot az ajánlattevők számára, továbbá nem gátolhatja a versenyt.

A műszaki leírást az uniós joggal összeegyeztethető kötelező nemzeti műszaki szabályok sérelme nélkül, a

2014/24/EU irányelv 42. cikk (3) bekezdése szerint kell megadni:

- a teljesítmény, illetve a funkcionális követelmények szempontjából, ideértve a környezetvédelmi jellemzőket is,
- a műszaki leírásra való hivatkozással és az építési beruházási munkák tervezésére, számítási módszerére és kivitelezésére, valamint az áruk felhasználására vonatkozó európai szabványokra történő hivatkozással, (amennyiben az előbbi nem áll rendelkezésre az alábbi prioritási sorrendet kell a figyelembe venni a hivatkozások tekintetében: európai műszaki tanúsítványok, közös műszaki leírások, nemzetközi szabványok, az európai szabványügyi szervezetek által létrehozott egyéb műszaki hivatkozási rendszereket átültető nemzeti szabványok vagy nemzeti szabványok, nemzeti műszaki tanúsítványok, illetve nemzeti műszaki leírások),
- a teljesítmény, illetve funkcionális követelmények alapján, az e teljesítménynek, illetve funkcionális követelményeknek való megfelelés feltételezését lehetővé tevő, az előző pontban említett műszaki leírásra történő hivatkozással,
- egyes jellemzők tekintetében a műszaki leírásra történő hivatkozással, más jellemzők tekintetében pedig az első pontban említett teljesítményre, illetve funkcionális követelményekre történő hivatkozással.

A 2014/24/EU irányelv rögzíti, hogy a szerződés tárgya által indokolt esetek kivételével, a műszaki leírás nem hivatkozhat olyan adott márkára vagy forrásra, illetve különleges eljárásra, vagy védjegyre, szabadalomra, típusra vagy adott származásra vagy gyártási folyamatra, amely egyes vállalkozások vagy termékek előnyben részesítését vagy kizorítását eredményezné. Az ilyen hivatkozás kivételes esetekben megengedhető, amennyiben nem lehetséges a szerződés tárgyának fentiek szerinti, kellően pontos és érthető leírása; az ilyen hivatkozást a „vagy azzal egyenértékű” kifejezésnek kell kísérnie.¹³

¹² Az Európai Parlament és a Tanács 2014/24/EU irányelve a közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről, VII. melléklete.

¹³ Az Európai Parlament és a Tanács 2014/24/EU irányelve a közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről, 42. cikk.

A Kbt. 58. § (2) bekezdése alapján „A műszaki leírás azoknak az előírásoknak az összessége, amelyek meghatározzák azokat a közbeszerzés tárgya tekintetében megkövetelt jellemzőket, amelyek alapján a közbeszerzés tárgya olyan módon írható le, hogy az megfeleljen az ajánlatkérő által igényelt rendeltetésnek. E jellemzők utalhatnak a kért építési beruházás, áru vagy szolgáltatás előállításának és nyújtásának folyamatára vagy módszerére, vagy életciklusa bármely más szakaszának valamely konkrét folyamatára, akkor is, ha ezek a tényezők végeredményben nem befolyásolják az adott építési beruházás, áru vagy szolgáltatás tulajdonságait, feltéve, hogy kapcsolódnak a szerződés tárgyához [76. § (7) bekezdés], valamint annak értékéhez és céljaihoz képest arányosak.”¹⁴

A közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 321/2015. Korm. rendelet) tartalmazza a műszaki leírásra vonatkozó tartalmi előírásokat. A 321/2015. Korm. rendelet 48. §-a szerint, építési beruházás esetén a műszaki leírás tartalmazhatja különösen a környezetre és éghajlatra gyakorolt hatások szintjét, a valamennyi követelménynek – így különösen a fogyatékos emberek számára a szolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés szempontjának – megfelelő kialakításra, a teljesítményre, a biztonságra, és méretekre vonatkozó jellemzők meghatározását, ideértve a közbeszerzés tárgyára alkalmazandó, a terminológiára, a jelekre, a vizsgálatra és vizsgálati módszerekre, a csomagolásra, a jelölésre, a címkézésre, a használati utasításra, az építmény teljes életciklusának egyes szakaszaiban alkalmazott gyártási folyamatokra és módszerekre vonatkozó követelményeket, emellett tartalmazhatja a minőségbiztosításra, a tervezésre és költségekre vonatkozó szabályokat, az építmény vizsgálati, ellenőrzési és átvételi feltételeit, az építési eljárásokat vagy technológiákat, valamint minden olyan egyéb műszaki feltételt, amelyet az ajánlatkérőnek módjában áll általános vagy különös rendelkezésekkel előírni az elkészült építmény és azon anyagok vagy alkatrészek vonatkozásában, amelyeket az magában foglal.¹⁵

A 321/2015. Korm. rendelet 46. § (3) bekezdése alapján a műszaki leírás nem hivatkozhat a szerződés tárgya által indokolt esetek kivételével meghatározott gyártmányú vagy eredetű dologra, illetve konkrét eljárásra, amely egy adott gazdasági szereplő termékeit vagy az általa nyújtott szolgáltatásokat jellemzi, vagy védjegyre, szabadalomra, tevékenységre, személyre, típusra vagy adott származásra vagy gyártási folyamatra, ha az egyes gazdasági szereplők vagy termékek előnyben részesítéséhez vagy kizorításához vezetne. Az ilyen hivatkozás csak kivételes esetekben engedhető meg, ha nem lehetséges a szerződés tárgyának kellően pontos és érthető leírása, azonban az ilyen megnevezés mellett a „vagy azzal egyenértékű” kifejezést minden esetben szerepeltetni kell.¹⁶

A Tervdokumentáció¹⁷

A Kbt. 28. § (3) bekezdése alapján építési beruházások esetében a közbeszerzési eljárás csak a külön jogszabályban meghatározott követelményeknek megfelelő tervek birtokában indítható meg. Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás megindítását megelőzően köteles a szükséges tervek és engedélyek beszerzésére, amelyet az Épkiv. 1. számú melléklete tartalmaz. E szerint a kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságoknak, tartalmi követelményeknek megfelelő részletettséggel kell elkészíteni, amely biztosítja a megértéshez, a kivitelezéshez, az építés-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, valamint az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges információkat. Az Épkiv. 2016. december 31. napjáig rendkívül részletesen szabályozta a kivitelezési dokumentáció tartalmát; majd az erre vonatkozó előírások hatályon kívül helyezésre kerültek, így a kivitelezési dokumentáció egyes munkarészeinek a továbbiakban az Épkiv.-ben nem szabályo-

¹⁴ Kbt. 58. §-a.

¹⁵ 321/2015. Korm. rendelet 48. §-a.

¹⁶ 321/2015. Korm. rendelet 46. § (3) bekezdése.

¹⁷ Magyar Mérnöki Kamara: Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata, 5-34. oldal <https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok/Hatalyos-szabalyzatok/tervdokumentaciok-formai-kovetelmenye.pdf> (2024. november 22. napi időállapot).

zott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatokat kell figyelembe venni.

A Magyar Mérnöki Kamara által kiadott, a Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata az engedélyezési és kivitelezési tervek tartalmi követelményeit foglalja össze, emellett foglalkozik a kapcsolódó egyéb tervezési fázisok tartalmi követelményeivel. A kiviteli tervekkel kapcsolatos formai és tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseket a Magyar Mérnöki Kamara Küldöttgyűlése az Épkiv. 1. sz. mellékletében rögzített felhatalmazás alapján állapította meg.¹⁸

A kivitelezési dokumentáció részeként, a gondos és megfelelő műszaki előkészítés eredményeképpen az építési beruházások megvalósítására komplex tervdokumentációk készülnek. Az elképzeltől a kiviteli tervekig vezető tervezői munkafolyamat során a jogszabályban nevesített kötelező tervfázisok közé, a tervező munka és a tervtípusok egymásra épülése okán egyéb tervfajták is beépülnek.

A kiviteli terveket olyan részletességgel kell kidolgozni, hogy azok alapján egyértelműen csak egy konkrét, meghatározott építmény valósulhasson meg. Minden egyes esetben a végeredmény egy egyedi mű; két azonos paraméterrel, funkcióval, adott esetben dizájnnal, azonos környezeti hatásokkal és adottságokkal rendelkező építmény előfordulásának lehetősége igen alacsony. Ennek megfelelően a tervezési program során adott esetben megvalósuló tervtípusokat az alábbiak szerint lehet keletkezésük szerinti időrendi sorrendben összefoglalni:

- tervezési program: egy szöveges dokumentum, amely tartalmazza a tervezési feladatot, az építménytől elvárt alapvető követelményeket, a megrendelői elvárásokat.
- vázlattevé: Több munkarészből álló, rajzos és szöveges dokumentáció. Rögzíti a megrendelő valamennyi olyan elvárását, amely az erőtani és szerkezeti tervezés kiindulópontját alkotja. A vázlattevé alapvető célja, hogy az alapadatok elemzését és

kiértékelését követően a kialakítás lehetséges módjaira tesz adott esetben több megvalósítható javaslatot, megrendelői igény esetén költségbecsléssel.

- tanulmányterv: Több munkarészből álló, rajzos és szöveges dokumentáció. Tartalmazza az azonos feltételek mellett megvalósítható több alternatív megoldás vizsgálatát és bemutatását. E körben bemutatja és elemzi a lehetséges szerkezeti megoldásokat, építési technológiákat, felhasznált anyagokat, megrendelői igény esetén költségbecsléssel.
- építetetői jóváhagyási tevé: A tervezési program, majd annak elfogadása esetén a vázlattevé által kialakított követelményrendszernek való megfeleltetés céljával készülő tervfajta. Alapja lehet a hatósági eljárás műszaki dokumentációjának és a kivitelezési tervdokumentációnak. Az építetetői jóváhagyási tevé tartalmazza a véglegesnek szánt, a megrendelő által elfogadott és a szakági követelményeket figyelembe vevő szerkezeti megoldást. Megadja az építmény főbb méreteit, a felhasználni tervezett anyagok ismertetését, költségbecslést.
- építési engedélyezési tervdokumentáció: Az építési hatósági eljáráshoz kötött építési tevékenységek kötelező tervdokumentációja. Ez a tervtípus tartalmazza az építési engedély megadásához szükséges, megfelelően részletes kidolgozottsággal az építmény megvalósításához szükséges, a tartószerkezetek kialakítására és megépítésére hatással bíró kiinduló adatok ismertetését, a terhek, hatások és követelmények ismertetését, figyelembe vett értékeit, az alkalmazott szabványok feltüntetésével. A Magyar Mérnöki Kamara épületekre vonatkozó ajánlása szerint, ha megelőző tervtípusok nem készültek, az építési engedélyezési tervek az alábbi részekből állnak, kidolgozásukhoz a feltüntetett adatok megléte szükséges:
 - tartószerkezeti munkarész:
 - talajvizsgálati jelentés, és geotechnikai tervezési beszámoló;
 - adott esetben hidrológiai szakvélemény;

¹⁸ Magyar Mérnöki Kamara: Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata, <https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok/Hatalyos-szabalyzatok/tervdokumentaciok-formai-kovetelmenye.pdf> (2024. november 19. napi időállapot).

- geodéziai adatok és felmérési eredmények;
- szomszédos épületekre vonatkozó tartószerkezeti állapot rögzítő szakvélemény;
- meglévő, megmaradó épületek adatai, a tartószerkezet állapotát rögzítő szakvélemény;
- meglévő-bontandó épületekre vonatkozó bontási tervdokumentáció;
- meglévő-átalakítandó épület esetén tartalmazza a szükséges tartószerkezeti és anyagvizsgálati szakvéleményeket, az építmény környezetében szükségessé váló intézkedések leírását;
- feltételezések a tervezés során – amennyiben a tervezési adatok nem teljeseek.
 - épületgépészeti munkarész
 - épületvillamossági munkarész
 - tűzvédelmi munkarész
 - geotechnikai munkarész
- ajánlati/tender tervdokumentáció: Közbeszerzési jogi szempontból az ajánlati tervdokumentáció bír nagy jelentőséggel, tekintettel arra, hogy az, az építmény kivitelezésére irányuló közbeszerzési eljárások tekintetében a dokumentáció részét képezi. Az ajánlati tervdokumentáció bemutatja a megvalósítandó szerkezetet olyan részletességgel, hogy annak alapján az ajánlattevők ajánlatot tudjanak adni a közbeszerzési eljárásban. Az ajánlati tervdokumentáció a rajzban, és a szöveges munkarészekben minden olyan információt tartalmaz, ami az ajánlattevőknek az ajánlatadás szempontjából szükséges, és az árképzésben relevanciával bír. A kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás megindításához a Magyar Mérnöki Kamara ajánlása szerint kiviteli terveket kell csatolni. Ebben az esetben a tender tervek megegyeznek a kiviteli tervek tartalmával. Ha az ajánlati tervdokumentáció nem kiviteli tervek szintű dokumentáció alapján kerül kiírásra, az a kiadott tervek tovább tervezésével előállítható.
- kiviteli tervdokumentáció: új építmények tartószerkezetének, vagy a meglévő építmények tartószerkezeti bontásának, módosításának, átalakításának, bővítésének, a megváltozott állapot vagy hatás miatti megerősítése esetén készítendő tervtípus. Tartószerkezet az épületek és mérnöki létesítmények állékonysága tekintetében meghatározó jellegű olyan egymással összekapcsolt teherhordó szerkezeti elemei, melyek együttesen statikai rendszert alkotnak. A Magyar Mérnöki Kamara épületekre vonatkozó szakmai álláspontja szerint az alábbi esetekben végezhető tartószerkezeti kivitelezési tervdokumentáció alapján az építési tevékenység:
 - „a tartószerkezet fesztávolsága 5,40 m, vagy azt meghaladja;
 - az épület/építmény tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbetonból készülnek, kivéve az 5,4 méteres fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút;
 - az épület/építmény tartószerkezete egyéb anyagú és technológiájú (egy. vb., acél, fa, alumínium, műanyag), egyedi kialakítású szerkezet;
 - az épület/építmény tartószerkezete 1,50 m-t meghaladó kinyúlású konzolszerkezet, vagy felmenő szerkezettel terhelt konzolszerkezetet tartalmaz;
 - az épület/építmény a rendezett terepszint felett legalább két építményszintet tartalmaz, beleértve a beépített tetőteret is;
 - az épület/építmény pinceszintjének padlóvonal a csatlakozó terepszinthez képest 1,50 m-nél mélyebben van;
 - az épület/építmény részlegesen alápincézett;
 - az épület/építmény zártsorúan csatlakozik valamely szomszédos épülethez/építményhez;
 - az épület falszerkezeteinek, pilléreinek, egyéb függőleges szerkezeteinek megtámasztatlan magassága meghaladja a 3,00 m-t (a födémszerkezethez nem csatlakozó koszorú nem jelent megtámasztást);
 - a hasznos terhelések szempontjából az épület/építmény helyiségeinek használati osztálya nem „A”;
 - amennyiben az építés helyszíne nyilvántartottan csúszásveszélyes, vagy aláüregelődés veszélyes területre esik;
 - ha az építési terület lejtése a 15°-ot meghaladja;
 - az 1,50 m-nél magasabb, vagy meglévő épülethez/építményhez csatlakozó földmegtámasztó szerkezetek építése;

- minden meglévő épületet/építményt érintő építési tevékenység, mely tartószerkezeti átalakítással, a meglévő tartószerkezeteket érő hatások megváltozásával jár;
- megfelelőségi igazolással rendelkező tartószerkezetek (pl. típus csarnokszerkezet), használati eszközök (pl. játszótéri eszköz), műtárgyak, termékek adaptációja (tartószerkezet bemutatása, alapozásának, fogadó szerkezetének tervezése);
- az építmény bontása, ha az építmény terepszint feletti és belső térfogata meghaladja az 500 m³-t, valamint homlokzatmagassága az 5,0 métert, vagy a terepszint alatti bontás mélysége meghaladja az 1,5 métert, vagy 1,5 méternél magasabb földmegtámasztó szerkezetet érint, vagy ha a bontás zárt sorú, vagy ikres beépítésben történik.”¹⁹

A kiviteli tervek munkarészei a műszaki leírás, általános és részlettervek (tartószerkezeti, épületgépészeti, tűzvédelmi, geotechnikai munkarészek), költségvetés.

- gyártási (gyártmány) tervek: Üzemben gyártott szerkezeteknek, vagy részeknek a kiviteli terv alapján, a gyártó részére, annak felszereltségének, technológiájának figyelembevételével készített, a gyártáshoz szükséges terv.
- építéstechnológiai tervek: A szerkezet mozgásával, megépítésével kapcsolatos tervek.
- segédszerkezetek tervei: A kivitelezéshez szükséges segédszerkezetek tervei.
- használatba vételi vagy forgalomba-helyezési terv: Leginkább a közlekedés-építési létesítményekre vonatkozó tervtípus. Ezen sajátos építményfajták tekintetében, azok engedélyezéséhez, megépítéséhez szükséges tervdokumentációkra vonatkozó tartalmi követelményeket külön előírások, adott esetben jogszabályok részletezik. A használatba vételi vagy forgalomba-helyezési terv csak abban az esetben készül, ha a közlekedés-hatósági engedélyezési eljárás során az építész-műszaki tervek közlekedési munkarésze nem került benyújtásra.

- megvalósulási terv: A kiviteli tervek alapján készülő tervtípus, mely az építmény tényleges megvalósulásának megfelelő állapotot tartalmaz.

A Magyar Mérnöki Kamara által közzétett szabályzat tartalmazza még az egyéb mérnöki létesítményekre, így a hidakra, vízépítési műtárgyakra, építményekre, létesítményekre, földalatti műtárgyakra, közlekedés-építési létesítményekre, elektronikus hírközlési és informatikai építményekre és hálózatokra, a bányászati létesítményekre, valamint a geodéziai dokumentációra, az orvostechnológiai, uszodatechnológiai tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeit, továbbá részletezi az építési engedélyezési dokumentációk környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi munkarészeivel kapcsolatos követelményeket.

Egyenértékűség

A műszaki egyenértékűség vizsgálatának jelentősége az, hogy a Kbt. alapelveinek megfelelően a gazdasági szereplők tekintetében érvényesülő esélyegyenlőség és egyenlő bánásmód alapelv mellett az árak, a szolgáltatások és az építési beruházások vonatkozásában is megvalósuljon, hogy a műszakilag egyenértékű termékek és szolgáltatások ne szenvedjenek hátrányt. Ezért az ajánlatkérőnek a közbeszerzési dokumentációban rögzítenie kell a közbeszerzés tekintetében, az egyenértékűség vizsgálatára/igazolására vonatkozó alkalmazni kívánt előírásokat.

2023. augusztus 31. napjáig a Kbt. tartalmazta a műszaki egyenértékűség fogalmát: a műszaki egyenértékűség a létesítmény, a termék vagy a szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti. Eszerint az egyenértékűség vizsgálata során a termékek egy vagy több meghatározó és mérhető műszaki tulajdonságát szükséges összehasonlítani, annak meghatározására, hogy a másik termék teljesíti-e az eredeti ezen alapvető mérőszámait. A Kbt. már nem tartalmazza a műszaki egyenértékűsége vonatkozó értelmező rendelkezést.

¹⁹Magyar Mérnöki Kamara: Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata, 33-34. oldal <https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok/Hatalyos-szabalyzatok/tervdokumentaciok-formai-kovetelmenye.pdf> (2024. november 22. napi időállapot).

Sajnálatos módon a 322/2015. Korm. rendelet 8. § (3) bekezdése szerinti, a Közbeszerzési Hatóság és az illetékes szakmai kamara együttműködésében, közbeszerzési jogi és műszaki szakmai szempontú útmutató megalkotására ezidáig nem került sor, azonban a Magyar Mérnöki Kamara a Kiadványsorozata 85. számában közzétette a műszaki egyenértékűség megállapításának módjairól szóló útmutatóját (Építési Tagozat, FAP-2021/207-ÉT, v2.0, 2023. április).²⁰ Az egyenértékűség nem szabályozott követelményei tekintetében a Magyar Mérnöki Kamara honlapján elérhető, szakmai követelményeket megállapító szabályzatot kell figyelembe venni. Jelen írás a Magyar Mérnöki Kamara által közzétett útmutatók tartalmát, azok műszaki-szakmai szempontú relevanciája tekintetében tárgyalja.

Az útmutató a műszaki egyenértékűség megállapításának szempontjaira és módszereire tartalmaz iránymutatást, amelynek a közbeszerzési eljárás alatt és a szerződés megvalósítása időszakában egyaránt nagy jelentősége van.

A műszaki tartalom számos aspektusból definiálható, rész-egész arányban egyaránt. Ilyen szempontot jelenthet a beépítendő termékek, szolgáltatások körében az elvárt teljesítmény szerint, munkatételeket, részeket vagy részegységeket érintő elvárások, létesítményre vonatkozó, vagy a beruházás céljával kapcsolatban lefektetett elvárások.²¹

A közösségi jogban az Európai Parlament és a Tanács 305/2011/EU rendelete az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről (2011. március 9.) (továbbiakban: 305/2011/EU rendelet), az a jogi norma, amely az építési termékekre vonatkozó követelményeket tartalmazza. A 2. cikk rögzíti az „építési termék”, az „építmény”, az „alapvető jellemzők”, az „építési termék teljesítménye”, a „szint”, az „osztály”, valamint a „küszöbszint” fogalom meghatározásait.

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (továbbiakban: 275/2013. Korm. rendelet) a 305/2011/EU rendelettel összhangban, tartalmazza a fenti fogalmakat, azonban ki is bővíti azokat az alábbiak szerint:

- elvárt műszaki teljesítmény: az építési termék olyan lényeges terméktulajdonsága, amely az építményre vonatkozó alapvető követelmények teljesüléséhez szükséges, valamint a terméktulajdonsághoz kapcsolódó elvárt szint, osztály vagy leírás;²²
- lényeges terméktulajdonság: az építési termék olyan teljesítménye, amely a termék tervezett felhasználása során az építményben való elhelyezkedés, az épületszerkezeti szempontból betöltött szerep és a környezeti hatások figyelembevételével az alapvető követelmények teljesülése szempontjából meghatározó és a megfelelő termék kiválasztásához nélkülözhetetlen.²³

A műszaki egyenértékűség megállapításának módjairól szóló Magyar Mérnöki Kamara által közzétett útmutató a fentiekben kiemelt fogalmak alapján rögzíti, hogy a műszaki egyenértékűség vizsgálatát csak egyedileg, az eljárást megindító felhívásban közölt előírások, műszaki leírások és a szerződéstervezetben meghatározott előzetes elvárások, alapvető jellemzők, mint kiindulási adatokkal való összehasonlítás keretében lehet elvégezni.²⁴ Ennek alátámasztásaként az útmutató többek között a Döntőbizottság D.400/26/2017. számú határozatában foglaltakra hivatkozik: „a közbeszerzési szabályrendszerben az ajánlatkérő kötelessége meghatározni a beszerzés tárgyát mégpedig olyan pontossággal, hogy annak alapján biztosított legyen az egyenlő esélyű és megfelelő ajánlattétel, az egyértelmű és ismert műszaki tartalomra megtett ajánlatok összehasonlíthatósága. A Kbt. 58. § (2) bekezdése értelmében a közbe-

²⁰ https://www.mmk.hu/dokumentumok/085_A_muszaki_egenertekuseg_es_helyettesito_termek_207-ET.pdf (2024. november 18. napi időállapot).

²¹ https://www.mmk.hu/dokumentumok/085_A_muszaki_egenertekuseg_es_helyettesito_termek_207-ET.pdf 20. oldal (2024. november 18. napi időállapot).

²² 275/2013. Korm. rendelet 2. § 5. pontja.

²³ 275/2013. Korm. rendelet 2. § 13. pontja.

²⁴ https://www.mmk.hu/dokumentumok/085_A_muszaki_egenertekuseg_es_helyettesito_termek_207-ET.pdf 21. – 23. oldal (2024. november 18. napi időállapot).

szerzés tárgyára vonatkozó műszaki leírásnak tartalmaznia kell a megkövetelt jellemzőket, amely jellemzők alapján a közbeszerzés tárgya oly módon írható le, hogy az megfeleljen az ajánlatkérő által igényelt rendelkezésnek. A jellemzők utalhatnak a kért áru előállításának folyamatára, vagy módszerére, vagy életciklusa bármely más szakaszának konkrét folyamatára. A Korm. rendelet 46. § (2) bekezdés a) pontja alapján az ajánlatkérő választása szerint a közbeszerzési műszaki leírást meghatározhatja teljesítmény- illetve funkcionális követelmények megadásával. A 46. § (2) bekezdés b) pontjában előírt feltételek szerint az ajánlatkérő hivatkozhat szabványokra, műszaki engedélyre, nemzeti műszaki előírásokra, illetőleg a 46. § (2) bekezdés c) és d) pontja alapján műszaki leírást meghatározhatja az a) és b) pontban szabályozottak kombinálásával. Az egyenértékűség, a műszaki egyenértékűség csak olyan feltételrendszerben értelmezett, amelyben az ajánlatkérő a Korm. rendelet 46. § (3) bekezdésének alkalmazásával határozza meg a beszerzés tárgyát.”²⁵

Az egyenértékűség vizsgálatának típusai:

- mérőszámok egyenértékűség: a közbeszerzési műszaki leírásban rögzített azon műszaki paraméterek, melyek a beruházás célja tekintetében lényeges és mérhető értékek, valamint nem korlátozzák a versenyt.
- funkcionális egyenértékűség: a beruházás céljának megfelelő, a biztonságos működés követelménye a közbeszerzési dokumentáció alapján elvárt, továbbá a funkcionális teljesítőképesség tekintetében történő megfelelés szakértő által megállapítható. Ezen belül értelmezhető
 - a lényegi azonosság, mely esetében a létesítmény, a termék vagy a szolgáltatás bizonyos feltételek teljesülése esetén nemcsak megfelelő és helyettesítő, hanem lényegileg azonos, valamint

→ a helyettesítés, amikor a termék, a műszaki megoldás, vagy a szolgáltatás nem azonos, a tervezettől eltér, más jellegű, de a beruházás céljainak megfelelő, a létesítmény, a termék vagy a szolgáltatás céljait kielégítő, tehát használati értéke megegyezik az elvárással.²⁶

A Magyar Mérnöki Kamara által közzétett útmutató végeredményben az egyenértékűség vizsgálati módjait az alábbi bontásban határozza meg:

- egy termék egyenértékűségének meghatározási módja
 - építési termékek esetén
 - építési terméknek nem minősülő termékek esetén
- egy munkafolyamat egyenértékűségének meghatározási módja
- egy munkarész egyenértékűségének meghatározása
- egyenértékűség a tervezés és kivitelezés szerződések esetén
- mintáztatás.²⁷

Geotechnikai munkarész

Az építési beruházásokra vonatkozó közbeszerzési eljárások előkészítése esetében különösen fontos és a szerződés teljesítése, adott esetben annak későbbi módosítása tekintetében meghatározó lehet a megfelelő alaposágú műszaki előkészítés. Az építés helyszínének alapos ismerete és műszaki szempontú értékelése, a felépítmény állékonysága, élettartama tekintetében döntő befolyással lehet. Az Épkiv. 2012. december 31. napjáig tartalmazta a kivitelezési dokumentáció tartószerkezeti munkarésze tekintetében azt, hogy mely esetekben szükséges talajmechanikai szakvélemény készítése. Ezek a következők:

25 a Közbeszerzési Döntőbizottság D.400/26 /2017. számú határozata 38. pont https://dontobizottsag.kozbeszerzes.hu/adatbazis/letoltes/portal_577002/?pdf=1 (2024. november 18. napi időállapot).

26 https://www.mmk.hu/dokumentumok/085_A_muszaki_egyenertekuseg_es_helyettesito_termek_207-ET.pdf 24. – 26. oldal (2024. november 18. napi időállapot).

27 https://www.mmk.hu/dokumentumok/085_A_muszaki_egyenertekuseg_es_helyettesito_termek_207-ET.pdf 27. – 32. oldal, (2024. november 18. napi időállapot).

- a négy beépített szintnél nagyobb,
- a 10 m-es építménymagasságnál magasabb,
- az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű,
- a 7,0 m-nél nagyobb szerkezeti fesztávolságú, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű építmény építési, fennmaradási engedélyezésekor az építmény szerkezeti rendszerétől függetlenül, vagy ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér.²⁸

A fenti rendelkezés hatályon kívül helyezését követően a Magyar Mérnöki Kamara által közzétett, a Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzatában foglaltakat valamint az érvényben lévő szabványok tartalmát kell figyelembe venni, melyek a korábbiaknál átfogóbban, műszaki szakmai szempontok vizsgálata alapján határozza meg a geotechnikai munkarész indokoltóságát. Eszerint a geotechnikai tervezést a tervezési feladat összetettségéhez mérten kell meghatározni, és a feladat nehézségéhez igazodva geotechnikai kategóriákba sorolással kell minősíteni, amely során figyelembe kell venni a talaj- és talajvízviszonyokat, a természeti és épített környezetet, a geotechnikai szerkezet jellegét, az alkalmazandó geotechnikai megoldásokat és az esetleges károsodások következményeit. Az MSZ EN 1997-1:2006 szabvány alapján 3 geotechnikai kategória került megkülönböztetésre a geotechnikai tervezési követelmények kialakításához.²⁹ A szabályzat tartalmazza a 3 geotechnikai kategória meghatározását, majd ezt követően ismerteti, hogy az egyes kategóriák szerint milyen minimális tartalommal készítenendő el a talajvizsgálati jelentés, és mely esetekben szükséges az építési engedélyezési és/vagy kiviteli szintű tervek tekintetében geotechnikai tervfejezet készítése.

A geotechnikai tevékenységek részletes szabályozását a Magyar Mérnöki Kamara Geotechnikai tagozata által kiadott „A geotechnikai tevékenységek szabályai az

Eurocode-ok szerinti tervezésben” című dokumentum tartalmazza.³⁰

Műszaki átadás-átvétel, átadási dokumentáció

Az építési beruházások tekintetében a műszaki átadás-átvétel közbeszerzési dokumentációban való szabályozása kiemelt figyelmet kell, hogy kapjon. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) a vállalkozási szerződés általános szabályai körében rögzíti, hogy vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény/mű megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.³¹ A Ptk. továbbá előírja, hogy a vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek. Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik. Az átadás-átvétel időtartama harminc nap. Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be. Ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.³² A fentiek mellett az Épkiv. alapján az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadási-átvételi eljárás résztvevőit a fővállalkozó kivitelező e-főnaplóban jelzett kezdeményezésére az építető hívja össze. A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység a szerződésben és a

²⁸ Épkiv. 1. melléklet IV. fejezet 2. pont b) alpontja – 2012. december 31. napján hatályos időállapot.

²⁹ Magyar Mérnöki Kamara: Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeinek szabályzata, 24. oldal <https://www.mmk.hu/informaciok/dokumentumok/szabalyzatok/Hatalyos-szabalyzatok/tervdokumentaciok-formai-kovetelmenye.pdf> (2024. november 22. napi időállapot).

³⁰ <https://www.mmk.hu/kamara/tagozatok/geotechnika/segedletek#tudastar3>.

³¹ Ptk. 6:238. §-a.

³² Ptk. 6:247. §-a.

jogszabályokban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.³³

A műszaki átadás-átvétel jelentősége okán, a Magyar Mérnöki Kamara a Kiadványsorozata 95. számában közzétette az építési beruházások műszaki átadás-átvételi eljárásáról szóló szakmai ajánlását (Építési Tagozat, FAP-2022/113-ÉT, 2022. október).³⁴ A szakmai ajánlás részletesen foglalkozik a műszaki átadás-átvétel folyamatával, a résztvevőkkel, a rendelkezésre álló idővel, a hibák kijavításával, az átadási dokumentációval. A Ptk. szerint nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot,³⁵ melynek megállapítása nem jogi, hanem minden esetben szakmai kérdés. A közbeszerzési dokumentációban ajánlatkérőnek lehetősége van részletesen szabályozni a minőség-ellenőrzés módját, a műszaki átadás-átvételi eljárást, pontosan meghatározni az átadási dokumentáció (nevezik még: megvalósulási dokumentáció, minősítési dokumentáció) pontos tartalmát, ami szintén főként szakmai kérdés. Ezzel ajánlatkérő biztosítani tudja azt, hogy a beruházás megvalósulásával minden szükséges dokumentum átadásra kerüljön a nyertes ajánlattevő részéről. A megvalósulás minőségének ellenőrzése a műszaki ellenőr által a teljesítés teljes ideje alatt folyamatosan történik, azonban az átadási dokumentáció tartalmazza összefoglalóan, valamennyi munkarészre vonatkozóan a teljes minősítési dokumentációt. A Ptk. a szerződés létrejötte tekintetében rögzíti, hogy a szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szo-

kás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között – korábbi kapcsolatukra is figyelemmel – indokolatlan volna.³⁶ Célszerű a későbbi viták elkerülése érdekében a közbeszerzési dokumentációban rögzíteni az átadási dokumentáció elvárt tartalmát. A szakmai szokások szerint számos dokumentum része az átadási dokumentációnak, azonban ajánlatkérő az ellenőrzési és dokumentálási kötelezettségének teljesítésére, akár egy későbbi ellenőrzési eljárás tekintetében, a megvalósulás minőségére és a beépített mennyiségekre vonatkozóan csak ezen dokumentumok birtokában tud sikerrel hivatkozni.

A fentiekre tekintettel az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. közzétette a Mintavételi és megfelelőségigazolási terv alkalmazása, tartalmi és formai követelményei (6_2020. ÉPMI (v2_2022. III. 29.))³⁷ címet viselő Építésügyi Műszaki Irányelvet. Az irányelvben foglaltak alkalmazása elsősorban magasépítési beruházásoknál ajánlott annak elősegítésére, hogy a beépített termékek és technológiák, munkafolyamatok, minőségellenőrzése, valamint nyomon követése megvalósuljon.

A 322/2015. Korm. rendelet a 29. § (1) bekezdésében az alábbiakat tartalmazza: „Az uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű építési beruházás esetén a nyertes ajánlattevő a kivitelezés során külön jogszabályban meghatározott tartalmú mintavételi és megfelelőségigazolási tervet készített.”³⁸ A mintavételi és megfelelőségigazolási tervet (továbbiakban: MMT) szabályozó jogszabály megalkotásáig, az ebben az építésügyi műszaki irányelvben megfogalmazottak adnak az érintettek számára támpontot. Az irányelv nem tárgyalja a közlekedési építményekre, hírközlési építményekre, vízellátási és vízgazdálkodási építményekre, bányászati építményekre, gáz- és olajipari építményekre, közmű- és energiaellátási építményekre, honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági építményekre vonatkozó MMT-re irányadó ajánlásokat.³⁹

³³ Épkiv. 32. § (1) – (2) bekezdése.

³⁴ https://www.mmk.hu/kamarai-tudastar/095_epitesiberuzazasok-muszakiatadas-eljarasa.pdf (2024. november 22. napi időállapot).

³⁵ Ptk. 6:247. § (3) bekezdése.

³⁶ Ptk. 6:63. § (5) bekezdése.

³⁷ <https://emi.hu/emi/web.nsf/Pub/9U2631.html> (2024. november 22. napi időállapot).

³⁸ 322/2015. Korm. rendelet 29. § (1) bekezdése.

³⁹ <https://emi.hu/emi/web.nsf/Pub/9U2631.html> 6. oldal (2024. november 22. napi időállapot).

Az MMT egy olyan műszaki szabályozó dokumentum, amely a műszaki és minőségi követelmények betartása érdekében készül és tartalmazza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés és ezek beépítésének/kivitelezésének munkafolyamataira vonatkozó megfelelési követelményeket és a teljes építési folyamatot átfogóan elvégzendő vizsgálatok tervét.⁴⁰ Az irányelv a fontosabb fogalmak tisztázását követően tartalmazza az MMT kidolgozásával kapcsolatos alapvető követelményeket, a melléletek között pedig mintát közöl a műszaki átadás-átvételi dokumentáció tartalmára, tekintettel arra, hogy „a jogszabályi előírásoknak nem feladata a műszaki átadás-átvételi dokumentáció konkrét struktúrájának megadása, ezért a szakmai gyakorlatban már bevált”,⁴¹ az irányelvben közölt listát javasolja alkalmazni.

Építési beruházások esetén, az előállított és beépített termékek tekintetében magyar (MSZ) és európai (EUROCODE) szabványok, műszaki leírások vagy szakmai útmutatók is előírnak műszaki minőségre vonatkozó előírásokat. A Ptk. 6:63. § (5) bekezdése és a Ptk. 6:123. § (1) bekezdés e) pontja szerint (a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendelkezése szerinti célra, így meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek)⁴² ezen nem jogszabályi szintű egyéb előírások a szerződés eltérő rendelkezése hiányában a szerződés tartalmává vál-

nak. Ez különösen fontos szempont a műszaki egyenértékűség tekintetében is, ugyanis az építési beruházások körében, a közbeszerzési dokumentációban szereplő műszaki tartalom és a teljesítés során az azzal egyenértékű műszaki megoldás alkalmazása minden közbeszerzési eljárás alapján létrejött kötelemlre irányadó előírás.

Összefoglaló

A Közbeszerzési Döntőbizottság által a Kbt. 28. § (1) bekezdése vonatkozásában, az előkészítés tekintetében megállapított jogsértések nagy arányban az ajánlatkérők nem kellően gondos eljárása miatt valósultak meg. Bár számos hatósági útmutató és egyéb szakmai kiadvány támogatja a jogalkalmazókat a közbeszerzési eljárások sokrétűsége, azok vegyes jellege, valamint a műszaki technológiák fejlődése, a műszaki innovációk beépülése és a beszerzések komplexitása miatt a közbeszerzések előkészítése egy roppantul bonyolult és nehéz feladat. Fentiekre figyelemmel jelen írásban igyekeztem műszaki és közbeszerzési jogi szempontból, a közbeszerzések előkészítése tekintetében meghatározó pontokra fektetve a hangsúlyt ismertetni az ágazati szakmai kamarák és egyéb szakmai szervezetek által közétett jogalkalmazást elősegítő, egyben műszaki szemléletet formáló szakirányú kiadványainak egy kis részét.

⁴⁰ <https://emi.hu/emi/web.nsf/Pub/9U2631.html> 7. oldal (2024. november 22. napi időállapot).

⁴¹ <https://emi.hu/emi/web.nsf/Pub/9U2631.html> 48. oldal (2024. november 22. napi időállapot).

⁴² Ptk. 6:123. § (1) bekezdés e) pontja.