



**I-Bolgár**

Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft.

1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.

Igazságügyi szakértői nyilvántartási szám: 009529

Cg. 01-09-942862

e-mail: ibkalmán@gmail.com



### ÁRSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A **Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány** tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti **VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM** kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív áráról.

**Készült:** 3 eredeti példányban magyar nyelven,

**Kapják:** 2 pld: Megbízó  
1 pld. Szakértő

**Budapest, 2017. december hó**

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY .....	4
Szakértői nyilatkozat .....	5
I.    A MEGBÍZÁS TÁRGYA .....	6
II.   ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT .....	8
III.  RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS.....	9
Budapest, I. kerület, Csónak u. 1. sz. alatt található felépítmény ismertetése.....	10
Történeti előzmények .....	10
A korábban megépített, meglévő állapot ismertetése: .....	10
A PADA által megvalósítani szándékozott tervezési program szerint megvalósuló létesítmény bemutatása: .....	12
Régészeti értékek védelme.....	13
A Megbízási Szerződésben megfogalmazott elvárások.....	16
Jelenleg érvényben lévő árképzési előírások.....	17
2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről .....	17
191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről .....	31
44/2017. (III. 17.) Korm. rendelet a minimális vagyonvédelmi szolgáltatási rezsióradij 2017. évi mértékéről.....	45
15/2017. (VI. 7.) MvM rendelet a minimális építőipari rezsióradij 2017. évi mértékéről .....	45
430/2016. (XII. 15.) Korm. rendelet a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról.....	47
1990. évi LXXXVII. törvény az árak megállapításáról .....	49
32/2017. (X. 18.) NGM rendelet a szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről.....	51
IV.  ÖSSZEFOGLALÁS.....	59
Konkrét válasz a megbízási szerződésben feltett kérdésre: .....	59
Kérdés .....	59
Szakértői válasz.....	60

### Mellékletek jegyzéke:

1. számú melléklet: Organizációs költségek
2. számú melléklet: Épület automatika, hő-, és füstelvezetés
3. számú melléklet: Tűzjelző rendszer tervezés
4. számú melléklet: Tűzjelző rendszer kivitelezés

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő

5. számú melléklet: Biztonságtechnikai rendszer kivitelezés
6. számú melléklet: Biztonságtechnikával összefüggő külső nyílászárók pótmunkái
7. számú melléklet: AV technika és 3D tervezés
8. számú melléklet: AV technika
9. számú melléklet: Konyhatechnológia tervezés és kivitelezés
10. számú melléklet: Biztonsági világítás és biztonsági elosztók
11. számú melléklet: Elektromos pótmunka
12. számú melléklet: Oltórendszer konyhatechnológia
13. számú melléklet: Költségösszesítő
14. számú melléklet: A 2017. 12. 14.-én tartott helyszíni szemlén készített 22 db. színes fotó a vizsgált VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM ingatlanról



A fenti táblázatban szereplő generálkivitelezői munkálatok részletező táblázatai munkanemenként 1. – 12. számú melléklet.

A Budapest, 2015. november 6.-án kelt. „FŐVÁLLALKOZÓI KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS” tartalékkeret is biztosított a Műszaki ellenőr és a Lebonyolítók által igazolt, műszaki szükségességből felmerülő, előre nem látható, nem tervezhető munkák fedezetére.

Ennek megfelelően a fent meghatározott kivitelezési költségeken kívül javasolt a nettó összegre vetítetten 10 % tartalékkeret biztosítása, amely összeg szerűen kerekítve

**190.837.603 Ft + ÁFA, azaz Százkilencvenmillió-nyolcszázharminchétezer-hatszázhárom forint + ÁFA**

### Szakértői nyilatkozat

A fenti értékek meghatározása során az ingatlan helyszíni szemlén tapasztalt állapotát, a vizsgált a helyiségek helyszíni szemle idején lévő funkcióit és állapotát, valamint **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok körét és fajlagos értékeit vettük figyelembe.

Az értékelési vizsgálat, illetve az „ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY” feltételeiként az alábbiakat rögzítjük:

A felépítmény (VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM) állapotáról kizárólag szemrevételezéses állapotfelmérést végeztünk, nem készült részletes diagnosztikai, vagy statikai szakvélemény, ezért a rejtett hibákért nem vállalunk felelőséget.

A jelen értékelő tanulmányban meghatározott forgalmi értékekre vonatkozó számítás 180 napig érvényes. Ez idő eltelte után felül kell vizsgálni és szükség esetén korrigálni kell.

**B u d a p e s t**, 2017. december 18.

**Szabó Zoltán Lehelné**  
igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási  
építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési,  
valamint ár szakértő



**I-Bolgár Szakértői és  
Pénzügyi Tanácsadó  
Korlátolt Felelősségű Társaság**  
1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.

**dr. Inámi Bolgár Kálmán**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 3488/1993  
EUFIM szakértő

**Dr. Inámi Bolgár Kálmán**  
eng. szám: IM 3488/1993  
ingatlanforgalmi szakágban  
kijelölt igazságügyi szakértő  
szám: IM 3488-1993  
1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési,  
valamint ár szakértő



## I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

A **Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány** (székhelye és elérhetősége: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2., Nyilvántartási szám: Fővárosi Törvényszék 11852, Adószám: 18518928-2-41 pénzforgalmi számlaszám: 11400040 26939001-70285714, képviseli: Szemerey Gabriella igazgató) 2017. november 22.-én kelt. „Megbízási Szerződés”-sel megbízta az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft.-t (Igazságügyi Szakértői nyilvántartási száma: 009529, cím: 1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.), képviseli: Dr. Inámi-Bolgár Kálmán, az ingatlanforgalmi szakágban az ország egész területére kijelölt igazságügyi szakértő) a 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány** tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív árának meghatározásával.

A megbízással párhuzamosan a Megbízótól az alábbi dokumentumokat vettük át:

- Teljes dokumentáció letölthető formában  
<https://mega.nz/#F!wFogWLhL!FHNB iy1UvqYL9NcMySWzQ>
- Árazatlan költségvetési táblázatok

A 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, amelyen

- a megbízó részéről: Billing Tamás Raw Development Kft. ügyvezető projekt menedzser,
- a megbízott részéről: Dr. Inámi-Bolgár Kálmán igazságügyi szakértő

vettek rész.

A helyszíni szemle során bejártuk a vizsgálandó ingatlant, szemrevételeztük annak külső és belső állapotát, minden egyes helyiségét, valamint a gépészeti berendezéseit.

A helyszíni szemlékről jegyzőkönyv nem készült tekintettel arra, hogy semmi olyan körülmény nem merült fel, amelyet rögzíteni érdemes lett volna.

A szakértői vizsgálat szemrevételezéssel történt, tehát feltárással, illetve roncsolással járó vizsgálatokat nem végeztünk. A teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív árának meghatározása során figyelembe vettük mindazon körülményeket, amelyek a mennyiségek, illetve a fajlagos egységárak kialakításakor figyelembe veendőek.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő

A szakvélemény elkészítése során a feladatunkat a „Megbízási Szerződés” alapján az alábbi konkrét kérdések megválaszolása képezte:

A Megbízott a szakvéleményben adjon választ arra, hogy

**milyen összegben határozható meg** a 1015 Budapest, Csónak u. 1. szám alatt található VILLA művészeti galéria és étteremmé történő kialakításának befejező, helyreállítási és átalakítási, kivitelezési munkálatának második, befejező ütemének részét képező, de később költségelendő tételek (az időközben elkészült tervek alapján a kivitelezésre irányuló hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás munkarészeként) **az elvégzendő generálkivitelezői rész-munkálatok indikatív ára?**

A szakvéleményt a teljes körű megalapozás és a későbbi beazonosíthatóság érdekében színes fotók készítésével is alátámasztottuk. (A színes fotók az anyag. 14. sz. mellékletét képezik).

A jelen szakvéleményt gépelt formában magyar nyelven három eredeti példányban, valamint elektronikus formában bocsátjuk a T. Megrendelő rendelkezésére.



## II. ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Megbízásnak megfelelően elvégeztük a 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek, generálkivitelezői munkálatok indikatív árának meghatározását.**

**Az értékelő elemzés célja annak meghatározása, hogy az alapvető jogszabályoknak és szakmai standardoknak megfelelően, a teljes körű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő generálkivitelezői munkálatokra kiírandó közbeszerzési eljárás ajánlati felhívása keretében milyent indikatív (nem kötelező) ár írható ki. Az elemzés során a Megbízó által szolgáltatott dokumentációkat, a helyszíni szemlén tapasztaltakat használtunk fel.**

Kijelentjük, hogy az általánosan elfogadott igazságügyi szakértői irányelveknek megfelelően függetlenek vagyunk mind a Megrendelőtől, mind a Raw Development Kft. Fővállalkozótól. A megbízási díjunk nem függ az értékelési elemzés eredményétől.

A jelen értékelő anyag nem terjeszthető, illetve nem publikálható, és nem használható fel - még rövidített formában sem - kizárólag a T. Megbízó "Megbízási Szerződés"-ben rögzített céljaira. Az ettől eltérő felhasználáshoz írásbeli hozzájárulásunk szükséges.

Elemzéseink módszereit, feltételezéseit és végeredményeit a jelen anyag IV. fejezete tárgyalja részletesen.

B u d a p e s t , 2017. december 18.

**Szabó Zoltán Lehelné**  
igazságügyi beruházási, beruházás  
lebonyolítási építéstechnológiai,  
kivitelezési és minősítési, valamint ár  
szakértő



**dr. Inámi Bolgár Kálmán**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 3488/1993  
EUFIM szakértő  
eng. szám: IM 3488/1995

**Dr. Inámi-Bolgár Kálmán**  
ingatlanforgalmi szakágban  
kijelölt igazságügyi szakértő  
szám: IM 3488-1993  
1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



### III. RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS

A megbízási szerződés megadott feladatok végrehajtása

Az ingatlan címe: Budapest, I.kerület, Csónak u. 1. sz.



Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési,  
valamint ár szakértő



## Budapest, I. kerület, Csónak u. 1. sz. alatt található felépítmény ismertetése

### Történeti előzmények

A telek a keleti Várlejtő része, régészeti szempontból védett terület. A telket északon és keleten a Magas utca, délen a Király lépcső, nyugaton a Csónak utca határolja. A terület a volt Vízi kaputól északra, a Hunyadi János út Dísz téri torkolatától keletre helyezkedik el. Ezen a telken építette fel Ybl Miklós 1871-ben Gróf Lónyay Menyhért – a kiegyezés utáni első kormány minisztere, majd miniszterelnöke – villáját, amely a II. Világháború során bombatámadást követően elpusztult. Ahhoz, hogy a villa megépíthető legyen, Ybl Miklósnak rendeznie kellett a Várlejtő ezen részét: kettős támfalrendszerrel biztosította a támfalas építési platótelek kialakítását.

A régészetileg védett terület feltárása, régészeti kutatása Gerő Győző 1959-ben végzett szondázó kutatásának nyomán 1997-ben történt meg a Budapesti Történeti Múzeum részéről, majd 2001-ben a teljeskörű feltárássra is sort került.

A telek beépítésére a Budavári Önkormányzat R-35628 számú kerületi Városrendezési Szabályzata szerint, a 15. § 7. tömb előírásai alapján nyílt lehetőség, mely többek között előírta, hogy „az ingatlanon megengedett új épület elhelyezésének és tömegének azonosnak kell lennie az Ybl Miklós által eredetileg ide tervezett épületével. Az új épület architektúrájának az Ybl-féle stíuselemek felhasználásával az eredeti homlokzati képhez kell igazodnia. Az épület külső burkolatait és tetőzetét az eredetileg ott álló épület anyagaival kell kialakítani.”

A telken található építmény megvalósításának korábbi ütemében, az ingatlan akkori Tulajdonosának beruházásában 1996-2005 között szerkezetkész állapotban megépült az új VILLA épülete, az Ybl Miklós tervei szerint épült és a II. világháborúban elpusztult volt Lónyay villa helyén, a régi épület tömegformálásának és belső térstruktúrájának megőrzésével. Ezt a térrendszert egészíti ki szervesen a régészeti kutatásokkal párhuzamosan feltárt és megépített terepszint alatti, az ún. Aranybástya falaival és az Ybl Miklós által épített és megmaradt támfal határolt kiszolgáló terület. Az utolsó építési munkálatok ideje: 2011 közepe-vege.

Az épület 2011 végére szerkezetkész állapotban volt. Az épület vasbeton teherhordó szerkezeteti, vízzáró szerkezeteti (tetőfedés, vízszigetelések), illetve kitöltő határoló falai elkészültek. Az épület korábbi jogerős engedélyezési dokumentációjában szereplő közútcsatlakozásai (Hunyadi János út, Csónak utca, Királylépcső) részben elkészültek. A villaépület homlokzati kőburkolatai – a lábazati- és a csatlakozó kerítésfal részletek kivételével – jelentős mértékben elkészültek, a kő zárótagozatok is kivitelezésre kerültek.

### A korábban megépített, meglévő állapot ismertetése:

Az 1998 és 2011 között, azaz tizenhárom év alatt megvalósult épület, bár horizontálisan és vertikálisan is összekapcsolódik és szerves egységet alkot, jellemzően két részre tagolható.

- A telek déli oldalán épült fel az Ybl Miklós féle eredeti villa mintájára a háromszintes új villaépület, amely a Városrendezési Szabályzatnak megfelelően elhelyezésében, tömegében, architektúrájában azonos az eredetivel, ugyanakkor vasbeton tartószerkezettel és kő homlokzatburkolattal készült el. A tetőszerkezet a vasbeton koporsófödém felett kialakított korcolt fémlemezfedés. A nyílászárók, továbbá a belső részletképzések nem készültek el. A villaépület legfelső és legnagyobb belmagasságú szintje a Hunyadi János út felől közvetlenül megközelíthető a Csónak utcai passzázs felett átívelő bejárati előépületre felvezető lépcsőn

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



keresztül. A Hunyadi út felől az épületből mindössze ez a felső szint érzékelhető, ezen az oldalon a homlokzat is meglehetősen zárt, csupán a bejárat jelenik meg karakteresen.

A szint alaprajzi rendje valamennyi villaszintre jellemző: az épület közbenső főfala a szinteket két nagyobb térrészre osztja, melyek közül a Duna felőliek osztatlan, esetlegesen későbbi szeparálásra lehetőséget nyújtó nagyvonalú termek, szalonok, míg a Hunyadi János út felőli oldalon a főlépcső által meghatározott előcsarnoki-, és a kiszolgáló funkcióknak is helyet biztosító térrendszer található. A legfelső villaszint a Duna felé egy, a középrizalit teljes szélességében húzódó erkéllyel is rendelkezik.

A háromszintes villaépület alatt egy további szint található, a régészeti feltárások során felszínre került törökkori bástyafalak által határolt auditorium jellegű terem, amelynek padlója jelenleg a várlejtő termett talaja, kőzete. A villa szintjeit összekötő főlépcső a bástya-terem bejáratáig ereszkedik, biztosítva az így négyszintessé váló vertikális térsor szintjei közötti kapcsolatot.

A villaépület legalsó szintjén a Duna irányába nyíló kisebb teraszrész a bástyát felülről záró földemen került kialakításra, a bástya formája e terasz alakját is meghatározza. A teraszról egy kisebb lépcsőn keresztül a telket déli oldalról határoló Király lépcső érhető el.

A közbenső villaszint az egyetlen, amely csak az alatta, vagy felette lévő szintekről közelíthető meg, ez a szint rendelkezik a legkisebb belmagassággal is. A dél-nyugati sarkon egy nagyobb terasz, a Duna felőli oldalon pedig két kisebb oldalerkély oldja fel a belső terek zártságát.

A két felső szinten egy egyedülálló műszaki megoldás került megvalósításra: a neoklasszicista épület jellegeit magán viselő új villaépület belső tereiben érzékelhető viszonylagos zártság másodpercek alatt panorámára és fényre váltható a mozgatható homlokzati faltestek kiforgatásával.

- A megvalósult építmény másik meghatározó része a villa épület melletti platószerű terasz alatt létesült, melyet délről a törökbástya, északról és keletről pedig az Ybl Miklós által épített, megmaradt támfal határol. A terasz a villaépület legalsó szintjéhez kapcsolódik és közvetlen közterület csatlakozással rendelkezik a telket nyugati oldalról határoló, a Csónak utca folytatásában húzódó gyalogos passzázzsal, valamint a villaépület előtti kisebb teraszrészen keresztül a Király lépcső irányába is. A teraszról a teljes dunai panorama megcsodálható, különösen a terasz észak-keleti sarkán, a támpillérekre épített kilátóteraszról.

A teraszszint alatt további három épületszint található, fentről lefelé haladva, egyre kisebb alapterülettel. Közvetlenül a teraszszint alatt található a bástya-teremmel hozzátétőlegesen azonos magasságban kialakított építményszint, amely a Csónak-utca felől gyalogosan és gépjárművel is megközelíthető: különböző mértékben, de valamennyi hasznosítási koncepcióban a telken belüli parkolást biztosító területként funkcionált. A szint érdekessége még, hogy déli és keleti oldalain csak vizuálisan kapcsolódnak a bástya-, illetve az Ybl-féle védmű falaihoz, az építményrészek között megtartott többszintes átriumszerű tér mindhárom szintet természetes fényhez juttatja. A legalsó szint már csak belső lépcsőkön keresztül közelíthető meg, de a támfalra néző keleti oldal felől itt is bejut a természetes fény.



## A PADA által megvalósítani szándékozott tervezési program szerint megvalósuló létesítmény bemutatása:

Az építmény tömege a fent említett meglévő, kialakult állapot részét képezi, a továbbépítéssel érintett részletek azt csak részleteiben befolyásolják. Az épület kő homlokzati burkolatai az eredeti terveknek megfelelő osztásban, a meglévő kőburkolattal megegyező kialakításban készülnek el. Az ablak- és ajtónyílásokba az építés befejezése során hőszigetelt fém nyílászárók kerültek beépítésre a PADA beruházás I. ütemében.

A villa épületrész északi oldalán lévő terasz többszintes zöldfelületként kerül kialakításra, további szerkezetépítési munkákkal megvalósuló felépítményekkel.

A továbbépítés során befejezésre kerülnek az építési területet déli, nyugati és északi oldalról határoló, szerkezetkész kerítésfalak burkolatai.

Az épület rendeltetése a korábbiakhoz hasonlóan a történeti és régészeti környezetbe illeszkedő művészeti galéria és étterem.

Az épület +3. Hunyadi János úti, illetve +2. Közbenső villaszintjén, továbbá a 0. Csónak utca szinti „bástya-teremben” kiállító tér kerül kialakításra, míg a +1. Király lépcső szinten állandó étterem kap helyet.

A további szintek az épület kiszolgáló szintjei.

### +3. Hunyadi János úti szint:

Az épület közép tartószerkezetétől a Hunyadi János úti bejárat felé a lépcsőtér kibővítésével, a dunai oldalon lévő befogadó kiállító térhez kapcsolódó előcsarnok került kialakításra. A szinten a várható események kiszolgálására az előcsarnokból és a galéria teréből egyaránt megközelíthető mosdó került elhelyezésre az előcsarnok északi oldalán.

Az említett szerviz területen keresztül közelíthetők meg a tetőtérben helyet kapó épületgépészeti egységek (részletesebben lásd az épületgépészeti műszaki leírást).

A dunai oldalra kiállító tér, művészeti galéria került kialakításra. A szint a Hunyadi János útról közvetlenül megközelíthető, illetve az épületen belüli vertikális közlekedés a lépcsőn, valamint a közönségforgalmi és üzemi lifteken (L1, L2) történik.

Bár a korábbi tervek szerinti funkcionális egységek nem változtak, a férfi és női mosdók átszervezésre kerültek, a háttérhelyiség közvetlen, Galéria térből való szerviz útvonalának megszüntetésével.

### +2. Közbenső villaszint:

A +3-as szinttel megegyező funkcionális elrendezésű szint, nem rendelkezik közvetlen külső kapcsolattal. A szinten a várható események kiszolgálására mosdó és tálaló konyha kerül elhelyezésre az előcsarnok északi oldalán. Az épületen belüli vertikális közlekedés a lépcsőn illetve a közönségforgalmi és üzemi lifteken (L1, L2) történik. A korábbi, előtérből nyíló tároló helyett egy akadálymentes mosdó kerül kiépítésre.



#### +1. Király-lépcső szint:

A szinten állandó étterem kerül kialakításra. Az épület északi szerviz zónájába a befejező konyha, a dunai oldalra az étterem vendégtere kerül. A szint közvetlen teraszkapcsolattal rendelkezik és a teraszon keresztül a Király-lépcsővel, valamint a Csónak utca folytatásában kialakult passzázzsal van összekötöttesben. Az előcsarnok déli oldalán mosdó kerül kialakításra az étterem vendégei számára. Az épületen belül érdemi változtatás a korábbi tervekhez képest, hogy a férfi és női mosdó helyet cserél egymással a kedvezőbb kialakítás érdekében. Nagyobb változás történik ugyanakkor a szintben az épülethez kapcsolódó teraszrészben, ahol a korábbi rózsakerti terasz kapcsolódó építményei (grillkonyha, illetve mosdók) jelentősen megváltoznak, megépült szerkezeteik a PADA beruházás I. ütemében elbontásra kerültek, helyet adva tervezett módosítások szerinti terasz és a felépítményei kialakításának.

#### 0. Csónak utcai szint:

Ezen a szinten kerül kialakításra a gépjárművek fogadása és parkoltatása. A bejárat személybejáróként is üzemel, ennek megfelelően recepció és ruhatár kerül kialakításra. A Csónak utcai bejáratnál kerül elhelyezésre az épületfelügyelet és a biztonsági szolgálat. A bejárat térhez illetve az előcsarnokhoz kapcsolódva nyílnak a vendégmosdók. Az előcsarnokból, illetve közvetlenül a Király-lépcsőről közelíthető meg a „bástya-terem”, amely kiállító térként, és a feltárt középkori faltesteket bemutató romkertként funkcionál. A tér mobil padozattal kerül kialakításra. A szint északi oldalán két felvonó (L3 és L4) a -1. szinti alapkonyha kiszolgálását szolgálja. Az épületen belüli vertikális közlekedés a lépcsőn, illetve a közönségforgalmi lifteken (L1) és üzemi felvonókon (L2, L3, L4) történik. A szinten a korábbi tervekhez képest részleges módosítás történik.

#### -1. pinceszint:

Kiszolgáló szint, itt található az étterem alapkonyhája, továbbá az épületet működtető személyzet irodái. Ezen a szinten egy közlekedő folyosó biztosít összeköttetést a „bástya-terem” és a terasz alatti épületrész között.

#### -2. pinceszint:

A kiszolgáló szint legnagyobb részét az épületgépészeti helyiségek foglalják el (részletesen lásd. az épületgépészeti műszaki leírást). A dolgozók számára szociális helyiségek (öltözők, mosdók) kerül kialakításra. Az épületen belüli vertikális közlekedés a lépcsőn, illetve a közönségforgalmi lifteken (L1) és üzemi teheremelőkön (L2, L3, L4) történik. A korábbi személyzeti étkező területén – amely a 0. szinten kap helyet – a fenti irodahelyiséggel amúgy is egy légtérrel képező tárgyaló kerül kialakításra.

### Régészeti értékek védelme

Az épület korábbi építési fázisai során megvalósult régészeti feltárások során több, különböző korú és rendeltetésű falmaradvány került felszínre, amelyeknek állagmegóvásáról, restaurálásáról az épület befejezése során gondoskodni kell. Az érintett falmaradványok építészeti szempontból három csoportba sorolhatóak, amely alapvetően határozza meg az alkalmazandó állagmegóvási feladatokat:

- Épület belső tereivel nem érintkező építményhatároló faltestek:  
Ebbe a csoportba elsősorban a várlejtő rendezése során Ybl Miklós által tervezett kő támfal tartozik. Ezek a nagy felületű és nagy magasságú természetes köfelületek elsősorban esztétikai

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



helyreállítást kapnak: az északi oldalon a támfal külső, míg a keleti oldalon a támfal külső és belső oldalán felületi tisztítás történik, illetve az esetlegesen meglazult köelemek stabilizálásra kerülnek.

- Épület belső tereivel érintkező építményhatároló faltestek:

Jellemzően ez a török kori bástya-fal, amely az épület 0. Csónak utca szintjéről feltárt Kiállító tér, galéria (Bátya-terem) lejtő felé eső határolófala.

A megmaradt védmű a kor építési szokásának megfelelően kőből készült. A bástyafal teljes keresztmetszeten, a több méteres vastagságából adódóan vegyesen falazott, belső magja föld külső oldalon lévő „köpenyfalai” kiegyenlítő soros kő falazatok.

Az általános kőfelületeken a folyamatos használatbavételhez szükséges a külső felület mállás elleni felületi javítása, javasoltan a kő felületek szilárdítása, és a fugarendszer felújítása.

- Nem építményhatároló faltestek:

A török kori bástyafalak és az épület új vasbeton falszerkezetei által határolt Kiállító tér, galériához közvetlenül kapcsolódó romterületen több különböző korú falmaradvány került feltárássra, amelyeknek épületen belüli, fedett helyen való megőrzését és bemutatathóságát kell biztosítani.

Ezen falmaradványok esetén figyelembe kell venni, hogy a faltestek alulról szigetetlenek és a talajból állandó jelleggel szívhatják fel a nedvességet és az abban oldott sókat – mivel a falak 100%-os relatív nedvességtartalmúnál szárazabb, emberi tartózkodásra alkalmas térbe kerülnek – így felületükön a talajnedvesség, talajpára elpárolog és sók virágoznak ki a felületen. A konzerválásnak ez ellen kell megvédenie a falmaradványokat.

**Az építéssel érintett ingatlanon 1998 és 2011 között megépült létesítménynek 2014 vége óta új tulajdonosa van a Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány (továbbiakban PADA) személyében.**

Tekintettel arra, hogy az épület utolsó, jogerős építési engedélye meghosszabbítás hiányában hatályát veszítette, az épület befejezéséhez és későbbi használatba vételéhez az Építető új építési engedélyért folyamodott. Az erről szóló érdemi döntést az elsőfokú hatóságként eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala 2015. augusztus 25-én kelt határozatában rögzítette (Ügyiratszám /ÉTDR azonosító/: 201500041885; Iktatószám: BP-1D/001/03329-16/2015.) A határozat 2015. szeptember 21-én jogerőre emelkedett (Iktatószám: BP-1D/001/03329-18/2015).

A PADA beruházásának **első ütemében 2015. december és 2016. október között** elkészültek a VILLA épületrész homlokzati nyílászárói és a kapcsolódó kőmunkák, továbbá a kiszolgáló területeket magába foglaló épületrész alumínium függönyfalai. A szükséges bontási munkák egy része, valamint a Bástya-terem süllyeszték vb szerkezeteinek alsó két lépcsője is megvalósult. Elkészültek a trafó és a főelosztó helyiségek építészeti munkái és az elektromos berendezések is telepítésre kerültek. Az első ütem részeként beszerzésre kerültek a fő gépészeti berendezések és az L3, L4 felvonók, de beépítésükre az építészeti környezet hiánya miatt az Építető döntésére nem került sor. A gépészeti gerincvezeték hálózat jelentős része elkészült, az elektromos kábeltáca nyomvonalak egy részével együtt.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



A II. ütemben 2016. november és 2017. december között megkezdődtek, illetve folyamatban vannak a VILLA várfalainak restaurációs munkái, a Rózsakerti terasz szerkezetépítési munkái, a Bástya-terem szerkezetépítési munkái. Folyamatosan készülnek az épület szintjein a válaszfalazások, a gépészeti és elektromos alapszerelések. Elkészült az L3 és L4 felvonó beépítése, annak hatósági átvételével együtt. A kivitelezéssel párhuzamosan zajlott, illetve zajlik az összes szükséges szakág tekintetében a kiviteli tervek kidolgozása, ami jelen közbeszerzési eljárás alapját képező tervek kidolgozását is jelentette.

A 1015 Budapest, Csónak u. 1. szám alatt található (Építési Terület) egyedileg védett műemlék-ingatlan **VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM** kialakítását szolgáló teljes körű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő generálkivitelezői munkálatok indikatív árára tettünk javaslatot a 2016. december 07.-én keltezett szakvéleményünkben<sup>1</sup>. A szakvéleményben jeleztük, hogy az általunk vizsgált műszaki tartalom mellett tervvel nem rendelkező műszaki tartalmak is felmerülnek, amelyek várható költségeit azt általunk meghatározott indikatív ár nem tartalmazta. (Az említett szakvélemény 37. oldal). Ezek:

- biztonságtechnika,
- biztonsági világítás,
- hő- és füstelvezető rendszer,
- tűzjelző,
- struktúrált hálózat,
- IT,
- audio-vizuális rendszer,
- gépészeti automatika,
- konyhatechnológia.

Jeleztük, hogy **tételek még nincsenek megtervezve, a II. ütem közbeszerzési eljárásának nem tárgyai, nem kerülnek részletesen beárazásra, de a projekt becsült értékében beszámítandók.**

A következőkben a Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány tulajdonában lévő, a 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti **VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM** kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, (a fentebb felsorolt munkanemek) de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok

<sup>1</sup> **ÁRSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY** Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Csónak u. 1. szám alatt található (Építési Terület) egyedileg védett műemlék-ingatlan **VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM** kialakítását szolgáló teljes körű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő generálkivitelezői munkálatok indikatív áráról (Budapest 2016 december 07.)

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



indikatív ára kerül meghatározásra, amelyet javasoljuk a munkával kapcsolatos közbeszerzési kiírás során „becsült érték”-nek elfogadni.

Az elfogadásra javasolt indikatív ár tartalmaz minden közvetlen és közvetett költséget és hasznot tartalmaz, amely a jelenlegi piaci árakkal arányos.

Az indikatív ár meghatározása során figyelembe vett szempontok:

- A megbízási szerződésben megfogalmazott elvárások.
- Jelenleg érvényben lévő árképzési előírások.

### A Megbízási Szerződésben megfogalmazott elvárások

A Megbízott a szakvéleményben adjon választ arra, hogy

**milyen összegben határozható meg** a 1015 Budapest, Csónak u. 1. szám alatt található VILLA művészeti galéria és étteremmé történő kialakításának befejező, helyreállítási és átalakítási, kivitelezési munkálatának második, befejező ütemének részét képező, de később költségelendő tételek (az időközben elkészült tervek alapján a kivitelezésre irányuló hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás munkarészeként) **az elvégzendő generálkivitelezői rész-munkálatok indikatív ára?**

A megbízás kizárólag a tárgyi beszerzés indikatív becsült értékének meghatározására terjed ki, a kivitelezés II. befejező ütemére, adott részterületekre vonatkozóan, az alábbi munkanemek vonatkozásában:

1. Organizációs költségek
2. Épület automatika, hő-, és füstelvezetés
3. Tűzjelző rendszer tervezés
4. Tűzjelző rendszer kivitelezés
5. Biztonságtechnikai rendszer kivitelezés
6. Biztonságtechnikával összefüggő külső nyílászárók pótmunkái
7. AV technika és 3D tervezés
8. AV technika
9. Konyhatechnológia tervezés és kivitelezés

10. Biztonsági világítás és biztonsági elosztók
11. Elektromos pótmunka
12. Oltórendszer konyhatechnológia

## Jelenleg érvényben lévő árképzési előírások

### 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről<sup>3</sup>

Magyarország Országgyűlése a közpénzek hatékony felhasználásának átláthatósága és nyilvános ellenőrizhetőségének biztosítása, továbbá a közbeszerzések során a tisztességes verseny feltételeinek megteremtése érdekében, a helyi kis- és közepes vállalkozások közbeszerzési eljárásokba való bekapcsolódásának, valamint a környezetvédelem és az állam szociális célkitűzéseinek elősegítése céljával - összhangban a közbeszerzések terén Magyarország által kötött nemzetközi szerződésekkel és az Európai Unió irányelveivel - a következő törvényt alkotja:

## ELSŐ RÉSZ

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### I. FEJEZET

#### A TÖRVÉNY ALKALMAZÁSI KÖRE, ALAPELVEK

1. § (1) E törvény szabályozza a közbeszerzési eljárásokat, valamint a koncessziós beszerzési eljárásokat, és az azokhoz kapcsolódó jogorvoslat szabályait.  
(2) E törvény Első Része, valamint Ötödik-Nyolcadik Része alkalmazásában közbeszerzési eljárás alatt a koncessziós beszerzési eljárásokat is érteni kell, kivéve, ahol e törvény kifejezetten eltérően rendelkezik
2. § (1) A közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteltben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.  
(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára.  
(3) Az ajánlatkérő és a gazdasági szereplők a közbeszerzési eljárásban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A joggal való visszaélés tilos.  
(4) Az ajánlatkérőnek a közpénzek felhasználásakor a hatékony és felelős gazdálkodás elvét szem előtt tartva kell eljárnia.  
(5) Az Európai Unióban letelepedett gazdasági szereplők és a közösségi származású áruk számára a közbeszerzési eljárásban nemzeti elbánást kell nyújtani. Az Európai Uniót kívül letelepedett gazdasági szereplők és a nem közösségi származású áruk számára a közbeszerzési eljárásban nemzeti elbánást Magyarországnak és az Európai Uniónak a közbeszerzések terén fennálló nemzetközi kötelezettségeivel összhangban kell nyújtani.  
(6) A közbeszerzési eljárás nyelve a magyar nyelv, az ajánlatkérő azonban levetővé teheti - de nem követelheti meg - a magyar mellett más nyelv használatát is.

<sup>3</sup> Kihirdetve: 2015. X. 2.



- (7) E törvény szabályaitól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben e törvény az eltérést kifejezetten megengedi. E törvény rendelkezéseinek alkalmazásakor, valamint a jogszabályban nem rendezett kérdésekben a közbeszerzési eljárás előkészítése, lefolytatása, a szerződés megkötése és teljesítése, illetve a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos jogorvoslati eljárás során a közbeszerzésekre vonatkozó szabályozás céljával összhangban a közbeszerzés alapelveinek tiszteletben tartásával kell eljárni.
- (8) A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződésekre az e törvényben foglalt eltérésekkel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

## II. FEJEZET

### ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

#### 3. § E törvény alkalmazásában:

1. *ajánlattevő*: az a gazdasági szereplő, aki (amely) a közbeszerzési eljárásban ajánlatot nyújt be;
2. *alvállalkozó*: az a gazdasági szereplő, aki (amely) a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés teljesítésében az ajánlattevő által bevontan közvetlenül vesz részt, kivéve
  - a) azon gazdasági szereplőt, amely tevékenységét kizárólagos jog alapján végzi,
  - b) a szerződés teljesítéséhez igénybe venni kívánt gyártót, forgalmazót, alkatrész vagy alapanyag eladóját,
  - c) építési beruházás esetén az építőanyag-eladót;
3. *címke*: olyan dokumentum, bizonyítvány vagy tanúsítvány, amely igazolja, hogy az adott építmény, termék, szolgáltatás, folyamat vagy eljárás megfelel bizonyos követelményeknek;
4. *címkezési követelmény(ek)*: az a követelmény, amelyet az adott építménynek, terméknek, szolgáltatásnak, folyamatnak vagy eljárásnak teljesítenie kell a kérdéses címke megszerzéséhez;
5. *egységes európai közbeszerzési dokumentum*: a Második Rész alkalmazásában a kizáró okok fenn nem állása, az alkalmassági követelményeknek való megfelelés, illetve a 82. § (5) bekezdés szerinti objektív kritériumok teljesülése előzetes igazolását szolgáló dokumentum, amely a gazdasági szereplőnek az Európai Bizottság által meghatározott egységes formanyomtatvány szerint tett nyilatkozatát tartalmazza;
6. *elektronikus hírközlő hálózat és elektronikus hírközlési szolgáltatás*: az elektronikus hírközlésről szóló törvényben meghatározott fogalom;
7. *életciklus*: egy termék használatának, szolgáltatás nyújtásának vagy egy építési beruházás fennállásának összes egymást követő, illetve egymással kapcsolatban álló szakasza - ideértve az elvégzendő kutatást és fejlesztést, a gyártást, a kereskedelmet és annak feltételeit, a szállítást, a felhasználást és a karbantartást is - a nyersanyag beszerzésétől, illetve az erőforrások megteremtésétől az eltávolításig, ártalmatlanításig, az adott területek eredeti állapotának helyreállításáig, illetve a szolgáltatás vagy a használat végéig;
8. *építmény*: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott fogalom;
9. *Európai Unió*, illetve az *Európai Unió tagállama* kifejezésen az Európai Gazdasági Térséget, valamint az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásokban részes államokat is érteni kell, kivéve a 9. § (1) bekezdés c) pontja esetében;
10. *gazdasági szereplő*: bármely természetes személy, jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, vagy ilyen személyek vagy szervezetek csoportja, aki, illetve amely a piacon építési beruházások kivitelezését, áruk szállítását vagy szolgáltatások nyújtását kínálja;
11. *hátrányos helyzetű munkavállaló*: a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben meghatározott fogalom;



12. *innováció*: olyan új vagy jelentős mértékben továbbfejlesztett termék, szolgáltatás vagy folyamat - beleértve többek között a termelési, építési, illetve konstrukciós folyamatokat - új marketingmódszer, vagy új szervezési mód megvalósítása az üzletvitel, a munkaszervezés vagy a külső kapcsolatok terén, amelynek célja különösen valamely tevékenység hatékonyságának javítása, kedvező társadalmi és környezeti hatások elérése;
13. *írásbeli* vagy *írásban*: a közbeszerzési eljárás során tett nyilatkozatok, illetve eljárási cselekmények tekintetében bármely, szavakból vagy számjegyekből álló kifejezés, amely olvasható, reprodukálható, majd közölhető, ideértve az elektronikus úton továbbított és tárolt adatokat is;
14. *járadékos közbeszerzési szolgáltatás*: közbeszerzési eljárás lefolytatásához nyújtott támogatási tevékenység, így különösen
- a) közbeszerzési eljárások lefolytatását, illetve keretmegállapodások megkötését az ajánlatkérő számára lehetővé tevő műszaki infrastruktúra rendelkezésre bocsátása,
  - b) közbeszerzési eljárások lefolytatásával vagy tervezésével kapcsolatos tanácsadás,
  - c) közbeszerzési eljárások előkészítése és lefolytatása az érintett ajánlatkérő nevében és javára;
15. *kapcsolt vállalkozás*: az a vállalkozás, amely a számvitelről szóló törvény értelmében a közszolgáltató ajánlatkérővel összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére köteles, vagy olyan vállalkozás,
- a) amely felett a közszolgáltató ajánlatkérő közvetlenül vagy közvetve meghatározó befolyást gyakorol,
  - b) amely a közszolgáltató ajánlatkérő felett meghatározó befolyást gyakorol, vagy
  - c) amely a közszolgáltató ajánlatkérővel közösen egy másik vállalkozás meghatározó befolyása alatt áll;
16. *kérelmi elem*: a Közbeszerzési Döntőbizottsághoz benyújtott jogorvoslati kérelemnek az az elkülöníthető része, amely tartalmazza a jogsértőnek vélt kérelmezetti eljárási cselekményt, magatartást, döntést vagy mulasztást a megsértett jogszabályi rendelkezés(ek) megjelölésével, valamint a Közbeszerzési Döntőbizottság döntésére irányuló indítványt és annak indokait, azzal, hogy a kérelmező ajánlatának vagy részvételi jelentkezésének érvénytelenségét megállapító ajánlatkérői döntés vitatása egy kérelmi elemet képez, kivéve, ha valamely érvénytelenségi okhoz egyéb jogkövetkezmény is fűződik;
17. *keresleti kockázat*: a szerződés tárgyát képező építési beruházás vagy szolgáltatás iránti aktuális kereslethez kapcsolódó kockázat;
18. *keretmegállapodás*: egy vagy több ajánlatkérő és egy vagy több ajánlattevő között létrejött olyan megállapodás, amelynek célja, hogy rögzítse egy adott időszakban közbeszerzésekre irányuló, egymással meghatározott módon kötendő szerződések lényeges feltételeit, különösen az ellenszolgáltatás mértékét, és ha lehetséges, az előírányzott mennyiséget;
19. *kinálati kockázat*: a szerződés tárgyát képező építési beruházás vagy szolgáltatás teljesítéséhez kapcsolódó kockázat;
20. *koncessziós jogosult*: olyan gazdasági szereplő, amellyel az ajánlatkérő építési vagy szolgáltatási koncesszióra vonatkozó szerződést kötött;
- 21.4 *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 meghirdető hirdetmény, az eljárást meghirdető felhívásként alkalmazott előzetes tájékoztató, műszaki leírás, ismertető, kiegészítő tájékoztató, javasolt szerződéses feltételek, a gazdasági szereplők által benyújtandó dokumentumok mintái, részletes ártáblázat vagy árazatlan költségvetés;

<sup>4</sup> Módosította: 2016. évi CLX. törvény 51. § 1.



22. *közbeszerzés előkészítése*: az adott közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárás megkezdéséhez szükséges cselekmények elvégzése, így különösen az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet- és piacfelmérés, előzetes piaci konzultáció, a közbeszerzés becsült értékének felmérése, a közbeszerzési dokumentumok előkészítése;
23. *közbeszerzés megkezdése*: a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárást megindító vagy meghirdető hirdetmény feladásának időpontja, a hirdetmény nélkül induló eljárás esetében pedig az eljárást megindító felhívás vagy a tárgyalási meghívó megküldésének, ennek hiányában a tárgyalás megkezdésének időpontja;
24. *közbeszerzési szerződés*: e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött, árubeszerzésre, szolgáltatás megrendelésre vagy építési beruházásra irányuló visszterhes szerződés;
- 24a.<sup>5</sup> *közbeszerzési szolgáltató*: olyan szervezet vagy személy, amely járulékos közbeszerzési szolgáltatást kínál a piacon, különösen a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó;
25. *központi beszerző szerv*: a központosított közbeszerzés során ajánlatkérésre feljogosított szervezet;
26. *központosított közbeszerzés*: központi beszerző szerv által állandó jelleggel ellátott olyan tevékenység, amelynek célja
- a) áruk vagy szolgáltatások megrendelése e törvény szerinti ajánlatkérők számára való továbbértékesítés céljából, illetve
- b) e törvény szerinti ajánlatkérők számára áruk beszerzésére, szolgáltatások vagy építési beruházások megrendelésére irányuló szerződések vagy keretmegállapodások megkötése;
27. *közszolgáltatói szerződés*: olyan közbeszerzési szerződés, amelynek célja az ajánlatkérő e törvény szerinti közszolgáltató tevékenysége előkészítésének, megkezdésének vagy folytatásának biztosítása;
28. *meghatározó befolyást képes gyakorolni* az a szervezet, amely az alábbi feltételek közül legalább eggyel rendelkezik egy másik szervezet tekintetében:
- a) vagyoni hozzájárulása, illetve részvénytársaság esetében a tulajdonában lévő részvények névértéke meghaladja a jegyzett tőke felét,
- b) a tagok szavazatának többségével egyedül rendelkezik, vagy más tagok a befolyással rendelkezővel kötött megállapodás alapján a befolyással rendelkezővel azonos tartalommal szavaznak, vagy a befolyással rendelkezőn keresztül gyakorolják szavazati jogukat, feltéve hogy együtt a szavazatok több mint felével rendelkeznek,
- c) jogosult arra, hogy a vezető tisztségviselők (döntéshozók, ügyvezetők) vagy a felügyelőbizottság (felügyeleti, ellenőrző szerv, testület) tagjainak többségét megválassza (kijelölje) vagy visszahívja;
29. *médiaszolgáltató*: az a természetes vagy jogi személy, aki vagy amely szerkesztői felelősséggel rendelkezik a médiaszolgáltatás tartalmának megválasztásáért, és meghatározza annak összeállítását;
30. *műszaki egyenértékűség*: létesítmény, termék vagy szolgáltatás olyan meghatározó műszaki paramétere, amely mérhető, és amelynek előírt mérőszámát több létesítmény, termék vagy szolgáltatás is teljesítheti;
31. *nem központi ajánlatkérő*: az 5. § (1) bekezdés c)-e) pontja, valamint (2)-(3) bekezdése szerinti ajánlatkérő;
32. *pénzügyi intézmény*: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben meghatározott fogalom;
33. *postai küldemény*: megcímezett küldemény végleges, szállítandó formájában, tömegétől függetlenül; a levélküldeményeken kívül különösen könyvek, katalógusok, hírlapok folyóiratok és a

<sup>5</sup> Beiktatta: 2016. évi CLX. törvény 1. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.



kereskedelmi értékkel rendelkező vagy nem rendelkező árucikket tartalmazó postai csomagok, tömegüktől függetlenül;

34. *postai szolgáltatás*: olyan szolgáltatás, amely postai küldemények gyűjtését, feldolgozását, szállítását és kézbesítését foglalja magában, ideértve a postai szolgáltatásokról szóló törvény szerinti egyetemes szolgáltatást, egyetemes szolgáltatást helyettesítő és az egyetemes szolgáltatást nem helyettesítő postai szolgáltatásokat;

35. *postai szolgáltatásoktól eltérő szolgáltatás* a következő területeken nyújtott szolgáltatás:

a) postaszolgálat-irányítási szolgáltatások (a feladást megelőző és az azt követő szolgáltatások, különösen a küldeményrendező szolgáltatások),

b) az a) pontban nem szereplő postai küldeményekhez, különösen címzés nélküli közvetlen küldeményhez kapcsolódó szolgáltatások;

36. *részvételre jelentkező*: az a gazdasági szereplő, aki (amely) több szakaszból álló közbeszerzési eljárás első, részvételi szakaszában vagy koncessziós beszerzési eljárásban részvételi jelentkezést nyújt be;

37. *szakmai ajánlat*: a beszerzés tárgyára, valamint a műszaki leírásban és a szerződéses feltételekben foglalt ajánlatkérői előírásokra tett ajánlat;

38.<sup>6</sup> *fejlesztő foglalkoztató*: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény 99/D. § (1) bekezdése szerinti szervezet;

39.<sup>7</sup> *támogatás*: a közbeszerzésre irányuló szerződés teljesítéséhez pénzeszköz vagy egyéb anyagi előny juttatása az ajánlatkérő részére, ide nem értve az adókedvezményt, a kezességvállalást, és az adózó a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvényben meghatározott célra nyújtott támogatását, valamint az adózó a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvényben meghatározott kedvezményezett célra történő felajánlását;

40. *tervpályázat*: olyan jogszabályban részletesen szabályozott eljárás, amely lehetővé teszi az ajánlatkérő szerv számára - főként a település- és területrendezés, építészet és építés, illetve adatfeldolgozás területén - olyan tervnek vagy tervrajznak a megszerzését, amelyet díjazásos vagy díjazás nélküli pályázat után egy bírálóbizottság választott ki;

41. *védett munkahely*: az akkreditált munkáltató általi foglalkoztatás, ha a munkáltató biztosít tranzit- vagy tartós foglalkoztatást, és a munkavállalóinak legalább a 30%-a a megváltozott munkaképességű személyek ellátásairól és egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCI. törvény 22. §-a szerinti megváltozott munkaképességű személynek minősül, valamint az olyan munkáltató, amely működésének fő célja hátrányos helyzetű munkavállalók foglalkoztatása.

## A közbeszerzés becsült értéke

16. § (1) A közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért az adott piacon általában kért vagy kínált - általános forgalmi adó nélkül számított, a 17-20. §-ban foglaltakra tekintettel megállapított - teljes ellenszolgáltatást kell érteni. Opcionális részt tartalmazó ajánlatkérés esetén a teljes ellenszolgáltatásba az opcionális rész értékét is bele kell érteni.

(2) A közbeszerzés becsült értékébe be kell számítani az ajánlatkérő által a részvételre jelentkezők vagy az ajánlattevők részére fizetendő díjat vagy egyéb kifizetést (jutalékot) is, ha az ajánlatkérő teljesít ilyen jellegű fizetést.

(3) Ha az ajánlatkérő lehetővé teszi a részekre történő ajánlattételt, a közbeszerzés becsült értékébe minden rész értékét be kell számítani.

(4) Ha az ajánlatkérő szervezet több különálló működési vagy szervezeti egységből (a továbbiakban: működési egység) áll, a közbeszerzés - 19. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapított - becsült értékének meghatározása során valamennyi működési

<sup>6</sup> Megállapította: 2016. évi CLXVI. törvény 57. §. Hatályos: 2017. IV. 1-től.

<sup>7</sup> Megállapította: 2016. évi CLX. törvény 1. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



egység beszerzési igényét együttesen kell figyelembe venni, kivéve, ha egy különálló működési egység saját gazdasági szervezettel és működési költségvetése felett önálló rendelkezési joggal bír. Ez utóbbi esetben a közbeszerzés becsült értékét az érintett különálló működési egység szintjén is meg lehet határozni.

(5) A Közbeszerzési Hatóság a becsült érték meghatározásának egyes módszereiről, illetve a módszer megválasztásának szempontjairól útmutatót ad ki.

- 17. §** (1) Az árubeszerzés becsült értéke olyan szerződés esetében, amelynek tárgya dolog használatára vagy hasznosítására vonatkozó jog megszerzése:
- a) egy évre vagy annál rövidebb határozott időre kötött szerződés esetén a szerződés időtartama alatti ellenszolgáltatás; az egy évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés esetén a szerződés időtartama alatti ellenszolgáltatás, beleértve a becsült maradványértéket is;
  - b) határozatlan időre kötött szerződés esetén vagy ha a szerződés megszűnésének időpontja az eljárás megindításakor pontosan nem határozható meg, a havi ellenszolgáltatás negyvennyolcszorosa.
- (2) Az árubeszerzés vagy a szolgáltatás becsült értéke a rendszeresen vagy az időszakonként visszatérően kötött szerződés esetében:
- a) az előző naptári év során kötött azonos tárgyú szerződés vagy szerződések szerinti tényleges ellenszolgáltatás, módosítva a következő naptári év alatt várható mennyiségi és értékbeli változással, vagy
  - b) az első teljesítést követő, a következő tizenkét hónap alatti vagy a tizenkét hónapnál hosszabb időre kötött szerződés vagy szerződések időtartama alatti becsült ellenszolgáltatás.
- (3) A szolgáltatás becsült értéke olyan szerződés esetében, amely nem tartalmazza a teljes díjat:
- a) határozott időre, négy évre vagy annál rövidebb időre kötendő szerződés esetén a szerződés időtartama alatti ellenszolgáltatás;
  - b) határozatlan időre kötött szerződés vagy négy évnél hosszabb időre kötendő szerződés esetén a havi ellenszolgáltatás negyvennyolcszorosa.
- (4) A szolgáltatás becsült értékének megállapításakor az alábbi szolgáltatások esetében a következőket kell figyelembe venni:
- a) biztosítási szerződés esetében a fizetendő biztosítási díjat és egyéb ellenszolgáltatásokat;
  - b) banki és egyéb pénzügyi szolgáltatás esetében a díjat, a jutalékot, a kamatot és egyéb ellenszolgáltatásokat;
  - c) a tervezést is magában foglaló szolgáltatás esetében a fizetendő díjat vagy jutalékot és egyéb ellenszolgáltatásokat.
- (5) 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.

- 18. §** (1) A keretmegállapodás becsült értéke a keretmegállapodás alapján annak időtartama alatt kötendő szerződések becsült legmagasabb összértéke.
- (2) Dinamikus beszerzési rendszer alkalmazása esetén a közbeszerzés becsült értéke a dinamikus beszerzési rendszer alapján az annak időtartama alatt kötendő szerződések becsült legmagasabb összértéke.
- (3) Az innovációs partnerség becsült értéke a tervezett partnerség valamennyi szakasza során megvalósítandó kutatási és fejlesztési tevékenységek, valamint a tervezett partnerség végén kifejlesztendő és beszerzendő áruk, szolgáltatások vagy építési beruházások becsült legmagasabb összértéke.
- (4) A tervpályázat becsült értékébe be kell számítani:

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



- a) a pályázóknak fizetendő díjat vagy egyéb kifizetést (jutalékot) és egyéb ellenszolgáltatást, valamint
- b) annak a szolgáltatásnak a becsült értékét, amelynek megrendelésére a tervpályázati eljárást követő, 98. § (5) bekezdése szerinti hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásban kell a nyertessel vagy - a bírálóbizottság ajánlása alapján - a nyertesek (díjazottak) valamelyikével szerződést kötni, kivéve, ha az eljárást megindító felhívásban az ajánlatkérő (kiíró) kizárja az ilyen szerződés megkötését.
- 19. §** (1) Tilos a becsült érték meghatározásának módszerét e törvény megkerülése céljával megválasztani.
- (2) Tilos a közbeszerzést oly módon részekre bontani, amely e törvény vagy e törvény szerinti uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű beszerzésekre vonatkozó szabályai alkalmazásának megkerülésére vezet.
- (3) Ha egy építési beruházás vagy ugyanazon közvetlen cél megvalósítására irányuló szolgáltatásmegrendelés, illetve azonos vagy hasonló felhasználásra szánt áruk beszerzése részekre bontva, több szerződés útján valósul meg, a közbeszerzés becsült értékének meghatározásához az összes rész értékét figyelembe kell venni. Szolgáltatás megrendelése esetében az ugyanazon közvetlen célra irányultság vizsgálatakor az egyes szolgáltatások műszaki és gazdasági funkcionális egységét kell alapul venni.
- (4) Ha a közbeszerzés (3) bekezdés szerint megállapított becsült értéke eléri vagy meghaladja az e törvény szerinti uniós értékhatárokat, a (3) bekezdéstől eltérően a Harmadik Rész szerinti eljárás alkalmazható olyan szerződések megkötésére, amelyek
- a)<sup>8</sup> önmagában vett becsült értéke szolgáltatás megrendelése és árubeszerzés esetében 80 000 eurónál, építési beruházások esetében pedig 1 000 000 eurónál kevesebb, és
- b) a leválasztott részek összértéke nem haladja meg a (3) bekezdés alkalmazásával megállapított teljes becsült érték 20%-át.
- (5) A (4) bekezdés szerinti esetben a 111. § szerinti kivételek nem alkalmazhatók.
- (6) A (2) bekezdést a külképviseletek számára történő beszerzésekor külképviseletenként, a szakképzésért és felnőttképzésért felelős miniszter által fenntartott szakképzési centrumok esetében tagintézményenként, az országgyűlési képviselőcsoportok törvény alapján biztosított működési és ellátási kerete terhére lefolytatandó beszerzésekor képviselőcsoportonként és keretenként, az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény 8. § (1) bekezdés a)-c) pontjában, valamint 10. § (1) bekezdésében említett szervek esetében pedig a részükre jóváhagyott részleírányzatok terhére megvalósítandó beszerzések vonatkozásában külön kell alkalmazni.

### A koncesszió becsült értéke

- 20. §<sup>9</sup>** (1) Az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értéke a közbeszerzés megkezdésekor a koncessziós jogosult által a szerződés időtartama alatt várható, a koncesszió tárgyát képező építési beruházásból, illetve szolgáltatásmegrendelésből, valamint az ezekhez kapcsolódó árubeszerzésekből származó teljes - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevétel.
- (2) Az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értékének megállapításakor az (1) bekezdésben foglaltak mellett figyelembe kell venni különösen a következőket:
- a) opcionális részt tartalmazó ajánlatkérés esetén az opcionális rész értéke;
- b) a koncesszió tárgyát képező építmények használói vagy a szolgáltatások igénybe vevői által fizetett díjakból és bírságokból származó bevétel, ide nem értve az ajánlatkérő nevében beszedett díjat és bírságot;

<sup>8</sup> Módosította: 2016. évi CLX. törvény 51. § 10.

<sup>9</sup> Megállapította: 2016. évi CLX. törvény 7. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.



- c) az ajánlatkérő által a koncessziós jogosult részére teljesített pénzbeli ellenszolgáltatás, illetve a részére bármilyen formában biztosított pénzügyi előny, ideértve a közszolgáltatási kötelezettség ellátásáért fizetett díjazást és a közberuházási támogatást is;
  - d) harmadik személy által a koncesszió teljesítésével kapcsolatban a koncessziós jogosult részére nyújtott támogatás, illetve a részére bármilyen formában biztosított pénzügyi előny;
  - e) a koncesszió részét képező bármilyen eszköz értékesítéséből származó jövedelem;
  - f) a koncesszió teljesítéséhez szükséges, az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott áru és szolgáltatás értéke;
  - g) a részvételre jelentkezők vagy az ajánlattevők részére fizetendő jutalék vagy egyéb kifizetés.
- (3) Az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értékének meghatározása során a 19. § (1)-(3) bekezdését megfelelően kell alkalmazni.
- (4) Az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értékének meghatározására vonatkozó objektív módszert a közbeszerzési dokumentumokban ismertetni kell.

### XIII. FEJEZET AZ AJÁNLATOK ÉS A RÉSZVÉTELI JELENTKEZÉSEK BÍRÁLATA

#### A bírálat folyamata

69. § (1) Az ajánlatok és részvételi jelentkezések elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok, illetve részvételi jelentkezések megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.
- (2) Az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlat vagy részvételi jelentkezés érvénytelen, és hogy van-e olyan gazdasági szereplő, akit az eljárásból ki kell zárni. Az ajánlatkérő a bírálat során az alkalmassági követelmények, a kizáró okok és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok előzetes ellenőrzésére köteles az egységes európai közbeszerzési dokumentumba foglalt nyilatkozatot elfogadni, valamint minden egyéb tekintetben a részvételi jelentkezés és az ajánlat megfelelőségét ellenőrizni, szükség szerint a 71-72. § szerinti bírálati cselekményeket elvégezni. Az ajánlatkérő az egységes európai közbeszerzési dokumentum szerinti nyilatkozattal egyidejűleg - több szakaszból álló eljárásban a részvételi szakaszban - ellenőrzi a nyilatkozatban feltüntetett, a (11) bekezdés szerint elérhető adatbázisok adatait is.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján megfelelőnek talált ajánlatokat az ajánlatkérő az értékelési szempontok szerint értékeli.
- (4)<sup>10</sup> Az eljárás eredményéről szóló döntés meghozatalát megelőzően az ajánlatkérő köteles az értékelési szempontokra figyelemmel legkedvezőbbnek tekinthető ajánlattevőt megfelelő határidő tűzésével felhívni a kizáró okok, az alkalmassági követelmények, valamint - adott esetben - a 82. § (5) bekezdése szerinti objektív kritériumok tekintetében a közbeszerzési dokumentumokban előírt igazolások benyújtására. A kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezetnek csak az alkalmassági követelmények tekintetében kell az igazolásokat benyújtani. A gazdasági szereplő által ajánlatában, részvételi jelentkezésében az ajánlatkérő erre vonatkozó, e § szerinti felhívása nélkül benyújtott igazolásokat az ajánlatkérő figyelmen kívül hagyhatja és elegendő azokat csak az eljárást lezáró döntést megelőzően, kizárólag azon ajánlattevők tekintetében bevonni a bírálatba, amely ajánlattevőket ajánlatkérő az igazolásokat benyújtására kívánt felhívni. Amennyiben az ajánlattevő az igazolásokat korábban benyújtotta, az ajánlatkérő nem hívja fel az ajánlattevőt az igazolások ismételt benyújtására, hanem úgy tekinti, mintha a korábban benyújtott igazolásokat az ajánlatkérő felhívására nyújtották volna be - és szükség szerint hiánypótlást rendel el vagy felvilágosítást kér.

<sup>10</sup> Megállapította: 2016. évi CLX. törvény 21. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.



- (5) Ha a (4) bekezdés szerinti ajánlattevő nem vagy az esetleges hiánypótlást, illetve felvilágosítás kérést követően sem megfelelően nyújtja be az igazolásokat (ideértve azt is, ha az igazolás nem támasztja alá az egységes európai közbeszerzési dokumentumban foglalt nyilatkozat tartalmát, vagy azzal ellentétes), az ajánlatkérő ezen ajánlattevő ajánlatának figyelmen kívül hagyásával az értékelési szempontokra figyelemmel legkedvezőbbnek tekinthető ajánlattevőt hívja fel a (4) bekezdés szerint az igazolások benyújtására. Az ajánlatkérő az eljárást lezáró döntésben csak olyan ajánlattevőt nevezhet meg nyertes ajánlattevőként, aki az alkalmassági követelmények, a kizáró okok és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok tekintetében az e törvényben és a külön jogszabályban foglaltak szerint előírt igazolási kötelezettségének eleget tett.
- (6) Az ajánlatkérő az eljárást lezáró döntés meghozatalát megelőzően dönthet úgy, hogy a (4) bekezdésben foglaltak szerint nemcsak a legkedvezőbb, hanem az értékelési sorrendben azt követő meghatározott számú következő legkedvezőbb ajánlattevőt is felhívja az igazolások benyújtására. Az ajánlatkérő az összegezésben csak akkor nevezheti meg a második legkedvezőbb ajánlattevőt, ha az eljárást lezáró döntés meghozatalát megelőzően őt is felhívta az igazolások benyújtására. Az e bekezdés szerinti lehetőséggel az ajánlatkérő akkor élhet, ha az értékelés módszerét figyelembe véve valamelyik ajánlat figyelmen kívül hagyása esetén az ajánlattevők egymáshoz viszonyított sorrendje nem változik.
- (7) Ha az ajánlatkérőnek a részvételi jelentkezések és az ajánlatok bírálata során alapos kétsége merül fel valamely gazdasági szereplő nyilatkozatának valóságtartalmára vonatkozóan, bármikor őt munkanapos határidő tűzésével kérheti az érintett ajánlattevőt vagy részvételre jelentkezőt, hogy nyújtsa be a (4) bekezdés szerinti igazolásokat.
- (8) Ha ajánlatkérő él azzal a lehetőséggel, hogy a több szakaszból álló eljárás részvételi szakaszában meghatározza az ajánlattételre felhívandó gazdasági szereplők keretszámát, és az adott közbeszerzési eljárásban a keretszámot meghaladó részvételi jelentkezést nyújtottak be, az ajánlatkérő köteles már a részvételi jelentkezések bírálata során a (4) bekezdés szerinti igazolásokat bekérni, és a részvételi szakasz eredményét ezek figyelembevételével megállapítani.
- (9) Az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező utólagos igazolási kötelezettsége arra irányul, hogy bizonyítsa az alkalmassági követelmények, a kizáró okok fenn nem állása és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok tekintetében az egységes európai közbeszerzési dokumentum alapján az ajánlatkérő által figyelembe vett értékek teljesülését. Az alkalmassági követelményeknek való megfelelés, a kizáró okok fenn nem állása és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok tekintetében figyelembe vett értékek teljesülése esetén az ajánlat vagy részvételi jelentkezés akkor is érvényes, ha a benyújtott igazolások eltérnek a korábbi nyilatkozatban feltüntetett adatoktól. Az igazolások utólagos benyújtásakor igazolt, adott esetben a korábbi nyilatkozat szerinti értékeket meghaladó adatok azonban már nem változtatják meg az ajánlattételre felhívni kívánt részvételre jelentkezők rangsorát.
- (10) A Kormány rendeletben határozza meg, hogy az ajánlatkérő milyen igazolási módokat köteles elfogadni, illetve milyen dokumentumok benyújtását írhatja elő az alkalmasság és a kizáró okok körében.
- (11) Nem kérhető igazolás benyújtása, ha az ajánlatkérő az Európai Unió bármely tagállamában működő, - az adott tagállam által az e-Certis rendszerben igazolásra alkalmas adatbázisként feltüntetett - ingyenes elektronikus adatbázisba belépve közvetlenül hozzájuthat az igazoláshoz vagy egyéb releváns információhoz. Nem magyar nyelvű nyilvántartás esetén az ajánlatkérő kérheti a releváns igazolás vagy információ magyar nyelvű fordításának benyújtását. A magyarországi nyilvántartások közül a hatósági nyilvántartások, valamint a külön jogszabályban nevesített nyilvántartások tekintendők az igazolás benyújtásának kiváltására alkalmas nyilvántartásnak. A magyarországi ilyen nyilvántartások listájának az e-Certis rendszerben való közzétételéről a Közbeszerzési Hatóság gondoskodik.



- (12) Az alkalmassági követelmények tekintetében a gazdasági, valamint szakmai kamara a tagjai tevékenységi körében - a külön jogszabályban részletesen szabályozott - minősített ajánlattevői jegyzéket hozhat létre. A minősített ajánlattevői jegyzéket a Közbeszerzési Hatóságnál nyilvántartásba kell venni, a Közbeszerzési Hatóság ellenőrzi, hogy a jegyzékbe vétel feltételei az e törvényben és a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelnek.
- (13) Az ajánlatkérő jogosult az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben benyújtott igazolás, nyilatkozat tartalmának ellenőrzése érdekében más állami vagy önkormányzati szervtől, hatóságtól vagy gazdasági szereplőtől információt kérni. A megkeresett szervezet három munkanapon belül köteles az információt megadni.
- (14) Az ajánlatkérő jogosult a kizáró okok fenn nem állása és az alkalmasság megítélése céljából az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben megnevezett személyek természetes személyazonosító adatait, valamint képzettségre és végzettségre, szakmai gyakorlatra, szervezeti, köztestületi tagságra és gazdasági társaságban fennálló tagságra vonatkozó adatait kezelni. A kizáró okok fenn nem állásának ellenőrzése keretében - a külön jogszabályban foglalt igazolási szabályok szerint - a büntetlen előéletre vonatkozó adatról hatósági igazolás is kérhető. A kizáró okok hiányának igazolásához benyújtandó, külön jogszabályban foglalt nyilatkozat gazdasági, valamint szakmai kamara előtt annak tagja által tett nyilatkozat is lehet.

- 70. § (1)**<sup>11</sup> Az ajánlatkérő az ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül köteles elbírálni. Az ajánlatkérő a 69. §-tól eltérően az ajánlatok bírálata és értékelése nélkül meghozhatja az eljárás eredménytelenségéről szóló döntést, ha az adott eljárásban végleges árajánlatok mindegyike meghaladja a - 75. § (4) bekezdésének megfelelően igazolt - rendelkezésre álló anyagi fedezet összegét. Ha az ajánlatkérő nem végzi el az ajánlatok bírálatát, az eredménytelen eljárásra tekintettel az ajánlatkérő nem élhet a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás indításának lehetőségével a 98. § (2) bekezdés a) pontja szerint. Az ajánlatkérő a 69. §-tól eltérően az ajánlatok bírálata és értékelése nélkül meghozhatja az eljárás eredménytelenségéről szóló döntést akkor is, ha az eljárás eredménytelensége a 75. § (2) bekezdés e) pontján alapul.
- (2) Ha az ajánlatkérő az elbírálást nem tudja olyan időtartam alatt elvégezni, hogy az ajánlattevőknek az eljárást lezáró döntésről való értesítésére az ajánlati kötöttség fennállása alatt sor kerüljön, felkérheti az ajánlattevőket ajánlataiknak meghatározott időpontig történő további fenntartására, az ajánlati kötöttség kiterjesztése azonban nem haladhatja meg az ajánlati kötöttség lejártának eredeti időpontjától számított hatvan napot. Ha az ajánlattevő az ajánlatkérő által megadott határidőben nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy ajánlatát az ajánlatkérő által megjelölt időpontig fenntartja. Ha valamelyik ajánlattevő az ajánlatát nem tartja fenn, az ajánlati kötöttség lejártának eredeti időpontját követően az eljárás további részében az értékelés során ajánlatát figyelmen kívül kell hagyni.
- (3) Az ajánlatkérő a részvételi jelentkezéseket köteles a lehető legrövidebb időn belül elbírálni. Ha a részvételi felhívásban feltüntetett, az ajánlattételi felhívás megküldésének időpontjáig a bírálatot nem tudja befejezni, minden részvételre jelentkezőnek egyidejűleg értesítést küld az ajánlattételi felhívás megküldésének - annak eredeti időpontjától számított hatvan napnál nem későbbi - új időpontjáról, és a részvételi szakasz eredményéről ezt megelőzően kell a részvételre jelentkezőket értesíteni.

### Hiánypótlás, felvilágosításkérés és a számítási hibajavítása

- 71. § (1)** Az ajánlatkérő köteles az összes ajánlattevő és részvételre jelentkező számára azonos feltételekkel biztosítani a hiánypótlás lehetőségét, valamint az ajánlatban vagy részvételi

<sup>11</sup> Megállapította: 2016. évi CLX. törvény 22. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.



- jelentkezésben található, nem egyértelmű kijelentés, nyilatkozat, igazolás tartalmának tisztázása érdekében az ajánlattevőtől vagy részvételre jelentkezőtől felvilágosítást kérni.
- (2) A hiánypótlásra vagy a felvilágosítás nyújtására vonatkozó felszólítást az ajánlatkérő a többi ajánlattevő vagy részvételre jelentkező egyidejű értesítése mellett közvetlenül köteles az ajánlattevő, illetve részvételre jelentkező részére megküldeni, megjelölve a határidőt, továbbá a hiánypótlási felhívásban a pótlendő hiányokat.
- (3) A hiányok pótlása csak arra irányulhat, hogy az ajánlat vagy részvételi jelentkezés megfeleljen a közbeszerzési dokumentumok vagy a jogszabályok előírásainak. A hiánypótlás során az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben szereplő iratokat - ideértve a 69. § (4)-(5) bekezdése szerint benyújtandó dokumentumokat is - módosítani és kiegészíteni is lehet.
- (4)<sup>12</sup> Ha az ajánlatkérő megállapítja, hogy az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező az alkalmasság igazolásához olyan gazdasági szereplő kapacitásaira támaszkodik, vagy olyan alvállalkozót nevezett meg, amely a 62. § (1) bekezdés a)-h), k)-n) és p)-q) pontja szerinti, korábbi eljárásban tanúsított magatartás alapján a j) pontja szerinti vagy - ha az ajánlatkérő előírta - a 63. § szerinti kizáró ok hatálya alatt áll, a kizáró okkal érintett gazdasági szereplő kizárása mellett hiánypótlás keretében felhívja az ajánlattevőt vagy részvételre jelentkezőt a kizárt helyett szükség esetén más gazdasági szereplő megnevezésére.
- (5) Amíg bármely ajánlattevő vagy részvételre jelentkező számára hiánypótlásra vagy felvilágosítás nyújtására - a (2) bekezdés szerinti felszólításban, illetve értesítésben megjelölt - határidő van folyamatban, az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező pótolhat olyan hiányokat, amelyekre nézve az ajánlatkérő nem hívta fel hiánypótlásra.
- (6) Az ajánlatkérő köteles újabb hiánypótlást elrendelni, ha a korábbi hiánypótlási felhívás(ok)ban nem szereplő hiányt észlelt. Nem köteles az ajánlatkérő újabb hiánypótlást elrendelni, ha a hiánypótlással az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező az ajánlatban vagy a részvételi jelentkezésben korábban nem szereplő gazdasági szereplőt von be az eljárásba, és e gazdasági szereplőre tekintettel lenne szükséges az újabb hiánypótlás, feltéve, hogy az eljárást megindító felhívásban feltüntette, hogy ilyen esetben nem - vagy csak az általa meghatározott korlátozással - rendel el újabb hiánypótlást. A korábban megjelölt hiány a későbbi hiánypótlás során már nem pótolható.
- (7) Az ajánlatkérő kizárólag az (1)-(2) bekezdésben foglaltak szerint és csak olyan felvilágosítást kérhet, amely az ajánlatok vagy részvételi jelentkezések elbírálása érdekében szükséges.
- (8) A hiánypótlás vagy a felvilágosítás megadása:  
a) nem járhat a 2. § (1)-(3) és (5) bekezdésében foglalt alapelvek sérelmével és  
b)<sup>13</sup> annak során az ajánlatban a beszerzés tárgyának jellemzőire, az ajánlattevő szerződéses kötelezettsége végrehajtásának módjára vagy a szerződés más feltételeire vonatkozó dokumentum tekintetében csak olyan nem jelentős, egyedi részletkérdésre vonatkozó hiba javítható vagy hiány pótolható, továbbá átalánydíjas szerződés esetén az árazott költségvetés (részletes árajánlat) valamely tétele és egységára pótolható, módosítható, kiegészíthető vagy törölhető, amelynek változása a teljes ajánlati árat vagy annak értékelés alá eső részösszegét és az ajánlattevők között az értékeléskor kialakuló sorrendet nem befolyásolja.
- (9)<sup>14</sup> A 76. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékeléshez az ajánlatkérő által bemutatni kért szakemberek személye hiánypótlás keretében csak a (4) bekezdésben foglalt esetben és csak úgy változhat, hogy a hiánypótlásban az értékeléskor figyelembe veendő minden releváns körülmény tekintetében a korábbival legalább egyenértékű szakember kerül bemutatásra. Ha a hiánypótlás során a korábbinál nagyobb tapasztalattal, magasabb képzettséggel rendelkező személy kerül bemutatásra, az ajánlatkérő az értékeléshez akkor is

<sup>12</sup> Módosította: 2016. évi CLX. törvény 51. § 16.

<sup>13</sup> Módosította: 2016. évi CLX. törvény 51. § 17.

<sup>14</sup> Megállapította: 2016. évi CLX. törvény 23. §. Hatályos: 2017. I. 1-től.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



csak az általa pótolta szakember adatait veheti figyelembe, a hiánypótlás ilyenkor is csak az érvényessé tételt szolgálja, és nem eredményezi az értékeléskor figyelembe veendő tényezők változását. Ha a 76. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékeléshez bemutatott szakemberekre vonatkozó, a felolvasólapon feltüntetett adat és az ajánlatban a szakemberre vonatkozóan csatolt dokumentum tartalma között ellentmondás van, és nem sikerül felvilágosítás vagy a már bemutatott szakemberre vonatkozó dokumentum hiánypótlása keretében a felolvasólapon feltüntetett adatot alátámasztani, az ajánlatkérő az értékeléskor - feltéve, hogy az a felolvasólapon szereplő adatnál az értékeléskor kevésbé kedvező - azt az adatot veszi figyelembe, amelyet a szakemberre vonatkozóan csatolt dokumentumok alátámasztanak. Az ajánlatkérő az értékelt adat ezen megállapított értékéről az eljárásban részt vevő minden ajánlattevőt, az érték megállapítását követően haladéktalanul, egyidejűleg értesít. Ha a felolvasólapon feltüntetett adat és a szakemberre vonatkozóan csatolt dokumentum tartalma között olyan ellentmondás áll fenn, hogy a felolvasólapon szereplő adat az értékeléskor kevésbé kedvező, az értékeléskor a felolvasólapon szereplő adatot kell figyelembe venni.

- (10) Az ajánlatkérő köteles meggyőződni arról, hogy a hiánypótlás vagy a felvilágosítás megadása az e §-ban foglaltaknak megfelel. A (3) vagy (8)-(9) bekezdés rendelkezéseinek megsértése esetén, vagy ha a hiánypótlást, felvilágosítást megadását nem, vagy nem az előírt határidőben teljesítették, kizárólag az eredeti ajánlati vagy részvételi jelentkezési példányt (példányokat) lehet figyelembe venni az elbírálás során.
- (11) Ha az ajánlatkérő az ajánlatban az értékelésre kiható számítási hibát észlel, annak javítását az ajánlatkérő végzi el úgy, hogy a közbeszerzés tárgya elemeinek tételesen meghatározott értékeit (az alapadatokat) alapul véve számítja ki az összesített ellenértéket vagy más - az ajánlatban megtalálható számításra alapuló - adatot. A számítási hiba javításáról az összes ajánlattevőt egyidejűleg, közvetlenül, írásban, haladéktalanul tájékoztatni kell.

### Aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalások

72. § (1) Az ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni, ha az ajánlat a megkötni tervezett szerződés tárgyára figyelemmel aránytalanul alacsony összeget tartalmaz az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében.
- (2) Az ajánlatkérő figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen
- a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,
  - a választott műszaki megoldásra,
  - a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,
  - az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,
  - a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy
  - az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.
- (3) Az ajánlatkérő az indokolás elfogadhatóságának megítéléséhez - ha az elfogadhatóság kétséges - további kiegészítő indokolást kérhet az ajánlattevőtől, a többi ajánlattevő egyidejű értesítése mellett. Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha a



- közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető.
- (4) Nem megfelelő az indokolás különösen, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabékekről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.
  - (5) Ha az ajánlati ár megalapozottságáról a döntés meghozatalához az szükséges, az ajánlatkérő összehasonlítás céljából a többi ajánlattevőtől is kérhet be meghatározott ajánlati elemeket megalapozó adatokat.
  - (6) Az ajánlatkérő az állami támogatás miatt kirívóan alacsonynak értékelt ellenszolgáltatást tartalmazó ajánlatot csak abban az esetben nyilváníthatja érvénytelennek, ha ezzel kapcsolatban előzetesen írásban tájékoztatást kért az ajánlattevőtől, és ha az ajánlattevő nem tudta igazolni, hogy a kérdéses állami támogatást jogszerűen szerezte. Az ezen okból érvénytelen ajánlatokról az ajánlatkérő köteles tájékoztatni - a Közbeszerzési Hatóságon keresztül - az Európai Bizottságot.
  - (7) Az (1)-(6) bekezdésben foglalt eljárásrendet megfelelően alkalmazni kell arra az esetre is, ha az ajánlatnak valamely egyéb eleme tartalmaz teljesíthetetlennek ítélt kötelezettségvállalást. Ebben az esetben az ajánlatkérő érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy az adott kötelezettségvállalás teljesíthető.

### **Az ajánlat és a részvételi jelentkezés érvénytelensége**

- 73. § (1)** Az ajánlat vagy a részvételi jelentkezés érvénytelen, ha
- a) azt az ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejáta után nyújtották be;
  - b) az ajánlattevőt, részvételre jelentkezőt az eljárásból kizárták;
  - c) ha az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező alvállalkozója, vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezet a 62. § (1) bekezdés i) pontja, vagy az adott eljárásban felmerült magatartása alapján j) pontja szerinti kizáró ok miatt kizárásra került;
  - d) az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést;
  - e) egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit;
  - f) az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező  
fa) valamely adatot a 44. § (2)-(3) bekezdésébe ütköző módon minősít üzleti titoknak és ezt az ajánlatkérő hiánypótlási felhívását követően sem javítja; vagy  
fb) a 44. § (1) bekezdése szerinti indokolás a hiánypótlást követően sem megfelelő.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl az ajánlat érvénytelen, ha aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást vagy más teljesíthetetlen feltételt tartalmaz [72. §].
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a részvételi jelentkezés érvénytelen, ha a részvételre jelentkező ajánlatot tesz.
- (4) Az (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen az ajánlat különösen, ha nem felel meg azoknak a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, amelyeket a jogszabályok vagy kötelezően alkalmazandó kollektív szerződés, illetve a 4. mellékletben felsorolt környezetvédelmi, szociális és munkajogi rendelkezések írnak elő. A Közbeszerzési Hatóság - a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter által minden évben rendelkezésére bocsátott



adatszolgáltatás alapján - tájékoztatást tesz közzé honlapján a Magyarországon egyes ágazatokban alkalmazandó kötelező legkisebb munkaberről.

- (5) Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban tájékoztatásként közli azoknak a szervezeteknek a nevét, amelyekről az ajánlattevő tájékoztatást kaphat a (4) bekezdés szerinti azon követelményekről, amelyeknek a teljesítés során meg kell felelni. Az ajánlatkérő a (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel nem köteles a közbeszerzési eljárásban külön információk feltüntetését előírni az ajánlatban, csak azt ellenőrzi, hogy az ajánlatban feltüntetett információk nem mondanak-e ellent a (4) bekezdés szerinti követelményeknek.
- (6) Az (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen különösen az ajánlat, ha
- a) azt az ajánlati kötöttség fennállása ellenére az ajánlattevő visszavonta;
  - b) az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot határidőre nem vagy az előírt mértéknél kisebb összegben bocsátotta rendelkezésre;
  - c) az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívásban előre meghatározott egy olyan összeget, amelyet meghaladó árat vagy költséget tartalmazó ajánlatot a bírálókat során érvénytelenné fog nyilvánítani, és az ajánlat ezen összeget meghaladja.

- 74. §** (1) Az ajánlatkérőnek ki kell zárnia az eljárásból azt az ajánlattevőt, részvételre jelentkezőt, alvállalkozót vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetet, aki
- a) a kizáró okok [62. §, és ha az ajánlatkérő előírta 63. §] hatálya alá tartozik;
  - b) részéről a kizáró ok az eljárás során következett be.
- (2) Az ajánlatkérő kizárhatja az eljárásból
- a) azt az ajánlattevőt vagy részvételre jelentkezőt, aki számára nem kell nemzeti elbánást nyújtani [2. § (5) bekezdés],
  - b) azt az ajánlattevőt, aki ajánlatában olyan származású árut ajánl, amely számára nem kell nemzeti elbánást nyújtani [2. § (5) bekezdés].
- (3)<sup>15</sup> Az áru származásának megállapítására a külön jogszabályban, illetve az Unió Vámkodekx létrehozásáról szóló, 2013. október 9-i 952/2013/EU parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott származási szabályokat kell alkalmazni.

#### XIV. FEJEZET A KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS EREDMÉNYE

##### **Az eljárás eredménytelensége**

- 75. §** (1) Eredménytelen az eljárás, ha
- a) nem nyújtottak be ajánlatot vagy több szakaszból álló eljárás részvételi szakaszában részvételi jelentkezést;
  - b) kizárólag érvénytelen ajánlatot vagy részvételi jelentkezést nyújtottak be;
  - c) az eljárásban benyújtott minden ajánlat tekintetében lejárt az ajánlati kötöttség és egyetlen ajánlattevő sem tartja fenn ajánlatát.
- (2) Az ajánlatkérő eredménytelenné nyilváníthatja az eljárást, ha
- a) a szerződés megkötésére vagy teljesítésére képtelenné vált vagy a szerződéstől való elállásnak vagy a szerződés felmondásának lenne helye [53. § (4)-(6) bekezdés];
  - b) a - (4) bekezdésben foglaltak szerint igazolható - rendelkezésére álló anyagi fedezet összege nem elegendő a szerződés megkötéséhez az értékelés alapján legkedvezőbb ajánlatot tett ajánlattevővel;
  - c) valamelyik ajánlattevő vagy részvételre jelentkező az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő, illetve részvételre jelentkező érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el;

<sup>15</sup> Módosította: 2016. évi XIII. törvény 135. §.



- d) a Közbeszerzési Döntőbizottság megsemmisíti az ajánlatkérő valamely döntését, és az ajánlatkérő új közbeszerzési eljárás lefolytatását határozza el vagy eláll az eljárás lefolytatásának szándékától, az ajánlatkérő azonban nem nyilváníthatja eredménytelennek az eljárást akkor, ha a jogszerűtlen eljárást lezáró döntés megsemmisítését követően jogszerű döntés meghozatalával az eljárás jogszerűsége helyreállítható;
- e)<sup>16</sup> - a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás kivételével - egy szakaszból álló eljárásban vagy több szakaszból álló eljárás ajánlattételi (párbeszéd) szakaszában nem nyújtottak be az ajánlattételi határidőben legalább két ajánlatot (megoldási javaslatot), vagy több szakaszból álló eljárás részvételi szakaszában a részvételi határidőben legalább két részvételi jelentkezést;
- f)<sup>17</sup> a közbeszerzéshez támogatást nyújtó vagy a közbeszerzések jogszabályban előírt folyamatba épített ellenőrzését végző szerv megállapítása szerint súlyos jogsértés történt, és a közbeszerzési eljárás szabályai szerint ajánlatkérőnek már nincs lehetősége az eljárás jogszerűségét helyreállítani.
- (3) Ha a (2) bekezdés a) pontjában foglalt eredménytelenségi eset oka a teljesítéshez eredetileg rendelkezésre álló anyagi fedezet egészben vagy részben történő elvonása, az ajánlatkérő köteles tájékoztatást adni a rendelkezésre állt anyagi fedezet összegéről, valamint arról, hogy az mely szervezet döntésével, mikor és milyen okból került elvonásra, átcsoportosításra.
- (4) A (2) bekezdés b) pontjában foglalt esetben az ajánlatkérő az eljárást megindító hirdetmény feladásakor az elektronikus hirdetménykezelő rendszerben (kérelem) rögzített adattal, vagy a közbeszerzési eljárás során dokumentált, legkésőbb a végleges ajánlatok bontása előtt az ajánlattevőkkel vagy részvételre jelentkezőkkel közölt adattal, elektronikus árlejtés esetén az árlejtés megkezdését megelőzően az elektronikus rendszerben rögzített adattal igazolhatja a rendelkezésre álló fedezet összegét.
- (5) Ha az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásban lehetővé tette a részekre történő ajánlattételt, az eredménytelenség az eljárásnak csak az eredménytelenségi okkal érintett részére állapítható meg. Ha az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívásban rögzítette és megindokolta, hogy bármely rész eredménytelensége esetén már nem áll érdekében a szerződések megkötése, az eljárást valamennyi rész tekintetében eredménytelenné nyilváníthatja.
- (6)<sup>18</sup> Ajánlatkérő a közbeszerzési eljárást megindító felhívásban köteles megadni, hogy alkalmazza-e az adott eljárásban a 75. § (2) bekezdés e) pontját. A közbeszerzésekért felelős miniszter az ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejártát megelőzően előírhatja a 195. § (1) bekezdésében meghatározott ajánlatkérők számára, valamint a támogatásban részesülő, a közbeszerzésekért felelős miniszter által jogszabály alapján ellenőrzött beszerzés vonatkozásában bármely ajánlatkérő számára a 75. § (2) bekezdés e) pontjának kötelező alkalmazását oly módon, hogy megfelelő időtartam álljon az ajánlatkérő rendelkezésére a szükséges intézkedések megtételére. Ebben az esetben az eljárást megindító felhívást az ajánlatkérő köteles a 75. § (2) bekezdés e) pontja szerinti eredménytelenségi ok alkalmazását feltüntetve módosítani.

### 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés f), i), o), r), u), v) és x) pontjában, valamint a 38. § vonatkozásában a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 53. § g) pontjában

<sup>16</sup> Beiktatta: 2016. évi CLX. törvény 24. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>17</sup> Beiktatta: 2016. évi CLX. törvény 24. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>18</sup> Beiktatta: 2016. évi CLX. törvény 24. § (3). Hatályos: 2017. I. 1-től.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



kapott felhatalmazás alapján, az Alkotmány 35. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya - a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel - kiterjed
- a) az építőipari kivitelezési tevékenység folytatására,
  - b)<sup>19</sup> az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő építető, építészeti-műszaki tervező (a továbbiakban: tervező), kivitelező, felelős műszaki vezető, tervezői művezető, építési műszaki ellenőr és az építetői fedezetkezelő feladataira,
  - c) az építési napló, az építési napló alvállalkozói nyilvántartása és a felmérési napló vezetésére,
  - d) a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményeire,
  - e) az építőipari kivitelezési tevékenység pénzügyi fedezetének, valamint a kivitelező által nyújtott biztosíték kezelésének rendjére,
  - f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésével kapcsolatos eljárásra és adatszolgáltatásra,
  - g) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésével kapcsolatos eljárásokra,
  - h)<sup>20</sup> az építészeti-műszaki tervezési (a továbbiakban: tervezési) és a kivitelezési szerződés kötelező tartalmi és formai előírásaira,
  - i) a vállalkozói díjjal kapcsolatos szabályozásra,
  - j) az építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékének a vezetésére,
  - k)<sup>21</sup> az építőipari kivitelezési vállalkozások minősítéséhez szükséges adatszolgáltatásra.
- (2) E rendeletnek a kivitelezési dokumentációra vonatkozó előírásait - az antennák, antennatartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak kivételével - a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre akkor kell alkalmazni, ha külön jogszabály másként nem rendelkezik.
- (3)<sup>22</sup> E rendeletnek az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásra vonatkozó előírásait az atomenergia alkalmazására szolgáló, a nemzetbiztonsági, a honvédelmi és a katonai célú építményekre nem kell alkalmazni.
- (4)<sup>23</sup> A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) hatálya alá tartozó építési beruházások esetében e rendelet rendelkezéseit a Kbt.-ben és a Kbt. végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

## 2. § E rendelet alkalmazásában

- a)<sup>24</sup> *építési munkaterület*: az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének az építető által a fővállalkozó kivitelezőnek, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező által az alvállalkozónak átadott helye; ennek minősül a munkaszervezéssel összefüggő felvonulási, előkészítési, valamint a tevékenység végzéséhez szükséges építési anyagok, gépek, szerkezetek,

<sup>19</sup> Módosította: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 7. § 1., 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 93. § a), 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 55. § -a).

<sup>20</sup> Módosította: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 7. § 2., 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 1.

<sup>21</sup> Beiktatta: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 55. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>22</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 55. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>23</sup> Megállapította: 323/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 5. § (1). Hatályos: 2015. XI. 1-től.

<sup>24</sup> Módosította: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (20) 1.1.

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



szervények és felvonulási épületek elhelyezésére és az előkészítő technológiai munkafolyamatok elvégzésére szolgáló terület is,

b) *építési szakmunka*: szakirányú képzéssel, jogszabály alapján végezhető építési-szerelési munka,

c) *építési-szerelési munka*: az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka,

d) *jókarbantartó tevékenység*: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka,

e)<sup>25</sup> *többletmunka*: a szerződéskötés alapját képező (ajánlatkérési vagy kivitelezési) dokumentációban kimutathatóan meglévő, a vállalkozó kivitelező által készített árazott tételes költségvetésben szereplő tétel, amelynek mennyisége előre nem látható műszaki szükségességből növekszik,

f)<sup>26</sup> *pótmunka*: a szerződés alapját képező dokumentációban nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből külön megrendelt tétel,

g)<sup>27</sup> *árazatlan (tételes) költségvetési kiírás*: minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával,

h) *építőipari rezsioradíj*: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaóra vetített - a kivitelező tényköltségei alapján számított vagy tervezett - összes költsége. Az építőipari rezsioradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját. Az építőipari rezsioradíj számítási alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alpbér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsioradíj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsijellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket,

i)<sup>28</sup> *építetetői fedezetkezelő*: az építőipari kivitelezési tevékenység kivitelezési szerződésben meghatározott ellenértéke pénzügyi fedezetének és a kivitelező által nyújtott biztosíték összegének kezelője,

j)<sup>29</sup> *elektronikus alvállalkozói nyilvántartás*: építetetői fedezetkezelő közreműködése esetén a fővállalkozó kivitelező építési naplórészét képező elektronikus nyilvántartás, mely tartalmazza az építési tevékenység megvalósításában résztvevő összes vállalkozó kivitelező és az általuk vállalt kivitelezési munka adatait,

k)<sup>30</sup> *vállalkozó kivitelező*: az az építőipari kivitelezési tevékenységet üzletszerű gazdasági tevékenységként végző vállalkozó, amely vagy aki a kivitelezői láncolatban elfoglalt helye és szerződés szerinti pozíciója alapján fővállalkozó kivitelező, megrendelő vállalkozó kivitelező vagy alvállalkozó kivitelező lehet,

<sup>25</sup> Módosította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § a).

<sup>26</sup> Módosította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § b).

<sup>27</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 2.

<sup>28</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>29</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 56. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>30</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 56. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től. Módosította: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (20) 1.2.



- l)<sup>31</sup> fővállalkozó kivitelező: az építetővel kivitelezési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozó kivitelező,  
m)<sup>32</sup> alvállalkozó kivitelező: a megrendelő vállalkozó kivitelezővel kivitelezési szerződést kötő vállalkozó kivitelező,  
n)<sup>33</sup> megrendelő vállalkozó kivitelező: az alvállalkozóval kivitelezési szerződést kötő, ellenszolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező,  
o)<sup>34</sup> elektronikus építési napló: az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendeletben e-építési naplóként meghatározott elektronikus alkalmazás,  
p)<sup>35</sup> naplóügyfél-jel: az e-építési napló által - az első Ügyfélkapus azonosítással történő belépés alkalmával, minden felhasználó számára - automatikusan generált kilencjegyű azonosító jel, amely az alkalmazás további használata során azonosítja az egy adott ügyfélkapun keresztül belépő természetes személyt.

## II. Fejezet

### ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG

3. § (1)<sup>36</sup> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 39/A. § (6) bekezdése szerinti kivitelezési szerződést<sup>37</sup>
- a) üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén írásba kell foglalni, és
- b)<sup>38</sup> - ha az építető és a fővállalkozó kivitelező között jön létre - a 17. § (2) bekezdés a) pontja szerinti esetben ügyvéd vagy jogtanácsos általi ellenjegyzése szükséges.
- A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.
- (2) A kivitelezési szerződés tartalmazza<sup>39</sup>
- a)<sup>40</sup> az építető, alvállalkozói szerződés esetén a megrendelő vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőtében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét és elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) vezetés esetén az alkalmazás használatához szükséges naplóügyfél-jelét (a továbbiakban: NÜJ),
- b)<sup>41</sup> a szolgáltatásra kötelezett vállalkozó kivitelező nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét, elérhetőségét, adószámát, vállalkozó kivitelezők nyilvántartása szerinti nyilvántartási számát, pénzforgalmi számlaszámát, valamint a képviselőtében eljáró személy nevét vagy megnevezését, címét vagy székhelyét és elérhetőségét,

<sup>31</sup> Módosította: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (20) 1.3., 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>32</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 56. § (2). Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>33</sup> Beiktatta: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 56. § (2). Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>34</sup> Beiktatta: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 56. § (3). Hatályos: 2013. X. 1-től.

<sup>35</sup> Beiktatta: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2014. III. 15-től.

<sup>36</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 4.

<sup>37</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>38</sup> Módosította: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 7. § 3.

<sup>39</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 4.

<sup>40</sup> Módosította: 314/2009. (XII. 28.) Korm. rendelet 65. §, 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 92. § aa), 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 5., 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § c).

<sup>41</sup> Módosította: 314/2009. (XII. 28.) Korm. rendelet 65. §, 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 92. § ab), 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (20) 2.



- c) a szerződés tárgyában megjelölve a vállalt építőipari kivitelezési tevékenység vagy építési-szerelési munka pontos megnevezését, az építési munkaterület pontos körülírását (cím, helyrajzi szám), az építményre, építési tevékenységre vonatkozó követelmény (mennyiségi és minőségi mutatók) meghatározásával,
- d)<sup>42</sup> a vállalt teljesítési szakaszokat, határidőket részletesen (ideértve a kivitelezési tervszolgáltatásnak, az építési munkaterület átadásának, az építési napló megnyitásának, a tervezett kezdésnek, figyelemmel a (12) bekezdésre, a részteljesítés, az átadás-átvétel, a birtokbaadás határidejét vagy határnapját, az igényelt befejezési határidőt vagy határnapot),
- e) a vállalkozói díj összege mellett az elszámolás formáját, módját, a fizetés módját, határidejét, a d) pontban foglaltak figyelembevételével szakaszait,
- f)<sup>43</sup> annak rögzítését, hogy az építtető vagy a megrendelő vállalkozó kivitelező, alvállalkozó igénybevételehez nem járul hozzá,
- g) a kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezést,
- h) az építőipari kivitelezés során keletkező hulladékok - engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő - elszállítására (elszállítására) kötelezett megnevezését,
- i) a vállalkozói díj megállapításának alapjául szolgáló árazatlan költségvetési kiírás meglétére történő utalást, ha annak elkészítését e rendelet vagy más jogszabály előírja,
- j) az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő pótmunka díjának elszámolási módját,
- k)<sup>44</sup> fővállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult építési műszaki ellenőr, alvállalkozói szerződés esetén a teljesítésigazolás kiadására jogosult felelős műszaki vezető megnevezését,
- l) a szerződő felek erre irányuló megállapodása és a jogszabályi feltételek fennállása esetén annak rögzítését, hogy a szerződéses jogviszonyukból keletkező vitájuk rendezése érdekében igénybe vesznek-e mediátori közreműködést, illetve jogvitájukat eseti vagy állandó választottbíróság elé terjesztik-e,
- m) az építtető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződésben meghatározott építőipari kivitelezési tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetével rendelkezik,
- n) ha az építtető a fővállalkozó kivitelező részére az ellenszolgáltatása részeként előleg kifizetését biztosítja, az előleg felhasználásának meghatározását és az előleg elszámolásának módját,
- o) a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a szavatossági, jótállási (a továbbiakban: garanciális), valamint a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetére nyújtott (a továbbiakban: teljesítési) biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
- p)<sup>45</sup> a tartalékkeret felhasználásának részletes szabályait, ha a szerződő felek a pótmunka fedezetének biztosítására tartalékkeretet kötnek ki,
- q)<sup>46</sup> a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Fgyr.) szerinti üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek minősülő kivitelezési szerződés esetén
- qa) az Fgyr. szerinti szerződéskötést megelőző tájékoztatást, és
- qb) az építtető kifejezett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kívánja-e a szerződéskötéstől számított 14 napon belül a kivitelezési tevékenység megkezdését,

<sup>42</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 6.

<sup>43</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 57. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>44</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 57. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>45</sup> Beiktatta: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 5. § (1). Hatályos: 2010. V. 15-től.

<sup>46</sup> Beiktatta: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 11. § (2). Hatályos: 2014. VI. 13-tól.



- r)<sup>47</sup> a kivitelező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik vagy legkésőbb a munkaterület átadásakor rendelkezni fog.
- (2a)<sup>48</sup> Az általános építmények körében, ha az építető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét képezi az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.
- (3)<sup>49</sup> Az alvállalkozói kivitelezési szerződés - a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően - tartalmazza név, illetve megnevezés, adószám, lakcím, illetve székhely szerint rögzítve, hogy mely vállalkozó (fővállalkozó) kivitelezővel kötött kivitelezési szerződés teljesítése érdekében kerül sor az alvállalkozói kivitelezési szerződés megkötésére, valamint építetői fedezetkezelő közreműködése esetén az építetői fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét.
- (4)<sup>50</sup> A (2) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek (a továbbiakban: Ptk.) a kivitelezési szerződésre vonatkozó rendelkezései irányadóak.
- (5) A vállalkozói díjnak magában kell foglalnia
- a) a közvetlen költséget, ennek keretében
  - aa) az anyagköltséget és a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt,
  - ab) az építőipari rezsioradíj alapján számított munkadíjat,
  - b) a fedezetet, ennek keretében
  - ba) a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket,
  - bb)<sup>51</sup> a tervezett nyereséget, amennyiben azt a rezsioradíj nem tartalmazza.
- (6)<sup>52</sup> Aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha a vállalkozó kivitelező által alkalmazott rezsioradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértékénél. A kivitelezési szerződés megkötésekor az aránytalanul alacsony ár vizsgálata során az építésügyért felelős miniszter által működtetett honlapon található elektronikus költségvetési kiírási programban meghatározott élőmunka szükségleti normatívákat irányadónak lehet tekinteni.
- (7)<sup>53</sup>
- (8)<sup>54</sup> A többletmunka utólag csak akkor számolható el, ha a vállalkozó kivitelező által készített árazott tételes költségvetési kiírásban a tétel szerepelt, de a mennyiség változott.
- (9)<sup>55</sup> A kivitelező - az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint - a műszaki szükségesség, vagy a rendeltetészerű és biztonságos használat miatt szükséges pótmunkát köteles elvégezni.
- (10) A szerződés módosítását megalapozó körülménynek tekintendő különösen, ha a szerződés teljesítése során olyan természeti vagy építészeti érték kerül elő, amelyről a kulturális örökségvédelmi hatóság külön jogszabályban meghatározott intézkedése alapján feltételezhető, hogy kulturális örökségi értéknek minősül és annak megőrzése a vállalkozó kivitelező feladata.
- (11)<sup>56</sup> A megrendelő vállalkozó kivitelezőnek haladéktalanul tájékoztatni kell az általa vállalt kivitelezési tevékenység megvalósításában részt vevő alvállalkozó kivitelezőt arról, ha a

<sup>47</sup> Beiktatta: 353/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>48</sup> Beiktatta: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 6. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>49</sup> Módosította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 92. § ac), 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>50</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 1.

<sup>51</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 7.

<sup>52</sup> Megállapította: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (1). Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 4.

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 93. § b). Hatálytalan: 2013. X. 1-től.

<sup>54</sup> Megállapította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 6. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>55</sup> Megállapította: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 5. § (3). Módosította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 20. § a).

<sup>56</sup> Módosította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 92. § ad).



kivitelezési tevékenység ellenértékét meghaladja az abban megjelenő alvállalkozói munkák ellenértéke.

(12)<sup>57</sup> Ha a kivitelezési szerződés az Fgyr. szerinti üzlethelyiségen kívül kötött szerződésnek minősül és az építető nem tett (2) bekezdés q) pont qb) alpontja szerinti nyilatkozatot, akkor a vállalkozó kivitelező a teljesítést a szerződés megkötésétől számított 14. napot követően kezdi meg. E bekezdés vonatkozásában üzlethelyiségnek minősül különösen a vállalkozó kivitelező valamint a nevében vagy képviselőjében eljáró személy székhelye, telephelye, fióktelepe vagy irodája.

4. § Amennyiben a 17. § (2) bekezdésnek megfelelően építetői fedezetkezelő közreműködésére kerül sor, a kivitelezési szerződés a 3. § (2) bekezdésben foglaltakon túl tartalmazza<sup>58</sup>
- a)<sup>59</sup> az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét, valamint e-építési napló vezetés esetén a képviselőjében eljáró személy NÜJ-ét,
  - b) a fedezetkezelői számla adatait,
  - c) az építető részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt fedezetkezelői számla felett kizárólagos rendelkezési jogot biztosít az építetői fedezetkezelő részére,
  - d)<sup>60</sup> az építőipari kivitelezési tevékenység teljes fedezetének - összeg szerint meghatározott - igazolt forrását, az építetői fedezetkezelő rendelkezése alá helyezésének ütemezését, felhasználásának módját, ideértve az építető által a fővállalkozó kivitelezőnek nyújtott, saját vagy egyéb forrásból származó előleget is,
  - e) a felek megállapodása esetén a fővállalkozó kivitelező által a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetére nyújtott teljesítési biztosíték összegének meghatározását, biztosításának formáját, célját, felhasználásának lehetőségét,
  - f) a fővállalkozó kivitelező részéről annak igazolását, hogy a szerződésben megjelölt kötelezettségei teljesítésének érdekében általa nyújtott biztosíték összegének felhasználása kizárólag a fedezetkezelői számlán keresztül lehetséges,
  - g)<sup>61</sup> mellékletként a kivitelezési szerződés elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban rögzített részletes adatait kinyomtatva.
- 4/A. §<sup>62</sup> Amennyiben a 17. § (2) bekezdésének megfelelően építetői fedezetkezelő közreműködésére kerül sor, az alvállalkozói kivitelezési szerződés a 3. § (3) bekezdésében foglaltakon túl tartalmazza<sup>63</sup>
- a) az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében törzskönyvi nyilvántartási számát), adószámát, címét, telefonszámát, elektronikus elérhetőségét,
  - b) a fedezetkezelői számla adatait,
  - c) a) az építetői fedezetkezelő megnevezését, cégjegyzékszámát (a Magyar Államkincstár esetében)<sup>64</sup> mellékletként a kivitelezési szerződés elektronikus alvállalkozói nyilvántartásban rögzített részletes adatait kinyomtatva.
5. § (1) A vállalkozó kivitelező építőipari kivitelezési tevékenységét az Étv. 39. és 39/A. §-ában meghatározottak szerint folytathatja.

<sup>57</sup> Beiktatta: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 11. § (3). Hatályos: 2014. VI. 13-tól.

<sup>58</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 1.

<sup>59</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 8., 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § d).

<sup>60</sup> Módosította: 182/2010. (V. 14.) Korm. rendelet 7. § 4.

<sup>61</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 58. §. Hatályos: 2013. X. 1-től. Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 1.

<sup>62</sup> Beiktatta: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 59. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>63</sup> Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 3.

<sup>64</sup> Beiktatta: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 60. §. Hatályos: 2013. X. 1-től. Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 1.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



- (2)<sup>65</sup> Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építmény, építési tevékenység kivitelezése akkor folytatható, ha<sup>66</sup>
- a) az építésügyi jogszabályokat (ideértve a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet),
  - b) az országos településrendezési és építési követelményeket, és
  - c)<sup>67</sup> a kivitelezési tevékenységet érintő más hatósági és biztonsági előírásokat megtartják.
- (3)<sup>68</sup> Az építési munkaterületen az építtető megbízásából egyidejűleg vagy egymást követően több fővállalkozó kivitelező is végezhet építési-szerelési munkát. A kivitelezési szerződésben foglaltak szerint a fő- és az alvállalkozó kivitelező az építési-szerelési munka folytatására alvállalkozót és további alvállalkozó kivitelezőt vehet igénybe.
- (4)<sup>69</sup> Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.
- (5)<sup>70</sup> Az építési munkaterület átadása előtt az építtető köteles az e-építési naplót a 24/B. § rendelkezései szerint, majd ezt követően az első elektronikus építési főnaplót (a továbbiakban: e-főnapló) - a vállalkozó kivitelező adatainak megadása mellett - készítenie. Az építtető az e-építési napló alkalmazási felületén az építési munkaterületet átadja a vállalkozó kivitelezőnek. Az e-főnapló megnyitottá válik, miután a vállalkozó kivitelező a munkaterület átadását elfogadta. Az építési munkaterület átadását az építési naplóban, e-építési napló vezetése esetén - eseti bejegyzés mellett - az első e-főnaplóban rögzíteni kell, ezt követően lehet a helyszínen építési munkavégzést elkezdni.
- (5a)<sup>71</sup> Az általános építmények körében a 3. § (2a) bekezdésében meghatározott nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére és a kivitelezés nem kezdhető meg.
- (5b)<sup>72</sup> Az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg
- a) a 3. § (2a) bekezdésében meghatározott nyilatkozat hiányában, és
  - b) ha a fővállalkozó kivitelező nem rendelkezik a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott kötelező felelősségbiztosítással.
- (6)<sup>73</sup> Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 50 millió forint számított építmény-értéket meghaladó vagy integrált építési engedély alapján végzendő építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor - a honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények kivételével - az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen elhelyezett táblán fel kell tüntetni
- a) az építtető nevét, megnevezését,
  - b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját, az építési engedély számát,
  - c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,
  - d) a tervező nevét, megnevezését,

<sup>65</sup> Módosította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 93. § ca).

<sup>66</sup> Módosította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § e).

<sup>67</sup> Módosította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 19. § f).

<sup>68</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 61. §. Módosította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 12. § 9.

<sup>69</sup> Megállapította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 61. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>70</sup> Megállapította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 7. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>71</sup> Megállapította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 7. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>72</sup> Megállapította: 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 7. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.

<sup>73</sup> Módosította: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (20) 3.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



- e) építetói fedezetkezelő közreműködése esetén az építetói fedezetkezelő megnevezését és elérhetőségét,  
f) az építőipari kivitelezési tevékenység szerinti építési műszaki ellenőr nevét, nyilvántartási számát és névjegyzéki jelét.
- (7)<sup>74</sup> Az Étv. 33/A. §-a szerinti lakóépület építése esetén - a számított építményérték mértékére való tekintet nélkül - az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen fel kell tüntetni
- a) az építetói nevét, megnevezését,  
b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgyát, kezdési és várható befejezési időpontját,  
c) a fővállalkozó kivitelező megnevezését és nyilvántartási számát,  
d) az építészeti-műszaki tervező nevét, névjegyzéki jelölését,  
e) a tervezői művezető nevét, névjegyzéki jelölését.
- (8)<sup>75</sup>

### III. Fejezet

#### AZ ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZÉSI TEVÉKENYSÉG FOLYAMATÁNAK RÉSZTVEVŐI<sup>76</sup>

##### Résztevők

6. §<sup>77</sup> Az építetói, a tervező (a kivitelezési dokumentáció tervezője, ideértve a szakági tervezőt is), a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építetói fedezetkezelő, valamint a külön jogszabály szerinti biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (a továbbiakban együtt: az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői) kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

#### Közvetlen és közvetett költségek tartalmi sémája

##### Költségek csoportosítása

##### Költségnemek szerint

- anyagköltség
- igénybe vett szolgáltatás
- egyéb szolgáltatások értéke
- bérköltség
- személy jellegű egyéb kifizetések
- bérjárulékok
- értékcsökkenési leírás

##### Felmerülési helyük szerint

- költséghelyenként
- költségviselők szerint

##### Tervezés, utalványozás, elszámolási mód szerint

<sup>74</sup> Megállapította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 9. § (1). Hatályos: 2016. VI. 14-től.

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte: 109/2013. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. § (21) a). Hatálytalan: 2013. X. 1-től.

<sup>76</sup> Módosította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 92. § b).

<sup>77</sup> Módosította: 322/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet 93. § d), 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 55. § gb).

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



- közvetlen költség: a költség keletkezésekor tudjuk, hogy mit terhel
- közvetett költség

Az a költség, amelyről nem vagy csak megközelítően állapítható meg, hogy melyik terméket, szerkezetet milyen mértékben érint.

### A közvetlen és a közvetett költségek meghatározásán alapuló árképzés

#### a. Közvetlen anyagköltség

Közvetlen anyagköltségként mutatható ki minden olyan anyag, szerkezet, berendezés stb. értéke, mely a kalkulációs egység (költségvetési tétel) kivitelezéséhez műszakilag szükséges, és az Ajánlattevő által alkalmazott normák szerint ténylegesen beépítésre (beszerzésre) kerül. Az anyagok mennyiségénél számításba veendő a szállítási (rakodási), tárolási, belső anyagmozgatási és bedolgozási veszteség is. Nem a közvetlen anyagköltségek között szerepel azoknak az anyagoknak az értéke, melyek más költségtényező részét képezik (pld. gépek, üzemanyaga), valamint azon anyagok felhasználása, amelyek nem válnak a kalkulációs egység alkotó elemeivé és a szerkezetek kivitelezésekor csupán elhasználódnak (segédszerkezetek, gyártóeszközök, ideiglenesen beépített anyagok). A vásárolt anyagok értékét beszerzési áron célszerű megállapítani. A nem fuvarigényes közvetlen anyagok szállítási és rakodási költségét a beszerzési ár részeként lehet figyelembe venni (kis fajlagos fuvarigényű anyagok). Közvetlen anyagköltségnek minősül a kalkulációs egység kivitelezéséhez a Megrendelőtől beépítés céljára átvett és beépített anyagok értéke, valamint a beépített használt és az új anyag értéke közötti különbség a beépítést követően.

A hasznosítható hulladék értékével a közvetlen anyagköltség csökkentendő. A közvetlen anyagmennyiséget az anyagszükségleti normák, kiviteli terv, részletrajz, technológiai leírás stb. alapján a műszakilag indokolt mértékben célszerű figyelembe venni.

A közvetlen anyagok értéke az ajánlati kiírásban szereplő időpontban érvényes beszerzési áron, az Ajánlatadóra jellemző beszerzési reláció (termelői ár, eladási ár, fogyasztói ár) szerint vehető számításba.

A nagy fuvarigényű anyagok szállítási és rakodási költsége a szállítási távolság és a fuvarozási módnak megfelelően veendő figyelembe.

#### b. Szállítási és rakodási költség

Ilyen költségként mutatható ki a kalkulációs egység kivitelezéséhez felhasznált közvetlenül elszámolható fuvarigényes anyagoknak a beszerzés helyétől a központi telephelyig illetőleg az építési munkahelyig történő továbbításának, deponálásának a költségei. Ennél a költségtényezőnél számolható el a belső anyagmozgatásnak, továbbá-, az önálló kalkulációs egységnek nem tekintett- föld, bontási anyag és törmelék elszállításának a költsége is.

Szállítási és rakodási költségként kell kimutatni a Megrendelő által adott fuvarigényes közvetlen anyagok szállítási és rakodási szolgáltatásának értékét is. A szállítási és rakodási költségek vagy a vonatkozó tarifákkal, vagy a saját belső díjtételekkel vehető figyelembe.

A szállítási és rakodási költségek körébe tartoznak a fuvardíjak és ezek mellékköltségei, valamint a rakodási és depónia képzési költségek is.



### c. Közvetlen bérköltség

Közvetlen bérköltségként mutatható ki a kalkulációs egység kivitelezéséhez műszakilag szükséges és a természetes normák szerinti tényleges munkaidőre kifizetett, valamint a produktív munkában részt vevők munkában eltöltött idejére járó bruttóított munkabér. A közvetlen bér magában foglalja az alapbért, a bérköltség terhére elszámolt egyéb juttatást, adókat, járulékokat (munkavállalói járulékok, , személyi jövedelemadó,)

Nem szükséges itt kimutatni azokat a közvetlen béreket, amelyek más költségtényező részét képezik. A közvetlen bérköltséghez az időmennyiséget az időszükségleti normák, ezek hiányában a kiviteli terv, részletrajz, technológiai leírás stb. alapján a műszakilag indokolt mértékben lehet figyelembe venni.

### d. Közvetlen bérek járuléka

Ezen a címen szükséges figyelembe venni a közvetlen bérköltség, a kiegészítő fizetések és bérpótlékok együttes bruttóított összegét terhelő járulékok és adók

### e. Közvetlen gépköltség

E költségtényezőként vehető figyelembe a kalkulációs egység kivitelezéséhez műszakilag szükséges és tárgyi eszköznek minősülő gépek műszakilag indokolt igénybevételi idő figyelembe vételével teljesítményarányosan vagy időarányosan elszámolt költsége. Ide tartoznak az emelő-, energiatermelő és átalakító gépek költségei is. Itt célszerű kimutatni a Megrendelő által átadott gépek bérleti díját is.

A tárgyi eszköznek minősülő és az Ajánlatadónál teljesítményarányosan elszámolható építési gépek költségei között az alábbi költségek szerepeltethetők:

- az energia-, üzem-, kenő- és segédanyagok költsége,
- a gépkezelők bruttóított bérköltsége, annak közterhei,
- a gépszállítási költség, ideértve a kísérő bruttóított bérköltségét és annak közterhét,
- a gép fel- és leszerelési költsége, a géphez tartozó erőátviteli kábelvezetékek kiépítésének és elbontásának költsége,
- a gép üzemeltetéséhez általában szükséges alapok és állványok megépítésének és elbontásának költsége,
- a gép munkahelyen belüli költségei, ideértve a javítóműhelybe történő oda- és visszaszállítás, valamint az ezzel kapcsolatos le- és felszerelési költségeket is,
- a túlsúlyos jármű engedélyezési díja,
- a gépgazdálkodási üzem fedezeti összege.

A teljesítményarányosan elszámolható gépek időmennyisége az időszükségleti normák, mozzanati mélységű gépműveleti tervek alapján a műszakilag indokolt mértékben vehető figyelembe.

Teljesítményarányosan elszámolásra kerülő gépek esetében az erőforrás szükségleti adatok a szerkezeti tételhez, illetve az elvégzendő munkához szükséges gépi munkát (energiát) tartalmazzák.

A teljesítményarányos gépköltséget a gépi időszükséglet és a belső, illetve külső gépbérleti díjak figyelembe vételével célszerű meghatározni. A közvetlen gépek költségeként nem szabad kimutatni a gépek kihasználatlansága miatt felmerülő költségeket.



#### f. Az építmény külön költségei

Az építmény külön költségei közé azokat a közvetlen elszámolható költségeket célszerű sorolni, amelyek a munkahely sajátosságaiból, különleges körülményeiből adódnak, továbbá, azokat, melyek a szerkezeteknek megfelelő kalkulációs egységre közvetlenül nem számolhatók el, de az építmény (építési munka) megvalósításához szükségesek. Lehetőség van ezen költségtényezők külön tételben való megjelenítésére is, vagy a közvetett költségek közötti megjelenítésükre is.

#### Ilyennek minősülnek:

##### Segédszerkezetek közvetlen költsége

Ennél a költségtényezőnél célszerű kimutatni a dúcolási, zsaluzási stb. munka közvetlen költségét, az előzőekben ismertetett költségtényezők szerinti megbontásban.

##### Időarányos gépköltség

Azoknak az építőipari gépeknek a költségeit célszerű itt kimutatni, melyek az építményi alkotó szerkezetek megvalósításával közvetlenül nem függenek össze. Ezen költségtényezőnél kimutathatók a gépek teljesítésének a költségei is, ha azokat a gépbérleti díjak nem foglalják magukban. Erre a költségtényezőre is vonatkoznak a közvetlen gépköltségnél leírtak. Időarányos gépek elszámolásakor, az időalap szerint szükséges a gépköltségeket számításba venni.

##### Ideiglenes melléképítmények közvetlen költsége

Itt célszerű kimutatni az építmény kivitelezéséhez szükséges – önálló kalkulációs egységnek nem minősített – ideiglenes melléképítmények közvetlen költségbe tartozó költségeit a már ismertetett költségtényezők szerinti bontásban.

##### Munkahelyre település közvetlen költsége (felvonulás)

Ide tartozó költségeknek tekintendők (ha máshol nem kerül elszámolásra):

- az építési munkahely felvonulási területének előkészítése vagy helyreállítása,
- a téli munkavégzés összes közvetlen költsége,
- a munkahelyi berendezések (munkapadok, rekeszek, mobil tárolók, stb.) építésének és bontásának valamint a keverőtelepek fel- és leszerelésének és szállításának a közvetlen költségei,
- a felvonulási építmények megépítésének és bontásának a közvetlen költségei,
- a felvonulási építményeket helyettesítő tárgyi eszközök felvonulási és elvontatási költségei,
- a bérelt építmények és helyiségek bérleti díjai és a Megrendelő ilyen irányú szolgáltatásainak az értéke.

E költségeket a már ismertetett költségtényezőnkénti megbontásban kell meghatározni.



### Különleges körülmények miatti többletköltségek közvetlen költsége

Itt célszerű kimutatni azokat a közvetlen költségbe tartozó költségeket költségtényezők szerinti bontásban, amelyek a szokványostól eltérő, el nem hárítható, és többletköltségeket okozó körülmények miatt merültek fel, és ténylegesen is elkülöníthetők.

#### g. Fedezet

A fedezet magában foglalja

a közvetlen irányítás, a tevékenység irányítás, és a központi irányítás költségének fedezetét, (építésvezetőségi általános költség, anyagigazgatási költség, elkülönített költség, stb.), az Ajánlatadói kockázat fedezetét, ideértve a felek egyösszegű megállapodása esetén a többletmunkák költségfedezetét is.  
az Ajánlatadói nyereség fedezetét.

#### **Részletezve:**

##### Közvetlen irányítás költségei

- az építésvezetőségi személyzet bére és a bér járulékai,
- az építésvezetőségi építmények fenntartási és üzemeltetési költségei,
- a tárgyi eszköznek minősülő berendezések valamennyi költsége,
- a készletek költségei ideértve a bérleti díjakat és a szerszámhasználati díjakat is,
- a munkavédelmi költségek,
- a rezsi anyagok költsége beleértve azok szállításának és rakodásának költségeit is,
- a visszatérülő, de már nem hasznosítható anyagok (felvonulásból, ideiglenes melléképítményből, stb.) elszállítási költségei,
- a munkaterek világításával üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos költségek,
- a bakállványok, talpas létrák, munkavédelmi berendezések költségei, ezen eszközök elhasználódásának költségei is,
- nem fuvarigényes közvetlen anyagok szállítási és rakodási költségei feltéve, hogy más tényezőnél nem vették figyelembe,
- a tárgyi eszközöknek nem minősülő gépek költségei,
- a közvetlen előírt mintavételek és vizsgálatok díjai,
- a munkahelyi berendezések értékcsökkenési leírása,
- az építésvezetőségen felmerült anyagigazgatási költségek.

##### A tevékenység irányítás költségei

E tényező keretében indokolt figyelembe venni a főépítés vezetőségi általános költségeket, továbbá az építmény külön költségei között el nem számolt felvonulási-, és kiküldetési költségeket.  
Ezek a költségek összevonhatók a központi irányítás költségeivel.

##### A központi irányítás költségei

Az idetartozó költségek anyagigazgatási és irányítási költségek címén külön csoportosíthatók



### Anyagigazgatási költségként mutathatók ki

- a raktári személyzet bére és közterhe,
- a raktárak tárgyi eszközeinek valamennyi költsége, ideértve az idegeneknek fizetett raktározási díjakat is,
- a raktárak iparvágányainak költségei,
- a raktárak tárgyi eszköznek nem minősülő berendezéseinek, szerszámainak az összes költsége,
- a raktárak tűz- és munkavédelmi költségei,
- a raktárral, valamint készletekkel kapcsolatos biztosítási költségek,
- a raktárba beszerzett fogyó- és gyártóeszközök, göngyölegek elsődleges, továbbá belső és egymásközi szállítási- és rakodási költségek,
- a raktári áruátvétellel és minőségvizsgálattal kapcsolatos költségek,
- a behozatali előjegyzésben vámkezelt áru után fizetendő kamat, vám.

### az irányítás költségei között kimutathatók

- az általános költségek,
- az elkülönített költségek.

Az előbbieket között figyelembe vehetők a szállítási, gépgazdálkodási, a javító, és egyéb szolgáltató üzemek általános költségei is.  
Elkülönített költségként a különféle ráfordítások címén elszámolható összegek vehetők számításba.

### Az Ajánlatadó kockázat fedezete

A piaci viszonyok önmagukban feltételezik a kockázatvállalást, melynek jelentősége kiemelkedik az Ajánlatadói magatartásban.

Az Ajánlatadó saját kockázata ésszerű termelés-szervezéssel, megalapozott feladat programozással, körültekintő organizációs eljárás elvégzésével mérsékelhető. Szükséges megismerni részletesen a Megrendelői igényeket, a kiviteli tervdokumentációt, a szakhatóságok előírásait, a feladat megvalósításának követelményeit és körülményeit.

A vállalt kockázat egy része biztosítással mérsékelhető. Vannak olyan kockázatok, amelyeket az Ajánlatadó semmiképpen nem tud elhárítani. A kockázat reális számbavétele és annak az árban való figyelembevétele összhangban van azzal az elvvel, hogy az árat a termelés költségein kívül a piaci viszonyok (kereslet-kínálat) is befolyásolják.

### Az Ajánlatadói nyereség

Figyelembe veendő az az Ajánlatadói érdek, hogy a gazdasági tervezés során megtervezésre kerüljön a szükséges nyereség.

### h. Általános forgalmi adó (ÁFA) mértéke

A vonatkozó jogszabályi előírások szerint érvényesítése kötelező.



A fenti árvetési séma alkalmazása esetén a Számviteli Törvény és a mindenkor érvényben lévő Adójogszabályok előírásait figyelembe kell venni annak érdekében, hogy a kivitelezési munka során a felmerült költségek realizálhatóak legyenek, és megfelelő mértékű nyereség realizálódjon oly módon, hogy az Ajánlatadáskor a versenyképesség biztosított legyen.

#### **44/2017. (III. 17.) Korm. rendelet a minimális vagyonsvédelmi szolgáltatási rezsiorádij 2017. évi mértékéről**

A Kormány

a személy- és vagyonsvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény 76. § b) pontjában,

a 4. § tekintetében a személy- és vagyonsvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény 76. § a) és b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** A 2017. évre vonatkozó, a személy- és vagyonsvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvény szerinti minimális vagyonsvédelmi szolgáltatási rezsiorádij általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 2141 forint/óra.

**2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő hatvanadik napon lép hatályba.

**3. §** E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult közbeszerzési eljárásokban kell alkalmazni.

**4. §** Hatályát veszti a minimális vagyonsvédelmi szolgáltatási rezsiorádij 2016. évi mértékéről szóló 78/2016. (IV. 11.) Korm. rendelet.

#### **15/2017. (VI. 7.) MvM rendelet a minimális építőipari rezsiorádij 2017. évi mértékéről**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (2) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet 4. § 10. pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

**1. §** Az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építőipari rezsiorádij 2017. évre meghatározott, általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 2870 forint/óra.

**2. §** A minimális építőipari rezsiorádij egyes költségnemeire vonatkozó értékeket az 1. melléklet tartalmazza.

**3. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 5. napon lép hatályba.

**4. §<sup>78</sup>**

<sup>78</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2017. VI. 13-tól.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



1. melléklet a 15/2017. (VI. 7.) MvM rendelethez

**A minimális építőipari rezsioradíj költségnemei és értékei**

	A	B
1.	Megnevezés	A vállalkozások 2016. évi tényadataiból egy munkaóra számított érték, Ft/óra
2.	Alapbér [havi 161 000 Ft alapbérrel (garantált bérminimum) és 174 munkaórával számolva]	926
3.	Pótlékok, kiegészítő fizetés	121
4.	Foglalkoztatói járulékok: - Szociális hozzájárulási adó 22% - Szakképzési hozzájárulás 1,5%	23 016
5.	Szállásköltség	9
6.	Csoportos személyszállítás	149
7.	Védőruha, védőfelszerelés	15
8.	Munkahelyi szociális szolgáltatás	52
9.	Munkaegészségügyi szolgáltatás	70
10.	Munkavédelmi költség	20
11.	Ügyvitel, munkahelyi irányítás költsége	503
12.	Rezsianyag, munkahelyi energia költség	42
13.	Felvonulás, munkahelyi berendezkedés, ideiglenes létesítmények költsége	7
14.	Szerszámhasználat	16
15.	Értékcsökkenési leírás	60
16.	Nyomtatvány, írószer	3
17.	Postaköltség	2
18.	Telefonköltség	2
19.	Bankköltség	9
20.	Egyéb szolgáltatás: - minőségbiztosítás, környezetvédelem	2
21.	Kötelező adók, - iparűzési adó - innovációs járulék 0,3%	járulékok: 2% 80 1
22.	Biztosítások	7
23.	1-22. Összesen	2342
24.	Produktivitási érték (ledolgozott napok alapján)	86,35%
25.	Improduktív órák költsége /23. sor összesen × (1,00-0,8635) = 0,1365/	320
26.	Veszteségidő aránya	6,50%
27.	Veszteségidő költsége (23. sor összesen × 0,065)	152
28.	Elvárt eredmény	2,00%
29.	Elvárt eredmény értéke /(23.+25.+27. sor összesen) × 0,02/	56
30.	Mindösszesen (23.+25.+27.+29. sor)	2870

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



## 430/2016. (XII. 15.) Korm. rendelet a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról

A Kormány a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 153. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** A rendelet hatálya kiterjed minden munkáltatóra és munkavállalóra.

**2. §** (1) A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alapbér kötelező legkisebb összege (minimálbér) a teljes munkaidő teljesítése esetén

a) 2017. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 127 500 forint, hetibér alkalmazása esetén 29 310 forint, napibér alkalmazása esetén 5870 forint, órabér alkalmazása esetén 733 forint,

b) 2018. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 138 000 forint, hetibér alkalmazása esetén 31 730 forint, napibér alkalmazása esetén 6350 forint, órabér alkalmazása esetén 794 forint.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően a legalább középfokú iskolai végzettséget, illetve középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló garantált bérminimuma a teljes munkaidő teljesítése esetén

a) 2017. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 161 000 forint, hetibér alkalmazása esetén 37 020 forint, napibér alkalmazása esetén 7410 forint, órabér alkalmazása esetén 926 forint,

b) 2018. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 180 500 forint, hetibér alkalmazása esetén 41 500 forint, napibér alkalmazása esetén 8300 forint, órabér alkalmazása esetén 1038 forint.

(3) Teljesítménybérezésnél a teljesítménykövetelmények százalékos és a teljes munkaidő teljesítése esetén a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló havi munkabérének (tisza teljesítménybér, illetve garantált bér és teljesítménytől függő mozgóbér együttes)

a) (1) bekezdés szerinti kötelező legkisebb összege 2017. január 1-jétől 127 500 forint, 2018. január 1-jétől 138 000 forint,

b) (2) bekezdés szerinti garantált bérminimum összege 2017. január 1-jétől 161 000 forint, 2018. január 1-jétől 180 500 forint.

(4) Az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott órabértételt, ha a teljes munkaidő napi nyolc óránál

a) hosszabb [a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) 92. § (2) bekezdése], arányosan csökkentett mértékben,

b) rövidebb [Mt. 92. § (4) bekezdése], arányosan növelt mértékben kell figyelembe venni.

(5) Rész munkaidő esetén

a) az (1)-(3) bekezdésben meghatározott havi, heti és napi bértételt a munkaidő eltérő mértékével arányosan csökkentve,

b) az (1) és a (2) bekezdésben meghatározott órabértételt az ott szereplő összeggel, illetve annak (4) bekezdés szerint arányosan változó összegével kell figyelembe venni.

**3. §** (1) Ez a rendelet 2017. január 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit első alkalommal a 2017. január hónapra járó munkabérek megállapításánál kell alkalmazni.

(3) E rendelet alkalmazásában

a) munkáltatón a költségvetési szervet,

b) munkavállalón a közalkalmazotti, kormányzati szolgálati, állami szolgálati és közszolgálati jogviszonyban állót,

c) alapbéren a közalkalmazotti és állami szolgálati jogviszonyban állók esetében illetményt, kormányzati szolgálati és közszolgálati jogviszonyban állók esetében az alapilletmény és az illetménykiegészítés együttes összegét

is érteni kell.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



(4) Hatályát veszti a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 454/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet.

2017.12.12. NAV

### Minimálbér, garantált bérminimum

Munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyoknál a járulékfizetési kötelezettség megállapításához

Minimálbér		30%	30-ad rész
2012.01.01-2012.12.31	93.000,-Ft	27.900,-Ft	930,-Ft
2013.01.01-2013.12.31.	98.000,-Ft	29.400,-Ft	980,-Ft
2014.01.01-2014.12.31.	101.500,-Ft	30.450,-Ft	1.015,-Ft
2015.01.01-2015.12.31.	105.000,-Ft	31.500,-Ft	1.050,-Ft
2016.01.01-2016.12.31.	111.000,-Ft	33.300,-Ft	1.110,-Ft
2017.01.01-2017.12.31.	127.500,-Ft	38.250,-Ft	1.275,-Ft
2018.01.01-jétől	138.000,-Ft	41.400,-Ft	1.380,-Ft

2011. január 1-jétől a tárgyhónap első napján érvényes minimálbért kell alapul venni.

### Társas és egyéni vállalkozó járulékfizetési kötelezettsége megállapításához

A minimálbér összege		30-ad része
2012. 01.01-2012.12.31	93.000,-Ft	3.100,-Ft
2013. 01.01-2013.12.31.	98.000,-Ft	3.266,66,-Ft
2014.01.01-2014.12.31.	101.500,-Ft	3.383,33,-Ft
2015.01.01-2015.12.31.	105.000,-Ft	3.500,-Ft
2016.01.01-2016.12.31.	111.000,-Ft	3.700,-Ft
2017.01.01-2017.12.31.	127.500,-Ft	4.250,-Ft
2018.01.01-jétől	138.000,-Ft	4.600,-Ft



### Minimum-járadékalap összege

2011.01.01-jétől*	tárgyhónap első napján érvényes minimálbér/garantált bérminimum
-------------------	---

\*2011. január 1-jétől a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 4. § s) pont szerinti minimálbér, amely a biztosított egyéni és társas vállalkozó járulékfizetéséről szóló rendelkezések alkalmazásában a tárgyhónap első napján, a teljes munkaidőre érvényes minimálbér, azonban, ha az egyéni vállalkozó személyesen végzett főtevékenysége vagy a társas vállalkozó főtevékenysége legalább középfokú iskolai végzettséget vagy középfokú szakképzettséget igényel, akkor a garantált bérminimum havi összege.

### A garantált bérminimum összege

Havi összege*		30-ad része
2012.01.01-2012.12.31.	108.000,-Ft	3.600,-Ft
2013.01.01-2013.12.31.	114.000,-Ft	3.800,-Ft
2014.01.01-2014.12.31.	118.000,-Ft	3.933,33,-Ft
2015.01.01-2015.12.31.	122.000,-Ft	4.066,66,-Ft
2016.01.01-2016.12.31.	129.000,-Ft	4.300,-Ft
2017.01.01-2017.12.31.	161.000,-Ft	5.366,66,-Ft
2018.01.01-jétől	180.500,-Ft	6.016,66,-Ft

\*a legalább középfokú iskolai végzettséget, illetőleg középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló által, a teljes munkaidő teljesítése esetén is a garantált bérminimumot kell alkalmazni

2017-ben a minimálbér összege bruttó 127.500, nettó 84.788 forint volt.

2018-ban a bruttó minimálbér 138.000 forintra, a nettó 91.770 forintra emelkedik.

A bérminimum 2017-ben bruttó 161.000 forint, nettó 107.065 forint volt.

2018-ban a bruttó bérminimum 180.500 forintra, a nettó 120.033 forintra emelkedik.

A minimálbér 15, a garantált bérminimum 25 százalékkal emelkedett 2017-ben.

### 1990. évi LXXXVII. törvény az árak megállapításáról<sup>79</sup>

Az árak legfőbb szabályozója a piac és a gazdasági verseny. Az árakra vonatkozó közvetlen kormányzati beavatkozás csak ott indokolt, ahol a tisztességtelen piaci magatartás tilalmáról szóló törvényben

<sup>79</sup> Kihirdetve: 1990. XII. 5.



foglaltak nem elégségesek a káros versenykorlátozás és a gazdasági erőfölénnyel való visszaélés megakadályozására. A kormányzati beavatkozás kereteinek kijelölése céljából az Országgyűlés a következő törvényt alkotja:

### *A törvény hatálya*

1. § (1) E törvény hatálya kiterjed:

a) a gazdasági tevékenységet folytató jogi személyre, jogi személyiség nélküli gazdasági és egyéb társaságra, természetes személyre (a továbbiakban együtt: vállalkozó), valamint az általuk belföldön érvényesített árakra és díjakra, továbbá

b) a hatósági ár megállapítójára.

(2) A törvény hatálya nem terjed ki:

a) a jogszabályok alapján kötelezően igénybe vett szolgáltatások díjára;

b) a külön törvény felhatalmazása alapján szabályozott szolgáltatási díjakra;

c)<sup>80</sup> a hegyközség által megállapított termőhelyi védőárra;

d)<sup>81</sup> az agrárpiaci rendtartásról szóló 2003. évi XVI. törvény alapján megállapított árakra;

e)<sup>82</sup> a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény hatálya alá tartozó termékek vagy szolgáltatások áraira;

f)<sup>83</sup> a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény hatálya alá tartozó termékek vagy szolgáltatások áraira;

g)<sup>84</sup> pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló 2009. évi LXXXV. törvényben szabályozott szolgáltatási díjakra;

h)<sup>85</sup> a távhőszolgáltatásról szóló törvény hatálya alá tartozó termékek vagy szolgáltatások áraira;

i)<sup>86</sup> a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény alapján meghatározott díjakra;

j)<sup>87</sup> a személyszállítási szolgáltatásokról szóló törvényben meghatározott helyi, valamint az elővárosi, regionális és országos közösségi közlekedési szolgáltatások áraira;

k)<sup>88</sup> a nemzeti mobil fizetési rendszerről szóló törvényben meghatározott kényelmi díjra, és a nemzeti mobil fizetési szervezet által a központosított mobil értékesítésű szolgáltatás továbbértékesítése során alkalmazandó árrésre;

l)<sup>89</sup> fiatalok dohányzásának visszaszorításáról és a dohánytermékek kiskereskedelméről szóló 2012. évi CXXXIV. törvényben meghatározott legkisebb kereskedelmi árrésre.

(3) E törvény alkalmazásában gazdasági tevékenység: nyereség- és vagyonszerzés céljából üzletszerűen, ellenérték fejében történő termelő vagy szolgáltatási tevékenység folytatása.

### *Általános rendelkezés*

2. § Az árban, díjban (a továbbiakban együtt: ár), valamint az ár alapjául szolgáló értékesítési feltételekben a szerződő felek - a tisztességtelen piaci magatartás tilalmáról szóló törvényben, valamint az ebben a törvényben foglaltak megtartásával, egymás méltányos érdekeit tiszteletben tartva és

<sup>80</sup> Beiktatta: 1994. évi CII. törvény 66. § (3) a). Hatályos: 1995. III. 1-től.

<sup>81</sup> Beiktatta: 2003. évi XVI. törvény 34. § (1). Hatályos: 2003. IV. 4-től.

<sup>82</sup> Beiktatta: 2007. évi LXXXVI. törvény 181. § (1). Hatályos: 2008. I. 1-től.

<sup>83</sup> Beiktatta: 2008. évi XL. törvény 148. § (1). Hatályos: 2009. VII. 1-től.

<sup>84</sup> Beiktatta: 2009. évi CL. törvény 2. §. Hatályos: 2010. III. 1-től.

<sup>85</sup> Megállapította: 2017. évi XLIV. törvény 2. § (1). Hatályos: 2017. VI. 2-től.

<sup>86</sup> Beiktatta: 2011. évi CCIX. törvény 89. § (1). Hatályos: 2012. VII. 15-től.

<sup>87</sup> Megállapította: 2012. évi XLI. törvény 56. §. Hatályos: 2012. VII. 1-től.

<sup>88</sup> Beiktatta: 2011. évi CC. törvény 11. § (1). Hatályos: 2013. IV. 1-től.

<sup>89</sup> Beiktatta: 2013. évi LXXI. törvény 20. § (1). Hatályos: 2013. VII. 15-től.

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



kölcsönösen együttműködve - állapotnak meg, ideértve a versenytárgyaláson vagy árverésen történő ármegegyezést is.

## **32/2017. (X. 18.) NGM rendelet a szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről**

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 30. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet 90. § 1. pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

### **1. A rendelet hatálya**

**1. § (1)** A szokásos piaci ár meghatározása érdekében az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség terheli a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao. törvény) szerint nyilvántartásra kötelezett adózót, ha kapcsolt vállalkozásával kötött hatályos szerződése, megállapodása (a továbbiakban együtt: szerződés) vagy a Tao. törvény 18. § (6) és (7) bekezdése szerinti ügylet alapján az adóévben teljesítés történt. Ha az adózó kapcsolt vállalkozásával a kapcsolt vállalkozási jogviszonyuk keletkezését megelőzően kötött szerződést, az e rendelet szerinti nyilvántartást akkor köteles elkészíteni, ha a szerződés bármely lényeges feltételét módosítják, vagy olyan változás következik be, amelyet független felek az ár meghatározásánál érvényesítenek vagy érvényesítenének.

(2) Nem terheli az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség

a) a magánszeméllyel nem egyéni vállalkozóként kötött szerződést,

b) azon ellenőrzött ügyletet, amelynek vonatkozásában az adózás rendjéről szóló törvény szerint a szokásos piaci árat az állami adó- és vámhatóság határozatban megállapította, a kérelem benyújtásának adóévétől annak az adóévnek az utolsó napjáig, amelyben a határozat érvényessége megszűnik, feltéve, hogy a határozatban rögzített tényállás ezen időszakban változatlanul fennáll,

c) a szolgáltatás, termékértékesítés ellenértékének kapcsolt vállalkozás vagy kapcsolt vállalkozások részére változatlan összegben, illetve értékben történő átterhelését, feltéve, hogy a szolgáltatást nyújtó, termékértékesítő személy az adózóval, külföldi személlyel vagy a költséget viselő féllel kapcsolt vállalkozási viszonyban nem áll,

d) az ingyenes pénzeszközátadást és átvételt,

e) a kapcsolt vállalkozások azon ügyleteit, melyek esetében a szerződés alapján történő teljesítések értéke az adóévben általános forgalmi adó nélkül számított szokásos piaci áron az 50 millió forintot nem haladja meg, azzal, hogy az értékhatár megállapításánál - az összevonás tényétől függetlenül - az e rendelet szerint összevonható szerződések alapján történő teljesítések értékét együttesen kell figyelembe venni,

f) a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdei ügyletet,

g) a meghatározott összegben rögzített hatósági ár vagy jogszabályban egyedileg meghatározott konkrét ár alkalmazásával megvalósuló ügyletet.

(3) A (2) bekezdés c) pontja alkalmazásában, ha az adózó, külföldi személy a szolgáltatás, termékértékesítés ellenértékét több kapcsolt vállalkozása részére terheli át, akkor az adózó e rendelet szerinti nyilvántartása tartalmazza annak alátámasztását, hogy az alkalmazott megosztási módszer - az adott ügyletre jellemző tények és körülmények figyelembevételével - a szokásos piaci ár elvének megfelel.

(4) A (2) bekezdés e) pontja szerinti értékhatár megállapításánál, ha a teljesítés értéke a szerződésben külföldi pénznemben kifejezett, akkor

a) a beszámolót, könyvvezetést konvertibilis devizában készítő adózó a Magyar Nemzeti Bank hivatalos, az adóév utolsó napján érvényes devizaárfolyamának alapulvételével,

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



b) az a) pontban nem említett adózó a könyvviteli elszámolások során alkalmazott árfolyam alapulvételével számítja át forintra a teljesítés értékét.

(5) A (2) bekezdés f) pontjában foglaltaktól eltérően nem mentesül az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség alól a bennfentes kereskedelem és tisztességtelen árfolyam-befolyásolással megvalósuló, a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdei ügylet.

(6) A (2) bekezdés g) pontjában foglaltaktól eltérően nem mentesül az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség alól a jogszabály megsértésével megállapított ár alkalmazásával megvalósuló ügylet.

## 2. Alapelvek

**2. § (1)** Az adózó a nyilvántartás elkészítése során köteles figyelembe venni minden, az ellenőrzött ügylet megkötése, a szerződés módosítása, illetve legkésőbb a teljesítés időpontjában rendelkezésre álló és a tőle elvárható gondosság mellett, aránytalanul nagy költség ráfordítása nélkül megismerhető, a szokásos piaci ár meghatározása szempontjából jelentős tényt és körülményt.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítése nem mentesíti az adózót az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség teljesítése alól.

## 3. Értelmező rendelkezések

**3. §** E rendelet alkalmazásában

1. *alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatás*: a Tao. törvény szerinti kapcsolt vállalkozások közötti, az 1. mellékletben felsorolt, TESZOR kód szerint meghatározott szolgáltatás, amelyet a csoport egyik tagja a csoport másik vagy több tagjának vagy a csoport valamennyi tagjának nem főtevékenysége keretében nyújt;

2. *azonos jellegű alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatás*: az 1. mellékletben ugyanazon római szám alatt felsorolt szolgáltatások;

3. *csoport*: az adózó és a kapcsolt vállalkozásai (ideértve a telephelyeket is);

4. *ellenőrzött ügylet*: a Tao. törvény szerinti kapcsolt vállalkozások egymással kötött szerződése alapján megvalósuló ügylet, beleértve a Tao. törvény 18. § (6) és (7) bekezdésében felsorolt ügyleteket is;

5. *immateriális jószág*: olyan fizikai eszköznek vagy pénzügyi eszköznek nem minősülő dolog, amelyet üzleti használat céljából tulajdonban vagy ellenőrzés alatt lehet tartani, és amelynek használata vagy átengedése ellenérték fejében történne, ha az független vállalkozások összehasonlítható független ügyletével valósulna meg;

6. *funkcionális elemzés*: a kapcsolt vállalkozások által az ellenőrzött ügyletek során, valamint a független vállalkozások által az összehasonlítható független ügyletek során végzett tevékenységek (például kutatás és fejlesztés, tervezés, gyártás, reklám és marketing, fuvarozás), felhasznált eszközök, erőforrások (például költségek, ráfordítások, beruházások) és vállalt üzleti kockázatok (például árfolyamkockázat, garancia, pénzügyi kockázat) elemzése.

## 3. A nyilvántartás tartalma

**4. § (1)** Az adózó a nyilvántartást - figyelemmel a (7) bekezdésben foglaltakra is - adóévenként készíti el. A nyilvántartás fődokumentumból és helyi dokumentumból áll.

(2) A fődokumentum legalább az alábbiakat tartalmazza:

a) szervezeti felépítést illetően a csoport jogi és tulajdonosi struktúráját, valamint a szervezetek földrajzi elhelyezkedését szemléltető ábrát;

b) a csoport bemutatását illetően:

ba) az üzleti eredmény mozgatórugóit;



*bb)* a csoport öt legnagyobb termékéhez és szolgáltatásához, továbbá a csoport forgalmának 5 százalékát meghaladó forgalmú termékéhez és szolgáltatásához tartozó ellátási lánc bemutatását árbevétel szerint, mely bemutatás táblázat vagy grafikon formában is megjelenhet;

*bc)* a csoport tagjai közötti, jelentős szolgáltatási megállapodásokról - kivéve a kutatás-fejlesztési szolgáltatásokat - szóló listát és a megállapodások rövid leírását, beleértve a jelentős szolgáltatásokat nyújtó fő helyszínek kapacitásainak leírását, valamint a transzferár képzési politikát a szolgáltatási költségek allokálására és a csoporton belül fizetendő szolgáltatási díjak meghatározására vonatkozóan;

*bd)* a csoport a *bb)* alpont szerinti hivatkozott termékei és szolgáltatásai főbb földrajzi piacainak bemutatását;

*be)* tömör funkcionális elemzést, amely bemutatja az egyes csoporton belüli szereplők értékkeremtéshez való hozzájárulását, különösen az elvégzett kulcsfontosságú funkciókat, a jelentős viselt kockázatokat, a jelentős felhasznált eszközöket;

*bf)* a üzleti évben megvalósult jelentős üzleti átszervezésekhez, felvásárlásokhoz (akvizíciókhoz) és üzletágak értékesítéséhez kapcsolódó tranzakciók bemutatását;

*c)* a csoport immateriális javait illetően:

*ca)* a csoport immateriális javak fejlesztését, tulajdonlását és hasznosítását érintő átfogó stratégiájának bemutatását, beleértve a fő kutatás-fejlesztési létesítmények és a kutatás-fejlesztési menedzsment földrajzi elhelyezkedését is;

*cb)* a jelentős immateriális javak vagy azok csoportjainak, továbbá azok jogi tulajdonosainak felsorolását;

*cc)* az immateriális javakra vonatkozó, kapcsolt vállalkozásokkal kötött megállapodások felsorolását, beleértve a költség-hozzájárulási megállapodásokat, legfontosabb kutatási szolgáltatási és licenc megállapodásokat;

*cd)* a csoport transzferár-megállapítási politikájának általános bemutatását a kutatás-fejlesztési és az immateriális jószágok vonatkozásában;

*ce)* kapcsolt vállalkozások közötti, az érintett üzleti év során bekövetkezett bármely, immateriális jószágban fennálló jelentős érdekeltség átengedésének általános bemutatását, beleértve a kapcsolt vállalkozásokat, az országokat és az átengedésért kapott vagy nyújtott kompenzációt;

*d)* a csoport csoporton belüli pénzügyi tevékenységeit illetően:

*da)* a csoport finanszírozásának általános bemutatását, beleértve a nem kapcsolt hitelezőkkel kötött jelentős finanszírozási megállapodásokat;

*db)* a csoport valamennyi olyan tagjának azonosító adatait, amely a csoport részére központi finanszírozást nyújt, beleértve az országot, amelynek joga irányadó a finanszírozó szervezet működésére, továbbá a szervezet tényleges üzletvezetésének helyét;

*dc)* a csoport a kapcsolt vállalkozások közötti finanszírozási megállapodásokat illető általános transzferár-megállapítási politikájának bemutatását;

*e)* a csoport pénzügyi és adózási helyzetét illetően:

*ea)* a csoport üzleti évre vonatkozó éves konszolidált beszámolóját, ennek hiányában egyéb pénzügyi beszámolási, szabályozási, belső menedzsment, adózási vagy egyéb célból készített beszámolóját;

*eb)* a csoport hatályos egyoldalú szokásos piaci ár-megállapítási megállapodásainak felsorolását és rövid bemutatását, továbbá más adózási megállapodásokat (ideérve többek között a feltételes adómegállapítási határozatokat), amelyek a jövedelem országok közötti elosztásával kapcsolatosak; és

*f)* a fődokumentum elkészítésének időpontját.

(3) A helyi dokumentum legalább az alábbiakat tartalmazza:

*a)* az adózó ügyvezetése (menedzsmentje) felépítésének bemutatását, szervezeti ábráját, azon személyek megnevezését, akiknek az ügyvezetés jelentést tesz és azon országok megnevezését, ahol e személyek a központi irodájukat fenntartják;

*b)* az adózó üzleti vállalkozásának, tevékenységének és stratégiájának részletes bemutatását, beleértve, hogy az adózó részt vett-e, vagy hatással volt-e az adózóra üzleti átszervezés vagy

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



immateriális javak átadása a jelen vagy a közvetlenül megelőző adóévben, és ezen ügyleteknek az adózóra gyakorolt hatását;

c) az adózó legfontosabb versenytársainak felsorolását;

d) az egyes ellenőrzött ügyletekre, illetve egyes összevont ellenőrzött ügyletekre vonatkozó - (4) bekezdés szerinti - adatokat;

e) azoknak a hatályos egy-, két- vagy többoldalú, szokásos piaci ár-megállapítási megállapodásoknak, valamint más adózási megállapodásoknak (ideértve többek között a feltételes adómegállapítási határozatokat) a másolatát, amelyet nem az állami adó- és vámhatóság adott ki, és amelyek az adózó nyilvántartási kötelezettség alá eső ellenőrzött ügyleteire vonatkoznak; és

f) a helyi dokumentum elkészítésének időpontját.

(4) A nyilvántartás ellenőrzött ügyletenként, illetve az (5) bekezdés alapján összevont ügyletenként a következőket tartalmazza:

a) az ellenőrzött ügylet bemutatását (például gyártási szolgáltatások beszerzése, termékek beszerzése, termékek eladása, szolgáltatások nyújtása, kölcsönnyújtás, pénzügyi és teljesítési garanciák biztosítása, immateriális javak licencbe adása) és a környezet, érintett piac bemutatását, amelyben az ügylet létrejön;

b) az ügyletben részes más kapcsolt vállalkozások elnevezését, székhelyét, belföldi illetve külföldi adószámát, ennek hiányában cégjegyzékszámát (nyilvántartási számát) és a cégjegyzéket (nyilvántartást) vezető bíróság (hatóság) megnevezését és székhelyét, a kapcsolt vállalkozási viszony alapjának megjelölését;

c) az ellenőrzött ügylet alapján az adóévben teljesített, illetve járó fizetések összegét, legalább az ügyletben résztvevő felek szerinti bontásban;

d) az ellenőrzött ügylet alapjául szolgáló - a szokásos piaci ár meghatározása szempontjából jelentős - szerződés adóévben hatályos összes változatának másolatát, amennyiben a szerződést nem írásban kötötték, akkor annak részletes tartalmának leírását;

e) az ellenőrzött ügyletben érintett kapcsolt vállalkozások részletes összehasonlító és funkcionális elemzését, beleértve a korábbi évekhez képest bekövetkezett bármely változást;

f) a legmegfelelőbb szokásos piaci ár-megállapítási módszer megnevezését, figyelemmel az ügylet természetére, fajtájára, az elérhető összehasonlító adatokra, továbbá a módszer megválasztásának indokait;

g) - amennyiben releváns - a tesztelt félnek választott kapcsolt vállalkozás megjelölését és a választás indokolását;

h) a szokásos piaci ár-megállapítási módszer alkalmazásakor figyelembe vett fontosabb előfeltételezések összefoglalását;

i) - amennyiben releváns - a többéves összehasonlító elemzés magyarázatát;

j) a kiválasztott belső és külső összehasonlító ügyletek felsorolását és bemutatását, és azon független vállalkozások releváns pénzügyi adatainak bemutatását, amelyekre a szokásos piaci ár-elemzésben támaszkodtak, beleértve az összehasonlító elemzés módszertanának leírását és ezen információk forrását;

k) az összehasonlíthatóságra vonatkozó kiigazítások bemutatását és részletes indokolását, továbbá annak megjelölését, hogy a kiigazítás a tesztelt fél, az összehasonlítható független ügylet vagy mindkettő adataiban történik;

l) annak részletes bemutatását, hogy az ellenőrzött ügyletek során a kiválasztott szokásos piaci ár-megállapítási módszeren alapuló szokásos piaci árnak megfelelően alakították ki az árat;

m) a szokásos piaci ár-megállapítási módszer alkalmazása során felhasznált pénzügyi információk összefoglalását;

n) annak lényegre törő bemutatását, hogy a szokásos piaci ár-megállapítási módszer alkalmazása során felhasznált pénzügyi adatok hogyan köthetők az adózó beszámolójában foglalt adatokhoz; és

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



o) az ellenőrzött ügylet tárgyában folyamatban lévő vagy lezárt, a szokásos piaci ár megállapításával összefüggő bírósági, hatósági eljárással kapcsolatban a bíróság, a hatóság megnevezését, székhelyét (külföldi állam esetén annak megnevezését is), az ügy számát, az eljárás megkezdésének és lezárásának időpontját, a jóváhagyásra benyújtott, a hatóság által vitatott vagy a megállapított (jóváhagyott) szokásos piaci árat.

(5) Az ellenőrzött ügyletek (4) bekezdés szerinti bemutatása az adózó választása szerint összevontan is teljesíthető, ha az összevonás az összehasonlíthatóságot nem veszélyezteti, és a szerződések

a) tárgya azonos, továbbá teljesítésük minden lényeges feltétele előre rögzített és azonos, vagy a feltételek között az eltérések nem jelentősek, vagy

b) egymással szorosan összefüggnek.

(6) Az adózó az (5) bekezdés szerinti összevonást köteles a helyi dokumentumban megindokolni.

(7) Az adózó az összehasonlíthatóként kiválasztott vállalkozásokra vonatkozóan készített adatbázisszűrést legalább három évente, az összehasonlíthatóként kiválasztott vállalkozások pénzügyi adatait legalább évente frissíti, feltéve, hogy vállalkozási tevékenységében ez idő alatt nem következik be olyan változás, amelyet független felek az ár meghatározásánál befolyásoló tényezőként vennének figyelembe.

(8) Az összehasonlító adatok keresését olyan módon kell dokumentálni, hogy az egyértelműen rekonstruálható (visszakövethető) legyen, vagy ha a rekonstruálás (visszakövetés) nem lehetséges, a keresési lépések hiánytalanul dokumentálva legyenek.

(9) A (3) és (4) bekezdés szerinti információk bármelyik elemét a fődokumentumra való hivatkozással is lehet szerepeltetni, feltéve, hogy a fődokumentumban bemutatott információ a (3) és (4) bekezdésnek megfelel, és az ezen információkat tartalmazó fődokumentum elkészül az adózó társasági adóbevallása benyújtásáig.

(10) Ha az adózó a társasági adóbevallása benyújtásáig a helyi dokumentumot elkészítette, azonban az érintett adóévre vonatkozó fődokumentum a csoport végső anyavállalatára vonatkozó jogszabályok miatt nem áll rendelkezésre, akkor a csoport végső anyavállalatára vonatkozó, e rendelet szerinti fődokumentumnak megfeleltethető nyilvántartás elkészítésére nyitva álló határidőig, de legkésőbb az adózó adóévének utolsó napjától számított 12 hónapon belül a nyilvántartás kizárólag a helyi dokumentumból áll.

(11) Ha az adózó a Tao. törvény hatálya alól kikerül, akkor - a (10) bekezdéstől eltérően - köteles a társasági adóbevallása benyújtásáig a fődokumentumot elkészíteni.

(12) Az adózó az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül, de legkésőbb az adó- és vámhatóság ellenőrzésének megkezdéséig módosíthatja nyilvántartását, ha feltárja, hogy a nyilvántartást nem a jogszabályoknak megfelelően készítette el, vagy a nyilvántartásban az adóalapot, az adót, a szokásos piaci árat, a szokásos piaci ár-tartományt (jövedelmezőséget) érintő hibát észlel. A módosító dokumentum tartalmazza a módosítással érintett nyilvántartás megnevezését, a módosítást és annak dátumát. A módosítást a nyilvántartás esedékességének eredeti időpontjában hatályos szabályok szerint kell elvégezni. Nincs helye módosításnak, ha az adózó az e rendeletben megengedett választási lehetőséggel jogszerűen élt, és ezt a módosítással változtatná meg.

(13) A nyilvántartás, módosítás, javítás és az azt alátámasztó dokumentáció nem magyar nyelven is elkészíthető.

#### **4. Alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatások**

**5. §** (1) Az adózó e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettségét az alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatások tekintetében - ha az adóévben kapcsolt vállalkozásaival kizárólag ilyen típusú szolgáltatásokra kerül sor, az (5) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel - választása szerint a (2) bekezdésben meghatározott tartalmú nyilvántartás elkészítésével teljesítheti, ha a szerződés alapján történő teljesítések általános forgalmi adó nélkül számított értéke szokásos piaci áron a 150 millió forintot

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



nem haladja meg a vizsgálat tárgyát képező adóévben, és nem haladja meg a szolgáltatást nyújtó fél adóévi nettó árbevételének 5 százalékát, vagy a szolgáltatást igénybe vevő fél adóévi üzemi költségeinek és ráfordításainak 10 százalékát, azzal, hogy e feltételeket a nyilvántartást készítő adózó vonatkozásában kell vizsgálni. Az értékhatár megállapításánál - az összevonás tényétől függetlenül - az azonos jellegű szolgáltatásokat adóévenként együttesen kell figyelembe venni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás tartalmazza:

a) az ellenőrzött ügyletben részt vevő kapcsolt vállalkozás nevét (elnevezését) és székhelyét, valamint adószámát vagy annak megfelelő azonosítót, ezek hiányában cégjegyzékszámát (nyilvántartási számát) és a cégjegyzékét (nyilvántartását) vezető bíróság (hatóság) megnevezését és székhelyét;

b) a szerződés tárgyát (tárgyait), megkötésének és módosításának időpontját és a szerződés időbeli hatályát;

c) a (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel a szokásos piaci árat (összehasonlító elemzés nélkül rendelkezésre álló információk alapján);

d) az elkészítés időpontját.

(3) Az adózó az (1) bekezdés alkalmazása esetén vállalja, hogy a (2) bekezdés c) pontja szerinti szokásos piaci árat a költség- és jövedelemmódszert alkalmazva határozza meg. Ha a költség- és jövedelemmódszer alkalmazása a szokásos piaci ártól eltérő ár megállapítására vezetne, akkor e § rendelkezései nem alkalmazhatóak.

(4) A nyilvántartási kötelezettség e § szerinti teljesítésének feltétele, hogy az ellenőrzött ügylettel érintett kapcsolt fél által alkalmazott haszonkulcs a 3 százalék és 7 százalék közötti szokásos piaci tartományba essen.

(5) Az adózó nyilvántartási kötelezettségét a 4. § szerint köteles teljesíteni, ha az adóévben vagy a megelőző két adóévben összehasonlítható körülmények között alacsony hozzáadott értékű szolgáltatást nem kapcsolt vállalkozása részére nyújtott vagy nem kapcsolt vállalkozásától vett igénybe, és a szolgáltatás ellenértéke alapján megállapítható, hogy a (4) bekezdés szerint meghatározott haszonkulcs alkalmazása a szokásos piaci ártól eltérő ár megállapítására vezetne.

(6) Ha az adózó az adóévben kapcsolt vállalkozásaival nem kizárólag alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatásokat végez (vesz igénybe), akkor az adózó az alacsony hozzáadott értékű szolgáltatásokra a 4. § (4) bekezdése szerinti nyilvántartásrészt e § szerint köteles elkészíteni.

(7) Az (1) bekezdés szerinti értékhatár megállapításánál, ha a teljesítés értéke a szerződésben külföldi pénznemben kifejezett, akkor azt a könyvviteli elszámolások során alkalmazott árfolyam alapulvételével kell forintra átszámítani.

(8) Az (1) bekezdés szerinti értékhatár megállapításánál, ha a teljesítés értéke a szerződésben külföldi pénznemben kifejezett, akkor azt a beszámolót, könyvvezetést konvertibilis devizában készítő adózó a Magyar Nemzeti Bank hivatalos, az adóév utolsó napján érvényes devizaárfolyamának alapulvételével számítja át forintra.

## 5. *Források, kiigazítások, szűkítés*

6. § Az adózó az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettségét a következő források figyelembevételével teljesítheti:

a) az adózó és független fél közötti szerződés;

b) az adózó kapcsolt vállalkozása és független vállalkozás közötti szerződés;

c) független vállalkozások egymás közötti szerződése;

d) az összehasonlítható termékre, szolgáltatásra vonatkozó nyilvános vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatbázisban tárolt vagy egyéb forrásból elérhető, nyilvánosan hozzáférhető vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatok;

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



e) az összehasonlítható vállalkozásra vonatkozó nyilvános vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatbázisban tárolt vagy egyéb forrásból elérhető, nyilvánosan hozzáférhető vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatok.

**7. §** Az e rendelet szerinti kötelezettségének teljesítése során az adózó - választása szerint - az összehasonlíthatóság javítása érdekében a Tao. törvény 31. § (2) bekezdés b) pontja szerinti iránymutatásban nevesített, illetve abban nem nevesített kiigazításokat alkalmazhat azzal, hogy az adózó az elvégzett kiigazításokat köteles megfelelő módon dokumentálni, ideértve annak indokolását is, hogy az alkalmazott kiigazítás milyen módon szolgálja az összehasonlíthatóság javítását.

**8. §** (1) Az adózó e rendelet szerinti nyilvántartása a Tao. törvény 18. § (9) bekezdésében foglaltakkal összhangban tartalmazza a szokásos piaci ártartományt (jövedelmezőséget) a következő körülmények együttes fennállása esetén:

a) az adózó a szokásos piaci ár meghatározása során a 6. § d)-e) pontja szerinti forrást veszi figyelembe,

b) a nyilvántartás elkészítése során az összehasonlító elemzés legalább 10 vállalat legalább három pénzügyi évének adatait vagy több mint 30 megfigyelést vesz figyelembe, vagy az összehasonlító minta terjedelme meghaladja a 15 százalékpontot.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés a) pontja szerint eljáró adózó az összehasonlító elemzés eredményeként adódó minta minden egyes eleme vonatkozásában funkcionális elemzést végzett, és ennek, valamint az összehasonlíthatóságot meghatározó további tényezők vizsgálata eredményének e rendelet szerinti nyilvántartásban megfelelő módon történő dokumentálásával kétséget kizáró módon igazolta, hogy az ellenőrzött ügylet és az összehasonlított ügylet összehasonlítható, továbbá az összehasonlíthatóság megállapítását kizáró hiányosság nem áll fenn, akkor az (1) bekezdés szerinti rendelkezéseket nem kell alkalmaznia.

## **7. Záró rendelkezések**

**9. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**10. §** (1) E rendelet előírásait - a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel - a 2018-ban kezdődő adóévi adókötelezettséghez kapcsolódó nyilvántartásokra kell először alkalmazni.

(2) E rendelet előírásait adózói választás szerint a 2017. adóévi adókötelezettséghez kapcsolódó nyilvántartási kötelezettség teljesítésére is alkalmazni lehet, feltéve, hogy a nyilvántartás elkészítésének határideje nem korábbi, mint e rendelet hatálybalépésének napja.

(3) Ha a 2017. adóévi adókötelezettséghez kapcsolódó nyilvántartás elkészítésének határideje későbbi, mint e rendelet hatálybalépésének napja, akkor az adózó a nyilvántartási kötelezettségét a 2017. január 1-jén hatályos szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről szóló 22/2009. (X. 16.) PM rendelet szerint teljesíti, feltéve, hogy a (2) bekezdés alkalmazását nem választja.

**11. §** E rendelet

a) az 1998. évi XV. törvénnyel kihirdetett, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) Konvenciójának, az ahhoz kapcsolódó jegyzőkönyveknek és a csatlakozási nyilatkozatoknak megfelelően a nemzetközi vállalkozások és az adóhatóságok részére készült, a kapcsolt vállalkozások közötti árak módosítására vonatkozó iránymutatásnak,

b) a Tanácsnak és a tagállamok kormányainak a Tanács keretében üléselő képviselőinek az Európai Unióban található kapcsolt vállalkozások transzferár-képzési dokumentációjára (EU TPD) vonatkozó magatartási kódexről (2006/C 176/01) szóló állásfoglalásának (2006. június 27.),

c) a Bizottság Európai Parlamentnek, a Tanácsnak és az európai gazdasági és szociális Bizottságnak az EU közös transzferárfóruma által 2009 áprilisa és 2010 júniusa között végzett munkáról és a kapcsolódó javaslatokról szóló közleményének az alacsony hozzáadott értékű, csoporton belüli szolgáltatásokról szóló iránymutatásának és

**Készítették:** az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:

**dr. Inámi Bolgár Kálmán** igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő

**Szabó Zoltán Lehelné** igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



d) a Bizottság Európai Parlamentnek, a Tanácsnak és az európai gazdasági és szociális Bizottságnak az EU közös transzferárfóruma által 2010 júliusa és 2012 augusztusa között végzett munkáról és a kapcsolódó javaslatokról szóló közleményének a kis- és közép vállalkozásokról és a transzferárképzésről szóló jelentésének való megfelelést szolgálja.

**12. §** Hatályát veszti a szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről szóló 22/2009. (X. 16.) PM rendelet.

1. melléklet a 32/2017. (X. 18.) NGM rendelethez

**Alacsony hozzáadott értékű csoporton belüli szolgáltatások**

I. Információ-technológiai szolgáltatások:

1. Számítógépes programozás (TESZOR 62.01)
2. Információ-technológiai szaktanácsadás (TESZOR 62.02)
3. Számítógépes üzemeltetés (TESZOR 62.03)
4. Egyéb információ-technológiai szolgáltatás (TESZOR 62.09)
5. Adatfeldolgozás, webhoszting-szolgáltatás (TESZOR 63.11)

II. Ingatlanügyletek

1. Ingatlankezelés (TESZOR 68.32)

III. Szakmai, tudományos, kutatási, műszaki tevékenység

1. Jogi tevékenység (TESZOR 69.10)
2. Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység (TESZOR 69.20)
3. Fordítás, tolmácsolás (TESZOR 74.30)
4. Piac-, közvélemény-kutatás (TESZOR 73.20)

IV. Oktatási tevékenység

1. Egyéb m.n.s. oktatás (TESZOR 85.59)
2. Oktatást kiegészítő tevékenység (TESZOR 85.60)

V. Adminisztratív szolgáltatások

1. Adminisztratív, kiegészítő szolgáltatás (TESZOR 82.1)
2. Egyéb postai, futárpostai tevékenység (TESZOR 53.20)

VI. Szállítás, szállítmányozás, rakományozás, raktározás, tárolás

1. Raktározás, tárolás (TESZOR 52.10)
2. Közúti áruszállítás (TESZOR 49.41)
3. Szállítást kiegészítő tevékenység (TESZOR 52.2)

VII. Egyéb

1. Egyéb szálláshelyszolgáltatás (TESZOR 55.9)
2. Üzemi étkeztetés (TESZOR 56.29.2)
3. Őrő-védő szolgáltatás (TESZOR 80.10.12)



#### IV. ÖSSZEFOGLALÁS

A megkapott dokumentumok részletes tanulmányozása és helyszíni szemle alapján részletesen, tételenként kidolgoztuk a **Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány** tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, a **II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív árát.

A tételes ármeghatározást a jelen anyag szerves részét képező „**ÁRSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány** tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, a **II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív áráról” című anyag tartalmazza.

Az elvégzett árszakértői munka alapján a következő összefoglaló megállapításokat tesszük:

- az indikatív ár kidolgozása megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és szakmai standardoknak,
- az egyes munkanemekhez (tételekhez) tartozó anyagiírások műszakilag indokoltak, a amelynek alapján az általunk figyelembe vett fajlagos anyagköltségek megfelelőek
- figyelembe véve a munkakörülményeket –amelyekről a helyszíni szemle során meggyőződünk – a munkaerő költségei is a realitásoknak (a szokásosnál nehezebb munkakörülmények) megfelelően lettek becsülve.
- az általunk elvégzett árszakértői munka eredményeképpen kapott (anyag, díj, összesen adatok indikatív költségeknek tekinthetők, amely költségszint a munkával kapcsolatos közbeszerzési kiírás során „becsült érték” –nek tekinthető, amely becsült érték felett a vállalkozó ajánlati ára már nem fogadható el.

**Konkrét válasz a megbízási szerződésben feltett kérdésre:**

#### Kérdés

**Milyen összegben határozható meg** a 1015 Budapest, Csónak u. 1. szám alatt található VILLA művészeti galéria és étteremmé történő kialakításának befejező, helyreállítási és átalakítási, kivitelezési munkálatának második, befejező ütemének részét képező, de később költségelendő tételek (az időközben elkészült tervek alapján a kivitelezésre irányuló hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



közbeszerzési eljárás munkarészeként) az elvégzendő generálkivitelezői rész-  
munkálatok indikatív ára?

### Szakértői válasz

A Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA - MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, a **II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatok indikatív árát

**1.908.377.029,- Ft + ÁFA, azaz Egymilliárd kilencszáznyolcmillió-háromszázhetvenhétezer huszonkilenc forint + ÁFA**

összegben állapítjuk meg tervvel történt alátámasztással rendelkező műszaki tartalmakat figyelembe véve.

A fent megállapított indikatív ár részletezését az alábbi összesítő táblázat tartalmazza.

Sorszám	Megnevezés	Anyag összesen nettó (Ft)	Díj összesen nettó (Ft)	Anyag + Díj összesen nettó (Ft)
1.	Organizációs költségek	2 828 667	88 771 333	91 600 000
2.	Épület automatika, hő-, és füstelvezetés	69 336 608	45 676 012	115 012 620
3.	Tűzjelző rendszer tervezés	700 000	50 000	750 000
4.	Tűzjelző rendszer kivitelezés	23 328 356	11 209 940	34 538 296
5.	Biztonságtechnikai rendszer kivitelezés	310 622 895	96 245 423	406 868 318
6.	Biztonságtechnikával összefüggő külső nyílászárók pótmun	2 447 500	975 000	3 422 500
7.	AV technika és 3D tervezés	550 000	66 000	616 000
8.	AV technika			638 098 029
9.	Konyhatechnológia tervezés és kivitelezés			472 576 389
10.	Biztonsági világítás és biztonsági elosztók	58 612 952	14 805 670	73 418 622
11.	Elektromos pótmunka	46 558 137	13 444 962	60 003 099
12.	Oltórendszer konyhatechnológia			11 472 156
<b>Összesen:</b>				<b>1 908 376 029</b>
ÁFA (27%)				515 261 528
<b>MINDÖSSZESEN</b>				<b>2 423 637 557</b>

Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány tulajdonában lévő, 14357. helyrajzi számon, 16025. műemléki törzsszámon nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, Csónak utca 1. szám** alatti VILLA

Készítették: az I-BOLGÁR Szakértői és Pénzügyi Tanácsadó Kft. megbízásából:  
dr. Inámi Bolgár Kálmán igazságügyi pénzügyi, tőkeforgalmi és ingatlanforgalmi szakértő  
Szabó Zoltán Lehelné igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési, valamint ár szakértő



- MŰVÉSZETI GALÉRIA ÉS ÉTTEREM kialakítását szolgáló teljeskörű műemléki helyreállítási és átalakítási munkálatainak II. befejező ütemében végzendő, befejező ütemének részét képező, de az időközben elkészült tervek alapján, **a II. ütemre vonatkozó közbeszerzési eljárás később költségelendő tételek**, generálkivitelezői munkálatokra kiírandó közbeszerzési eljárás ajánlati felhívása keretében használható fel mint indikatív (nem kötelező) ár.

A beárazott részletes költségvetési kiírás 1. számú melléklet).

A Budapest, 2015. november 6.-án kelt. „FŐVÁLLALKOZÓI KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS” tartalékkeretet is biztosított a Műszaki ellenőr és a Lebonyolítók által igazolt, műszaki szükségességből felmerülő, előre nem látható, nem tervezhető munkák fedezetére.

Ennek megfelelően a fent meghatározott kivitelezési költségeken kívül javasolt a nettó összegre vetítetten 10 % tartalékkeret biztosítása, amely összeg szerűen kerekítve

**190.837.603 Ft + ÁFA, azaz Százkilencvenmillió-nyolcszázharminchétezer-hatszázhárom forint + ÁFA**

A meghatározott indikatív árat, valamint a tartalék keretet javasoljuk a munkával kapcsolatos közbeszerzési kiírás során „becsült érték”-nek elfogadni.

**B u d a p e s t**, 2017. december 18.

**Szabó Zoltán Lehelné**  
igazságügyi beruházási, beruházás lebonyolítási  
építéstechnológiai, kivitelezési és minősítési,  
valamint ár szakértő



**dr. Inámi Bolgár Kálmán**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 3488/1993  
EUFIM szakértő  
eng. szám: IM 3488/1995

**Dr. Inámi-Bolgár Kálmán**  
ingatlanforgalmi szakágban  
kijelölt igazságügyi szakértő  
szám: IM 3488-1993  
1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.

I-Bolgár Szakértői és  
Pénzügyi Tanácsadó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
1039 Budapest, Sinkovits Imre u. 34-36.