

A Közbeszerzési Hatóság útmutatója

az építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárások 2012. január 1-től alkalmazandó szabályairól

(KÉ 2012. évi 82. szám; 2012. július 20.)

A Közbeszerzési Hatóság *a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény* (a továbbiakban: Kbt.) 172. §-ának (2) bekezdés k) pontja alapján az alábbiak szerint útmutatót ad ki az építési beruházásokra irányadó 2012. január 1-től hatályos szabályozással összefüggésben.

A Kbt. 182. §-a (1) bekezdésének 10. pontjában, továbbá *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) 62. §-a (1) bekezdésének o) pontjában kapott felhatalmazása alapján a Kormány megalkotta *az építési beruházások közbeszerzéseinek részletes szabályairól szóló 306/2011. (XII. 23.) Korm. rendeletet* (a továbbiakban: Korm. rend.).

I. A kormányrendelet időbeli és tárgyi hatálya

A Korm. rend. 2012. január 1-jén lépett hatályba, egyben *az építési beruházások közbeszerzési eljárás során készítendő dokumentációjának tartalmáról szóló 215/2010. (VII. 9.) Korm. rendeletet* – ugyanezen nappal – hatályon kívül helyezte. A Korm. rend.-t a hatálybalépése után megkezdett közbeszerzésekre és a hatálybalépése után megkezdett közbeszerzési eljárások alapján megkötött szerződésekre kell alkalmazni [Korm. rend. 17-19. §].

A Korm. rend. tárgyi hatálya a Kbt. fogalmai szerint meghatározott építési beruházásokra és építési koncessziókra terjed ki, azzal azonban, hogy építési koncessziók esetében a Korm. rend. ellenérték kifizetésére vonatkozó szabályait (akkor sem, ha az ellenszolgáltatás részben pénzbeli ellenszolgáltatásként jelenik meg) nem kell alkalmazni az építési koncesszió Kbt. 7. § (5) bekezdésében meghatározott fogalmából következően [Korm. rend. 1. § és 16. §].

II. A becsült érték megállapítása, az egybeszámítási kötelezettség

Az építési beruházás **becsült értékének** meghatározása körében a Kbt. 16. §-a rögzíti, hogy az építési beruházás becsült értéke megállapításakor a teljes 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. Az építési beruházás megvalósításához nem szükséges árubeszerzés vagy szolgáltatás becsült értékét az építési beruházás becsült

értékébe nem lehet beszámítani azzal a céllal, hogy ilyen módon megkerüljék a törvény alkalmazását ezen árubeszerezésre vagy szolgáltatás megrendelésére.

A Korm. rend. 2. §-ának (1) bekezdése alapján az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor az ajánlatkérőnek az engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyben foglaltak érvényesítésével elkészített engedélyezési terv, vagy kiviteli terv vagy egyesített engedélyezési és kiviteli terv alapján, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült költségvetést kell irányadónak tekintenie, amely tartalmazza az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt. A Korm. rend. 5. § (1) bekezdés a)-e) pontja esetében az építési beruházás becsült értékének meghatározásakor az építési beruházással kapcsolatban felmerülő valamennyi szükséges munkatételt tartalmazó, a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál nem régebben készült költségbeclést kell irányadónak tekinteni.

A Korm. rend. azon kitétele, miszerint az említett költségvetés nem lehet a közbeszerzés megkezdését megelőző 12 hónapnál régebbi, nem jelenti (nem jelentheti) azt, hogy a becsült értéket a közbeszerzés megkezdésétől eltérő időpontra vonatkozóan lehetne meghatározni, irányt mutat ugyanakkor azzal kapcsolatban, hogy egy 12 hónapnál régebbi költségvetés már nem alkalmas az építési beruházás közbeszerzés megkezdésekor fennálló értékének megállapítására. A Kbt. 11. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis a közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért általában kért vagy kínált – ÁFA nélkül számított, a 12-18. §-okban foglaltakra tekintettel megállapított – legmagasabb összegű teljes ellenszolgáltatást kell érteni. A teljes ellenszolgáltatásba bele kell érteni az opcionális részt tartalmazó ajánlatkérés esetén az opcionális rész értékét.

A Korm. rend. 7. §-ának (4) bekezdése alapján az ajánlatkérő a közbeszerzés becsült értékébe a tartalékkeretet is köteles beszámítani.

A Kbt. **egybeszámításra** vonatkozó 18. §-ának (2) bekezdése szerint az ajánlatkérőnek egybe kell számítania az ugyanazon építési beruházás megvalósítására irányuló szerződések értékét. A Korm. rend. 2. § (2) bekezdésében foglalt, a Kbt. egybeszámításra vonatkozó rendelkezésének értelmezését segítő szabály alapján ugyanazon építési beruházásnak tekintendő az építési engedélyben több megvalósulási szakaszra bontott építési beruházás is (az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építmények, építményrészek együttesen).

Az „ugyanazon építési beruházás” kitétel értelmezésére az építési beruházás konkrét műszaki tartalmának ismeretében kerülhet sor. Az ajánlatkérőnek tehát a Kbt. 7. §-ának (3) bekezdése szerinti építési beruházás fogalmából kiindulva kell azt megítélnie, hogy az ott definiált beruházás megvalósítására mely szerződések irányulnak. Vagyis az ajánlatkérőnek mindazon szerződéseinek értékét egybe kell számítania, amelyek az adott építési beruházása megvalósítására irányulnak.

Az „ugyanazon építési beruházás” fogalmának meghatározásakor, vagyis hogy milyen feltételek vizsgálata szükséges ahhoz, hogy az új Kbt. terminológiája szerinti építési beruházások a becsült érték meghatározása érdekében egymástól elhatárolhatóak legyenek, az alábbiakra kell tekintettel lenni.

A Korm. rend. 2. §-ának (2) bekezdése egyértelműsíti, hogy az építési engedélyben több megvalósulási szakaszra bontott építési beruházás is (az egyes megvalósulási szakaszokban megépített építmények, építményrészek együttesen) ugyanazon építési beruházásnak tekintendő.

Ugyanakkor, túl az „ugyanazon” kitétel hétköznapi használatban vett értelmén, indokolt lehet az Étv. értelmező rendelkezéseit is megvizsgálni. Az Étv. 2. §-ának 30. pontja szerinti építési beruházás – mely definíció nem azonos a becsült érték és az egybeszámítás vonatkozásában alkalmazandó új Kbt. 7. § (3) bekezdése szerinti fogalommal – az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége. Ugyanezen § 36. pontja határozza meg az építési tevékenység fogalmát, miszerint ennek minősül az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.

Az Étv. 34. §-ának (1) bekezdése értelmében építési tevékenység végzéséhez jogszabályban meghatározott esetekben építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Az építési tevékenységek körét *az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet* 1. számú melléklete három kategóriára osztja: engedélyhez kötött, bejelentéshez kötött, illetőleg engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységekre.

A fentiekben idézett három jogszabály rendelkezései alapján kijelenthető, hogy az „ugyanazon építési beruházás” fogalmi körébe tartozik, ha bizonyos építési tevékenységek egy és ugyanazon engedélyhez, vagy bejelentéshez kötődnek, vagyis ezen esetekben az új Kbt. kérdéses 18. § (2) bekezdése szerinti feltétel fennállása is valószínűsíthető.

Kijelenthető továbbá, hogy a bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési beruházások esetében az egybeszámítási kötelezettség megállapítható, ha az egyes építési tevékenységek funkcionálisan összefüggőek (például ugyanazon épületre vonatkozó felújítási munkálatok). Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy önmagában az a körülmény, miszerint egyes építési beruházások ugyanazon – támogatásból finanszírozott – projekt keretében kerülnek megvalósításra, még nem alapozza meg az egybeszámítási szabály alkalmazását.

III. A dokumentáció tartalma

Az ajánlatkérő építési beruházás esetében a Kbt. VIII. Fejezetében és 122. § (2) bekezdésében meghatározott **dokumentációt**, illetve versenypárbeszéd esetén az ismertetőt minden esetben köteles készíteni, melynek tartalma vonatkozásában – az építési beruházás műszaki tartalmához igazodva – a Kbt. mellett a Korm. rend. 3-6. §-ai tartalmazzák az irányadó speciális szabályokat.

A Kbt. 49. §-ának (2) bekezdése értelmében építési beruházás megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárásban a megfelelő ajánlattétel, továbbá az ajánlatok érdemi összehasonlítása érdekében az ajánlatkérő köteles a közbeszerzés tárgyára vonatkozó, annak megfelelő árazatlan költségvetést az ajánlattevők rendelkezésére bocsátani.

Megjegyzendő, hogy a Kbt. 92. §-ának (7) bekezdése értelmében hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárásban építési beruházás esetében az ajánlati ár változásakor az azt alátámasztó árazott költségvetést is be kell nyújtaniuk ajánlattevőknek a végleges ajánlatban.

Amennyiben az építési beruházás kivitelezésre irányul, azonban az építésügyi jogszabályok szerint engedély és bejelentés nélkül végezhető, a dokumentációt a Korm. rend. 1. számú melléklete – műemlékkel kapcsolatos építési beruházás esetében a Korm. rend. 1. és 2. számú melléklete – szerinti tartalommal kell elkészíteni, amennyiben az adott beruházásra a mellékletben foglaltak értelmezhetőek [Korm. rend. 4. § (2) bekezdés].

Amennyiben az építési beruházás kivitelezésre irányul és az építésügyi jogszabályok szerint engedély- vagy bejelentés köteles, a dokumentációnak tartalmaznia kell – a Korm. rend. 1., illetve 2. számú mellékletében foglaltaknak is megfelelő – *az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Épkiv.) szerinti kivitelezési dokumentációt [Korm. rend. 4. § (1) bekezdés]¹.

Amennyiben az építési beruházás kivitelezésre és tervezésre együtt irányul, az ajánlatkérőnek a dokumentációt a Korm. rend. 1. számú mellékletének megfelelő tartalommal kell elkészítenie, a jogerős építési vagy létesítési engedély alapján. A Korm. rend. a korábbi szabályozással egyező körben határozza meg azon esetköröket, amikor a dokumentációhoz nem szükséges jogerős építési (létesítési) engedély [Korm. rend. 5. § (1) bekezdés a)-e) pont]. A nyertes ajánlattevő tervezési feladata ez esetben irányulhat magának az építési (létesítési) engedély beszerzésére, illetve az ahhoz szükséges műszaki tervdokumentáció elkészítésére is [Korm. rend. 5. § (2) bekezdés].

¹ Az Épkiv. 22. §-a rögzíti, hogy az engedélyhez és a bejelentéshez kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, továbbá a jogszabály meghatározza a kivitelezési dokumentáció tartalmi elemeit is.

Új, a gyakorlat által megkövetelt rendelkezésként jelenik meg az építési beruházások közbeszerzési szabályanyagában, hogy az ajánlatkérőnek az általa rendelkezésre bocsátott tervekkel kapcsolatban már a tervezővel kötött szerződésében biztosítania kell, hogy annak alapján a nyertes ajánlattevő jogdíj fizetése nélkül jogosult legyen a tervek szükséges mértékű továbbtervezésére, átdolgozására [Korm. rend. 5. § (4) bekezdés]. A rendelkezést azon esetekben kell alkalmazni, amikor a tervezővel történő szerződéskötésre a Korm. rendelet hatálybalépését követően került sor [Korm. rend. 18. § (1) bekezdés].

IV. A tervező összeférhetetlenségének szabályai

A Kbt. 24. §-ában szabályozott **összeférhetetlenség** vonatkozásában a Korm. rend 5. § (5) bekezdése további értelmező rendelkezést tartalmaz, mely szerint nem eredményez összeférhetetlenséget a kivitelezésre vagy a kivitelezésre és tervezésre, illetve az engedélyezési tervet követően az ugyanazon építmény tekintetében további tervek készítésére vonatkozó közbeszerzési eljárásban annak a tervezőnek a részvétele, aki ezen közbeszerzési eljárás dokumentációját megalapozó tervet készítette, ha egyéb módon nem vett részt a közbeszerzési eljárás előkészítésében. A közbeszerzési eljárás előkészítésének körébe tartozó cselekményeket a Kbt. 4. § 13. pontja határozza meg.

V. Tartalékkeret kikötése esetén alkalmazandó szabályok

A Kbt. 125. §-ának (9) bekezdése a szerződés tartalmi elemei körében lehetőséget ad arra, hogy a felek az építési beruházás megvalósítására irányuló szerződésükben **tartalékkeretet** kössenek ki, amelynek értéke azonban nem haladhatja meg a szerződésben foglalt ellenszolgáltatás 5 %-át.

A Korm. rend. 7. §-a tartalmazza a tartalékkeretre vonatkozó részletszabályokat. E körben a Korm. rend. rögzíti, hogy a szerződéstervezetben (vagy a szerződéses feltételek körében) előre részletesen rögzíteni kell annak felhasználási szabályait, illetve a tartalékkeret mértékét. A tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel. A tartalékkeret felhasználása akkor nem igényel szerződésmódosítást, illetve új közbeszerzési eljárás lefolytatását, ha a szerződés egyértelműen, minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon rögzíti a tartalékkeret felhasználásának lehetséges eseteit és pénzügyi feltételeit.

Az Épkiv. 1. § (4) bekezdése értelmében az Épkiv. 3. §-a (2) bekezdésének p) pontjában foglalt, tartalékkeretre vonatkozó rendelkezést a Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházások esetében nem lehet alkalmazni.

A Korm. rend. 7. §-ának (2) bekezdése szerint a tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges

munkák ellenértékének elszámolására használható fel. Ennélfogva a Kbt.-ben, illetve a Korm. rend.-ben szabályozott tartalékkeret felhasználásának módja – a jogszabályok szövegezése alapján – speciális a tartalékkeret építésügyi jogszabályok szerinti fogalmához képest.

VI. Kamarai névjegyzéken való szereplés kötelező előírása

A kizáró okok kapcsán a Korm. rend. speciális szabályt rögzít. A Korm. rend. 8. §-a alapján az ajánlatkérő köteles a Kbt. Második Része szerinti eljárásban (az uniós értékhatárt elérő értékű közbeszerzések) az eljárást megindító felhívásban a kizáró okok körében a Kbt. 57. § (1) bekezdésének d) pontja alapján előírni az építőipari kivitelezési tevékenységet végző gazdasági szereplők vonatkozásában az Étv. 39. §-ának (3) bekezdése szerinti **kamarai névjegyzékben** szereplés követelményét².

A hivatkozott előírás a nem magyarországi letelepedésű gazdasági szereplők esetében is irányadó, ha a letelepedésük szerinti ország joga előírja nyilvántartásban szereplés követelményét.

Természetesen az építőipari kivitelezők névjegyzékében való szereplés a kivitelezési tevékenységet végzők számára a közbeszerzési eljárástól függetlenül, az Étv. alapján kötelező, ugyanakkor a közbeszerzési eljárás ajánlatkérője ezt csak az uniós értékhatárok szerinti közbeszerzési eljárásokban köteles kizáró okként előírni. Az ajánlatkérő a nemzeti eljárásrendben is jogosult a hivatkozott kizáró ok érvényesítésére.

A hivatkozott kizáró okkal kapcsolatban az ajánlatkérő a Kbt. 67. §-a alapján felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől vagy részvételre jelentkezőtől arra vonatkozóan, hogy melyik, az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben megjelölt gazdasági szereplő nem végez vagy melyik gazdasági szereplő végez építőipari kivitelezési tevékenységet, amelynek alapján az Étv. szerinti építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékében szerepelnie kell.

VII. Felelősségbiztosítási szerződés

A korábbi szabályozásnak megfelelően a Korm. rend. megtartja az ajánlattevőként szerződő fél azon kötelezettségét, miszerint legkésőbb a szerződéskötés időpontjára **felelősségbiztosítási** szerződést kell kötnie, vagy a meglévő biztosítását kell kiterjesztenie az eljárást megindító felhívásban vagy a dokumentációban előírt mértékű és terjedelmű felelősségbiztosításra [Korm. rend. 9. §].

VIII. Alvállalkozó részvétele a teljesítésben

² A Kbt. 57. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján az eljárásban nem lehet ajánlattevő, részvételre jelentkező, alvállalkozó, illetve nem vehet részt az alkalmasság igazolásában olyan gazdasági szereplő, aki a letelepedése szerinti ország nyilvántartásában nincs bejegyezve.

A Kbt. 128. §-ának (2) bekezdése értelmében az ajánlattevőként szerződő fél teljesítésében az ajánlattevő alkalmasságát igazoló **alvállalkozónak**, szakembernek kötelező részt vennie³. Az ajánlattevőként szerződő fél köteles minden, a teljesítés során igénybe venni kívánt, az ajánlatban meg nem nevezett alvállalkozó bevonását bejelenteni az ajánlatkérőnek, és a bejelentéshez mellékelnie kell egy nyilatkozatot arról, hogy az igénybe venni kívánt alvállalkozó nem áll a kizáró okok hatálya alatt. Az ajánlattevő tehát minden alvállalkozó bevonását köteles bejelenteni, akiket az ajánlatban nem jelölt meg, tehát a teljesítés szakaszában már a tíz százalékot meg nem haladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozót is mindenképp be kell jelenteni, és nyilatkozni kell a kizáró okok fenn nem állásáról, a teljesítés szakaszában ugyanis az átláthatóságot szolgálja, hogy minden alvállalkozóról tudjon az ajánlatkérő.

A Kbt. nem köti további feltételhez az olyan alvállalkozók cseréjét, amelyek nem vettek részt az alkalmasság igazolásában. Azonban az olyan alvállalkozó, aki részt vett az ajánlattevő alkalmasságának igazolásában, csak az ajánlatkérő hozzájárulása mellett, abban az esetben cserélhető le, ha a szerződéskötést követően – a szerződéskötéskor előre nem látható ok következtében – beállott lényeges körülmény, vagy az alvállalkozó bizonyítható hibás teljesítése miatt a szerződés vagy annak egy része nem lenne teljesíthető a megjelölt alvállalkozóval, és ha az ajánlattevő az új alvállalkozóval együtt is megfelel azoknak az alkalmassági követelményeknek, melyeknek az ajánlattevőként szerződő fél a közbeszerzési eljárásban az adott alvállalkozóval együtt felelt meg [Kbt. 128. §-ának (3) bekezdése].

A Kbt. fenti szabályainak érvényesülését az ajánlatkérő a szerződés teljesítése során az építési napló adatai alapján köteles ellenőrizni [Korm. rend. 10. §].

A Korm. rend. 11. §-a – a szerződési szabadság elvét korlátozva – az ajánlattevő és az alvállalkozó szerződésében az alvállalkozó nem teljesítésével vagy hibás teljesítésével kapcsolatban kiköthető biztosíték mértékét a szerződés szerinti nettó ellenszolgáltatás 10-10 %-ában maximálja. Megjegyzendő, hogy a Kbt. hasonló korlátozást tartalmaz az ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevőként szerződő fél szerződésében kiköthető nem teljesítési, illetve a hibás teljesítéssel kapcsolatos jótállási és szavatossági igények biztosítéka tekintetében, melyek mértéke legfeljebb a szerződés szerinti nettó ellenszolgáltatás 5-5 %-a lehet.

³ A Kbt. 55. §-ának (5) bekezdése alapján az előírt alkalmassági követelményeknek az ajánlattevők vagy részvételre jelentkezők bármely más szervezet (vagy személy) kapacitására támaszkodva is megfelehetnek, a közöttük fennálló kapcsolat jogi jellegétől függetlenül. Ebben az esetben meg kell jelölni az ajánlatban, több szakaszból álló eljárásban a részvételi jelentkezésben ezt a szervezetet és az eljárást megindító felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt (követelményeket), melynek igazolása érdekében az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező ezen szervezet erőforrására (is) támaszkodik. A kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet az előírt igazolási módokkal azonos módon köteles igazolni az adott alkalmassági feltételnek történő megfelelést, továbbá köteles nyilatkozni, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt.

IX. Ellenérték kifizetése (előleg, részszámlázás)

Az építési beruházások **ellenértékének kifizetése** kapcsán irányadó speciális szabályokat a Korm. rend. 12-14. §-ai tartalmazzák. Előljáróban rögzítendő, hogy a Kbt. a lehető legszélesebb körű felhatalmazást adja meg a rendeleti szintű szabályozás számára az ellenérték kifizetésére vonatkozó rendelkezések megalkotása terén. A Kbt. 131. §-ának (3) bekezdése szerint ugyanis építési beruházások esetén a szerződésben foglalt ellenérték kifizetésére kormányrendelet sajátos szabályokat állapíthat meg. A törvény 182. §-a (1) bekezdésének 10. pontja értelmében pedig felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza az építési beruházások megvalósítására irányuló közbeszerzési szerződések esetén a szerződésben foglalt ellenérték kifizetésének – a Kbt.-től eltérő – szabályait.

Amennyiben a közbeszerzés tárgya építési beruházás vagy uniós értékhatárt elérő értékű szolgáltatás megrendelése és a szerződés teljesítésének időtartama a két hónapot meghaladja, az ajánlattevő a Kbt. 131. § (1) bekezdése alapján jogosult a teljes szerződéses ellenszolgáltatás 5 %-ának, de legfeljebb 10 millió forintnak előlegként történő igénylésére. A felek ennél magasabb összegű előleg ajánlatkérő általi nyújtásában is megállapodhatnak. A hivatkozott törvényi kitétel építési beruházások esetében az előlegre való jogosultságot pusztán azon feltétel fennállásához köti, hogy a teljesítés időtartama a két hónapot meghaladja. Vagyis az ajánlattevő a beruházás értékétől és adott esetben a részszámlázás ajánlatkérő általi biztosításától függetlenül jogosult a fent említett mértékű előlegre.

Az ajánlatkérő, illetve szállítói finanszírozás esetében a kifizetésre köteles szervezet az előleget az ajánlattevő kérésére legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül köteles kifizetni, azonban ha az ajánlatkérő a törvényi minimumnál nagyobb mértékű előleget biztosít, annak kifizetése több részletben is történhet, de legkésőbb az építési munkaterület átadását követő 15 napon belül az ajánlatkérő az előleg első részletét köteles kifizetni [Korm. rend. 12. §-ának (1)-(2) bekezdés].

A Korm. rend. rögzíti, hogy az előleg alapja a szerződésben foglalt teljes nettó ellenszolgáltatás értéke, illetve, hogy a szerződés későbbi módosítása a kötelezően biztosítandó előleg összegét nem érinti⁴ [Korm. rend. 12. §-ának (3) bekezdés].

A Kbt. 130. §-ának (5) bekezdése értelmében a felek az ellenszolgáltatás részletekben történő teljesítésében is megállapodhatnak, ebben az esetben minden részletre alkalmazni kell a Kbt.-ben a kifizetésekre előírt szabályokat.

⁴ Itt szükséges utalni rá, hogy a Kbt. 132. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján a felek nem módosíthatják a szerződést, ha a módosítás a szerződés gazdasági egyensúlyát a nyertes ajánlattevő javára változtatja meg. A Kbt. 132. §-ának (3) bekezdése szerint pedig a szerződésben foglalt eredeti ellenérték 5 %-ot meghaladó növekedését minden esetben úgy kell tekinteni, hogy az a szerződés gazdasági egyensúlyát a nyertes ajánlattevő javára megváltoztatja.

Ha a szerződés teljesítésének időtartama a hat hónapot meghaladja, és egyben a szerződés szerinti nettó ellenszolgáltatás mértéke az ötvenmillió forintot meghaladja, a Korm. rend. 13. §-a alapján az ajánlatkérő köteles az építési beruházás jellemzőinek megfelelő időszakonként vagy kivitelezési szakaszonként részszámlázási lehetőséget biztosítani, méghozzá oly módon, hogy ha a szerződés nettó értéke 1 milliárd forint alatti, legalább 4 részszámla (végszámlát is beleértve), míg ha a szerződés nettó értéke 1 milliárd forint feletti, legalább 6 részszámla (végszámlát is beleértve) benyújtásának lehetőségét kell biztosítani. Az első részszámla kibocsátásának lehetőségét legkésőbb a nettó szerződéses érték 25 %-át elérő megvalósult teljesítés esetén kell az ajánlatkérőnek biztosítani. Az előleg és a részszámlák alapján történő kifizetések összértékének el kell érnie a nettó szerződéses érték 70 %-át. A végszámla a szerződéses érték maximum 30 %-a lehet. A részszámla összegét az ajánlatkérő által teljesítésigazolással elismert szerződés szerinti teljesítés mértékének megfelelően kell meghatározni, úgy, hogy a részszámla szerinti nettó ellenszolgáltatás a szerződés megvalósult értékét nem haladhatja meg.

A részszámlázás lehetőségének ajánlatkérő általi kötelező biztosítása – akárcsak az előlegre való ajánlattevői jogosultság – az építőipari vállalkozások finanszírozási gondjaira tekintettel született jogszabályi előírás, ugyanakkor nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy az építési beruházások meghatározott típusainál (komplex építési beruházások) annak jellemzői, illetőleg a kivitelezési folyamat műszaki szakaszolása nem minden esetben hozható összhangba a projekt – említett jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő – részszámlázás által meghatározott pénzügyi szakaszolásával. A szabályozás erre a problémára tekintettel nem is határozza meg a szakaszolás mikéntjét, csak nagyon tág kereteket fogalmaz meg annak kialakításához.

A Korm. rend. 14. §-a gyakorlatilag a 2012. január 1- e előtt hatályos, valamennyi beszerzési tárgyra irányadó szabályozásnak megfelelő – a számlázásra vonatkozó szabálynál kiigazított – kétlépcsős kifizetési rendszer szabályait tartalmazza.

Először – a teljesítés elismerésének időpontjáig – az ajánlattevőként szerződő feleknek (tehát mindegyik ajánlattevőként szerződő félnek külön-külön) kell az ajánlatkérő felé nyilatkozniuk, hogy közülük melyik mekkora összegre jogosult az ellenszolgáltatásból, továbbá, hogy az általa a teljesítésbe bevont alvállalkozók egyenként mekkora összegre jogosultak az ellenszolgáltatásból. Ezen nyilatkozat megtételével egyidőben az ajánlattevők felhívják az alvállalkozóikat a számlájuk kiállítására.

A teljesítés elismerését követően az ajánlattevőként szerződő felek külön-külön kiállítják a számlájukat, amelyben elkülönítve feltüntetik, hogy mekkora összeg illeti az alvállalkozót és mekkora az ajánlattevőt.

Az ajánlatkérő elsőként az alvállalkozói teljesítés ellenértékét utalja át az ajánlattevőnek (az átutalás határideje főszabályként 15 nap, részben vagy egészben

európai uniós forrásból támogatott közbeszerzés esetében 30 nap). Az átutalás 15, illetve 30 napos határidejének kezdő időpontját a Korm. rend. nem tartalmazza, ugyanakkor a Kbt. 130. §-ának (3) bekezdése értelmében a fizetési határidő a számla ajánlatkérőként szerződő fél általi kézhezvétele napján kezdődik, amennyiben pedig nem állapítható meg egyértelműen a számla kézhezvételének időpontja vagy az ajánlattevőként szerződő fél a teljesítést megelőzően nyújtja be a számlát, a fizetési határidő a szerződésben meghatározott módon és tartalommal történő átadás-átvételi eljárás befejezésének napjától számítódik.

Az ajánlattevő az ajánlatkérő által első körben átutalt összegből haladéktalanul kiegyenlíti az alvállalkozói számlá(ka)t, vagy pedig a kifizetést *az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény* (a továbbiakban: Art.) 36/A. §-ának (3) bekezdése szerint részben vagy egészben visszatartja, illetve az alvállalkozóval kötött szerződésben foglaltak szerint az alvállalkozói díj egy részét visszatartja.

Az ajánlattevő ezt követően átadja az ajánlatkérőnek az alvállalkozói kifizetés igazolásának másolatát, vagy az alvállalkozói köztartozást mutató együttes adóigazolás másolatát. A fentiek jogszerűségének megállapítását követően az ajánlatkérő a fővállalkozói teljesítés fennmaradó értékét 15 napon belül átutalja az ajánlattevőnek. Amennyiben pedig megállapítható, hogy az ajánlattevő a fenti kötelezettségének nem tett eleget (nem fizette ki az alvállalkozóját, illetve azt nem igazolja, vagy nem jogszerűen tartotta vissza a kifizetést), az ellenszolgáltatás fennmaradó részét az ajánlatkérő őrzi az ajánlattevő fenti kötelezettsége jogszerű teljesítésének igazolásáig. A felek kizárólag az ellenszolgáltatás ezen részének halasztott teljesítésében állapodhatnak meg a Kbt. 130. § (4) bekezdésének megfelelően.

A Korm. rend. 14. §-ának (3) bekezdése alapján, ha az ellenszolgáltatást több részletben teljesíti az ajánlatkérőként szerződő fél, a fenti kifizetési szabályokat minden részlettel kapcsolatban alkalmazni kell.

X. Műemlékekre vonatkozó speciális szabályozás

A korábban törvényi szinten rögzített, a **műemlékekkel** kapcsolatos építési beruházásokra vonatkozó szabályokat 2012. január 1-jétől a Korm. rend. 15. §-a tartalmazza.

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

A Korm. rend. az ilyen speciális közbeszerzési eljárások esetében az ajánlatkérő által kötelezően érvényesítendő alkalmassági kritériumokat határoz meg, amelyek a

műemlékkel kapcsolatos referencia-munkákra és a teljesítésbe bevinni kívánt szakemberekre vonatkoznak.

A Korm. rend. szerint az ajánlatkérő köteles előírni az előző öt év legjelentősebb műemléki építési beruházásainak ismertetését, amely időtartam az eljárást megindító felhívás feladásától – nem hirdetménnyel induló eljárásokban megküldésétől – számít, tekintettel arra, hogy a hivatkozott előírást a Korm. rend. 15. §-ának (2) bekezdése értelmében *a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 310/2011. (XII. 23.) Korm. rendelettel* összhangban kell alkalmazni. Szintén erre a hivatkozásra alapítva jelenthető ki, hogy az ajánlatkérőnek kötelessége az öt év teljesítését figyelembe venni az alkalmasság megállapításakor⁵.

Az ajánlatkérő köteles alkalmassági feltételként érvényesíteni továbbá a teljesítésbe bevinni kívánt szakemberek – nevezetesen felelős műszaki vezető és adott esetben restaurátor, valamint műemléki épületkutató – megnevezését, végzettségük és szakmai gyakorlatuk ismertetését.

⁵ Lásd a hivatkozott Korm. rendelet 15. §-a (2) bekezdésének a) pontját.