

ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSI FOLYAMATOK RENDSZERE

szakmai ajánlás

A szakmai koncepciót kidolgozta:



Magyar Mérnöki Kamara



Magyar Építész Kamara

A szakmai koncepció egyeztetésén résztvevő:



**Építési Vállalkozók
Országos Szakszövetsége**

Készült: 2018. szeptember 3.

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	5
I. Általános rendelkezések	9
1. A szabályozás célja	9
2. A szabályozás hatálya	9
II. Beruházási Folyamatok Rendszere	11
3. Alapelvek.....	11
4. A beruházási folyamat szakaszai	11
4.1. Beruházási Döntés Előkészítése	11
4.2. Tervezés, Beruházás Előkészítés	12
4.3. Megvalósítás	13
4.4. Üzemeltetés és Fenntartás	13
5. A beruházási folyamat szereplői	13
5.1. Építtető.....	14
5.2. Projektvezető.....	14
5.3. Beruházáslebonylító.....	16
5.4. Tervező	17
5.5. Tervellenőr.....	18
5.6. Kivitelező.....	19
5.7. Műszaki ellenőr.....	21
6. A beruházási folyamat további szereplői	23
6.1. Akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó	23
6.2. Árszakértő / Költségszakértő	23
6.3. Egyéb szakértők	24
6.4. Üzemeltető	24
7. Összeférhetetlenségi szabályok	24
8. A Beruházási Folyamatok Rendszerének modellje, a kivitelezés vállalkozásba adása	25
9. A beruházási költségkeret szabályai.....	26
9.1. A beruházási költségkeret meghatározása	26
9.2. A beruházási költségkeret felülvizsgálata a tervezés szakaszaiban	27
9.3. A beruházási költségkeret betartásának biztosítása	27
9.4. A beruházási költségkeret módosításának szabályai	27
III. Tervezői Szolgáltatások Rendszere	29
10. Alapelvek.....	29

11. A Tervezői Szolgáltatások Rendszerének szakmai tartalma.....	29
12. A Tervezői Szolgáltatások Rendszere alapvető elemei	30
13. A Tervezői Szolgáltatások Rendszere fázisaihoz tartozó általános alap-, és különszolgáltatások	30
13.1. 1. fázis: Az alapadatok meghatározása, előtervezés	30
13.2. 2. fázis: Vázlattev/tanulmányterv	31
13.3. 3. fázis: Az építtetői jóváhagyási terv	31
13.4. 4. fázis: A hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv	32
13.5. 5. fázis: A kivitelezési terv.....	32
13.6. 6. fázis: A vállalkozásba adás előkészítése.....	32
13.7. 7. fázis: Közreműködés a vállalkozásba adásban	33
13.8. 8. fázis: A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete	33
13.9. 9. fázis: A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban.....	34
IV. Tervezői alapszolgáltatások ajánlott díjszabásának rendszere	35
14. Díjszámítás alapelvei.....	35
15. A díjazás alapja	36
V. Az infrastrukturális beruházások sajátosságai	37
16. Közlekedésépítési beruházások főbb sajátosságai.....	37
17. Hírközlési beruházások főbb sajátosságai	39
18. Vízlétesítmények megvalósításának főbb sajátosságai	40
VI. Felhatalmazó rendelkezések	43

Vezetői összefoglaló

Jelen szakmai koncepció célja az építési beruházások folyamatának és résztvevőinek, azok feladatainak, egymáshoz való viszonyának, felelősségi körének, valamint a tervezői szolgáltatások fázisainak, feladatainak és ajánlott díjazásának szabályozása.

A szabályozás a Beruházási Folyamatok Rendszerét (BFR) és a Tervezői Szolgáltatások Rendszerét (TSZR) határozza meg.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere a német HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) feladatrendszerének figyelembevételével, annak a magyar sajátosságokra való átültetésével kidolgozott szabályrendszer. A Tervezői Szolgáltatások Rendszere fázisai követik a német HOAI rendszer 9 fázisát. A Beruházási Folyamatok Rendszerében a Tervezői Szolgáltatási Rendszer fázisai két beruházási szakaszba csoportosítva kerültek összefogásra, mely szakaszok egy előkészítő szakasszal és a beruházás megvalósítását követő üzemeltetési/fenntartási szakasszal kerültek kiegészítésre. A Beruházási Folyamatok Rendszerének súlyponti eleme a Tervezői Szolgáltatások Rendszere, amely a beruházási folyamathoz sokkal jobban illeszkedő, részletesebb és pontosabb tervezői szolgáltatási rendszert szabályoz. A Beruházási Folyamat Rendszerének szereplői a Tervezői Szolgáltatások Rendszerének fázisaihoz igazodva, szerepüknek, feladatuknak és felelősségüknek megfelelően lépnek be a beruházás folyamatába.

Sikeres beruházásra megfelelő előkészítés nélkül nem kerülhet sor. Ugyanilyen fontos a beruházás során az üzemeltetési, fenntartási szempontok figyelembevétele, valamint az épület/építmény megvalósulását követő műszaki és gazdaságossági szempontból átgondolt üzemeltetés/fenntartás. Az üzemeltető kiválasztása már a beruházási folyamat korai szakaszaiban szükségesség válik. A Projektvezető (új szereplő) felelős az előkészítési szakaszok feladatainak megfelelő végrehajtásáért, valamint az üzemeltetési szempontok figyelembevételeért és a Beruházási Folyamat Rendszerének szereplői felé való képviselőségért.

A Beruházási Folyamatok Rendszere szereplőinek megfelelő minőségű tevékenysége csak a szereplők megfelelő és értékarányos díjazása mellett várható el.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere a jelenlegi magyarországi tervezői szolgáltatásokhoz képest több feladatot tartalmaz, amely a tervezői tevékenységnek a beruházási folyamat üzemeltetésig való kiterjesztésében és az egyes szakaszok műszaki, mérnöki-szakági többlet feladataiban mutatkozik meg. **A Beruházási Folyamatok Rendszerének tervezett szabályozását nem lehet bevezetni a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréhez kapcsolódó ajánlott tervezési és mérnöki szolgáltatások díjszabás nélküli bevezetése nélkül. A TSZR ajánlott tervezési és mérnöki díjszabásának célja az Építtetői tervezési és mérnöki tevékenységek költségkeretének (becsült érték) meghatározása. Annak érdekében, hogy a javasolt értékarányos díjazás ne jelentsen versenykorlátozást, indokolt az ajánlott árat erős ajánlásként megfogalmazni, és az ennek aláígérő ajánlat esetén szigorú, a minőségi kritériumok és a vállalási határidők betartására vonatkozó indokolást megkövetelni. Ezen túl további feltétel, hogy ilyen esetekben az ajánlatkérő a benyújtott indokolás**

kapcsán kikéri a szakmai kamarák (MMK, MÉK) álláspontját. A kamarák soron kívül megvizsgálják a benyújtott dokumentumokat.

A Beruházási Folyamatok Rendszerének és a Tervezői Szolgáltatások Rendszerének elengedhetetlen eleme a kötelező tervellenőrzés bevezetése, mely az állékonyság területére terjed ki. A tervezés egyéb területein a tervellenőrzés a szakmai koncepció szerint nem kötelező elem, de az építési minőség fenntartása érdekében kiemelkedő fontosságú. A tervellenőrzés lehetőséget biztosít a tervezés megfelelő (a tervezővel azonos kompetencia, jogosult) szakemberek bevonásával való folyamatos kontroljára. A tervellenőr az építtető vagy a projektvezető szerződéses partnere.

Szabályozni szükséges a Beruházási Folyamatok Rendszere alapszereplőinek alkalmassági feltételeit, kiválasztási szempontjait és módját, továbbá a Projektvezető és a Beruházáslebonylító (visszaállított szereplő) személyi felelősségét, kompetenciáját és kamarai jogosítását. A koncepció fontos szempontként kezeli a Beruházási Folyamat meghatározó szereplőinek (Projektvezető, Beruházáslebonylító, Tervező, Tervellenőr, Műszaki ellenőr, Kivitelező) kiválasztásánál az egyes szereplők tevékenységének végrehajtásában meghatározó szerepet játszó alvállalkozók, részszerelők (szakági tervezők, szakági ellenőrök, szakértők, szakkivitelezők) kompetenciájának súlyozott bírálati szempontként való figyelembevételét. A koncepció nem kívánja felülről a biztonsági szempontból egyedi eljárások jelenlegi rendszerét, ugyanakkor előírja, hogy ezen beruházások közreműködői is feleljenek meg a jogosultsági követelményeknek.

Szabályozni kell a Beruházási Folyamatok Rendszere alapszereplőinek (Projektvezető, Beruházáslebonylító, Tervező, Tervellenőr, Műszaki Ellenőr, Kivitelező) összeférhetetlenségét, függetlenségét, ez az alapvető biztosítéka az Építtetői érdekek maradéktalan érvényesülésének. A biztonsági szempontból egyedi beruházásokra speciális összeférhetetlenségi szabályokat kell megfogalmazni.

A műszakilag és gazdaságossággal tervezhető, ellenőrizhető beruházási folyamat érdekében a Kivitelező kiválasztására kivitelezési tervek alapján kerül sor. Ez lehetővé teszi a költségek és a határidők pontosabb tervezhetőségét. Kivételesen indokolt esetben azonban lehetőség van Jóváhagyási terv alapján történő kiválasztásra a Kbt. vonatkozó szabályai szerint.

A rendszer szerves részét kell, hogy képezze egy megfelelő, használható, a beruházási folyamat résztvevői számára hozzáférhető Építési Költséginformációs Rendszer. Javasoljuk az adatok azonnali visszamenőleges összegyűjtését és naprakész vezetését. A megfelelő költségszakértői tevékenység elengedhetetlen feltétele az egyes épülettípusokra (költségbecslés), és kivitelezői tevékenységekre (tételes költségvetés) vonatkozó naprakész megfelelő adatbázis léte és használata. Szabályozni kell a költségbecslés, költségszámítás és tételes költségvetés kidolgozását, valamint az árszakértő bevonásának feltételeit.

A szakmai koncepció messzemenően szem előtt tartja a beruházások során létrehozott épületek, építmények jövőbe mutatóan magas színvonalú megvalósulását. A cél minden esetben a magas műszaki színvonalú eredmény gazdaságos elérése, a fenntartható fejlődés szempontjainak figyelembevételével. A mai gyakorlat során a hiányos előkészítés

következményeként alulbecsült bekerülési költségkerethez való ragaszkodás gyakran eredményezi a műszaki színvonal csökkenését. **A jelenleg fennálló gyakorlat szerint** a beruházás megvalósításának előkészítésére (előkészítő és tervezési szakaszok) szánt idő-, és pénzügyi keret elégtelensége **gyakran** a Design & Build konstrukció alkalmazására kényszeríti az Építtetőt, amely során **sérül az építtetői érdekek megfelelő képviselete** (magas színvonalú, jövőbe mutató érték létrehozása). Az alacsony kiindulási költségkeret és a beruházás megvalósításának előkészítési hiányosságai a műszaki tartalom csökkenése mellett rendre a kiindulási költségkeret jelentős túllépéséhez vezetnek.

A szakmai koncepció alapján kidolgozott szabályozás (beruházási törvény, kormányrendeletek, kamarai szabályzatok) **az alábbi elemekkel tudja biztosítani a beruházási minőség emelését:**

- A beruházási döntést megfelelően megalapozó **Előkészítés szabályozása.**
- A beruházási folyamatban **a Tervező szerepének az előtervezéstől a megvalósítás befejezéséig történő szabályozása és részvételének kötelezővé tétele.**
- **A Tervezői Szolgáltatások Rendszeréhez kapcsolódó ajánlott díjszabás bevezetése, a rendszerben megfogalmazott feladatok megfelelő teljesíthetőségének zálogaként.**
- **A kötelező tervellenőrzés bevezetése (az állékonyság területén).**
- **A beruházás alapszereplői feladatainak szabályozása a** beruházási folyamat szakaszaiban.
- **Az üzemeltetési szempontok figyelembevétele** a beruházás előkészítő szakaszától a beruházás befejezéséig, valamint az üzemeltető feladatának szabályozása a megvalósítást követő üzemeltetési és fenntartási időszakban
- **A beruházási folyamatban szereplők személyi felelősségének rögzítése.**
- **A beruházási folyamatban szereplők összeférhetetlenségi szabályainak meghatározása.**
- A betartható költségtervezést lehetővé tevő **Költséginformációs Rendszer és irányelv létrehozása, valamint akkreditált árszakértői oktatás bevezetése.**

A beruházási rendszer szabályozása és szabályainak betartása képes biztosítani a beruházások során létrehozott épületek, építmények magas minőségű és tartható költségkeretű megvalósítását.

I.

Általános rendelkezések

1. A szabályozás célja

A **Beruházási Folyamatok Rendszere kiemelten** (de nem kizárólagosan) a **közepes és nagy, közbeszerzéssel** (közpénzből és európai uniós támogatásból) **megvalósuló építőipari beruházások** olyan **rendszerleírása**, mely lehetővé teszi a projektek felépítésükben transzparens, műszakilag korrekt, pénzügyileg tervezhető megvalósítását.

A 1567/2015. (IX.4.) Kormányhatározatban rögzített feladatok végrehajtása érdekében került kidolgozásra a BFR, amellyel a TSZR és a kapcsolódó díjszámítás szerves egységet alkot.

A **Beruházási Folyamatok Rendszere súlyponti eleme a Tervezői Szolgáltatások Rendszere**, amely a korábbi hazai szokásokkal szakítva, a beruházási folyamathoz sokkal jobban illeszkedő, részletesebb és pontosabb tervezői szolgáltatási rendszert szabályoz, ezzel a folyamat minden résztvevőjének munkáját és a teljes beruházási folyamatot segíti.

2. A szabályozás hatálya

A szabályozás kötelezően kiterjed **az európai uniós támogatásokból, valamint a közpénzből megvalósuló közepes és nagy léptékű építési beruházásokra**, melyek a Kbt. hatálya alá tartoznak. A közepes és nagy léptékű beruházások **értékhatáraként** indokolt az uniós közbeszerzési értékhatár (építési beruházások esetén jelenleg 5.225.000 EUR = 1.603.295.750 Ft) meghatározása.

A **felek megállapodása alapján** a szabályozás alkalmazható **piaci beruházások** körében, illetve – megfelelő egyszerűsítésekkel – kisebb léptékű építési beruházások esetében is.

A **határon átnyúló szolgáltatás** keretében Magyarországon működő szervezetekből kiválasztott szereplők kapcsán a szolgáltatás nyújtása a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerint csak bejelentési kötelezettséghez kötött, az anyaország szerinti kamarai tagság is csak akkor elvárás, ha az ottani szabályozás szerint is az.

A beruházási folyamatok rendszere egyaránt vonatkozik a **magasépítésre és az infrastrukturális beruházásokra**, figyelembe véve ez utóbbiak sajátosságait.

II.

Beruházási Folyamatok Rendszere

3. Alapelvek

A Beruházási Folyamatok Rendszere az építőipari beruházások területén a beruházás teljes folyamatát szabályozza a beruházási szándék megszületésétől, az építmény üzemeltetésével bezárólag, beleértve az előkészítést, lebonyolítást, tervezést, tervellenőrzést, kivitelezést és műszaki ellenőrzést.

A Beruházási Folyamatok Rendszere tartalmazza a beruházási folyamat valamennyi szereplőjének feladatait, jogait és felelősségét, valamint a szereplők egymáshoz való viszonyát és tevékenységük ellenőrzését.

A Beruházási Folyamatok Rendszere szabályozza a zöldmezős és a barnamezős beruházások folyamatát egyaránt.

4. A beruházási folyamat szakaszai

4.1. Beruházási Döntés Előkészítése

A Beruházási Döntés Előkészítése a beruházó (építtető) beruházásról hozott döntésével zárul.

Az építési beruházások sikeres megvalósulásának elengedhetetlen feltétele a projekt komplex előkészítése és előkészítő tervezése (beruházói szándék rögzítése, stratégia, cél- és eszközrendszer; jogi és szabályozási elemek; kockázatelemzés; többszintű programalkotás, urbanisztikai, funkcionális, társadalmi, pénzügyi elemzés és forrástervezés; megvalósíthatósági tanulmány, hatástanulmány, terület előkészítés).

Az Építtető kötelezettsége, hogy az építési beruházást előkészítse, jogi-, műszaki-, gazdasági szakemberek bevonásával előtanulmányt és fejlesztési javaslatot készítsen, megteremtse a projektvezetés személyi feltételeit. Az előkészítés során alakul ki, és az építtető által aláírásra kerül a Beruházási Célokmány és a Beruházási Program, majd az előzetes Tervezési Program, amely kiinduló adatokat tartalmaz a végleges Tervezési Programhoz és a tervezéshez. **Már az előkészítés szakaszában fontos meghatározni az üzemeltetési és fenntarthatósági szempontokat, kijelölni az üzemeltetési szempontokat meghatározó személyt/szervezetet.** Amennyiben a beruházás előkészítésekor az üzemeltető még ismeretlen, az üzemeltetési szempontokat a Projektvezetőnek kell meghatározni és képviselnie, szükség szerint üzemeltetési szakértő bevonásával.

Definiálandó munkarészek

- **A Beruházási Program** a Beruházás előkészítési szakaszában készül, amely a teljes Beruházási folyamatra meghatározza a beruházás kereteit
 - műszaki tartalom
 - minőségi elvárás

- határidők
- költségkeretek
- organizációs keretek
- kiemelt kockázatok
- megvalósítás vállalatba adás módja, keretei
- stb. tekintetében.

A Beruházási Program alkalmas arra, hogy az elkészült munkarészek minden szakaszban összemérhetők legyenek az eredeti Programmal.

- **Előzetes Tervezési Program** a Beruházási Program alapján definiálja a tervezési feladat tartalmát, határait, részleteit. Ez a tervező kiválasztásának alapja.
- A **Beruházási Célok** meghatározza a Beruházás célját, tartalmát, paramétereit, finanszírozását, a megvalósítás határidejét. A dokumentum felhatalmazza a szereplőket a Beruházás megvalósítására.

A beruházási döntés **előkészítése szakasz** a Projektvezető kiválasztásával kezdődik. Az előkészítési szakasz feladatainak végrehajtására a Projektvezető személyi felelősségvállalása mellett kerül sor. Az Építető és a Projektvezető közötti szerződésben kell rögzíteni a felelősségvállalás részletes tartalmát, a garanciális szabályokat, szükség szerint egyéb jogszabályokra való utalással. Azon speciális esetekben, amelyekben az Építető és a Projektvezető egy szervezeten belül látja el a feladatát, előzetesen rögzíteni kell a Projektvezető szakmai feladatait, valamint felelősségének és döntési jogkörének határait.

A **beruházási döntés előkészítése szakasz fontos eleme a tervezett beruházás megvalósíthatóságához szükséges reális költségkeret meghatározása.** Ennek elengedhetetlen feltétele az Árszakértő / Költségszakértő bevonása és a Költséginformációs Rendszer létezése.

A **beruházások** tervezhető költségkeret, műszaki tartalom és ütemezés melletti **megvalósításának feltétele, hogy az előkészítéshez szükséges idő, a szükséges szellemi kapacitás és annak értékarányos díjazása kötelezően biztosított legyen.**

A **Beruházási Döntés Előkészítése azzal zárul, hogy** a Beruházó (Építető) a Célok aláírásával dönt a Tervezés és a Beruházás előkészítésének megindításáról.

4.2. Tervezés, Beruházás Előkészítés

A Tervezés, Beruházás Előkészítés szakasz elemei a **Tervezés, az Engedélyeztetés és hatósági munkarészek, a Terület előkészítése,** a megvalósítás további jogi feltételeinek megteremtése, a **Pénzügyi feltételek megteremtése és a Versenyeztetés,** valamint a **szereplők kiválasztása.**

A **tervezési feladat tárgyát** a Beruházási Programban megfogalmazott projektcélok és az Előzetes tervezési program figyelembevételével elkészített **Tervezési Program tartalmazza.** A tervezési fázisokban készülő tervdokumentációk szolgálnak az építetői jóváhagyáshoz, a hatósági és szakhatósági engedélyek és hozzájárulások beszerzéséhez, a kivitelező kiválasztásához, az építmény megvalósításához és a megvalósult állapot dokumentálásához szükséges alapidokumentáció biztosítására.

A szerkezeti állékonyságot biztosító szaktervek esetén kötelező a tervellenőrzés. A tervezés egyéb területein a tervellenőrzés a szakmai koncepció szerint nem kötelező elem, de az építési minőség fenntartása érdekében kiemelkedő fontosságú, így különösen javasolt.

A **Beruházás Előkészítése** a kivitelező kiválasztásával, a kivitelezés indítási feltételeinek megteremtésével és a **beruházás megvalósításának megindítására vonatkozó Építetói döntéssel** zárul.

4.3. Megvalósítás

A Kivitelező által végrehajtott megvalósítás a Tervező által készített tervek alapján, a Projektvezető irányításával, a Beruházáslebonnyító koordinációjával, a Műszaki ellenőr ellenőrzésével, a Tervező tervezői felügyelete mellett történik. A kivitelezés ellenőrzése során végzett tervezői felügyelet szerves eleme a folyamatnak.

A megvalósítás a létesítmény műszaki átadás-átvételével, a használatbavételi engedély beszerzésével, valamint a **birtokbaadás feltételeinek megteremtésével** zárul.

A megvalósulási tervdokumentáció mellett az üzemeltetési, fenntartási és karbantartási dokumentáció előállítás a kivitelező feladata. A Kivitelező bevonhatja a Tervezőt a dokumentáció elkészítésébe.

4.4. Üzemeltetés és Fenntartás

Az üzemeltetési/fenntartási időszak a megvalósítás befejezését követően, az építmény **építető részére történő birtokbaadásával kezdődik** és az építmény élettartamának végéig tart. Az építményt tervszerűen kell üzemeltetni, karbantartani és felújítani. Már a Beruházási Programnak tartalmaznia kell az építmény teljes élettartamára vonatkozó elemzéseket, számításokat, a Tervezési Programnak pedig a Tervező számára az ezzel kapcsolatos utasításokat. Az üzemeltetés, fenntartás és karbantartás követelményeit, mint szempontokat a tervezés során figyelembe kell venni, és az egyes tervezési fázisok eredményeként megszülető tervdokumentációk az ezen szempontokból adódó elemeket is tartalmazzák. A megvalósulási tervdokumentáció mellett készíteni kell az épület üzemeltetésére, fenntartására, karbantartására vonatkozóan dokumentációt is, figyelembe véve a megvalósult állapotot, beépített berendezéseket és szerkezeteket.

5. A beruházási folyamat szereplői

A beruházási folyamat szereplői **szervezetek** (állami szervezeti egység, vagy gazdasági társaság) és a tevékenységgel kapcsolatosan egyéni felelősséget viselő **szakemberek**. Az egyes szerepek szervezetek általi ellátása esetén a személyi felelősséget jogosultsággal rendelkező személyek kijelölésével kell biztosítani. Az egyes szerepek ellátásával együtt járó **anyagi felelősséget** a szervezetek, míg a **személyi felelősséget** a jogosultsággal rendelkező szakemberek vállalják a Ptk. és Mt. szabályai figyelembe vételével.

A rendszer alapvető eleme az egyes feladatok/szerepek **független szakmai szereplők** általi ellátása, amely szereplők közvetlenül az Építetővel állnak szerződéses kapcsolatban. Az egyes szerepek független szakmai szereplők általi ellátása **hárítja el az egyes szerepekkel**

kapcsolatos gazdasági és személyi felelősségvállalás egy érdekkörben való megjelenésének negatív hatását.

Különleges esetekben (nemzetbiztonsági szempontból kiemelt beruházások) az egyes feladatokat/szerepeket (Projektvezető, Beruházásleboncoló, Műszaki ellenőr) az Építető szervezeti rendszerébe tartozó szervezeti egység, személy is elláthatja. Azonban ez esetben is elengedhetetlen **a jogszabály által megkövetelt jogosultságok és a személyi felelősséget vállaló szereplők egymástól való függetlenségének biztosítása.**

5.1. Építető

- Az Építető kötelezettségei és **feladatai**, valamint felelőssége az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 43. §. (1) és (2) bekezdése, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet III. fejezet 7. §-a szabályozását is figyelembe véve különösen az alábbiak:
 - A Beruházás Céljának meghatározása
 - A Beruházás szakaszait lezáró döntéseket meghozatala
 - A Beruházás dokumentumainak jóváhagyása
 - A finanszírozás biztosítása
 - A Projektvezető kiválasztása, valamint a Beruházás kiválasztott szereplőinek jóváhagyása
 - Biztosítja a szereplők azon helyzetét, hogy szerződéses kötelezettségeiket teljesíteni tudják

5.2. Projektvezető

A Projektvezető a folyamat új szereplője, a beruházási folyamat személyi felelőse. A projektvezető ellátja az Építető képviselését, részt vesz a Beruházási Célokmány elkészítésében, az abban meghatározott kereteken belül döntési jogkörrel rendelkezik a Projektben. A Projektvezető alkalmassági és kiválasztási feltételeinek kidolgozása tartalmát tekintve a szakmai kamarák feladata, ezért szükséges, hogy erre Kormányrendelet hatalmazza fel. A Projektvezető az építőipari beruházás irányításához szükséges mérnöki végzettséggel és gyakorlattal kell rendelkezzen.

5.2.1. Projektvezető kiválasztása, szerződéses viszonya:

- A Projektvezetőt az Építető választja ki, MMK és MÉK által kidolgozott minőség alapú kiválasztás Kamarai Szabályzatára figyelemmel.
- A Projektvezető az Építetővel áll közvetlen szerződéses jogviszonyban.
- Projektvezető teljesítését az Építető igazolja.
- A Projektvezető teljesítésének ellenértékét az Építető egyenlíti ki, a teljesítés igazolást követően.
- Speciális beruházások esetén Projektvezető lehet az Építető szervezeti rendszerébe tartozó személy vagy szervezeti egység, vagy az Építető által kiválasztott szerződéses partner, de a feladatokat és a felelősségi kört ebben az esetben is írásban kell rögzíteni.

- A Projektvezető és az Építető közötti viszony tartalmát, garanciális elemeit a közöttük kötendő szerződésben kell rögzíteni, szükség szerint az alkalmazandó jogszabályokra való hivatkozással.

5.2.2. Projektvezető feladata, kötelezettsége:

A Projektvezető **irányítja a beruházás teljes folyamatát, az előkészítéstől az átadást követő szavatossági időszak végéig.** Ennek keretében feladatai:

- A beruházás teljes körű előkészítése, az előkészítéshez szükséges szakmai partnerek bevonásával.
- A beruházásban résztvevő szereplők (Beruházáslebonylító, Tervező, Tervellenőr, Műszaki Ellenőr, Kivitelező) kiválasztása, tevékenységük felügyelete.
- Építető érdekkörében a műszaki-szakmai-gazdaságossági döntések meghozatala, a megbízásban rögzített felhatalmazásnak megfelelően.
- A beruházásban résztvevő szereplők felé a megrendelői szerepkör ellátása (szerződések létrehozása, teljesítések igazolása, kifizetések lebonyolítása...).
- A beruházás megvalósításának lezárását követően a teljes folyamat kiértékelése és beszámoló készítése építető felé.
- Az átadás után az üzemeltetés követése a garanciális időszak végéig.

5.2.3. Projektvezető felelőssége:

A Projektvezető felelős – az Építetővel kötött szerződésben, illetve általi megbízásban foglalt feltételek mellett és mértékben – a projekt eredményes megvalósulása érdekében:

- A teljes beruházási folyamat során a jogszabályok betartásáért.
- A teljes beruházási folyamat műszaki, gazdasági és pénzügyi előkészítésért.
- A teljes beruházási folyamat független szereplőinek kiválasztásáért.
- A beruházási folyamat során az Építető érdekkörében hozott műszaki-szakmai-gazdaságossági döntésekért.
- Az építetővel szerződéses viszonyban lévő szereplők teljesítéseinek igazolásáért.
- A beruházásnak a Beruházási Programban foglalt műszaki tartalommal és költségkereten belül történő megvalósításáért.
- A beruházásban résztvevők szerződéseik teljesítéséhez szükséges helyzetének biztosításáért.

5.2.4. Projektvezetői tevékenység feltétele:

A Projektvezető tevékenységét csak jogszabályban előírt kamarai tagság és jogosultság alapján végezheti.¹

¹ A projektvezető műszaki-szakmai-gazdaságossági döntéseket hoz, azt felelősséggel csak akkor teheti, ha műszaki végzettséggel és megfelelő gyakorlattal rendelkezik. Annak természetes nincs akadálya, hogy a projektvezetést szervezet lássa el. Ez esetben – ha a projektvezető szervezet vezetője személyében nem mérnök – azt kell biztosítani, hogy a műszaki-szakmai-gazdaságossági tartalmú döntéseket mérnök hozza meg, aki megfelelő jogosultsággal és kamarai tagsággal rendelkezik.

5.2.5. Projektvezető tevékenységét ellenőrzi:

A Projektvezető tevékenységét az Építtető ellenőrzi.

5.3. Beruházáslebonylító²

A Beruházáslebonylító a **beruházás koordinálásáért felelős szervezet, illetve személy.**

A Beruházáslebonylító alkalmassági és kiválasztási feltételeinek kidolgozása kamarai feladat, melyre Kormányrendeleti felhatalmazásra van szükség.

5.3.1. Beruházáslebonylító kiválasztása, szerződéses viszonya:

- Beruházáslebonylítót a Projektvezető szakmai versenyben, – a Kbt. előírásai szerint – MMK és MÉK által kidolgozott minőség alapú kiválasztási ajánlásra figyelemmel választja ki a Beruházási Döntés Előkészítését követően.
- Beruházáslebonylító közvetlenül az Építtetővel áll szerződéses jogviszonyban.
- Beruházáslebonylító teljesítését Projektvezető igazolja.
- Beruházáslebonylító teljesítésének ellenértékét Építtető egyenlíti ki, a teljesítés igazolást követően.
- Különleges esetekben (biztonsági szempontból egyedi beruházás) a Beruházáslebonylító lehet az Építtető szervezeti rendszerébe tartozó személy vagy szervezeti egység. A személyi felelősségvállalás és függetlenség ez esetben is biztosítandó!

5.3.2. Beruházáslebonylító feladata, kötelezettsége:

A Beruházáslebonylító, a **Projektvezető döntéseinek megfelelően, koordinálja a beruházás teljes folyamatát, az előkészítési fázist követően az átadás utáni szavatossági időszak végéig.** Feladatai különösen:

- A tervezési, engedélyezési folyamat koordinációja.
- A beruházási folyamatban résztvevők pályázati kiírásának műszaki előkészítése, a pályázat lebonyolítása, a pályázatok véleményezése.
- Ajánlatkérési dokumentációk összeállítása.
- Közreműködés a szerződések előkészítésében.
- A beruházás folyamat szervezési, működési, kommunikációs rendszerének kialakítása, IT támogatás, és adminisztrációs rendszer működtetése.
- Beruházáslebonylítási terv elkészítése: Projektszervezeti, Organizációs, Költségfelhasználási és időbeli ütemezési tervek, dokumentációs (BIM, CAFM) feladatok és elvárások kidolgozása.
- A beruházási folyamatban résztvevő szereplők koordinálása.

² A beruházás-lebonylító fontos szereplője a beruházás folyamatának, ennek megfelelően a Kormány eldöntött szándéka annak rendszerbe illesztése és jogosultságának visszaállítása. Az ezzel kapcsolatos döntések már 2015-ben megszülettek. Egyrészt a Kbt. egyik végrehajtási rendelete (322/2015. (X.30.) Korm. rend. 5.§.) tartalmazza a lebonylító feladatát, másrészt a Kormány ugyanezen évben hozott, az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 1567/2015. (IX.4.) Korm. határozat 4.1.d. pontja előíranyozza a beruházáslebonylító jogosultságának visszaállítását. A jogosultság visszaállítása – a kamarai törvény alapján, annak tartalmánál fogva – szükségszerűen kötelező tagsággal jár. A Kormány álláspontja tehát e tekintetben is tisztázott és nyilván kötelező az egyes minisztériumokra nézve.

- A Projektvezető folyamatos informálása a beruházási folyamat állásáról (heti, havi jelentések), figyelmének a megfelelő időben történő felhívása a szükséges döntések meghozatalára.
- Teljes beruházási folyamat alatt kérelmezőként, adatszolgáltatóként történő eljárás a hatóságnál (alapadatok, hatósági engedélyek beszerzése, ügyintézése).

A Beruházáslebonylító **tervellenőrzést nem végez.**

A Beruházáslebonylító a Projektvezető felkérése esetén tervellenőrzésnek nem minősülő **tervvéleményezést** készíthet (pl. teljeskörűség, tervezési programnak való megfelelés, kivitelezhetőség szempontjából). Ezt a véleményezést kizárólag tervellenőrzési jogosultsággal rendelkező személy végezheti.

5.3.3. Beruházáslebonylító felelőssége:

A Beruházáslebonylító felelős a projekt eredményes megvalósulása érdekében:

- A kivitelezői pályáztatás jogszerű, szakszerű és időben történő lebonyolításáért.
- A kivitelezői pályázatok műszaki és pénzügyi ellenőrzéséért, értékeléséért.
- A beruházásban résztvevő, egymás mellé rendelt szereplők tevékenységének koordinálásáért.
- A vállalkozási szerződésekben szereplő műszaki, pénzügyi és határidős előírások betartatásáért, a teljesítésigazoláshoz szükséges nyilatkozatok kiadásáért.
- Az átadás – átvételi eljárás lebonyolításáért.
- A pótmunkák megalapozottságának, jogszerűségének vizsgálatáért.

5.3.4. Beruházáslebonylítói tevékenység feltétele:

A Beruházáslebonylító tevékenységét csak jogszabályban előírt kamarai tagság és jogosultság alapján végezheti.

5.3.5. Beruházáslebonylító tevékenység ellenőrzése:

A Beruházáslebonylító tevékenységét a Projektvezető ellenőrzi.

5.4. Tervező

A Tervező alkalmassági és kiválasztási feltételeinek, a Tervezői Szolgáltatások Rendszerének kidolgozása kamarai feladat, melyre Kormányrendeleti felhatalmazásra van szükség.

5.4.1. Tervező kiválasztása, szerződéses viszonya:

- Tervezőt a Projektvezető szakmai versenyben, – a Kbt. előírásai szerint – MMK és MÉK által kidolgozott minőség alapú kiválasztási ajánlásra figyelemmel választja ki a Beruházási Döntés Előkészítését követően.

A kiválasztás során súlyozottan veendő a figyelembe a tervezési folyamat teljesítésében meghatározó szerepet játszó szakági tervezők kompetenciái. A kompetenciavizsgálatnak a meghatározó szakági tervezők szakmai felkészültsége mellett ki kell terjednie az egyes szakági tervezők szervezeti felépítésére és releváns referenciáinak vizsgálatára. Vizsgálni kell azt is, hogy a meghatározó szakági tervezők

díjazása megfelel-e Tervezői Szolgáltatások Rendszeréhez kapcsolódó ajánlott díjszabásnak.

- Tervező közvetlenül az Építtetővel áll szerződéses jogviszonyban.
- Tervező teljesítését Projektvezető igazolja (a tervellenőrzött területen a Tervellenőr jelentésének figyelembevételével).
- Tervező teljesítésének ellenértékét Építtető egyenlíti ki, a teljesítés igazolását követően.

5.4.2. Tervező feladata, kötelezettsége:

A Tervező **alap- és különszolgáltatásait** a Tervezői Szolgáltatások Rendszere tartalmazza.

5.4.3. Tervező felelőssége:

A Tervező felel azért, hogy

- az általa készített terv megfelel a jogszabályoknak, a helyi rendeleteknek, a szakmai szabályoknak, valamint a szabványoknak,
- az általa készített terv megfelel a Tervezési Programban meghatározott építészeti, funkcionális, műszaki, üzemeltetési igényeknek, valamint a beruházási költségkeretnek,
- az általa készített terv megvalósítható, a terv alapján megvalósított létesítmény rendeltetés szerint használható, üzemeltethető, karbantartható.

5.4.4. Tervezői tevékenység feltétele:

Tervezési tevékenységét csak az végezhet, aki jogszabályban előírt kamarai tagsággal és jogosultsággal rendelkezik.

5.4.5. Tervező tevékenységét ellenőrzi:

- Tervellenőr **kötelezően** ellenőrzi az állékonyságot igazoló építtetői jóváhagyási és kivitelezési tervfejezetek tervdokumentációit. Az egyéb tervezési területek tervvéleményezését, vagy tervellenőrzését szintén tervellenőri jogosultsággal rendelkező Tervellenőr végezheti.
- A Projektvezető ellenőrzi a Tervezési Programban foglaltak betartását, az építtetői érdekek érvényesülését.

5.5. Tervellenőr

Jogszabályban kell előírni az állékonyságot igazoló tervfejezetek kötelező tervellenőrzését. A Tervellenőr alkalmassági és kiválasztási feltételeinek meghatározása kamarai feladat. A Tervellenőr tevékenységének szabályait kamarai szabályzat rögzíti.

5.5.1. Tervellenőr kiválasztása, szerződéses viszonya:

- Tervellenőrt a Projektvezető szakmai versenyben, – a Kbt. előírásai szerint – MMK és MÉK által kidolgozott minőség alapú kiválasztási ajánlásra figyelemmel választja ki.
- Tervellenőr közvetlenül az Építtetővel áll szerződéses jogviszonyban.

- Tervellenőr feladatainak teljesítését a Projektvezető igazolja, a tervellenőri nyilatkozat kamarai jóváhagyását követően. A kamarai feladatkör ellátásához jogszabályi felhatalmazás és a feltételek megteremtése szükséges.
- Tervellenőr teljesítésének ellenértékét az Építető egyenlíti ki, a teljesítési igazolását követően.

5.5.2. Tervellenőr feladata, kötelezettsége:

A Tervellenőr feladata annak ellenőrzése, hogy a tervdokumentáció a vonatkozó jogszabályi és szabványelírásoknak megfelel-e, illetve biztosítja-e a létesítmény szakszerű és biztonságos megvalósítását. A Tervellenőr a vonatkozó kamarai szabályzat szerint végzi tevékenységét.

5.5.3. Tervellenőr felelőssége:

- A kamarai szabályzatok szerinti eljárás és előírások betartása.
- Tervellenőri jelentés elkészítése és feltöltése az illetékes Kamarák adattárába.
- Együttműködés az érintett kamarával a tervellenőri jelentés elfogadása érdekében.

5.5.4. Tervellenőri tevékenység feltétele:

A Tervellenőr csak kamarai tagként és jogszabályban előírt jogosultság alapján végezheti tevékenységét.

5.5.5. Tervellenőr tevékenységének ellenőrzése:

A Tervellenőr tevékenységét – szakágtól függően – az MMK vagy a MÉK, mint szakmai szervezet ellenőrzi. A kamarák ellenőrzése a kamarai tervellenőri szabályzatokban meghatározott előírások betartására terjed ki.

5.6. Kivitelező

5.6.1. Kivitelező kiválasztása, szerződéses viszonya:

- Kivitelezőt a kivitelezési tervdokumentáció alapján a Projektvezető szakmai versenyben, – a Kbt. előírásai szerint – a Beruházáslebonyolító és a Tervező ajánlatra vonatkozó műszaki szakmai véleménye figyelembe vételével választja ki.
- Kivitelező közvetlenül az Építetővel áll szerződéses jogviszonyban.
- Kivitelező feladatainak teljesítését a Projektvezető igazolja, a Beruházáslebonyolító és a Műszaki ellenőr jóváhagyó nyilatkozata alapján.
- Kivitelező teljesítésének ellenértékét az Építető egyenlíti ki, a teljesítési igazolását követően.

5.6.2. Kivitelező feladata, kötelezettsége:

A Kivitelező feladata a **létesítmény kivitelezési tervdokumentáció szerinti megvalósítása.**

Az építetői szempontok független képviselte érdekében a **Kivitelező tervezői feladatokat csak az alábbi tervek és dokumentumok elkészítése esetében láthat el:**

- Organizációs terv,

- Közterület foglalási terv,
- A munkaterület megközelítéséhez szükséges útsatlakozás tervei és engedélyei,
- Építés közbeni forgalomterelés tervei és engedélyei,
- Ideiglenes energiaellátás kiépítéséhez szükséges tervek és engedélyek,
- A munkaterület vízellátásának tervei és engedélyei,
- A munkaterület vízelvezetésének és víztelenítésének tervei és engedélyei,
- A munkaterület megközelítéséhez szükséges szerkezetek tervei (pl. munkaállvány),
- Technológiai utasítás (TU),
- Minőségterv,
- Munkabiztonsági tervezés,
- Kivitelezési ütemterv,
- A kivitelezési tervek ellenőrzése alapján a megvalósíthatósági és teljeskörűségi nyilatkozat,
- Gyártmánytervezések,
- Szerelési tervek,
- Kivitelezési technológiai tervezések,
- Építési segédszerkezetek tervezése,
- Különleges esetekben a beruházás részét jelentő technológiák (pl. színpadtechnika, ideiglenes szerkezetek, technológiai elemek) tervezése,
- Megvalósulási tervdokumentáció összeállítása,
- Üzemeltetési és karbantartási tervdokumentáció összeállítása.

A fentebb felsorolt tervezői feladatok közül egyesek ellátása jogszabály által előírt tervezői jogosultsághoz és kamarai tagsághoz kötött.

5.6.3. Kivitelező felelőssége:

- A projekt megvalósításában közreműködő alvállalkozók kiválasztása és koordinálása.
- Rendelkezés kivitelezői jogosultsággal, a kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdése és folytatása.
- A rendelkezésre bocsájtott jogerős építési engedélyekben előírtak betartása és betartatása.
- Az elkészült építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatósága.
- A biztonságos munkavégzés feltételeinek megteremtése.
- A kivitelezői tevékenységbe bevont tervezői és kivitelezői feladatokat ellátó alvállalkozók teljesítés szerinti kifizetése, a kifizetés igazolása.

5.6.4. Kivitelezői tevékenység feltétele:

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009 (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározott feltételek.

5.6.5. Kivitelező tevékenység ellenőrzése:

A Kivitelezői tevékenység ellenőrzését – terveknek való megfelelést – a Műszaki ellenőr végzi.

Az alvállalkozóknak járó ellenérték - a Kivitelező teljesítéséhez és kifizetéséhez igazodó - kifizetésének megtörténtét a Projektvezető ellenőrzi.

5.7. Műszaki ellenőr

5.7.1. Műszaki ellenőr kiválasztása, szerződéses viszonya:

- 191/2009. Korm. rendelet 16.§ (1) pontjában meghatározott esetekben Építtető köteles Műszaki ellenőrt megbízni **az építmény jellege szerint szükséges szakágakban.**
- A műszaki ellenőr kiválasztása a Projektvezető feladata, aki megbízhat:
 - Független Műszaki ellenőrt.
 - A Beruházásleboncoló felelősségi körébe tartozót műszaki ellenőrt
 - A Tervező felelősségi körébe tartozó műszaki ellenőrt.
- a Műszaki ellenőr kiválasztására szakmai versenyben – a Kbt. előírásaira is figyelemmel – az MMK és a MÉK által kidolgozott minőség alapú kiválasztási ajánlására figyelemmel kerül sor. Amennyiben a műszaki ellenőrzésnem a Projektvezető felelősségi körébe tartozik, a Műszaki ellenőr kiválasztását a Projektvezető hagyja jóvá.
- **A kiválasztás során, a műszaki ellenőrzési feladatok teljesítésében közreműködő szakági műszaki ellenőrök kompetenciáit súlyozottan kell figyelembe venni.** A kompetenciavizsgálatnak, a szakági műszaki ellenőrök szakmai felkészültsége mellett, ki kell terjedni az egyes szakági műszaki ellenőrök szervezeti felépítésére és releváns referenciáinak vizsgálatára.
- Különleges esetekben a Műszaki ellenőr lehet az Építtető szervezeti rendszerébe tartozó személy vagy szervezeti egység. A személyi felelősségvállalás és szakmai függetlenség ez esetben is biztosítandó.

5.7.2. Műszaki ellenőr feladata, kötelezettsége:

- A Műszaki ellenőr végig kíséri a megvalósítás/kivitelezés teljes folyamatát, az átadást követő szavatossági időszak végéig.
- A műszaki ellenőr tervellenőrzést nem végez.³

A Műszaki ellenőr feladatai különösen:

- az Étv. 43. § (1) bekezdés e)-h) pontjában meghatározottak,
- az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó, jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján,
- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok teljesítésének ellenőrzése,

³ A műszaki ellenőr feladatának lényege, hogy biztosítja a terveknek megfelelő kivitelezést. Nem rendelkezik a tervek ellenőrzésének feltételeivel, ennek megfelelően a terv ellenőrzésének feladatával sem. Ez természetesen nem zárja ki, hogy amennyiben tervvel kapcsolatos észrevétele merül fel feladatainak ellátása során, azt jelezze megbízójának, aki egyeztetheti az észrevételt a tervezővel. A tervek ellenőrzését kizárólag tervellenőr végezheti. A tervellenőrzést – a szakmagyakorlás általános szabályozását adó 266/2013. (VI.11.) Korm. rend. 13.§ (2) bekezdése szerint – kizárólag vezető tervezői szakmai címmel rendelkező személy végezhet (ilyen címmel természetesen csak tervezői jogosultsággal és a külön meghatározott további feltételekkel rendelkező személy kaphat). A koncepció e tekintetben tehát mindössze konzekvens rendbe állítja a jelenleg is hatályos részletszabályokat.

- az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban,
- a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba,
- részvétel az átadás-átvételi eljárásban,
- a kiviteli tervekkel kapcsolatos műszaki, megvalósíthatóságra észrevételeket tehet, melyek megválaszolására kérhet tervezői támogatást, művezetést
- egyes építményszakaszok műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai rendelkezésre állásának ellenőrzése,
- az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- műszaki kérdésekben javaslattevő (pl. szakértő bevonására),
- pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése,
- annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a Tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az Étv. 41. §-a szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, továbbá a beépítés szakszerűségének ellenőrzése,
- az építési naplóban történő rögzítés mellett a Tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményű helyettesítő építési termék beépíthetőségének elfogadása a Tervező jóváhagyásával és az Építető egyetértésével.

5.7.3. Műszaki ellenőr felelőssége:

- A jogszabályok, szabványok és egyéb előírások betartása, betartatása.
- Az általa végzett tevékenység szakszerűsége.
- A kivitelezés során az építési engedélynek megfelelő és annak a előírásait betartó munkavégzés megkövetelése
- A kivitelezés folyamatos figyelemmel kísérése és a kivitelezési terveknek megfelelő munkavégzés megkövetelése.
- A munkavégzés szakszerűségének, a szerződésben rögzített minőségének biztosítása, a környezetvédelmi, munkavédelmi és tűzvédelmi előírások és kivitelezési tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások és a munkahelyi rend betartatása. Amennyiben a kivitelezés során jogszerűtlenséget tapasztal, a Műszaki ellenőr jogosult az kivitelezési tevékenység leállítására a jogszerű és előírásoknak megfelelő állapot helyreállításáig.
- Az elszámolások helyessége és azok felülvizsgálatnak időben történő teljesítése.
- Az átadási dokumentáció felülvizsgálata, helyességének biztosítása.

5.7.4. Műszaki ellenőri tevékenység feltétele:

A Műszaki ellenőr tevékenységét csak az végezheti, aki jogszabályban előírt jogosultsággal rendelkezik.

5.7.5. Műszaki ellenőr tevékenység ellenőrzése:

A Műszaki ellenőr tevékenységét - a szerződéses viszonytól függően - a Projektvezető, a Tervező, vagy a Beruházáslebonyolító ellenőrzi.

6. A beruházási folyamat további szereplői

6.1. Akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

- o a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvényben, valamint
- o a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadói tevékenységről szóló 14/2016. (V.25.) MvM rendeletben foglaltakra figyelemmel kerülhet igénybevételre.

6.2. Árszakértő / Költségszakértő⁴

Az Árszakértő / Költségszakértő új szereplőként kerül bevezetésre. Az Árszakértő / Költségszakértő alkalmassági és kiválasztási feltételeinek megállapítása kamarai feladat, amelyhez Kormányrendeleti felhatalmazásra van szükség.

Az Árszakértő / Költségszakértő tevékenységét csak egy megfelelő, a beruházási folyamat résztvevői számára hozzáférhető **Költséginformációs Rendszer** használatával végezheti megfelelően. A Költséginformációs Rendszer létrehozása kormányzati feladat⁵.

Az Árszakértő / Költségszakértő feladata különösen

- o Az Árszakértő / Költségszakértő által végrehajtott feladatokra már az előkészítés fázisában szükség van, az e körbe tartozó tevékenységét a Projektvezető megbízásából végzi. A beruházási folyamat további szakaszaiban a feladatát a Projektvezető, Beruházáslebonyolító, vagy a Tervező megbízásából teljesíti.
- o Az Árszakértő / Költségszakértő önálló szakértőként vagy valamely szereplő szervezeti egységébe tartozó személyként végzi az árakkal és költségekkel kapcsolatos döntés-előkészítő munkát, a költségek vizsgálatát, ellenőrzését.
- o A költségbecslés, költségszámítás, tételes költségvetés szakaszokhoz igazodó, eltérő tartalmát a tervezővel való együttműködés keretében állítja össze.
- o Tevékenysége során folyamatosan kiszolgálja az Építető, Projektvezető, Tervező, Beruházáslebonyolító költséginformáció igényeit, és kapcsolatot tart a megbízójával.
- o A költségszakértő felel a költségbecslések, költségszámítások és árazott tételes költségvetési kiírások tartalmi és mennyiségi szempontból megfeleljenek a

⁴ Az árszakértő nem különül el a tervezőtől, de nincs is annak automatikusan alárendelve. Nincs azonban más szereplőknek sem automatikusan alárendelve, mivel feladata a beruházási folyamat különböző szakaszaiban merülhet fel. Ezért a koncepció minden fontos szereplőnek lehetővé teszi igénybevételét.

⁵ A Kormány az 1567/2015 (IX.4.) Korm. határozatban az ÉMI Nonprofit Kft feladatát határozta meg az adatbázis létrehozását.

tervdokumentációnak, továbbá megfeleljenek a Költséginformációs rendszerben foglalt költségszinteknek is.

- A költségszakértő teljesítését a megbízója a Projektvezető/ Beruházáslebonyolító/ Tervező véleményének kikérése után fogadja el.
- Az Árszakértő / Költségszakértő tevékenységét csak az végezheti, aki jogszabályban előírt jogosultsággal rendelkezik.

6.3. Egyéb szakértők

Az egyéb szakértők nem a beruházási folyamat önálló szereplői, feladataikat az önállószerelők megbízásából és érdekében látják e.

6.4. Üzemeltető

A sikeres beruházás érdekében már a Beruházási Folyamat előkészítő szakaszában elengedhetetlen az Üzemeltető kiválasztása, az üzemeltetési szempontok (épület használatával, a betervezendő, beépítendő műszaki berendezésekkel, rendszerekkel, technológiával kapcsolatos adatszolgáltatások, elvárások) megfelelő figyelembevételének érdekében. Amennyiben a beruházás előkészítése során az üzemeltető még nem kerül kiválasztásra, akkor az üzemeltetési szempontok figyelembevétele a Projektvezető feladata, amely feladat ellátásához üzemeltetési szakértő bevonása javasolt.

Az Üzemeltető az Építetővel kötött szerződés alapján a létesítmény megvalósítását követően biztosítja annak folyamatos, rendeltetés szerinti használhatóságát. Ennek érdekében intézkedik – többek között – a létesítmény tervszerű karbantartásáról, garanciális és rendkívüli hibaelhárításokról, a közüzemi szolgáltatások rendelkezésre állásáról, őrzésről, felügyeletről, tisztántartásról, valamint az üzemelési és karbantartási tervben foglaltak betartásáról.

A beruházás megvalósítása során az Üzemeltető feladata lehetőséget biztosítani arra, hogy a Kivitelező betaníthassa az üzemeltetésben részt vevő személyzetet

Az Üzemeltető lehet az Építető szervezeti rendszerébe tartozó személy vagy szervezeti egység is.

7. Összeférhetlenségi szabályok

Ugyanazon építési beruházás folyamatában az alábbi szereplők általi feladatok együttes ellátása összeférhetetlen:

- Projektvezető – Beruházáslebonyolító
- Projektvezető – Tervező
- Projektvezető – Tervellenőr
- Projektvezető – Kivitelező
- Beruházáslebonyolító – Tervező
- Beruházáslebonyolító – Kivitelező
- Tervező – Tervellenőr
- Tervező – Kivitelező

- Tervellenőr – Kivitelező
- Műszaki ellenőr – Kivitelező
- Műszaki ellenőr – Tervellenőr

A fenti szereplők tehát csak egymástól függetlenül láthatják el a rájuk bízott feladatokat, az érdekütközések elkerülésére.

Az összeférhetetlenségi szabályok rögzítésével lehetővé válik, hogy az Építtető, a Projektvezető a beruházási folyamat során minden szereplőtől független, csak a tevékenységi körében felmerülő műszaki-gazdaságossági érdekek szerinti véleményt, visszajelzést kapjon. A szereplők függetlensége biztosítja az Építtetői célok leghatékonyabb megvalósítását.

A biztonsági szempontból egyedi beruházásokra vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

Amennyiben az Építtető szervezeti rendszerébe tartozó önálló személy vagy szervezeti egység látja el az alábbi feladatokat a Projektvezető és a Beruházáslebonylító tevékenysége nem összeférhetetlen.⁶

Az összeférhetlenségi szabályok különleges esetekben való feloldása esetén is biztosítani kell az egyes szereplők függetlenségét, a jogszabályban meghatározott jogosultsággal való rendelkezést, és kötelezővé kell tenni az önálló személyi felelősségvállalást.

8. A Beruházási Folyamatok Rendszerének modellje, a kivitelezés vállalkozásba adása

A Beruházási Folyamatok Rendszerek modelljének kidolgozása az alábbi főbb szempontok figyelembevételével történt.

- A beruházási folyamatban résztvevő **alapszereplők** (Projektvezető, Beruházáslebonylító, Tervező, Kivitelező), valamint a tervezés ellenőrzését ellátó Tervellenőr tevékenységük teljes folyamata során az **Építtetővel állnak szerződéses viszonyban**. A Műszaki ellenőr a műszaki ellenőri tevékenység a megbízójával (Projektvezető, Beruházáslebonylító, Tervező) áll szerződéses viszonyban.
- A **Projektvezető** lebonyolítja a beruházási folyamat főbb szereplőinek kiválasztását (Beruházáslebonylító, Tervező, Kivitelező, Tervellenőr, Műszaki ellenőr), felügyeli a munkájukat, az Építtető érdekkörében meghozza a műszaki-szakmai-gazdaságossági döntéseket, a főbb szereplők felé megrendelői szerepkört lát el (szerződések létrehozása, teljesítési igazolások kiállítása, kifizetések lebonyolítása, stb.).
- Az Építtető érdekeinek maradéktalan teljesülését a beruházási folyamat során egyedül a Projektvezető, Beruházáslebonylító, Tervező, Tervellenőr, Kivitelező és Műszaki ellenőr fentiek szerinti függetlensége biztosíthatja.

⁶ A tervezet külön, speciális esetkörnek tekinti a biztonsági beruházásokat, amelyekre nézve eleve eltekint az összeférhetlenségi szabályoktól. Ez a megoldás megfelel a – biztonsági beruházásokkal kapcsolatos - követelménynek. Természetesen a biztonsági beruházások körének meghatározása során a hatályos jogszabályok irányadók, a kör pontos meghatározása a koncepció alapján elvégzendő kodifikációs munkák során (a szükséges jogszabályi hivatkozásokkal) megoldható. Természetesen az ilyen beruházások esetében is követelmény, hogy a szervezeten belül a megfelelő jogosultsággal rendelkező – személyesen szakmai felelősséget hordozó - személyek végezzék a tevékenységet.

- A beruházási folyamat során az egyes szereplők feladatai nem keverednek, egy-egy feladat csak egy szereplőhöz kötődhet.
- A Beruházási Folyamat Rendszerének szakaszai igazodnak a Tervezői Szolgáltatási Rendszer fázisaihoz, kiegészítve ezeket egy előkészítő és egy üzemeltetési/fenntartási szakasszal.
- Az egyes szereplők abban a szakaszban lépnek be a beruházásifolyamatába, amely szakaszban feladattal rendelkeznek.
- A Kivitelező kiválasztására a kivitelezési tervdokumentáció alapján kerül sor.

A Beruházási Folyamat Rendszerének áttekintő modelljét az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az infrastruktúrális beruházások esetében – tekintetbe véve ezek sajátosságait – a fentiekben felépített vállalkozásba adási rendszertől eltérő modell is alkalmazására is sor kerülhet, a főbb szempontok figyelembevétele mellett.

9. A beruházási költségkeret szabályai

A szabályozás egyik alapvető célja, hogy biztosítsa a beruházási költségkeret megfelelő meghatározását és betartását.

9.1. A beruházási költségkeret meghatározása

A beruházási költségkeret meghatározásának elengedhetetlen feltétele az **Árszakértő / Költségszakértő** bevonása, valamint egy **Költséginformációs Rendszer** létrehozása.

A Költséginformációs Rendszer adatbázisát a közpénzből megvalósuló beruházások költségadatainak visszamenőleges begyűjtésével, a begyűjtött adatok értékelésével, jelenértékének megállapításával, indexálásával, valamint folyamatos adatgyűjtéssel és indexálással történő karbantartásával kell létrehozni. A Költséginformációs Rendszer adatbázisának lehetővé kell tennie a költségbecsléstől a tételes árazásig a várható költségek megállapítását. A Költséginformációs Rendszer felállítása és üzemeltetése kormányzati feladat⁷. A költséginformációs Rendszerhez való **hozzáférést** a beruházás minden alapszereplője számára biztosítani kell.

Az előkészítő szakaszban a beruházási költségkeret meghatározásához a Projektirányító Árszakértőt / Költségszakértőt von be, aki a költségkeretet a Beruházási Program és előzetes Tervezési Program alapján, a Költséginformációs Rendszer használatával, az épülettípusokra és ezek műszaki paramétereire vonatkozó fajlagos költségadatbázis használatával és saját tapasztalatainak megfelelően határozza meg. A költségkeret meghatározásánál figyelembe

⁷ Részletes szabályozás kérdése, hogy a Költséginformációs Rendszerbe történő adatszolgáltatás minden beruházásra nézve kötelező-e. A kormányzati - jogalkotói szándék meghatározza, hogy ez alól – pl. biztonsági beruházások tekintetében – tesz-e, ha igen, milyen széles körű kivételt. Ilyen költséginformációs rendszer létrehozásáról a Kormány már 2015-ben döntött: az 1567/2015. (IX.4.) Korm. határozat 4.2. pontja ennek feladatát az ÉMI Nonprofit Kft-re bízta. Ilyen adatbázis létezik – Németországban a magasépítési tervezés költségbecslésének alapja a folyamatosan aktualizált, évtizedes adatszolgáltatásra épülő – BKI (Baukosteninformationen).

kell venni a beruházás várható lefutásának időtartamát. A beruházás elhúzódása esetén a költségkeret megfelelőségét felül kell vizsgálni.

A beruházási költségkeret meghatározásának módjára **irányelv** készítése szükséges. Az Árszakértői tevékenységet **akkreditált oktatásnak** kell megalapoznia. Kamarai kereteken belül ki kell alakítani az Árszakértői **jogosultság** szabályozását és nyilvántartását.

9.2. A beruházási költségkeret felülvizsgálata a tervezés szakaszaiban

Az előkészítési szakaszban meghatározott költségkeretet Árszakértő/Költségszakértő bevonásával folyamatosan **kontrollálni** kell a tervfázisoknak megfelelő költségelemzéssel, a költségvetési kiírás árazásával. A költségkeret felülvizsgálatát a Költségszakértő/Árszakértő határozza meg az egyes tervezési fázisok tervdokumentációja alapján, a Költséginformációs Rendszer használatával, az épülettípusokra és ezek műszaki paramétereire vonatkozó fajlagos és tételes költségadatbázis használatával és saját tapasztalatainak megfelelően. A költségkeret felülvizsgálatánál figyelembe kell venni a beruházás várható lefutásának időtartamát. A beruházás elhúzódása esetén a költségkeret megfelelőségét felül kell vizsgálni.

9.3. A beruházási költségkeret betartásának biztosítása

A beruházási költségkeret betartását az alábbi elemek biztosítják:

- A beruházási döntést megalapozó **Beruházási Döntés Előkészítésének és a Beruházás előkészítésének szabályozása**, ennek során Költségszakértő/Árszakértő bevonásával meghatározott költségkeret.
- **A tervezési folyamat** Tervezői Szolgáltatások Rendszere szerinti **szabályozása**.
- A beruházási folyamatban **a Költségszakértő/Árszakértő kötelezővé tétele, és szerepének, valamint felelősségének az** előkészítő, tervezési és vállalkozásba adási szakaszokban való **szabályozása**.
- A betartható költségtervezést lehetővé tevő **Költséginformációs Rendszer létrehozása**.
- **A vállalkozásba adás** (Kivitelező kiválasztása) **kivitelezési tervek birtokában történő lefolytatása**.

9.4. A beruházási költségkeret módosításának szabályai

A fenti elemek biztosítani tudják, hogy az előkészítő szakaszban reálisan meghatározott költségkeret a tervezési szakaszban tartható és kontrollálható legyen, valamint, hogy a kivitelezési szakaszban a kivitelezői túlárzás és többletköltség igény elkerülhető legyen.

Mindehhez az alábbi **feladatok** végrehajtása, **szabályok** betartása szükséges.

- Az beruházási döntés **előkészítése szakaszban** a reális költségkeret meghatározását lehetővé tevő előkészítő feladatok végrehajtása, az építetők döntések felelős meghozatala.
- **A tervezés, beruházás előkészítése szakaszban** a reális költségkeret felülvizsgálatát lehetővé tevő tervezői feladatok végrehajtása, az építetők döntések felelős meghozatala.

- A **vállalkozásba adás során** az ajánlatadási dokumentáció alapján, a kivitelezési tervdokumentációban foglalt műszaki tartalomra vonatkozó tételes kivitelezői árajánlat bekérése.
- A vállalkozásba adás során maximum 5% felhasználható tartalékkeret meghatározása.
- A **Kivitelező kiválasztását követő** szerződéskötési időszakban a kivitelezési tervdokumentációban foglaltakhoz képest felmerülő – az Ajánlatkérő által kifejezetten lehetővé tett - alternatív műszaki megoldások esetében az egyenértékűség és költségkeret betartásának megkövetelése.
- Annak előírása, hogy a kivitelezés során az előre **maximált 5%-os tartalékkeret** csak rendkívüli helyzetben (különösen jogszabályváltozás, szabványváltozás, előre nem látható hatósági, szakhatósági előírások, előre nem látható régészeti feltárások szükségessége, tűzszerészeti probléma, ismeretlen közmű feltárása, építtetői döntés változása) használható fel. A költségkeret terhére **többletköltség nem számolható el** olyan kivitelezési feladatokkal kapcsolatban, amelyek a kivitelezési tervdokumentációban, a költségvetési kiírásban, vagy az ajánlati dokumentációban szerepelnek (akár eltérő mennyiséggel), vagy a helyszín ismeretében előreláthatóak, vagy az ajánlati dokumentáció átvizsgálása során megállapítható tervhiany miatt válnak szükségessé (legalább az egyik szakági tervdokumentációban, vagy írásos munkarészben szereplő feladat).
- **Barnamezős** beruházás esetén a **tartalékkeret** szükség szerint megemelhető. A tervezési során tisztázni kell a meglévő épületek/építmények felmért, ill. teljes felmérés hiányában feltételezett állapotát, mint kiindulási adatait. Az így definiált kiindulási adatok feltételezésével kell elkészíteni a kivitelezési tervdokumentációt. A **vállalkozásba adás során tisztázni kell** a meglévő adottságok ismeretének szintjét, a kivitelezői árajánlatban a további feltárások, felmérések, és ezek eredménye alapján rögzíteni kell a kivitelezési tervdokumentációban foglaltakat meghaladó munkálatok várható költségét.

III.

Tervezői Szolgáltatások Rendszere

10. Alapelvek

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere a jelenleg hatályos tervezési rendszerhez képest új alapelvekre épülő, lényeges változásokat tartalmazó, a tervezés előkészítésének jelentős teret biztosító, a tervezési és megvalósítási folyamat egészét minőségi garanciákkal támogató új tervezői szolgáltatási rendszert jelent.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere az építési beruházások során megvalósuló épületekhez, építményekhez, sajátos építményfajtákhoz kapcsolódó **tervezői és tervezési szolgáltatási tevékenységre** terjed ki. A Tervezői Szolgáltatások Rendszerében megfogalmazott tevékenységek **9 fázisra** lebontva kerültek meghatározásra. Az egyes fázisokhoz tartozó tervezői feladatok alapszolgáltatásokat és külön-szolgáltatásokat tartalmaznak.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszerének **elhagyhatatlan részét képezi az ajánlott tervezői díjszámítás.**

11. A Tervezői Szolgáltatások Rendszerének szakmai tartalma

A Tervezői Szolgáltatások Rendszerének célja, hogy a tervező feladatait, tevékenységének tartalmát, annak elemeit részletesen meghatározza, továbbá a tervezéssel összefüggő tevékenységben résztvevők közötti együttműködést elősegítse.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere

- a **belföldi** telephellyel rendelkező mérnökök és építészek által,
- a **központi költségvetésből, valamint a helyi önkormányzatok költségvetéséből, továbbá az Európai Regionális Fejlesztési Alapból, az Európai Szociális Alapból, és a Kohéziós Alapból támogatásban részesülő** építési beruházásokkal összefüggő tervezési tevékenység keretében,
- az épületek, építmények és sajátos építmények tekintetében nyújtott mérnöki, építészeti tervezési szolgáltatásokra

vonatkozik.

A Tervezői Szolgáltatások Rendszerét, – a magas minőségű mérnöki, építészeti tervezői szolgáltatás biztosítása érdekében – célszerű alkalmazni más forrásból finanszírozott beruházásokra is amelyekben a résztvevők azt önként, szerződésben vállalják. A jogi szabályozás teremtsen meg ennek lehetőségét.

12. A Tervezői Szolgáltatások Rendszere alapvető elemei

A Tervezői Szolgáltatások Rendszere az alábbi kilenc tervezési fázisból épül fel:

1. fázis: Alapadatok meghatározása, előtervezés;
2. fázis: Vázlatterv/tanulmányterv;
3. fázis: Építtetői jóváhagyási terv;
4. fázis: Hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv;
5. fázis: Kivitelezési terv;
6. fázis: Vállalkozásba adás előkészítése;
7. fázis: Közreműködés a vállalkozásba adásban;
8. fázis: A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete;
9. fázis: A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban.

A tervezés során a tervezési fázisok egymásra épülnek. A következő tervezési fázist csak a megelőző tervezési fázisok elkészítésére alapozva lehet megrendelni és elkészíteni.

A Tervező kiválasztásánál törekedni kell a tervezői szolgáltatás teljes beruházási folyamatra (Tervezői Szolgáltatások Rendszere 9 fázisa) kiterjedő megbízására, mert csak ez képes biztosítani a beruházás építészeti-műszaki alap gondolatának megfelelő megvalósítását.

Ha a Tervező a korábbi tervezési fázisban más tervező által készített tervet használ fel, az Építtető köteles biztosítani a tervek szabad felhasználhatóságát (szerzői jogi feltétele rendezése).

Az egyes tervezési és szolgáltatási fázisok **alapszolgáltatásokat és különszolgáltatásokat tartalmaznak**. Az alapszolgáltatások és a különszolgáltatások tartalma szakterületenként eltérő lehet. Az **alapszolgáltatások** a tervezői tevékenység **kötelező** részei. A **külön szolgáltatásokat** a tervező a megbízóval kötött **szerződés** alapján, a szerződésben meghatározott **külön díj** ellenében nyújtja.

A felsorolt kilenc fázis alap és külön szolgáltatások szerinti általános, valamint a szakterületek specifikus tartalmát a szakmai kamara szabályzata rögzíti.

13. A Tervezői Szolgáltatások Rendszere fázisaihoz tartozó általános alap-, és különszolgáltatások

13.1. 1. fázis: Az alapadatok meghatározása, előtervezés

Alapszolgáltatások:

- a) A tervezési program szakmai, műszaki felülvizsgálata, véglegesítése az Építtetővel együttműködve, a Beruházási Program és az előzetes Tervezési Program alapján.

Különszolgáltatások:

- b) Tervezési Program elkészítése a Projektvezetővel (Építtetővel) együttműködve, a Beruházási Program alapján.

- c) Beruházási költségkeret meghatározása a Beruházási program, a Tervezési program figyelembe vételével.
- d) Tervezési és beruházási ütemterv elkészítése a Projektvezetővel együttműködve.

13.2. 2. fázis: Vázlattevé/tanulmánytevé

Alapszolgáltatások:

- a) Az Építészeti - műszaki koncepció tevé szintű bemutatása, a Tervezési program megvalósíthatóságának tevé szintű igazolása.
- b) A szükséges szakhatósági, hatósági konzultációk lefolytatása a megvalósíthatóság vizsgálata érdekében.
- c) Beépítettség, alapterület, energetikai alapadatok, kimutatások készítése.

Különszolgáltatások:

- d) A Tervezési Program megvalósíthatóságának elemzése alternatív megoldásokon keresztül.
- e) Költségbecslés készítése az építmény alapterülete, beépített térfogata alapján, összehasonlító költségbecsléssel, költséginformációs rendszer adatai t felhasználva.
- f) A költségbecslés összehasonlítása a beruházási költségkerettel, összehasonlító elemzések készítése.
- g) Beruházási időtartam becslés készítése, összehasonlítása a beruházási ütemtervvel, elemzése.

13.3. 3. fázis: Az építetési jóváhagyási tevé

Alapszolgáltatások:

- a) Az elfogadott Vázlattevé alapján minden lényeges szakágra kiterjedő Jóváhagyási tevédokumentáció készítése, minden lényeges megoldás bemutatása tevével, műszaki leírással, igazoló számításokkal.
- b) Szakhatósági, hatósági egyeztetések lefolytatása, településképi, tevétanácsi előzetes vélemények beszerzése.

Különszolgáltatások:

- c) Költségszámítás munkanemenkénti tevé főcsoportokkal költséginformációs rendszer alapján.⁸
- d) Költségszámítás eredményének összehasonlítása Költségbecsléssel és Beruházási költségkerettel, elemzések elkészítése, esetleges ajánlások megtétele.
- e) Végleges beruházási ütemtevé elkészítése.

A kivitelező csak kivételesen, különleges esetekben választható ki jóváhagyási tevé alapján. Ilyen esetben a jóváhagyási tevének lényegesen kidolgozottabbnak kell lenni, pontosabb tartalommal kell rendelkezni, amely alkalmas vállalkozói ajánlatadásra. Az e

⁸ Figyelemmel arra, hogy az építetési bízza meg a tevézőt, eldöntheti, hogy a tevézővel elvégezteti-e a költségszámítást, mivel az a külön-szolgáltatások része. Ugyanakkor a költségszámítást végző árszakértő éppen azért nem kötődik a szereplőkhöz automatikusan, mert adott esetben az árszakértő / költségszakértő a Projektirányító, vagy a Lebonyolító megbízásából is végezheti a munkáját. Ez azonban nem ugyanazon feladat duplikált költségét jelenti, hanem a különböző fázisokban szükséges különböző költségszámítások ellenértékét.

célnak megfelelő jóváhagyási terv tartalmát jogszabály vagy jogszabály felhatalmazása alapján a szakmai kamara szabályozza.

13.4. 4. fázis: A hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv

Alapszolgáltatások:

- a) Projektvezető (Építtető) által elfogadott Jóváhagyási tervdokumentáció alapján a hatósági, szakhatósági jóváhagyásokhoz, engedélyekhez szükséges tervdokumentáció elkészítése.
- b) A hatósági, szakhatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges, tervező feladatát képező egyeztetések, településképi, tervtanácsai vélemények beszerzése.
- c) A hatóságok, szakhatóságok által, esetlegesen előírt módosítások alapján a Jóváhagyási terv módosítása, jóváhagyásra előterjesztése és a módosított Engedélyezési terv elkészítése.

Különszolgáltatások:

- d) Szakhatósági, hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges ügyintézés.

13.5. 5. fázis: A kivitelezési terv

Alapszolgáltatások:

- a) A jóváhagyott Jóváhagyási terv, valamint a hatósági, szakhatósági határozatokban előírtaknak megfelelően a Kivitelezési tervdokumentáció elkészítése a kamarai szabályzatnak megfelelően.

Különszolgáltatások:

- b) A beruházás megvalósításának végleges ütemtervének elkészítése.
- c) A kivitelezési dokumentáció egyéb munkarészeinek elkészítése.

13.6. 6. fázis: A vállalkozásba adás előkészítése

Alapszolgáltatások:

- a) A kivitelezői ajánlattételhez szükséges építészeti és műszaki tervdokumentáció összeállítása.⁹
- b) A kivitelezési terveknek megfelelő tervezői árazatlan tételes költségvetés elkészítése.

Különszolgáltatások:

- c) A kivitelezői ajánlattételhez szükséges dokumentáció összeállítása.
- d) A kivitelezői ajánlattételhez szükséges vállalkozói feltételek kidolgozása.
- e) A tervezői tételes költségvetés tervezői beárazása, tervező főösszesítő összeállítása, mely tartalmazza a beruházás megvalósításának valamennyi munkanemét.
- f) A tervezői árak összehasonlítása a korábbi költségvetési eredményekkel, elemzések és esetlegesen szükséges javaslatok elkészítése.

⁹ A kivitelezési ajánlattételhez szükséges építészeti és műszaki tervdokumentáció tartalmát tekintve nem különbözik a kivitelezési tervdokumentációtól, eltérés csupán az ajánlatkérés által szükségessé tett szerkezeti eltérésekben és kiegészítésekben (például organizációs tervhez vagy szerződéskötéshez kapcsolódó elemek tekintetében) mutatkozik. Megjegyezzük, hogy a Magyar Mérnöki Kamara több levélben és állásfoglalásban hangsúlyozta annak szükségességét, hogy ajánlatkérésre csak kivitelezési terv alapján kerüljön sor.

13.7. 7. fázis: Közreműködés a vállalkozásba adásban

Alapszolgáltatások:

- a) Kivitelezői alternatívák, innovatív javaslatok építészeti, műszaki értékelése (amennyiben az Ajánlatkérő ezt kifejezetten igényli).

Különszolgáltatások:

- b) Kivitelezői alternatívák, innovatív javaslatok Építtetői elfogadása esetén a Kivitelezési tervdokumentáció módosítása.¹⁰
- c) Kivitelezői ajánlatok vizsgálata és kiértékelése műszaki, minőségi, üzemeltetési, élettartam és költségmegfelelőségi szempontból.
- d) Javaslat készítése a Kivitelező műszaki, minőségi és költségmegfelelőségi szempontrendszer szerinti kiválasztására.
- e) A szerződéskötési dokumentáció részeként szolgáltatott műszaki dokumentáció felülvizsgálata.
- f) A kivitelezési dokumentáció részét képező, de nem a Tervező által készítendő munkarészek felülvizsgálata, jóváhagyása.

13.8. 8. fázis: A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete

Alapszolgáltatások:

- a) A megvalósítás teljes időtartama alatt, minden szakágra kiterjedő tervezői művezetés (a kivitelezés eseti ellenőrzése a tervező által).
- b) A Megvalósulási tervek véleményezése minden szakágban a Kivitelező által összeállított, a létesítménnyel kapcsolatos felmérések, dokumentációk, rajzok és számítások alapján

Különszolgáltatások:

- c) Minden szakágra kiterjedő tervezői felügyelet a megvalósítás teljes időtartama alatt (a kivitelezés folyamatos ellenőrzése a tervező által).
- d) Közreműködés a megvalósítás résztvevőinek kooperációs megbeszélésein.
- e) A tervszerinti megvalósítás észrevételezése munkák eltakarása előtt a.
- f) Pótmunkák szükségességének vizsgálata és tervezői véleményezése, javaslat tétele.
- g) Átadott dokumentumok műszaki és mennyiségi felülvizsgálata.
- h) Az elkészült épületrészek, épületszerkezetek, fontosabb kivitelezői dokumentumok tervezői felülvizsgálata, tervezői véleményezések kiadása a teljesítés igazolásához.
- i) Tervezői közreműködés a teljesítési és működési ellenőrzések során.
- j) A megvalósulási tervek elkészítése minden szakágban a Kivitelező által összeállított, a létesítménnyel kapcsolatos felmérések, dokumentációk, rajzok és számítások alapján.
- k) Tervezői részvétel a műszaki átadás-átvételi eljárás során.

¹⁰ Alternatív javaslat benyújtására természetesen csak annyiban és abban a terjedelemben van lehetőség, amennyiben azt az ajánlatkérés lehetővé teszi. Különösen olyan új megoldások esetén kerülhet erre sor, amelyekben az ajánlatkérő is tisztában van általa még nem ismert lehetőségek létezésével és nem kívánja azokat eleve elvetni, az ajánlatkérés lehetővé teheti alternatív javaslatok benyújtását. Ilyen esetben a jelzett különszolgáltatásra adható megbízás is.

- l) A Tervező szakágankénti nyilatkozata a használatba vételi eljáráshoz arról, hogy az építmény a Kivitelezési tervdokumentáció alapján készült, amennyiben pedig az építmény eltér a kivitelezési tervdokumentációtól, a nyilatkozat tartalmazza az eltéréseket.

13.9. 9. fázis: A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban

Alapszolgáltatások:

- a) Az elévülési határidőn belül észlelt és felderített, a garanciavállalás keretébe tartozó hiányosságok szakmai kiértékelése, a szükséges bejárások teljesítésével.
- b) Helyszíni bejárás a garanciális hibák feltárása (és rögzítése) érdekében a kivitelezők által vállalt garanciális határidők lejártát megelőzően.

Különszolgáltatások:

- c) Tervezői közreműködés a garanciális időszakban, az épületbejárásokon megállapított hibák műszaki értékelése, javaslatok tétele azok kijavítására.

IV.

Tervezői alapszolgáltatások ajánlott díjszabásának rendszere

Az építészeti és mérnöki munkát megrendelők érdeke, hogy a mérnököket és az építészeket megfelelően megfizessék annak érdekében, hogy magas szintű, szakmailag kifogástalan munkát végezzenek, változatokat dolgozzanak ki, kellő figyelmet fordítsanak a változatok vizsgálatára, a legkedvezőbb építészeti, illetve műszaki megoldás megtalálására, továbbá a legalkalmasabb építési anyagok, szerkezetek, berendezések, valamint technológiai eljárások kiválasztására.

Annak érdekében, hogy a javasolt értékarányos díjazás ne jelentsen versenykorlátozást, indokolt a ajánlott árat erős ajánlásként megfogalmazni, és az ennél alacsonyabb ajánlatot előterjesztő ajánlattevőtől szigorú, a minőségi kritériumok és a vállalási határidők betartására vonatkozó részletes indokolást kell megkövetelni. Az ajánlat elfogadása e nélkül nem lehetséges.

További feltétel ilyen esetekben, hogy az ajánlatkérő a benyújtott indokolás kapcsán kikéri a szakmai kamarák (MMK, MÉK) álláspontját. A kamarák megvizsgálják benyújtott dokumentumokat és álláspontjukról soron kívül tájékoztatják az ajánlatkérőt.

14. Díjszámítás alapelvei

- a Tervezői Szolgáltatások Rendszerében közreműködő Tervezők és Szakértők a saját tervezése és mérnöki szolgáltatása alapján létrehozott érték, szakági díjalap szerint számítják szakági díjukat, és ezekből a szakági díjakból áll össze a teljes tervezői szolgáltatási díj,
- a Tervezők és Szakértők saját tervezési tevékenységüknek a Magyar Mérnöki Kamara (MMK) és a Magyar Építész Kamara (MÉK) által a kidolgozandó Magyar Mérnöki és Építészeti Díjszabás rendszerében megadott bonyolultsági- és nehézségi foka szerint számítják díjukat,
- a díjszámítás során valamennyi tervezői szolgáltatási fázis egyösszegű, majd ezt követően feladatsoronként részletezett díja kerül meghatározásra,
- a díjszámítás MMK és MÉK által közösen kerül kidolgozásra,
- a díjszámítás figyelembe veszi, hogy a Tervezői Szolgáltatások Rendszere a magyarországi gyakorlathoz képest megnöveli és kibővíti a tervezői szolgáltatási feladatokat;
- a kidolgozott díjszámítás figyelembe veszi:
 - a kalkulált díj elemeit;
 - a tervezői szolgáltatás bonyolultsági fokát.

15. A díjazás alapja

Az **alapszolgáltatások díjait** a következők határozzák meg:

- a létesítmény felszámítható költségei a költségszámítás, vagy ennek hiányában költségbecslés alapján;
- a szolgáltatási terület;
- a díjosztály;
- a szolgáltatási területhez tartozó díjtáblázat,
- és a beruházás tervezett átfutási ideje.

Az **átépítés vagy felújítás pótdíjáról** írásban kell megállapodni, figyelembe véve a szolgáltatás nehézségi fokát. A pótdíjazás a mindenkori szolgáltatási területek díjszabásában szabályozott.

Ha a tervezési szerződés aláírásának időpontjában nem állnak még rendelkezésre a költségbecsléshez vagy költségszámításhoz szükséges adatok, akkor a felek írásban **előzetes díjalapban** állapodhatnak meg.

Amennyiben az előzetesen megállapított díjalap jelentősen megváltozik, úgy a tervezői szolgáltatás díját is módosítani kell.

Amennyiben a létesítmény felszámítható költségeinek százalékában nem határozható meg a szolgáltatás díja, abban az esetben a ráfordítás alapján (RA) kell meghatározni a költségeket.

V.

Az infrastrukturális beruházások sajátosságai

Az infrastrukturális - közlekedésépítési, vízépitési, hírközlési és informatikai - beruházások esetében a Beruházási Folyamatok Rendszerét, valamint a Tervezői Szolgáltatási Rendszert az alábbi eltérésekre tekintettel lehet alkalmazni.

A szakmai koncepció nem vonatkozik a gáz és olajipari valamint az energetikai beruházásokra, amelyek speciális és kidolgozott szabályozással rendelkeznek.

16. Közlekedésépítési beruházások főbb sajátosságai

- A közlekedésépítési beruházási folyamat szakaszai kiegészülnek az **Indítás** szakaszával.
Az indítás fázisában a Beruházó vagy Finanszírozó, – közpénz esetén az Állam – a stratégia céljainak elérése érdekében **dönt egy beruházás megvalósításáról**. Az elrendelést megelőző vizsgálatok, hatásvizsgálatok alapján a Beruházó megállapítja a **beruházási célt**, megvalósítási határidőket. Az infrastrukturális beruházásokra jellemző, hogy az elrendeléssel egy időben az **állam kijelöli a megvalósításért felelős szervezetet (projekt gazda, kedvezményezett, építtető)**.
- Infrastrukturális beruházásoknál a **projektirányítást** általában **erre kijelölt szervezet** végzi (Pl.: NIF Zrt, MK NZrt, MÁV, Gyesev), így a projektszervezet adott, az állandó és eseti projekt tagok (szakértők) a szervezeten belül rendelkezésre állnak (pl közbeszerző), a projektvezetőt nem kell külön eljárással kiválasztani, hanem Projektvezetőt (PV-t) a szervezet maga jelöli ki. A **projekttervet** (cél, hatókör, költség, határidő, minőség) a tagok közösen állítják össze. A Projektvezető szakmai munkáját támogatják a projektirányító szervezet belső szakértői, illetve a projekttől függően egyéb külső kiválasztott szakértők.
- Infrastrukturális beruházásoknál a projekttervezés mellett az előkészítéshez tartozik a projekt műszaki előkészítése, ami a megvalósításhoz elengedhetetlen pl.: régészet, területszerzés.
- Infrastrukturális beruházásoknál a **jóváhagyási terv** készítésére (3. szakasz) nincs szükség, továbbá a vállalkozásba adásnál a tervező értékelő feladatát nem végezték (7. szakasz), csupán a kivitelezői kérdések megválaszolásában segíti az építtetőt.
Infrastrukturális beruházásoknál a **megvalósítás felügyelete a tervezőnek nem feladata**, (az a műszaki ellenőr feladata és felelőssége), de feladata a koordinációs értekezleteken, és a műszaki átadás-átvételi eljárásokon való részvétel, valamint a megvalósulási terv elkészítése. Eltérés még, hogy átadás után a garanciális időszakban a tervezői részvételre csak akkor van szükség, ha a hiba kijavításához külön tervre van szükség.
- A közlekedési infrastruktúra projektek **kezelő feladatait jogszabályok szabályozzák**, ezért karbantartási terv nem szükséges, csak ha azt a jogszabály azt külön előírja.

Infrastrukturális beruházásoknál az üzemeltető/kezelő már a tervezés alatt ismert, ezért a tervezés folyamatába a kezelőt is be kell vonni.

- A közlekedésépítési beruházási folyamat szereplői kiegészülnek a **projekttől függő szereplőkkel** (kontroll labor megfelelőségértékelő szervezetek, auditorok).
- **Megfelelőségértékelő szervezet**
Vasúti beruházásoknál az európai és magyar jogszabályoknak megfelelően a megfelelőségértékelő szervezetet kell bevonni a tervek és a megvalósítás EU-s előírások és magyar jogszabályoknak megfelelő értékelésére. (DeBo, NoBo)
A független megfelelőségértékelő szervezet kiválasztása az Építető feladata a Projektvezető koordinálásával. A megfelelőségértékelő tevékenységet csak a hatósági kijelölt és EU-s bejelentett szervezetek végezhetnek.
- **Kontroll Labor**
Országos utakat érintő beruházásoknál jogszabály alapján kijelölt szervezet (Magyar Közút NZrt) a Kivitelezés alatt az Építető nevében kontroll méréseket végez. A vizsgáló szervezettel az építető köt szerződést. A vizsgálati eredmények értékelése a Beruházáslebonnyító bevonásával a Műszaki ellenőr feladata, a nem megfelelő eredmények rendezése a Projektvezető feladata.
- **Közúti forgalombiztonsági auditor**
Munkáját a tervezés folyamatában jogszabály szabályozza. A független auditor kiválasztása az Építető feladata a Projektvezető koordinálásával. Az auditori munka MMK jogosultsághoz kötött tevékenység.
- **Beruházáslebonnyító** jogszabályban meghatározott tervellenőrzést nem végez, de feladata a tervek észrevételezése a hatályos engedélyek, szakmai szabályozások és megvalósíthatóság szempontjából.
- Az építetői döntés alapján előfordulhat, hogy a **Beruházáslebonnyító, műszaki ellenőrzési feladatokat a projektirányító szervezeten belül felállított önálló szervezet**¹¹ látja el. A projektirányító szervezetnek a Beruházáslebonnyító (műszaki ellenőri) és projektvezetői feladatok **függetlenségét** biztosítani kell, **felelőségeket** egyértelműen meg kell határozni.
- A közlekedésépítési beruházások területén a gyakorlat szerint a **tervező műszaki ellenőrzési feladatokat nem végez**.

A közlekedésépítési beruházások szereplőinek feladatköre és felelőssége részben eltér az általános fejezetben megfogalmazottaktól, részletes kidolgozása a BFR és TSZR rendszerében folyamatban van.

A TSZR fázisainak eltérései a közlekedésépítési beruházások során:

- | | |
|---|--|
| 1. fázis: Alapadatok meghatározása; | az 1. fázis elnevezése:
Tervezési program összeállítása. |
| 2. fázis: Vázlattevé/tanulmánytevé; | a 2. fázis elnevezése:
Tanulmánytevé elkészítése |
| 3. fázis: Építetői jóváhagyási tevé; | Ez a fázis a közlekedésépítési beruházások esetében kimarad. |

¹¹ A közlekedési beruházások esetében tehát kivételt kell tenni az összeférhetetlenségi szabályok alól.

4. fázis:	Hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv;	ua
5. fázis:	Kivitelezési terv;	ua
6. fázis:	Vállalkozásba adás előkészítése;	ua
7. fázis:	Közreműködés a vállalkozásba adásban;	Ez a fázis a közlekedésepítési beruházások esetében kimarad.
8. fázis:	A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete;	a 8. fázis elnevezése: A létesítmény megvalósítása, tervezői részvétel
9. fázis:	A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban.	ua

17. Hírközlési beruházások főbb sajátosságai

Hírközlési beruházásoknál:

- a módosított TSZR-t kell alkalmazni;
- a **terv jóváhagyó jegyzőkönyv alapján a Tervező feladata befejeződik**, kivételes esetben tervezői művezetést kell igényelni;
- a kivitelezési folyamat további részében **nem a Tervező**, hanem a Műszaki ellenőr **végzi a felügyeletet**,
- a Műszaki ellenőr a tervezéstől az átadást követő szavatossági időszak végéig végigkíséri a megvalósítás/kivitelezés teljes folyamatát;
- a Tervezési Programban az üzemeltetéssel összefüggően a Tervező számára adott utasítások megvalósulását a terv jóváhagyó jegyzőkönyvben az üzemeltető képviselője ellenőrzi;
- a Kivitelező az építés befejezésekor elkészíti a javított kivitelezési tervet, melyet megelőz a hiteles geodéziai bemérés.

A TSZR fázisainak eltérései a hírközlési beruházások során:

1. fázis:	Alapadatok meghatározása;	
2. fázis:	Vázlattelev/tanulmányterv;	Ez a tervforma opcionális, csak az Építtető külön kérésére készül.
3. fázis:	Építtetői jóváhagyási terv;	Ez a fázis a hírközlési beruházások esetében kimarad.
4. fázis:	Hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv;	
5. fázis:	Kivitelezési terv;	
6. fázis:	Vállalkozásba adás előkészítése;	

7. fázis: Közreműködés a vállalkozásba adásban;	Opcionális, csak külön kérés esetében szerződés alapján.
8. fázis: A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete;	Ez a fázis a Műszaki ellenőr feladata. Tervezői közreműködés opcionális, csak külön kérés esetén szerződéses formában biztosított.
9. fázis: A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban.	A garanciális időszakban már nincs tervezői közreműködés a bejárásokban, javaslattételekben.

A hírközlési tervezői feladatokhoz kapcsolódó szakági **díjszámítást a tervezői egységértel lista** tartalmazza.

18. Vízilétesítmények megvalósításának főbb sajátosságai

A vízzel való gazdálkodás szakmai szabályait és annak engedélyezési rendjét a **vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény**, illetve az általa keretbe fogott jogterület határozza meg. Ennek értelmében a vízilétesítmények a vízhasználat (vízhasznosítás és/vagy vízkárelhárítás) eszközei, amelyek létesítése vízjogi engedélyhez kötöttek. Az engedélyező a vízügyi hatóság. Az engedély típusai a megvalósítás folyamatában:

- elvi vízjogi engedély (nem kötelező)
- vízjogi létesítési engedély
- vízjogi üzemeltetési engedély.

A megvalósítás folyamatát ezért megelőzi a tervezett vízhasználat definiálása, azaz a vízilétesítmény funkciójának és fő paramétereinek a meghatározása. A meghatározás során a Beruházó vagy Finanszírozó, – közpénz esetén az Állam és/vagy az önkormányzat – a vízhasználat céljainak elérése érdekében a szükséges megelőző vizsgálatok, hatásvizsgálatok alapján **dönt egy vízilétesítmény megvalósításáról**. Megjegyezzük, hogy a döntést megelőző vizsgálatok és hatásvizsgálatok nagy része is vízmérnöki tervezői feladat.

A vízilétesítmények lehetnek:

- területi jellegűek (ár- és belvízvédelem, vízrendezés, folyó és tószabályozás, mezőgazdasági vízhasznosítás, felszínalatti vizek hasznosítása és védelme, vízminőségszabályozás)
- települési jellegűek (ivó- és ipari vízellátás, szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás, település csapadékvízgazdálkodás)

A vízimérnöki beruházások tekintetében meg kell különböztetni azon beruházásokat, amelyek esetében a **víziközmű beruházás maga a fő szakág** és ennek megfelelően a szakági sajátosságoknak megfelelően történik a beruházási folyamat, illetve azon beruházásokat, ahol **kapcsolódó beruházásként** jelenik meg a vízimérnöki beruházási elem.

A kapcsolódó beruházási elem esetében a vízimérnöki beruházási folyamat tekintetében alkalmazkodni kell a fő tevékenységnél alkalmazandó eljárásrendhez. Ebben az esetben

viszont a különböző szakterületek tervezési készségi szintjét összhangba kell hozni és azonosan kell értelmezni a **vázlattervi, engedélyezési és kiviteli, tendertervi** készséget.

Azon beruházások esetében, ahol a **vízilétesítmény megvalósítása maga a fő szakág** az alábbi sajátosságokat kell figyelembe venni.

1. szakasz: Alapadatok meghatározása, előtervezés;

A vízilétesítmények esetében ezt a tervezési fázist megelőzi az **építető által adott feladatszabás, amely a tervezett vízhasználat valamennyi funkcióját és ahhoz tartozó fő paramétereit meghatározza.** Ezen szakasz keretében készítettendő el a **Megvalósíthatósági tanulmány, a Tervezési és/vagy beruházási program,** mely meghatározza a további főbb tervfázisokat és azok időbeni ütemezését.

2. szakasz: Vázlatterv/ tanulmányterv;

A vízilétesítményekre vonatkozó **műszaki változatok, nyomvonal- és/vagy technológiai megoldások, terhelési, méretezési adatok meghatározása, számítása.** Ebben a tervfázisban elkészülő műszaki dokumentáció – elvi vízjogi engedélyes terv – alapján lehet kérelmezni az elvi vízjogi engedélyt. Az elvi vízjogi engedély beszerzése a további tervezéshez nem szükségszerű, de jelentős biztonságot jelent az adott változat megvalósíthatósága, környezetvédelmi feltételrendszere tekintetében.

~~3. szakasz: Építetői jóváhagyási terv;~~

Ilyen tervezési szakasz vízilétesítmények beruházása esetében nincs.

4. szakasz: Hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv;

A szakmai követelmények és a (18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet) alapján kell **az engedélyezési tervdokumentációt** elkészíteni.

Jogsabályi előírás és/vagy hatósági kötelezés esetén ebben a tervezési szakaszban kell elkészíteni a (környezetvédelmi és/vagy természetvédelmi (NATURA 2000 hatásbecslés / EVD / KH) engedélyekhez szükséges dokumentumokat. Az engedélyeztetési eljárás kiemelt sajátosságát képezi, hogy a kérelemmel együtt a **közműnyilatkozatokat** (e-közmű), illetve a tulajdonosi hozzájárulásokat – különös tekintettel az állami és a magántulajdonosi érintettség esetére – is be kell nyújtani.

5. szakasz: Kivitelezési terv;

A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges. A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell

venni a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait. A kivitelezési tervnek minden esetben része a normakódok feltüntetésével készített tételes árazatlan és árazott költségvetés.

6. szakasz: Vállalkozásba adás előkészítése;

A vállalkozásba adás tárgyának (kivitelezés vagy tervezés és kivitelezés) és a szerződéses feltétek **(az infrastruktúrális beruházásoknak megfelelő, sajátos szerződésminták, egyedi vállalkozási szerződés) rendjéhez igazodó, a 322/2015. (X.30.) Korm.rendeletben előírt** részletezettséggel kidolgozott **műszaki dokumentáció.**

A vállalkozásba adási eljárás függvényében az „5. szakasz: A kivitelezési terv” szakasz és a „6. szakasz: A vállalkozásba adás előkészítése” szakasz felcserélődhet.

7. szakasz: Közreműködés a vállalkozásba adásban;

Ez a tervezési szakasz az **Építtető (ajánlatkérő) támogatását** jelenti a beszerzési/közbeszerzési eljárás időszakában a Vállalkozói kiegészítő kérdések, a Műszaki dokumentáció értelmezése tekintetében. A folyamat a nyertes Vállalkozó (kivitelező) sikeres kiválasztásáig tart.

8. szakasz: A létesítmény megvalósításának tervezői felügyelete;

Klasszikus értelemben a **tervezői művezetési tevékenység** biztosítása, tervek értelmezése. Nem jelent tervezői felügyeletet, műszaki ellenőri tevékenységet. Egyedi esetekben kiegészül **a tervek esetleges átdolgozásával** előre nem látható (pl.: nem ismert közműkeresztezése), megoldandó műszaki kérdések, illetve kivitelezői változtatási igény esetén.

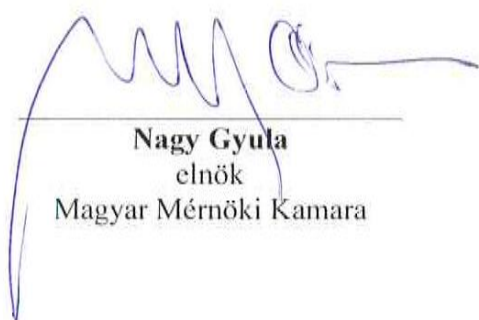
9. szakasz: A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban.

Ide tartozik elsődlegesen:

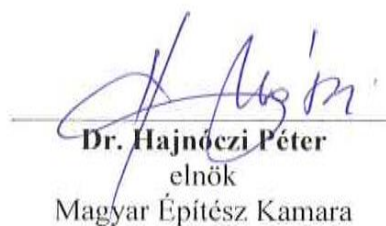
- a megvalósulási tervek elkészítése;
- a próbaüzemi zárójelentés elkészítése;
- a végleges kezelési és karbantartási utasítások elkészítése.

VI. Felhatalmazó rendelkezések

A TSZR fázisainak, valamint az alapszolgáltatások és a külön szolgáltatások részletes szabályait, továbbá a TSZR-hez kapcsolódó díjszámítást Kormányrendeletben, a részletszabályokat, a szolgáltatási fázisok szerinti tervdokumentációk műszaki tartalmát a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara szabályzatban állapítja meg.



Nagy Gyula
elnök
Magyar Mérnöki Kamara

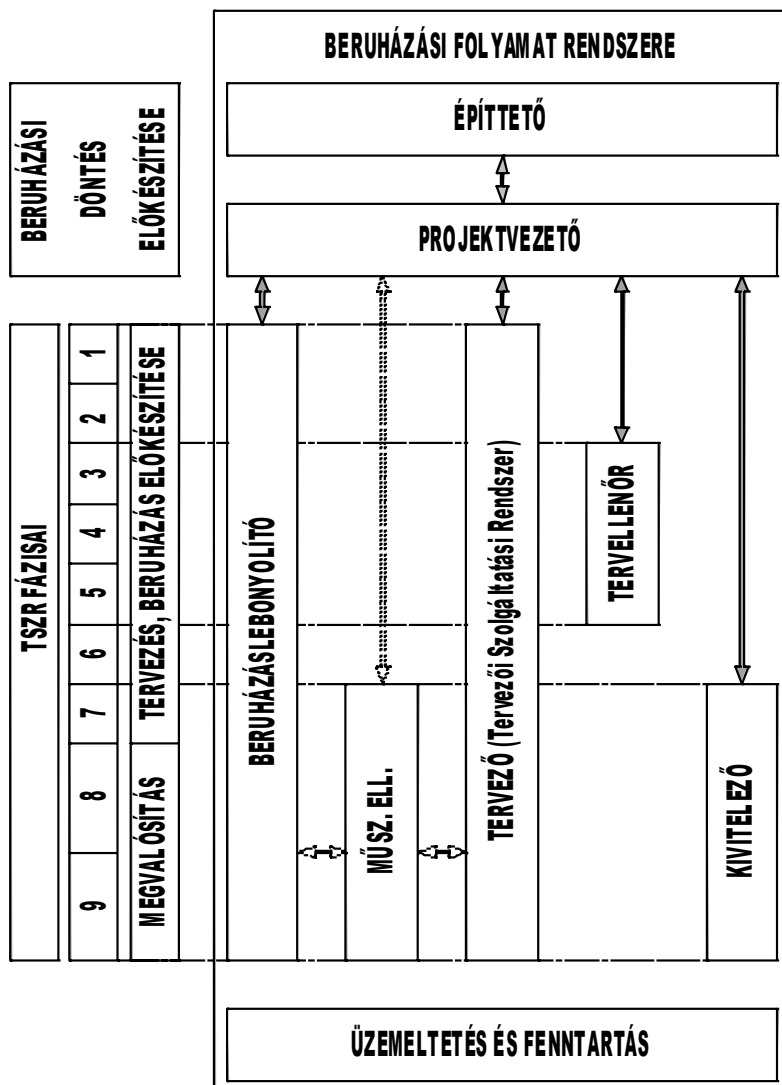


Dr. Hajnóczi Péter
elnök
Magyar Építész Kamara



Koji László
elnök
Építési Vállalkozók
Országos Szakszövetsége

**ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSI FOLYAMAT RENDSZERE
TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSI RENDSZER ELHELYEZÉSE
KIVITELEZŐ KIVÁLASZTÁSA KIVITELEI TERVBŐL**



↔ megbízó/szerződéses viszony ↔ alternatív megbízó/szerződéses viszony/feladat
az egyes szereplők közvetlen Építetővel való szerződéses viszonya mellett a Projektvezető megrendelői szerepkört lát el, kiválasztja a szereplőket, felügyeli a munkájukat, az Építető érdekkörében meghozza a műszaki-szakmai-gazdaságossági döntéseket.

TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSI RENDSZER FÁZISAI:

- 1 - Alapadatok meghatározása, Előterv
- 2 - Vázlatterv / Tanulmányterv
- 3 - Építetói Jóváhagyási terv
- 4 - Hatósági jóváhagyási, engedélyezési terv
- 5 - Kivitelezési terv
- 6 - Vállalkozásba adás előkészítése
- 7 - Közreműködés a vállalkozásba adásban
- 8 - A megvalósítás tervezői felügyelete és műszaki ellenőrzés
- 9 - A létesítmény megvalósításának követése az átadási és szavatossági időszakban