



Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége
(ÉVOSZ)

Az Állami Építési Beruházások Szabályozása

Az állami építési beruházások számos esetben elhúzódnak, a rendelkezésre álló források és az igényelt műszaki tartalom között nincs összhang. A becsült értékek és tényleges költségek pótlólagos forrásokat és gyakori szerződmódosításokat igényelnek. Az árváltozásokból és beszerzési nehézségekből adódó előre nem láthatóságok a közbeszerzési szerződésekben nincsenek kezelve.

A fenntartható építésgazdasági elvárások és a hatékonyságot javító BIM lehetőségek nem kerülnek érvényesítésre.

Az állami építési-beruházások anomáliáinak kiszűrése és a projektmegvalósításokkal kapcsolatos újszerű megrendelői elvárások indokoltá teszik, hogy jogszabályi háttérrel is kapjon a nagyobb átláthatóságot és kiszámíthatóságot eredményező folyamat.

A közösségi megrendelésekre végzett építési tevékenység **súlyponti problémáiból kiindulva teszünk javaslatokat a jogszabályi háttér aktualizálására, kialakítására.**

Javaslatok

1. A létesítményi normatívák meghatározása

Az általánosan elvárt létesítményi funkciókból kiindulva korszerűsíteni kell egyes létesítményi kategóriák műszaki tartalmát. Mitől lesz pl. használható egy komplex 16 tantermes új általános iskola? Ilyen létesítménycsoport lehet a bölcsőde, óvoda, általános iskola, szakorvosi rendelő, tűzoltó laktanya stb., melynek **műszaki tartalmát aktualizálni indokolt.**

2. Kötelező társadalmi hatástanulmány

Az állami beruházások elindítása előtt **indokolt kötelező szempontok mentén annak vizsgálata, hogy társadalmi hasznosság, tartós közösségi igények kielégítése szempontjából szükséges-e a létesítmény megvalósítása** (pl. csak ott épüljön iskola, ahol a trendek azt mutatják, hogy lesz tanuló gyerek a létesítményben hosszútávon).

3. Építési Beruházási Folyamatok Rendszere

Az állami beruházások rendjének is az általános beruházási folyamatok rendszerébe kell illeszkednie. A sokszereplős projekt megvalósításába a résztvevők **feladat- és hatáskörét aktualizálni időszerű**, az összeférhetetlenségi szabályokat is meghatározva. Ehhez jó alapot szolgál az MMK-MÉK-ÉVOSZ által kidolgozott Építési Beruházási Folyamatok Rendszere című szakmai anyag, mely a projektek megvalósításában közreműködő piaci szereplők széles körével egyeztetett módon készült el.

4. Építési Beruházások Költségtervezési Rendje

Különösen a közepes és nagy értékű (pl. 700 millió Ft nettó bekerülési érték feletti) összetett műszaki tartalmú épületek (magasépítési létesítmények) megvalósításánál tapasztalható a becsült értékek és a megvalósítási költségek közötti jelentős eltérés. Ezért fontos, hogy ebben a körben a **költségek tervezése előre meghatározott struktúrában történjen**. A költségtervezés kötelező rendje **egyértelműsíti a valós forrásszükségletet**, a későbbiekben lehetővé teszi az egyes létesítmények bekerülési költségeinek az összehasonlítását és szakmai alapokon történő elemzését is. Alkalmassá válik a folyamat adatbázisok kialakítására és átlátható becsült értékek meghatározására. Az ÉBK rendszerének szakmai anyagát az ÉVOSZ elkészítette. Jogszabályi háttérbe, irányelvbe foglalása - nyugat-európai mintára - időszerű.

5. Kiviteli terv mélységű előkészítettség

A jövőben sokkal alaposabb, részletesebb előkészítésre van szükség az állami projektek esetében, annak mértékétől függetlenül. A beruházás gondolatának felvetésétől kezdve kell legyen az ügynek egy megrendelői személyi felelőse a közösségi beruházónál. Ez a **projektmenedzser** felel az irányításért, döntésekért, fedezetért, jogszerűségért, ellenőrzésért. Célszerű létesítményfajtánként ilyen szakember beállítása (pl.: vasút, kórház, műemlék, sportlétesítmények, hidak stb.) Legyen hatásköre, de **személyi felelőssége is**, a felelősségre vonás mikéntjének szabályozása is történjen újragondolásra, szigorításra.

6. Az előre nem láthatóság beépítése a közbeszerzési szerződésekbe

Az utóbbi évek előre nem látott mértékű árváltozásai ráirányították a figyelmet arra, hogy ezeknek utólagos kezelése nehézkes és leginkább kézi vezérelt. **Ezért dolgozta ki az ÉVOSZ az adott létesítmények szempontjából releváns építőanyagok, import építési termékek árváltozásának figyelési módját, a hozzá tartozó árindexálás mikéntjét**, tekintettel a havonta rendelkezésre álló adatbázisokra. **Az árak jövőbeni változásának (plusz, mínusz) közös kezelésében az ajánlatkérő és a nyertes ajánlatadó előre, szerződésben rögzített módon állapodnak meg**. Ezzel az árkockázat közös viselése is megvalósul, anélkül, hogy szerződésmódosításokra, új közbeszerzési eljárásokra lenne szükség. Az építőipari anyagok árindexálási módszerét a Közbeszerzési Tanács 2022. június 9-i ülésén egyhangúan elfogadta. Ennek alkalmazására az állami beszerzőket kötelezni célszerű.

7. Projektfelelős hatás- és feladatköre

A projektfelelős hatás- és feladatkörébe a megrendelő képviselőjében a döntési jogkörök kerüljenek. Minden egyéb feladat versenyben kiválasztott „piaci szereplő” hatáskörében lehet (pl. területelőkészítés, hatástanulmányok, tervező, kivitelező kiválasztásának előkészítése, tervezés, lebonyolítás, kivitelezés, üzemeltetés stb.)

8. A tervező kiválasztása

A tervező kiválasztása tervpályázattal vagy közbeszerzési eljárással történjen. Tervpályázat esetén fontos, hogy a nyertessel folytatott tárgyalásos közbeszerzési eljárásnál vizsgálni kell a díjazott kapacitását, és követelményt állítani a bedolgozó szaktervezők alkalmasságára.

9. Kötelező tervellenőrzés

Szükséges a tervező folyamatos ellenőrzése is, hogy a beruházó igénye szerint tervez, és betartja a költségkorlátokat is. Rendszeres konzultációk, külső egyeztetések üzemeltetővel, hatóságokkal, egyéb érdekeltekkel eredményezhet jobb folyamatokat.

10. Lebonyolítói jogosultság

Szükséges **visszaállítani újra** a „Lebonyolítói” jogosultságot, melyet korábban kormányrendelet előírt. Ráadásul két fokozatút javasunk tervező/vezető mintájára **„Lebonyolító” / „Mester lebonyolító”** (Utóbbihoz vizsga és megfelelő referenciák, gyakorlati idő tartozik).

11. Árszakértői jogosultság

Fontos az árszakértői jogosultság kialakítása és kötelező közreműködése a 700 millió Ft feletti projekteknél. **A szakértők képzési rendszerét is ki kell alakítani.**

12. A kockázatos áron történő szerződéskötés tilalma

A tilalom jelenleg is része a Közbeszerzési Törvénynek. Ennek gyakorlati alkalmazása azonban átláthatatlan. **Az építésügyért felelős miniszter hatáskörébe tartozik az évenkénti minimális építőipari rezsioradíj kihirdetése.** A minimális építőipari rezsioradíjra az ÉVOSZ rendszeresen megteszi javaslatát, a vonatkozó rendelet alapján. **A kockázatos árat a minimális rezsioradíjhoz mérten a jövőben is indokolt mérni.**

13. Normaidők

Az állami beruházásoknál indokoltnak tartjuk **a szokásos normaidőktől való lényeges eltérés indoklását.** Az indoklási kötelezettség bevezetését javasoljuk.

14. BIM alapú beruházás

Indokolt, hogy az állami megrendelőknek legyen igénye az informatikai felkészültségek és lehetőségek mentén elérhető **együttműködési hatékonyság javítására**. Ezt szolgálná, ha az 5 Mrd Ft fölötti bonyolultságú létesítmények beruházási folyamata BIM alapon történne, megrendelői elvárás mentén.

15. Több ajánlat

Állami építési beruházások esetén a közbeszerzési eljárásban **egy érvényes ajánlat esetén ne lehessen beruházni**. Több ajánlat, minimum három érvényes ajánlat adna megfelelő versenyhelyzetet és műszaki alternatívákat.

16. Kiemelt Állami Beruházás

Az építőipar szeret kiemelt állami beruházáson dolgozni, mert gyorsabb a hatósági ügyintézés és a döntési mechanizmus, ugyanakkor számos buktatója is van. **A helyi építési szabályok háttérbe szorulnak, nincs településképi vélemény**. Az ebből eredő feszültségek a tervezőre, kivitelezőre, lebonyolítóra is visszahatnak. Ezeknél az eljárásoknál a közreműködő, véleményező felek hatás- és felelősségkörét célszerű áttekinteni, a szabályozást finomítani.

17. Fenntartható építés

Az állami beruházásoknál számon kell kérni, és feltételként szabni a **szelektív építési hulladék gyűjtését**, és a lehető legnagyobb mértékű **újrahasznosítást támogatni**.

18. Hazai Építési Termékek

A hazai gyártású építési termékek, építőanyagok az állami beruházásoknál, a közösségi létesítményeken való beépítése a hazai vállalkozások piaci helyzetét erősítené, és üzletileg még inkább érdekeltté tenné az anyaggyártókat a technológiai fejlesztésre, kapacitásbővítésre. Az uniós szabályoknak is megfelelhet a **csupán ráutaló magatartás előtérbe helyezése**. Ennek módszere lehet egy **statisztikai adatközlés az ajánlatadásnál** (tervezői, kivitelezői egyaránt), hogy milyen mértékben tervez hazai gyártású anyagokat beépíteni. Az ajánlatkérő feladata ennek gyakorlati mértékét figyelni. Természetesen értékelési szempont nem lehet, de **a beruházást jellemző mutató** igen.

Ez közvetetten hozzájárulna az építési termékek területén meglévő jelentős importkitettség (48%) csökkentéséhez is.

19. Teljesítésigazolási Szakértői Szerv megerősítése

Az állami beruházásoknál is számos esetben vita alakul ki az érintett felek között a teljesítések megítélésében, a számlák kifizetésénél. Ezeket a vitás kérdéseket a TSZSZ gyorsan, a szakma megelégedésére kezeli. A TSZSZ vitarendezésnek az anyagi feltételei azonban jelenleg nem

kellően biztosítottak, működését akadályozó ügy. Ennek rendezésére hívjuk fel az ÉBM figyelmét.

20. Kodifikáció

Az Állami Beruházások Kerettörvénye és a Végrehajtási rendelet kidolgozása egyaránt időszerű. Fontosnak tartjuk ezen joganyagok körültekintő kodifikációját más jogszabályokkal, különös tekintettel a **Közbeszerzési Törvénnyel és az Építési Törvénnyel.** A megfogalmazott javaslatok számos ponton igénylik a jogszabályi harmonizációt is.

Budapest, 2022. június 14.

Koji László
ÉVOSZ elnök