

162/2004. (V. 21.) Korm. rendelet

az építési beruházások közbeszerzésekkel kapcsolatos részletes szabályairól

A Kormány a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 404. §-a (1) bekezdésének *f*) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

Általános rendelkezések

1. § (1) E rendelet célja a közbeszerzés tárgyát képező építési beruházások esetében a közbeszerzési eljárások lefolytatásával kapcsolatban támasztott általános követelményekkel összhangban lévő, ugyanakkor azokhoz képest a sajátos többlet előírásokat jelentő építésügyi, építészeti és egyéb műszaki követelmények hatékony érvényre juttatása.

(2) E rendelet hatálya építési beruházások közbeszerzésekkel kapcsolatos szabályaira terjed ki.

Az építési beruházás előkészítése

2. § Az építési beruházás koncepcióját, célját, tárgyát építészeti, műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontok figyelembevételével az ajánlatkérő határozza meg, a tervezett beruházás összetettségétől függően előtanulmányokkal (különösen vázlattevé, tanulmányterv, megvalósíthatósági tanulmány, kulturális örökségvédelmi hatástanulmány) alátámasztva.

Az építési beruházások műszaki tartalma

3. § (1) E rendelet alkalmazásában építési beruházás alatt a Kbt.-ben így meghatározott fogalmat kell érteni, amely műszaki tartalma szerint lehet:

a) a Kbt. 1. számú mellékletében felsorolt tevékenységek egyikéhez kapcsolódó valamely építési munka, illetve meglévő építményen végzett valamely építési munka, rész munka

aa) kivitelezése, vagy

ab) kivitelezése és ezen munkarész részbeni vagy teljes tervezése együtt;

b) új építmény, illetve ezek együttesének

ba) kivitelezése, vagy

bb) kivitelezése és részbeni vagy teljes tervezése együtt;

c) az ajánlatkérő által meghatározott követelményeknek megfelelő építmény kivitelezése.

(2) Az (1) bekezdés *ab)*, valamint *bb)* alpontjában meghatározott esetekben a tervezésre és a kivitelezésre együttesen irányuló egy közbeszerzési eljárás folytatható le, kivéve, ha külön jogszabály a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárást megelőzően tervpályázati eljárás lefolytatását teszi kötelezővé.

(3) Az (1) bekezdés *c)* pontjában, valamint *aa)* és *ba)* alpontjában meghatározott esetekben - ha az ott meghatározott építési munka építésügyi (vagy egyéb) hatósági engedélyköteles - az ajánlatkérő csak jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában indíthatja meg az eljárást.

4. § (1) Amennyiben az ajánlatkérő a felhívásban lehetővé teszi a közbeszerzés egy részére történő ajánlattételt, a szakági, üzemeltetési, engedélyezési vagy garanciális szempontból szorosan összetartozó részeket e szempontból sem bonthatja meg.

(2) Az (1) bekezdésben megadott szempontok alapján összetartozó részek az alvállalkozók bevonásának szempontjából sem választhatóak szét.

Az eljárásba bevont személyek, a beruházás-lebonyolító

5. § (1) Építési beruházás esetén az ajánlatkérő nevében eljáró, illetőleg az eljárásba bevont személyek, illetőleg szervezetek tekintetében az minősül a közbeszerzés tárgya szerint megfelelő szakértelemmel rendelkezőnek, akinek (amelynek) az építési beruházás tárgyában az adott szakterületen szakirányú felsőfokú végzettsége van.

(2) Az ajánlatkérő nevében eljáró, illetőleg az eljárásba bevont szervezet akkor felel meg az (1) bekezdés szerinti követelménynek, ha a tevékenységében személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetőleg a szervezettel kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a szervezet javára tevékenykedők között legalább egy olyan személy van, aki az (1) bekezdés szerinti szakértelemmel rendelkezik.

6. § (1) Az ajánlatkérő az építési beruházásra irányuló közbeszerzési eljárásba beruházás-lebonyolítót bevonhat.

(2) A beruházás-lebonyolítóra az 5. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

(3) A beruházás-lebonyolító feladata az ajánlatkérő általános megbízottjaként a közbeszerzési eljárás lebonyolítása, így különösen:

a) az építési beruházás előkészítése, szükség szerint előtanulmányok (különösen vázlattevé, tanulmányterv, megvalósíthatósági tanulmány) készítése;

b) ahol ezt külön jogszabály kötelezővé teszi, a tervező kiválasztására tervpályázati eljárás lebonyolítása;

c) a kivitelezésre vonatkozó ajánlati, részvételi, illetőleg ajánlattételi felhívás elkészítése, a dokumentáció elkészítése;

d) a kivitelezésre vonatkozó dokumentációnak az egyes sajátos építményszerűeknek megfelelő módon és mértékben történő elkészítése;

e) a kivitelezés műszaki ellenőrzésének biztosítása;

f) a tervezés lebonyolítása, a tervezői művezetés biztosítása;

g) az ajánlatkérő által az építési beruházásra irányuló közbeszerzési eljárás lebonyolítása érdekében meghatározott egyéb feladatok ellátása.

(4) A beruházás-lebonyolító feladatköre hivatalos közbeszerzési tanácsadó alkalmazása esetén a hivatalos közbeszerzési tanácsadó által ellátott feladatokra nem terjed ki, működése során a hivatalos közbeszerzési tanácsadóval szükség szerint együttműködhet.

A dokumentáció

7. § Kivitelezésre irányuló építési beruházás esetén az ajánlatkérőnek a dokumentációt azokban az esetekben is - legalább az *1. számú melléklet* szerinti tartalommal - el kell készítenie, amelyekben a Kbt. egyébként nem teszi kötelezővé a dokumentáció készítését.

8. § (1) A kivitelezésre irányuló építési beruházás esetén a dokumentáció tartalmát az 1. számú mellékletben előírt általános követelmények figyelembevételén túl úgy kell megállapítani, hogy annak tartalmaznia kell legalább:

a) a meglévő építményre, illetve az érintett építményrészre vonatkozó alapadatokat, felméréseket, műszaki leírásokat és terveket, a munkavégzést érintő műszaki szakvéleményeket (például a meglévő szerkezetek felhasználhatóságára vonatkozó tartószerkezeti, közegészségügyi, biztonsági megállapításokat és követelményeket);

b) azon jogszabályok megjelölését, amelyeknek való megfelelést az ajánlatkérő érvényességi feltételként határozza meg;

c) a munkavégzés körülményeire vonatkozó különleges követelményeket és körülményeket;

d) a munkavégzést lényegesen befolyásoló feltételeket (például időbeli, térbeli korlátozások, időjárási körülmények);

e) az ajánlattevőtől kért javasolt technológiai, munkaszervezési vagy egyéb leírást.

(2) A kivitelezésre irányuló építési beruházás esetén a dokumentáció tartalmát a 3. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározott esetben az 1. számú mellékletben előírt általános követelmények figyelembevételén túl úgy kell összeállítani, hogy az egyértelműen tegye lehetővé eltérő kivitelezési technológiák, építési módok alkalmazását és összevethetőségét.

(3) A dokumentációban az ajánlatkérő meghatározhatja, hogy mely ajánlatokat tekint kirívóan alacsony értékű ellenszolgáltatást vagy kötelezettségvállalást tartalmazónak.

(4) A dokumentációban az ajánlatkérőnek - a Kbt. 58. §-ával, illetve 190. §-ával összhangban - részletesen meg kell határoznia, hogy az építési beruházás során, illetve a tervezett és felhasznált anyagokra, késztermékekre és berendezésekre vonatkozóan mely szabványok alkalmazását kívánja meg, és az azoknak való megfelelés igazolása milyen módon történik, ha annak módját jogszabály nem írja elő.

A szerződés módosítása

9. § A szerződés módosítását megalapozó körülménynek (Kbt. 303. §) tekintendő különösen, ha a szerződés teljesítése során olyan objektum kerül elő, amelyről a kulturális örökségvédelmi hatóság külön jogszabályban meghatározott intézkedése alapján feltételezhető, hogy az kulturális örökségi értéknek minősül.

A műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásokra vonatkozó közbeszerzési eljárások sajátos szabályai

10. § (1) E rendelet előírásait a műemlékekkel kapcsolatos építési beruházások esetén a 11-15. §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásnak minősül az olyan építési beruházás, amellyel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárás lefolytatása a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: KÖH) hatósági jogkörébe tartozik, kivéve mindazon eseteket, amikor a KÖH szakhatóságként jár el.

11. § (1) A 8. § (4) bekezdését nem kell alkalmazni olyan szabványok vonatkozásában, melyek betartása alól az építési engedély kifejezetten felmentést adott.

(2) Ha az ajánlatkérő lehetővé tette a többváltozatú (alternatív) ajánlat tételét, valamennyi változat meg kell hogy feleljen a műemléki szakmai követelményeknek.

12. § (1) Műemlékekkel kapcsolatos építési beruházásra vonatkozó közbeszerzési eljárás esetén a Kbt. 7. §-a szerinti dokumentálási és megőrzési kötelezettség az építésügyi, kulturális örökségvédelmi hatósági engedélyezési eljárással kapcsolatos kutatási dokumentumokra is vonatkozik.

(2) Műemlékekkel kapcsolatos építési beruházás esetén az ajánlatkérő nevében eljáró, illetőleg az eljárásba bevont személyek, illetőleg szervezetek tekintetében az minősül a közbeszerzés tárgya szerint megfelelő szakértelemmel rendelkezőnek, aki/amely a külön jogszabályban meghatározott szakmagyakorlási feltételeknek megfelel.

13. § A műemléki védelem alatt álló ingatlanok építési beruházási dokumentációjának az 1. számú mellékletben foglaltakon felül legalább a 2. számú mellékletben foglalt - az építési engedélyben jóváhagyott - dokumentumokat is tartalmaznia kell.

14. § (1) Műemlékkel kapcsolatos építési beruházás esetében - kivéve az építési koncessziót - az ajánlatkérő köteles az ajánlati (részvételi) felhívásban előírni, hogy az ajánlatban (részvételi jelentkezésben) meg kell jelölni a közbeszerzés értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozókat.

(2) Műemlékkel kapcsolatos építési beruházásra vonatkozó közbeszerzési eljárás esetén, a Kbt. 67. §-a (2) bekezdésének *e*) pontjával összefüggésben az ajánlatkérő a felhívásban köteles előírni, hogy az ajánlattevő adja meg a teljesítésbe általa bevonni kívánt, legalább a következő feladatot ellátó szakembereknek (szervezeteknek), illetőleg vezetőknek a megnevezését, képzettségük, szakmai gyakorlatuk ismertetését, továbbá csatolja azokat a dokumentumokat, amelyek az érintett személyeket (szervezeteket) e feladat ellátására feljogosítják:

a) felelős műszaki vezető;

b) restaurátor, szakágak szerint, ha a beszerzés restaurálásra is irányul;

c) műemléki épületkutató, ha ez az építési engedély alapján szükséges.

(3) A (2) bekezdés szerinti tevékenységeket csak olyan személyek láthatják el, akik megfelelnek a külön jogszabály szerinti szakmagyakorlási feltételeknek.

15. § (1) A Kbt. 67. §-a (2) bekezdésének *a)* pontjának alkalmazása során az ajánlatkérő az előző legfeljebb öt év legjelentősebb építési beruházásainak ismertetése körében kizárólag műemlékkel kapcsolatos, a beszerzés tárgyát képező műemlékkel kapcsolatban megrendelt munkálat jellegének és nagyságrendjének megfelelő építési beruházásra vonatkozó igazolást jogosult elfogadni.

(2) A műemlékkel kapcsolatos építési beruházásra vonatkozó közbeszerzési eljárások során az ajánlattevő a Kbt. 73. §-a (1) bekezdésére hivatkozással nem tilthatja meg olyan adatok nyilvánosságra hozatalát, melyek összefüggenek az ajánlattevő, illetve az alvállalkozó e rendelet szabályainak való megfelelésével, illetve amelyekből megállapíthatóak azok a technológiák, munkamódszerek, melyekkel a műemlékekkel kapcsolatos munkálatokat végezni kívánja.

Az építési koncesszióval kapcsolatos szabályok

16. § (1) E rendelet előírásait az építési koncesszió esetében is megfelelően alkalmazni kell.

(2) Építési koncesszió esetében a közbeszerzés tárgyának megadása során az ajánlatkérő köteles meghatározni azokat a kötelezettségeket is, amelyek a koncessziós jogosultat az építmény hasznosítási jogának átengedése időtartama alatt terhelik (így például üzemeltetés, fenntartás, fejlesztés).

Záró rendelkezések

17. § (1) E rendelet előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott sajátos építményfajták vonatkozásában a rájuk vonatkozó külön jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével kell alkalmazni.

(2) E rendelet 1-9. §-a alkalmazásával kapcsolatos szakmai irányítási feladatokat az építésügyért felelős miniszter, a 10-15. § alkalmazásával kapcsolatos szakmai irányítási feladatokat a nemzeti kulturális örökség minisztere, a 16. § alkalmazásával kapcsolatos szakmai irányítási feladatokat az építésügyért felelős miniszter az építési koncesszió tárgyköre szerint illetékes miniszter egyetértésével látja el.

18. § (1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után megkezdett közbeszerzésekre kell alkalmazni.

(2) E rendelet 12. §-ának (2) bekezdése, valamint 14. §-ának (3) bekezdése a szakmagyakorlási feltételekről szóló külön jogszabály hatálybalépésével egyidejűleg lép hatályba.

1. számú melléklet a 162/2004. (V. 21.) Korm. rendelethez

A kivitelezésre irányuló építési beruházás dokumentációjának tartalma

I. Általános követelmények

1. A dokumentáció tartalma a jogerős, végrehajtható és érvényes építési vagy létesítési hatósági engedélyokirat és a hozzá tartozó tervek alapján készített, az építmény helyszínét, környezetét, a kész, megépítendő állapotát - az ajánlatadáshoz szükséges és elégséges módon - rögzítő írásos dokumentumok és tervrajzok összessége.

2. A dokumentációban meg kell határozni, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságoknak, tartalmi követelményeknek megfelelő részletezettséggel:

a) az építményrészek, a szerkezeti elemek, a beépített berendezések stb. térbeli elhelyezkedését, méretét, mennyiségét,

b) a kész állapotra vonatkozó műszaki és minőségi követelményeket,

c) az építmény megvalósítását, a kivitelezés módját befolyásoló körülményeket, szolgáltatásokat,

d) az ajánlattételt lényegesen befolyásoló, építési beruházásnak nem minősülő, de azzal együtt elkészítendő munkákat.

3. A dokumentációt legalább az itt meghatározott általános tartalommal, az építmény jellegének megfelelő szakterületi sajátosságok részletes tartalmi követelményeinek megfelelően, az egyes munkarészeket a szükséges szakági bontásban és részletességgel kell elkészíteni.

4. A dokumentáció lehet kiviteli terv is, építéstechnológiai, gyártmány-, részlet- stb. tervek nélkül.

II. Részletezett követelmények

1. Alapadatok, okiratok:

a) Az építési beruházás tárgyát képező építmény, építési munka jellemző adatai:

- az építmény, építési munka előírások szerinti szabatos megnevezése,

- az építmény, az építési munka helye,

- az építmény, az építési munka meghatározó paraméterei (teljesítőképessége, kapacitása, befogadóképessége, férőhelyszáma, jellemző mérete stb.),

- az építési munka jellege (új építmény építése, átalakítás, bővítés, bontás stb.),

- az építés kívánt kezdési és befejezési időpontja.

b) Előzmény okiratok (másolatban):

- jogerős, végrehajtható és érvényes építési (létesítési) engedély,

- felmentések, valamint eltérési engedélyek jogszabályoktól, műszaki és egyéb hatósági előírásoktól.

c) Az ajánlatkérő által meghatározott különleges követelmények, körülmények, szolgáltatások:

- az építési munkát befolyásoló, átlagostól eltérő körülmények, illetve környezeti tényezők (forgalom folyamatos fenntartása, más vállalkozónak egyidejűleg a térségben végzett tevékenysége, környezet-, természet- és örökségvédelmi követelmények, munkavégzési időszak korlátozása stb.),

- a megbízó által nyújtott szolgáltatások (felvonulási épület, villamos energia, építőgép, kiviteli tervek stb. rendelkezésre bocsátása).

d) A dokumentáció tervezőjének nyilatkozata a jogszabályok, a műszaki és egyéb előírások, valamint az alapadatokban és okiratokban foglalt követelmények betartásáról, valamint arról, hogy a dokumentáció a jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedélyben és a hozzá tartozó engedélyezési tervekben foglaltaknak megfelel.

2. Közbeszerzési műszaki leírás, az építési beruházás tárgyát képező építményre, építési munkára vonatkozóan, a Kbt. 58. §-a és 190. §-a szerint:

a) Az építmény, az építési munka általános leírása:

- telepítés, környezeti kapcsolatok, rendeltetés, funkció, technológia, akadálymentesítés, üzemeltetés stb.,

- az építményrészek, rendeltetési egységek, helyiségek stb. tervrajzokra utaló felsorolása és azok kialakításának, követelményeinek, igény szintjének, felszereltségének stb. részletes meghatározása.

b) A tervezett műszaki megoldások (építményrészek, szerkezetek, berendezések, készülékek, vezetékek, szerelemek stb.) tervrajzokra, azonosíthatóan utaló leírása:

- az anyagminőségek és egyéb követelmények, figyelembe veendő szabványok, műszaki követelmények meghatározásával,

- részletesen ismertetve a javasolt, és a műszaki dokumentációban kidolgozott megoldásokat,

- megjelölve az egyenértékű alternatív műszaki megoldások lehetséges körét.

c) Minőségbiztosítási, munkavédelmi és biztonsági követelmények ismertetése.

3. Műszaki tervek:

a) helyszínrajz(ok), mely tartalmazza az építési területet, a meglévő, a megmaradó, az elbontandó és a tervezett építményeket, növényzetet, jellemző terepmagasságokat, az építmények, illetve energia- és közműhálózatok összefüggéseinek áttekintését,

b) általános tervek - alaprajzok, vízszintes és függőleges metszetek, hossz-szelvények, kereszt-szelvények, nézetek stb., melyekből az építmény és részei, térbeli elrendezése, méretei, szerkezetei, anyagai, berendezései stb. megállapíthatók, és a mennyiségi kimutatás ellenőrizhető, illetve a kivitelezéshez szükséges további részlet és technológiai, gyártmány-, szerelési és egyéb műszaki tervek elkészíthetők,

c) részlettervek, az építmény olyan részeinek, szerkezeteinek és azok összeépítésének rajzai, melyek az általános terveken kellően nem ábrázolhatók.

4. Költségvetési kiírás, mennyiségi kimutatás: Költségvetési kiírás (árazatlan) minőségi követelményekkel, mennyiségkimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, konkrét gyártmányok, márkák megjelölése nélkül.

2. számú melléklet a 162/2004. (V. 21.) Korm. rendelethez

A műemlékekkel kapcsolatos építési beruházások dokumentáció tartalma

a) A műemlékkel kapcsolatos építési beruházások esetén kivitelezésre irányuló ajánlatkérési műszaki dokumentáció az 1. számú mellékletben foglaltakon felül tartalmazza az építési engedélyben jóváhagyott következő dokumentumokat:

- építéstörténeti összefoglalás,
- archív tervek és fényképek másolata,
- kutatási dokumentáció (műemléki épületkutatási dokumentációk, épületdiagnosztikai vizsgálatok).

b) Ha a műemlékkel kapcsolatos építési beruházás az építési engedély szerint restaurálási tevékenységet is tartalmaz, az építési beruházási dokumentáció tartalmazza az a) pontban foglaltakon túl a következő dokumentumokat:

- a restaurálás tárgyának felmérése, állapotleírása, fotódokumentáció a látható károsodásokkal,
- az esetleges korábbi restaurálások dokumentációja,
- az előírt beavatkozások, eljárások, a felhasználandó anyagok leírása,
- az esztétikai helyreállítási javaslat,
- a kezelések várható eredményei és kockázata.