



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI
MINISZTERIUM



dr. Misurák Ervin
Főosztályvezető
2026.02.18.

A közbeszerzések építőipari sajátosságai

- Az előadás tartalma:
 - Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (Ábtv.) vívmányai az építési beruházásokra irányuló közbeszerzések tekintetében
 - A kivitelezési szerződés tartalmi elemei (Ábtv. új 46/A. §-ának ismertetése)
 - A túlárázások elkerülése: az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

Az Ábtv. előírásai (a felhívás tartalma)

Főszabály: A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kizárólag végleges építési, létesítési engedélyen alapuló, az építtető által jóváhagyott és tételes árazatlan költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció rendelkezésre állása esetén indítható meg.

(Kivételek: 148/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 14.-17. §)

A tárgyalásos eljárás kötelező alkalmazása, ha a jogalap igazolt, kikerült a jogszabályból

A Kbt. 71. § (6) bekezdés (a hiánypótlások számának korlátozása) nem alkalmazható, a 75. § (2) bekezdés e) pontja pedig kötelezően alkalmazandó.

Az Ábtv. előírásai (értékelési szempontok)

Ábtv. 45. § (1) bekezdés: A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során – **amennyiben az adott beruházás tekintetében releváns** – az ajánlatok értékelése során előnyt jelent különösen

- a) az építési-bontási hulladék és építőipari csomagolóanyag elkülönített gyűjtése,
- b) a felhasznált újrahasználatra előkészített vagy újrafeldolgozott hulladékból származó alapanyag aránya,
- c) a karbonlábnyom-számítás módszer alapján a minél alacsonyabb összesített CO₂-kibocsátás,
- d) a kivitelezési szerződés teljesítése során a hozzáadott érték arányának mértéke, beleértve a munkabéreköltséget és amortizációt,
- e) a jegyzéken szereplő címkézési követelménynek vagy címkének megfelelő, vagy azzal egyenértékű teljesítés megajánlása, valamint
- f) az ajánlatkérő által előírt jelentős károkozás elkerülése elvének való megfelelés.

Az Ábtv. előírásai (értékelési szempontok)

A közbeszerzésekben alkalmazandó környezetvédelmi követelményekről szóló 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése:

Az ajánlatkérő Ábtv. 45. § (1) bekezdés a)–c) vagy e)–f) pontja szerinti szempontok valamelyikét is előírhatja értékelési szempontként az (1) vagy (2) bekezdésben foglalt szempontok valamelyike helyett. => Magasépítés és útépítés tekintetében releváns!

Az állami építési beruházásokra vonatkozó minősített szolgáltatásokra alkalmazandó címkék jegyzékéről szóló 28/2025. (IX. 11.) ÉKM rendelet

1. **Fenntarthatósági és Környezetvédelmi címke**
2. Digitalizációs címke
3. Közösségi Szerepvállalás címke

A kivitelezési szerződés tartalmi elemei

A beruházások kivitelezésére irányuló kivitelezési szerződéseket a minisztérium honlapján közzétett szerződésminták alkalmazásával kell megkötni.

<https://beruhazas.gov.hu/dokumentum-sablonok/szerzodesmintak>

- A szerződés kötelező tartalmi elemei – Ábtv. 46. § (2) bekezdése 1.- 18.
- Indexálás (Ábtv. 47. §) - eltérő rendelkezés hiányában alkalmazandó rendelkezés
- Tartalékkeret (Ábtv. 48. §)
- Műszakilag egyenértékű kiváltás (Ábtv. 48. §, 23/2025. (VII. 31.) ÉKM rendelet)
- Az alvállalkozókra szubalvállalkozókra vonatkozó speciális szabályok (Ábtv. 46/A. §)

A szerződés tartalmi elemei

(Az Ábtv. új 46/A. §-ának ismertetése)

- nemzetgazdasági érdekből, így különösen kiemelt beruházások tekintetében az építtető előírhatja, hogy a kivitelező az alvállalkozókra vonatkozóan a Kbt. által előírt bejelentési kötelezettséget a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi teljes szubalvállalkozói láncolat, valamint a Kbt. alapján alvállalkozónak nem minősülő, tevékenységüket kizárólagos jog alapján végző gazdasági szereplők tekintetében is köteles teljesíteni.
- kiterjed a bevonásra kerülő vállalkozás beazonosításához szükséges adatokon, valamint a részére ténylegesen kifizetésre kerülő ellenértéken felül a tényleges tulajdonosainak meghatározására is.
- A Kbt. által az alvállalkozók tekintetében előírt kizáró okok is kiterjesztésre kerültek ezen társaságok vonatkozásában, ezzel lehetővé téve, hogy közbeszerzésekből kizárt társaságok alacsonyabb szinten se kerüljenek bevonásra.
- Megrendelő jogai és kötelességei a törvény rendelkezéseinek vállalkozó általi megsértése esetén
- Folyamatban levő beruházások esetén is alkalmazható - szükséges-e a szerződés módosítása?

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

- **Open book:** az állami építési beruházások megvalósítása során alkalmazott olyan átláthatósági és költségelszámolási rendszer, amely a kivitelező részéről elkülönített projektkönyvelés, költségfelosztási szabályzat alkalmazása, projektalapú könyvvizsgálat, valamint a vállalkozói nyereség előzetes bemutatása és szerződéses korlátozása útján biztosítja a költségek átláthatóságát és a túlárazás elkerülését.
- Több lépcsős bevezetés (jelenleg az 1. ütem alapján indulnak projektek)

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

Előzetes költségkontroll

- Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény 68. alcím (251-257. §)
- Az állami beruházások költségellenőrzésének részletes szabályairól szóló 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet
- ÉKM belső utasítások

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

Előzetes költségkontroll

- A tervező által elkészített költségbecslés felülvizsgálata költségszakértővel és a becsült érték 10 százalékos vállalkozói nyereség figyelembe vételével történő meghatározása.
- Ennek a becsült értéknek a felterjesztésével a miniszter költségellenőrzési szakvéleményének a megkérése.
- Támogató szakvélemény birtokában a közbeszerzési eljárás megindítása, a 10 százalékos nyereség figyelembe vételével megállapított becsült érték „árplafonként” történő rögzítése

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

Nyereségkontroll a szerződés teljesítése során

- A közbeszerzési eljárásban az ajánlatokat „4 hasábos” költségvetésben kell benyújtani (anyag, munkadíj, vállalkozói fedezet, ezen belül nyereség)
- Vállalkozó nyilatkozik, hogy vállalja, hogy a szerződés teljesítése során a nyeresége nem haladja meg a 10 százalékot.
- Ha valamely okból kifolyólag mégis meghaladná, hozzájárul, hogy az ezt meghaladó nyereségrésszel csökkent a vállalkozói díja [Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés módosulás.]

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

„Open book” előírások a közbeszerzési dokumentáció részeként

- Vállalkozó köteles a Projekt költségeinek elkülönített, projekt-alapú könyvelésére és pénzügyi elszámolására. Ehhez egy ún. Projektköltség-felosztási szabályzatot szükséges készíteniük a Megrendelő előírásainak megfelelően. Az előírások a közbeszerzési dokumentáció részét képezik, a Projektköltség-felosztási szabályzat a szerződés mellékletévé válik.
- Ugyanezt az Alvállalkozó és a Vállalkozó által a teljesítésbe bevonásra kerülő kapcsolt vállalkozás is köteles megtenni.
- a Végszámla alapjául szolgáló Teljesítésigazolás kiadásához a Vállalkozó köteles benyújtani Megrendelő iránymutatásának megfelelő könyvvizsgálói jelentést a Projekt projektalapú könyvvizsgálatáról

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

„Open book” előírások a közbeszerzési dokumentáció részeként

- A fent írt eljárás során szerződéses garanciák a személyes adatok és az üzleti titok védelmére
- Az előírások megszegése esetén kötbér alkalmazása (a nyereség túllépése nem szerződésszegés!)

Az „open book” elszámolási rend és vállalkozói nyereségkontroll

„Open book” előírások a közbeszerzési dokumentáció részeként

A Vállalkozó biztosítja, hogy Megrendelő vagy az általa megbízott személy a Szerződés tárgyát képező Építmény megvalósítására irányuló beruházás költségeit a Vállalkozó, az Alvállalkozó és a Vállalkozó által a teljesítésbe bevont kapcsolt vállalkozás könyvelésében, a Szerződés szerinti beruházáshoz kapcsolódó tételek teljeskörű vizsgálatával ellenőrizhesse, ennek keretében köteles a betekintést biztosítani

- valamennyi számviteli eljárásrendbe,
- bizonylatba,
- szerződésbe,
- számviteli analitikus és főkönyvi nyilvántartásba,
- éves beszámolóba,
- üzleti tervbe és jelentésbe,
- adóbevallásba,
- kontrollingos kalkulációba



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI
MINISZTERIUM

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!