

MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

3. TERVPÁLYÁZAT, KÖZBESZERZÉS, KÖZBERUHÁZÁS

MUNKACSOPORT

Munkacsoport tagjai – I. ütem:

Herczeg László – témafelelős

Deichler Tímea

Dévényi Márton

Rabb Donát

Szécsényi Natália

Varga Piroska

Zimborás Gábor

Gunther Balázs

Horváth Kornél



2026. augusztus

TERVPÁLYÁZATOK

Megállapítás

A jelenlegi tervpályázati rendszer alapjaiban jó, a pályázati környezet szabályzói léteznek, alkalmazásuk azonban rendszertelen és hanyag, korszerűsítés indokolt. A pályázati rendszer alkalmazása bár az építészeti minőség szempontjából a jelenlegi legjobb választás, de jellemzően túl nagy ráfordítást (kockázatot) igényel a pályázóktól.

Célok

- ▶ Annak segítése, hogy minél több, közpénzből megvalósuló projekt tervezőjét tervpályázaton válasszák ki. Kiemelt területeken a tervpályázatok lebonyolítása legyen jogszabályilag kötelező.
- ▶ A tervpályázatokon való részvétel anyagilag vállalható legyen a tagság széles körében.
- ▶ Egységes, az eddigi rendszerre épülő tervpályázati kódex létrehozása, aminek szabályai, alkalmazása megfelelő elvi és gyakorlati környezetet biztosít mind a kiírók, mind a pályázók részére és segíti a pályázati gyakorlat minél szélesebb körű alkalmazását - akár különböző típusú pályázatokkal.
- ▶ Az elvárt beadandó pályázati tervek és dokumentáció egyszerűsítése (az építészeti koncepció, gondolat, illetve a funkcionális megoldás szintjére)
- ▶ A magán és üzleti szektort is érdekeltté tenni a tervpályázati rendszer alkalmazására és annak szabályainak betartására.

Módszer, munkaterv

- ▶ Külföldi és belföldi jó gyakorlatok elemzése, mind a kiírások számában, mind módszerében. A pályázatok költségeinek a vizsgálata.
- ▶ Problématérkép felvétele a jelenlegi gyakorlat és tervpályázati környezet felülvizsgálatával, megoldási javaslatok vizsgálata – eredmények kommunikálása.
- ▶ A beérkezett észrevételek, szondázások kérdőívek pályázatokra vonatkozó válaszainak szintetizálása. **26.08.06.**
- ▶ Problémák beazonosítása és intézkedési terv létrehozása kamara, jogszabályalkotók, kiírók, pályázók felé. - eredmények kommunikálása, egyeztetések megkezdése 26.09.10.
- ▶ Összefoglaló, tervpályázati kódex létrehozása és bevezetése a használatba. - kódex bemutatása **26.10.30.**
- ▶ Kamarai szerv felállítása és a pályázatok utánkövetése, aktív kamarai részvétel és minőségbiztosítási rendszer kidolgozása – **folyamatosan.**

Javaslat a tervpályázati rendszer vizsgálatára és feldolgozására:

Tervpályázatok lebonyolításának formái - ötletpályázat?, meghívásos, nyílt, egyszerű, verseny-párbeszéd?

Kronológia szerint

- ▶ Kiíró tervpályázatot kíván lebonyolítani, ennek segítése, törvényi késztetések (kulturális alap hiánya, társadalmi hasznosság kommunikációja...)
A tervpályázatokkal kapcsolatos kiírói igények feltérképezése és minél szélesebb körű kiszolgálása. A tervpályázatokkal kapcsolatos félelmek megértése és oldása.
A tervpályázatok létrehozásának az egész folyamat során való végigkövetése, támogatása. (profi, fix díjon dolgozó lebonyolító cégek?) Minden résztvevő munkájának támogatása, egyrészt, hogy a saját szakmai feladatokra tudjanak koncentrálni, másrészt hogy ezek a feladatok következetessé és átláthatóvá váljanak.
- ▶ Tervpályázati kiírás összeállítása
 - ▶ Szakmai kiírás minősége – kiírói és pályázói közös érdek.
 - ▶ Lebonyolítás időkerete – kiíró minél gyorsabban, pályázó még teljesíthető keret szerint.
 - ▶ Pályázatok díjazása – arányos díj, de nem ellehetetlenítő keret.
 - ▶ Beadandó munkarészek – szakmai alapon, szélesebb előkészítéssel, kevesebb pályázói teherrel.
 - ▶ Zsűrirállítás – szakmai zsűri, kamarai beszámoltatással, nyilvánosság? Rotáció. Zsűrizés átláthatósága – kiírás szempontrendszere szerinti pontozás?
 - ▶ Eredmény – egy nyertes elve? Az első díj a szerződés? Meghatározott díjak
 - ▶ Kamarai utánkövetés a szerződésnél, szerzői jogok, publikációk, szakmai viták, nagyobb nyilvánosság. A nem nyertes pályaművek is legyenek elismerve, bemutatva, tervpályázati adatbázis létrehozása.
 - ▶ Egységes és állandó tervpályázati platform – ne kelljen a résztvevőknek – legyen akár kiíró, bíráló, versenyző – mindig új felületek megismerésével bajlódni, és az esetleges ebből fakadó terheket – pl. akár kizárás – viselni.

Közbeszerzések

Megállapítás

Az árverseny alapú közbeszerzési eljárás alapvetően nem megfelelő tervezési szolgáltatás beszerzésére. A környezeti minőség szempontjából kontraproduktív, ráadásul a kialakult gyakorlat alapján a rendkívül alacsony vállalási árak ellehetetlenítik a tervezési feladat minőségi elvégzését, jogvitákhoz vezetnek a teljesítés során.

Célok

Árverseny helyett, minőségalapú kiválasztás, összetett szempontrendszer kidolgozásával a jelenlegi jogszabályi keretek között, vagy jogszabályi módosítási igényekkel.

Módszer, munkaterv

- ▶ Külföldi és belföldi jó gyakorlatok elemzése a kiírások módszertanában.
- ▶ Problématérkép felvétele a jelenlegi gyakorlat és közbeszerzési környezet felülvizsgálatával, megoldási javaslatok vizsgálata a jelenlegi jogszabályi keretek között, vagy jogszabályi módosítási igényekkel. A beérkezett észrevételek, szondázások kérdőívek közbeszerzésekre vonatkozó válaszainak szintetizálása. Eredmények kommunikálása **26.08.06.**
- ▶ Problémák beazonosítása és intézkedési terv létrehozása kamara, jogszabályalkotók, kiírók, pályázók felé – eredmények kommunikálása, egyeztetések megkezdése. **26.09.10.**
- ▶ Összefoglaló intézkedési terv létrehozása és bevezetése a használatba, a kiírókkal, jogszabályalkotókkal és pályázókkal egyeztetett módon – intézkedési terv bemutatása. **26.10.30.**
- ▶ Kamarai szerv felállítása a közbeszerzési kiírások követése, aktív kamarai részvétel és minőségbiztosítási rendszer kidolgozása – folyamatosan.

Javaslat a közbeszerzési rendszer vizsgálatára és feldolgozására

- ▶ Értékhatár alatti beszerzések.
- ▶ Nemzeti értékhatárt elérő de EU értékhatárt nem meghaladó közbeszerzések.
- ▶ EU értékhatár feletti közbeszerzések.
- ▶ ÁBtv. és egybeszámítási gyakorlat anomáliái.

1. Kiírások módja és jelentkezési folyamat egyszerűsítése

Probléma

CPV-kódok nem megfelelő használata, a tervezendő beruházások funkciója, főbb adatai nem jelennek meg tömören és világosan a felhívásokban, rövid határidők, nehezen értelmezhető nyelvezet, túl sok nyilatkozat és adminisztratív elem.

Javaslati irány

- ▶ Egyszerűsített dokumentáció és egységes nyilatkozati struktúra.
- ▶ Érthetőbb, szakmailag tiszta kiírási nyelvezet.

- ▶ Közbeszerzési dokumentumok ajánlattételi szakaszban történő módosítási lehetőségeinek egyértelműsítése, szélesítése.
- ▶ Kamarai kontroll az ajánlattételi szakasz előtt, ill. annak elején.
- ▶ Reális határidők biztosítása – pl. minden közbeszerzésre min. 21 nap.

Indoklás

A jelenlegi rendszer aránytalanul nagy erőforrást igényel már az ajánlattételnél is, ami visszatartja a szereplőket.

2. Szerződéses kötöttségek és módosíthatóság

Probléma

A szerződések nagyon hosszadalmasan, nehezen vagy egyáltalán nem módosíthatók sem ajánlattételkor, sem teljesítés közben.

Javaslati irány

- ▶ Rugalmasabb szerződésminták kidolgozása.
- ▶ Kölcsönösen (az ellenérdekelt felek által) elfogadott sztenderdizált tervezési szerződések.
- ▶ Előre definiált módosítási mechanizmusok beépítése.
- ▶ Pótmunkák / változtatások elszámolása.

Indoklás

A projektek során gyakran merülnek fel előre nem látható körülmények.

3. Kiszállási és lezárási lehetőségek hiánya

Probléma

Nincs megfelelően szabályozott kilépési lehetőség problémás (pl. nem lezárható, befejezhető) projektek esetére.

Javaslati irány

Tisztességes szerződésbontási és projektlezárási szabályok kialakítása.

Indoklás

Jelenleg kockázatos vállalni a projekteket, ha a feltételek jelentősen megváltoznak.

4. „Berepülő” ajánlattevők problémája

Probléma

Valós szakmai háttér nélküli szereplők is nyerhetnek, ami teljesítési problémákhoz vezet.

Javaslati irány

Minőségi és szakmai alkalmasság erősítése, ellenőrzése – pl. közbeszerzés tárgya/jellege az AT fő tevékenységi köre-e. Dedikált (referenciával rendelkező) alkalmazottak előírása a teljesítésben.

Indoklás

Ez a jelenség mind az ajánlatkérőknek, mind a szakmának kockázatot jelent.

5. Árverseny túlsúlya – az előírt, de jelenleg csak formailag használt minőségi követelmények megtöltése valós tartalommal

Probléma

A gyakorlatban szinte mindig az ár dönt, a többlettapasztalatot mindenki le tudja igazolni.

Javaslati irány

- ▶ Minőségalapú értékelési rendszerek kidolgozása.
- ▶ Ár tényleges súlyának csökkentése (vagy az ár/költség rögzítésének gyakoribb alkalmazása az érdemi minőségi értékelési szempontok mellett).

Indoklás

A jelenlegi rendszer lefelé hajtja az árakat és rontja a minőséget.

6. Értékhatár-probléma (20 millió Ft)

Probléma

A közbeszerzés gyakorlatilag az egyetlen közterületi/önkormányzati munkaszerzési forma 20M, építési beruházás esetén 60 millió Ft felett, ami ma már alacsony értékhatár.

„**A Kbt. 111. § r)** pontjaszerint a törvényt **nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő** a magyar építészetről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészeti-műszaki **tervezési szolgáltatás**, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetésszerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor”.

Tehát nem a kb. 75 milliós értékhatárral van baj, hanem azzal, hogy ezt nem merik alkalmazni – elsősorban az egybeszámítási anomáliák miatt.

Javaslati irány

- ▶ Értékhatárok felülvizsgálata /A Kbt. 111. § r). szerinti 75 millió szerintem nem alacsony. Csak félnek alkalmazni. Egybeszámítási anomáliák kiküszöbölése.
- ▶ Alternatív eljárások lehetősége az AK-nak.
- ▶ A Kbt. alá nem tartozó beszerzések megfelelő formái (minőségen alapuló, korrupciómentes).

Indoklás

A jelenlegi határ túl sok kisebb projektet is a nehézkes rendszerbe kényszerít.

7. Becsült érték meghatározásának problémái

Probléma

Gyakran indikatív ajánlatokon alapul, amelyek megbízhatatlanok lehetnek. A becsült ár legyen feltüntetve minden tervezési közbeszerzésben.

Javaslati irány

- ▶ A beszerzés becsült ára mindig jelenjen meg.
- ▶ Kamarai árbecslés használata (MÉK díjszámítási szabályzat és online számítás https://mek.hu/link-elindult_a_kamarai_dijszamitas_online_verzioja).
- ▶ Egységesebb költségbecslési módszertan.
- ▶ Piaci adatok jobb használata.

Indoklás

A hibás becslés torzítja a teljes beszerzést.

8. Aránytalanul alacsony ár indoklása

Probléma

Nem egyértelmű, mi alapján tekinthető egy ár irreálisan alacsonynak.

Javaslati irány

- ▶ Egyértelmű szakmai benchmarkok.
- ▶ Kamarával egyeztetett díjajánlások figyelembevétele – bár a jelenlegi (új) kamarai díjszabás a piacon megfizetett áraknál jóval magasabb árakat ajánlhat, így ennek használhatósága kérdéses.

9. Műszaki leírások pontatlansága, kockázatok áthárítása az ajánlattevőkre

Probléma

Hiányos vagy bizonytalan megfogalmazások (pl. „amennyiben szükséges”).

Javaslati irány

- ▶ Részletesebb előkészítés.
- ▶ Pontos műszaki tartalom meghatározása (például lehetne venni a kivitelezési szerződéseket, ahol minden tételesen van árazva – minimális kockázati szinttel).
- ▶ A bizonytalan tételekre óradíj / mérnöknapi alapú díjazás.

Indoklás

Az ilyen elemek nem árazhatók reálisan, ami konfliktusokhoz vezet.

10. Referencia követelmények kialakítása

Probléma

Nehéz megfelelő, arányos referencia feltételeket meghatározni az ajánlatkérőknek.

Javaslati irány

- ▶ Szakmaspecifikus, akár projekt-típus specifikus referencia-ajánlások (kamaraik sorvezető).
- ▶ Referenciaigazolások egyszerűsítése – önbevallás + igazoló kontaktszemély.

Indoklás

A rosszul megadott/bonyolult feltételek miatt nem indulnak adott esetben potenciális AT-k. Projektekről referenciaigazolást is kéznél tartani további adminisztratív teher az irodáknak, illetve hosszadalmas is lehet a beszerzésük (megrendelő függő).

11. Ajánlatkérői szakmai tudás hiánya

Probléma

Az ajánlatkérői oldalon sokszor nincs megfelelő szaktudás.

Javaslati irány:

- ▶ Szakértők kötelező bevonása – pl. kamarától? kamarai kapacitás?
- ▶ Módszertani útmutatók készítése mindazon témákban, amik problémaként azonosításra kerültek.
- ▶ Szakmai együttműködés a közbeszerzési joggyakorlat szereplőivel (Közbeszerzési Hatóság, különböző ellenőrző szervezetek).

Indoklás

A szakmai hiányosságok a kiírás és az értékelés minőségét is rontják.

12. Adminisztratív terhek

Probléma

A közbeszerzésben való részvétel aránytalanul erőforrás igényes, még a minimum követelmények teljesítése is.

Javaslati irány

- ▶ Adminisztratív könnyítések.
- ▶ Sztenderdizát szerződések.
- ▶ (Még további) digitalizáció és standardizálás.

Indoklás

Még nagyobb irodák számára visszatartó tényező.

13. Az előkészítő tervező/korábbi tervező közbeszerzési részvételének és összeférhetetlenségének kérdése

Probléma

A Kbt. 25. § (8) bekezdésének alkalmazása az ajánlatkérői gyakorlatban nem egységes. Vitattott, hogy a közbeszerzési dokumentáció részeként kiadott és teljes körűen átadott korábbi tervdokumentáció elkészítése a közbeszerzési eljárás előkészítésében való olyan részvételnek minősül-e, amely korlátozza vagy kizárja a tervező későbbi indulását az eljárásban.

Javaslati irány

- ▶ A jogszabályi rendelkezések szakmai értelmezésének áttekintése.
- ▶ Ajánlás kidolgozása a tervezői részvétel és az összeférhetetlenség megítélésére.
- ▶ Egységes kamarai álláspont kialakítása és kommunikálása az AK-k felé.

Indoklás

Az ajánlatkérői oldalon eltérő gyakorlatok alakultak ki, ami jelentős jogbizonytalanságot okoz a tervezők számára és torzíthatja a versenyfeltételeket. Egységes értelmezés hiányában azonos helyzetekben eltérő eljárásokkal találkozhatnak a piaci szereplők.

14. A Kbt. 111. § szerinti kivételek alkalmazásának gyakorlata

Probléma

A Kbt. 111. § r) pontja lehetőséget biztosít bizonyos építészeti, településtervezési és tájrendezési tervezési szolgáltatások közbeszerzési kötelezettség alóli kivételére az uniós értékhatár alatt. A rendelkezés alkalmazásában ugyanakkor jelentős bizonytalanság tapasztalható. Az AK-k eltérően értelmezik, hogy milyen projektekre és milyen feltételek mellett alkalmazható a kivétel. Pl. a "tájrendezés" mint megfogalmazás nem egzakt, nincs más jogszabályban defi-

niálva, egyenlő a tájépítészeti tevékenységgel? Méptv-ben lévő meghatározások sem teszik egyértelművé.

Javaslati irány

- ▶ A jogszabály gyakorlati alkalmazásának vizsgálata.
- ▶ A kivételi körök/tevékenységek megfogalmazásának tisztázása
- ▶ Kamarai útmutató vagy szakmai ajánlás/állásfoglalás kidolgozása a kérdésben
- ▶ Egységes jogalkalmazás szükséges AK oldalon.

Indoklás

Az eltérő ajánlatkérői gyakorlat jogbizonytalanságot okoz, korlátozhatja a kivételi szabályok rendeltetésszerű alkalmazását, és akadályozhatja a tervezési szolgáltatások hatékony megrendelését. Valaki így valaki úgy jár el ugyanabban az esetben. A szakma számára fontos az egységes értelmezés és a kiszámítható alkalmazási gyakorlat kialakítása.

15. Továbbtervezés szerzői jogi kérdései (pl. design and build)

Probléma

A bevett gyakorlat az összes szerzői jogról való lemondatás külön díjazás nélkül. Ez az Szjt-vel is ellentétes, pont a kreatív gondolatot nem fizeti meg.

Javaslat

- ▶ A szerzői jogok kamarai értelmezése
- ▶ Dedikált díjazás előírása, egyszeri / többszöri felhasználás eltérő díjazással
- ▶ Szerzői felügyelet funkciójának és díjazásának pontosítása, kamarai szabályzatként
- ▶ Etikai szabályok bevezetése / számonkérése

Indoklás

Az építészeti munka nem csak szolgáltatás, hanem kreatív, innovatív alkotó tevékenység is, ami a más alkotó szakmákhoz hasonlóan a szerzőség szerint is díjazandó.

16. Kapcsolódó kamarai szabályzatok áttekintése

Az építészeti versennyel kapcsolatos előírások egy része már nem tükrözi se a mai gyakorlatot, se a jogszabályokat – ezért a felülvizsgálatuk aktuális.