

ÉPÍTÉSÜGYI MŰSZAKI SZABÁLYOZÁSI BIZOTTSÁG	Építésügyi Műszaki Irányelv .../..... (.....) ÉpMI
--	---

ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOK KÖLTSÉGTERVEZÉSI RENDSZERE

**a nem sajátos építményfajtákra,
magasépítési beruházásokhoz**

ELŐSZÓ

Az építőipar fejlődésével, az építésügyi szabályozási környezet folyamatos változásával az építési és üzemeltetési folyamat szereplőire egyre összetettebb feladatok hárulnak. Ezen feladatok ellátása - a szakmai ismereteken túl - nagymértékben a hatályos jogszabályok, valamint a szabványok alkalmazásán alapul.

Az építési és üzemeltetési folyamat szereplőinek napi munkájához az építésügyi műszaki irányelvek gyakorlati segítséget nyújtanak.

Bízunk abban, hogy az újjáélesztett és az építési törvényben szabályozott építésügyi műszaki irányelvek az építésügy minden területén fontos eszközeivé válnak a minőség biztosításának, és ez által a gazdaság fejlődésére hosszútávú hatást gyakorolnak.

Az építésügyi műszaki irányelv az építésügyi szereplőket, az építőipart támogató olyan önkéntesen alkalmazható szabályozási eszköz, amely hatékonyan és gyorsan tud válaszolni az iparág külső és belső műszaki, valamint gazdasági kihívásaira.

Az építésügyi műszaki irányelv lényegében módszertan arra, hogy az elvárásokat, követelményeket hogyan lehet hatékonyan teljesíteni mindazon területeken, ahol jogszabály, szabvány nem ad, vagy nem teljeskörűen ad útmutatást, illetve minden olyan esetben, ahol több szabványt, szabályt kell egyidejűleg alkalmazni.

Az építésügyi műszaki irányelv főbb jellemzői:

- szakmaiság, közérthetőség;
- tömörség, könnyen kezelhetőség;
- egységes tartalmi és formai rend;
- rendszerezettség;
- mindenki számára biztosított hozzáférés.

Az építésügyi műszaki irányelvek alkalmazása önkéntes. Azonban abban az esetben, ha műszaki tartalmú jogszabályban, szerződésben, illetve ezek mellékleteiben kerül rögzítésre, úgy az kötelező érvényű.

Az építésügyi műszaki irányelvek elfogadását széles körű szakmai egyeztetés előzi meg, annak érdekében, hogy a bennük foglaltak szakmai konszenzuson alapuljanak.

Ezúton szeretnénk megköszönni az előkészítésében résztvevő szakemberek lelkiismeretes és áldozatos munkáját, amely nélkül jelen építésügyi műszaki irányelv nem jöhetett volna létre.

Szintén köszönettel tartozunk az állami szervezetek támogató anyagi és szakmai közreműködéséért.

Külön köszönet mindazon szakmai szervezeteknek és munkatársaiknak, akik munkájukkal segítették az építésügyi műszaki irányelv létrehozását.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ.....	2
1. ALKALMAZÁSI TERÜLET.....	4
2. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK.....	5
2.1 ELŐZMÉNYEK.....	5
2.2 A jelen építésügyi műszaki irányelv szükségessége.....	5
3. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK.....	7
3.1. Építési beruházással kapcsolatos fogalmak.....	7
4. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGVETÉSI KIÍRÁSI ÉKTR-SÉMÁJÁNAK ALKALMAZÁSA.....	9
5. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS PARAMÉTEREI (ATTRIBÚTUMAI) ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁJÁNAK ALKALMAZÁSA.....	11
6. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGTERVEZÉSI FOLYAMATA.....	12
7. HIVATKOZOTT ÉS FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK.....	14
7.1. Hivatkozott jogszabályok.....	14
7.2. Hivatkozott szakirodalom.....	14
8. MELLÉKLETEK.....	15

1. ALKALMAZÁSI TERÜLET

A jelen építésügyi műszaki irányelv a magasépítési beruházások költségeinek teljes körű tervezéséhez ad eszközt az adott beruházás építtetője számára oly módon, hogy azzal az építési beruházás szóba jöhető költségei egységes struktúrába rendezetten vehetők számításba. Alkalmazása elsősorban, de nem kizárólag a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó közepes és nagyértékű építési beruházások előkészítésében nyújt segítséget az építtetőnek a döntései meghozatalában a beruházási gondolat megszületésétől a kivitelezési folyamat végéig.

Ez az irányelv alap gondolatát tekintve támaszkodik az ezen a területen több évtizede ismert külföldi, illetve hazai magánépíttetői gyakorlatra és az ingatlanfejlesztések, magasépítési beruházások napjainkban legelfogadottabb szisztémája, az International Construction Measurement Standards [ICMS, Nemzetközi Építőipari (Fel)mérési Szabványok] elvi rendszerére. Az irányelv kidolgozása során a magyarországi beruházási és építési szakmai előzmények messzemenően figyelembevételre kerültek; alkalmazása a magasépítési beruházások körében a jelen irányelv keretein túlmenően nem kíván sem speciális ismereteket, sem különleges eszközöket. Az itt megfogalmazottak – megfelelő szakmai konszenzus esetén – kiterjeszthetők az infrastrukturális építési beruházások körére is.

Az építési iparág a Building Information Modelling (BIM) területén különböző klasszifikációs rendszereket használ mind Magyarországon, mind a világon. A BIM klasszifikációk különbözősége miatt a jelen Építési Beruházások Költségtervezési Rendszere (a továbbiakban: ÉKTR) költségvetési klasszifikáció összekapcsolására egyesével, klasszifikációnként külön-külön van lehetőség.

Általános tapasztalat, hogy az építési költségek tervezésre szolgáló struktúrák – a vonatkozó építtetői igények változásai, a tervezési és építési technológiák fejlődése, illetve a számítástechnikai eszközök innovációi miatt – az alkalmazásuk során gyakran fejlesztésre kerülnek; várható, hogy a tapasztalatok és az új igények, lehetőségek alapján az itt tárgyalt ÉKTR klasszifikációt és paraméter-táblákat is egy idő után frissíteni lesz szükséges.

2. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

2.1 Előzmények

Az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 1567/2015. (IX.4.) Korm. határozat 1. mellékletének a 4. A közepes és nagy léptékű, közpénzből, illetve európai uniós forrásból megvalósuló építési beruházások támogatása című pont 4.2 alpontja [1] a Miniszterelnökséget vezető miniszter feladatává tette, hogy ki kell dolgoznia és üzemeltetnie kell a kötelező, tételre bontott költség-adatszolgáltatást a reális költségbecslési adatok támogatása érdekében, az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. (a továbbiakban: ÉMI) bevonásával.

A költség adatszolgáltatásra vonatkozó, az ÉMI által előkészített szabályozás javaslatokból nem született jogszabály, ennek hiányában sem az állami, sem a magán szervezetek, sem a Közbeszerzési Hatóság nem szolgáltatott adatot, amely megalapozhatta volna a költségbecslési adatbázis létrehozását.

Azóta napvilágot látott az építésgazdaság hatékonyságjavítását, teljesítménynövelését és az épített környezet fenntartható fejlesztését célzó középtávú stratégiáról és intézkedési tervről szóló 1337/2021. (VI.1.) Korm. határozat, amely a 3. pontjában „a közbeszerzési eljárások megindítását megelőző előzetes költségbecslés realitásvizsgálata ... bevezetésének lehetőségét”, a 4. pontjában „a meghatározott kivitelezési értéket meghaladó közberuházásoknál alkalmazandó Építőipari Tételes Referencia Költségadatbázis legkésőbb 2023. évtől való bevezetését” [2] irányozza elő; ez utóbbi feladatra a 14. pontban az ÉMI-t nevesíti.

Mindemellett a 1459/2021. (VII.14.) Korm. határozat 3. pontja az építésgazdasági intézkedések összehangolásáért felelős kormánybiztos és az ÉMI együttműködésben ellátandó feladatoként fogalmazza meg „a beruházások költségkövetési rendszerének létrehozását.” [3]

2.2 A jelen építésügyi műszaki irányelv szükségessége

A hatályos nemzeti szabályozási környezet tartalmazza az árazott vagy árazatlan költségvetés, a költségtervezés, a költségbecslés, és a költségvetési-kiírás szakmai kifejezéseket anélkül, hogy azok részletes tartalmát, szerkezetét meghatározná.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § 25. pontja [4] ad felhatalmazást a Kormány számára rendeleti szabályozásra, amelyben az építőipari kivitelezési folyamat költségtervezési tevékenysége, becsült és tételes árképzése, ezen belül a rezsióradíj, a többletmunka, pótmunka műszaki tartalmi meghatározása és elszámolási módja feltételeit és részletes szabályait határozza meg.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 191/2009.) [5] meghatározza az árazatlan (tételes) költségvetési kiírás fogalmát, azonban annak kötelező alkalmazására és részletes tartalmára nincs rendelkezés.

A 191/2009. [5] 2016. december 31-ig előírta, hogy a kivitelezési dokumentáció része a Részletes, minden szakágra kiterjedő tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással, de annak részletes tartalmát rendelet nem határozta meg.

A 191/2009. 22. § (2) bekezdése [5] meghatározza a kivitelezési dokumentáció általános elvárásait, és tartalmaznia kell az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés költségeinek meghatározásához szükséges adatokat.

A közbeszerzésekről szóló 2015. CXLI. törvény (Kbt.) [6] említést tesz az árazatlan költségvetésről, mint közbeszerzési dokumentumról, de annak részletes tartalmára, szerkezetére nem tartalmaz előírásokat és felhatalmazást sem ad ennek szabályozására.

A Kbt. felhatalmazása alapján készült az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet [7], amely tartalmazza az árazott költségvetést és költségbecslést, de részletes tartalmát nem határozza meg, csak arról rendelkezik, hogy az építési beruházásra vonatkozóan az árazott költségvetést a tervező készíti el. Továbbá meghatározza azt is, hogy az ajánlatkérőnek jóváhagyási tervet kell készíttetnie építési beruházás esetén, amely tartalmazza a megvalósítással kapcsolatos költségbecslést. Azonban ennek formáját tartalmát, részletes előírásait nem határozza meg.

Összegezve, a fentiekben ismertetett szabályozási hiányok pótlására jelen építésügyi műszaki irányelv alkalmazásával lehetővé válik az építési beruházási folyamatban egy egységes formátumú és részletezettségű költségvetési rendszer meghatározása és annak alkalmazhatósága. Ez a rendszer teszi lehetővé, hogy az építési beruházások költségeit az építetők azonos elveken és gyakorlaton tervezzék, illetve, hogy a hivatkozott kormányhatározatokban foglaltak szerinti adatbázis átfogó rendszerben épüljön fel, aminek ez az egységes költségtervezési, költségvetési struktúra az első lépése.

3. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

3.1. Építési beruházással kapcsolatos fogalmak

- 3.1.1. árazatlan (tétel) költségvetési kiírás:** minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával - [5] 2.§ g) pont
- 3.1.2. építési beruházás:** építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége - [4] 16.§ 21.
- 3.1.3. építmény:** az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre – [4] 16. § 34.
- 3.1.4. építtető:** az építtető a hatósági engedély vagy tudomásulvétel kérelmezője, a tervezett építési tevékenység bejelentője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési tevékenység megrendelője vagy folytatója. - [4] 66.§ (1).
- 3.1.5. építésügyi műszaki irányelv:** jogszabály vagy európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás - [1] 2.§ 42.
- 3.1.6. épület:** olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából [4] 66.§ 42.
- 3.1.7. hasznos alapterület:** a nettó alapterület azon része, amelyben a belmagasság legalább 1,90 méter - [4] 16.§ 56.
- 3.1.8. nettó alapterület:** a nettó alapterület azon része, amelyben a belmagasság legalább 1,90 méter - [4] 16.§ 99.
- 3.1.9. magasépítési beruházás:** minden olyan építési tevékenység keretében végzett építési beruházás, amely olyan építmény létrehozására, felújítására, bővítésére vagy átalakítására irányul, amelynek a meghatározott rendeltetésétől függően a csatlakozó rendezett terepszinthez képest egy vagy több építményszintje létezik, vagy létesül, és magában foglalja azon sajátos építményfajták körébe tartozó építmények létrehozását, felújítását, bővítését, vagy átalakítását is, amelyek a csatlakozó rendezett terepszinten

vagy terepszint alatt az építmény rendeltetésszerű, biztonságos használatához elengedhetetlenek. [8] 5.§ 2.

3.2. Az építési beruházás költségvetési kiírási ÉKTR-sémájában használt fogalmak

Az ÉKTR-sémában használt fogalmak magyarázatait, hivatkozásait a séma szövege tartalmazza.

3.2.1 Hard cost: az építési beruházás kivitelezésével összefüggő költségeket tartalmazó költségnem, amelyet az 1.b mellékletben meghatározott költségfejezetek alkotnak.

3.2.2. Land cost: az építési beruházás megvalósulási helyszínével, az építési telekkel, a meglévő építményekkel kapcsolatos költségeket tartalmazó költségnem, amelyet az 1.b mellékletben meghatározott költségfejezetek alkotnak.

3.2.3 Soft cost: az építési beruházás előkészítésével, tervezésével összefüggő költségeket tartalmazó költségnem, amelyet az 1.b mellékletben meghatározott költségfejezetek alkotnak.

3.3. Az építési beruházás paramétereinek (attribútumainak) összefoglaló tábláiban használt fogalmak.

A táblákban használt fogalmak magyarázatait, hivatkozásait a táblák szövege tartalmazza.

Az építési beruházás paramétereit három szempontból írják le az adott építmény jellemzőit: az ingatlan helyszíni adatai, az építmény adatai, a megkötött vállalkozási (kivitelezési) szerződés adatai; ezek az adatok a 2. mellékletben vannak csoportosítva.

4. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGVETÉSI KIÍRÁSI ÉKTR-SÉMÁJÁNAK ALKALMAZÁSA

A mai hazai építőipari (tervezési és kivitelezési) praxisban a költségvetési tételeket az építési folyamatokból, technológiákból, szakmagyakorlási hagyományokból fakadóan munkanemenként csoportosítják [12], azaz az árazatlan, tételes költségvetési kiírás tételei hagyományosan az építés folyamatát követve munkanemenként vannak klasszifikálva – ugyanakkor nincs szabályozott, konszenzuson alapuló metódus a szakmagyakorlók körében. Ez a fejlett beruházási kultúrájú országok gyakorlatában hosszú ideje megváltozott: az építés menete által vezérelt költségvetési rend helyett a beruházási folyamat elsődlegessége kapott meghatározó szerepet és munkanemek helyett vegyes, országonként különböző módon, épületelemek szerint csoportosítja a tételeket (Elemental Cost Planning); a nemzetközi beruházási gyakorlatban általában alkalmazott rendszer leírása: International Construction Measurement Standards: ICMS, Nemzetközi Építőipari (Fel)mérési Szabványok [13], mely szinkronban van a BIM metódusával is. Ezt tűzte ki célul a jelen irányelv: az ÉKTR-sémában testet öltött struktúra mintát ad egy új csoportosításnak, mely figyelembe veszi az építőipar összes szereplőinek igényeit és az építető szempontjai szerint is rendezi a költségvetési tételeket, amelyek a ma általánosan használt költségvetéskészítő programokból implementálhatók.

Az ÉPMI önkéntes alkalmazási lehetősége szerint az építető és a tervező közötti vállalkozási szerződés rendelkezhet arról, hogy a tervező az általa megtervezendő adott építmény költségvetését az ÉKTR sémája alkalmazásával készítse el.

Ennek megfelelően a tervező az általa használt program, vagy saját tétellistája szerinti költségvetési tételekben írja ki az adott költségvetést, majd azokat a jelen irányelv szerinti struktúrába (lásd 1. számú melléklet), annak legalsó (tétel elnevezésű, hatodik) szintjére építi be, implementálja. A tételek a séma szerint a negyedik és ötödik szinten tételalcsoporthoz aggregálódnak, a harmadik szint a korábbi terminológiát átvéve munkanemenként fogja össze az alsóbb szinteket. A séma második, költségfejezetek elnevezésű szintje épületelemek szerint egyesíti a korábbiakat, végül a struktúra legfelső szintje a költségnemeket tartalmazza.

A felépítés az előző osztályozás szerint tehát:

- az első szint meghatározza a projekt fázisaihoz tartozó költségnemeket az előzőek szerint (Land Cost, Soft Cost, Soft Cost & Opening, Hard Cost);
- a második szint költségfejezeteket határoz meg; szétválasztja a munkatípusokat, és bevezeti az „elemental” (épületelemek szerinti) csoportosítást;
- a harmadik szint a korábbi terminológia szerint munkanem besorolásnak nevezett szint; alábontja a rendszer szintű csoportokat szakmánkénti csoportosításra;
- a negyedik szint szétválasztja a munkanemeket munkanemi alcsoportokra – azoknál az eseteknél, ahol ez szükséges, például: szigetelési munkák → vízszigetelés; hőszigetelés;
- az ötödik szint a tétel alcsoportot tartalmazza, a felhasználó igényei szerint tovább differenciálva a negyedik szintet;

- a hatodik szint már a konkrét költségvetési tételeket tartalmazza; ide kell a költségvetési kiírást beilleszteni / implementálni; a kiírás bármilyen rendszerű lehet, például a TERC Kft. költségvetést készítő szoftverével készített tételek; a kezelhetőség és visszakereshetőség céljából a tábla helyet ad a bevitt (implantált) költségvetési tétel származási hely szerinti (eredeti) tételazonosítójának is.

Fontos hangsúlyozni, hogy ez az ÉKTR messzemenően figyelembe veszi a hazánkban általános használt költségvetéskészítő programokat: azok norma-adatai, felmérési szabályai változatlanul alkalmazandók; a felmért költségvetési mennyiségekkel a tételek - a megszokott munkanemi összesítő helyett - az ÉKTR-struktúra megfelelő helyére kerülnek.

Az előzőeknek megfelelően elkészített költségvetési kiírás az építető által kibocsátandó ajánlatkérési dokumentáció része, amelyet az ajánlattevők – az ajánlatuk részeként – beáraznak; a beszerzési eljárás végén a nyertes ajánlattevővel az építető kivitelezési szerződést köt.

Az ÉKTR költségvetési struktúráját a Microsoft Excel táblázatkezelő programmal lehet használni.

Kiemeljük: az ÉKTR költségvetési struktúrája az adatbázis létrehozása nélkül is jól, az építető szempontjából a jelenlegi munkanemi rendnél lényegesen jobban használható, az építető céljait adekvátabban szolgálja.

5. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS PARAMÉTEREI (ATTRIBÚTUMAI) ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁINAK ALKALMAZÁSA

Az építési beruházás paramétereinek (attribútumainak) adatai három aspektusból írják le az adott építményt:

- az ingatlan helyszíni adatai (építési telek, meglévő épületek),
- az építmény adatai,
- a megkötött vállalkozási (kivitelezési) szerződés adatai.

Ezeket az adatokat a vonatkozó adattáblákban kell rögzíteni, amelyek kitöltendő sémáját az 2. számú melléklet tartalmazza. Mint látható, az adott építési projekt jellemző adatainak egyértelműsítéséhez ún. kiegészítő információkat és fogalomtárat is tartalmaznak az említett mellékletben található táblák. Ezek megfogalmazása során a ma hazánkban hatályos jogszabályok és az építési / építőipari, beruházáslebonyolítói, projektmenedzseri szakmagyakorlás során alkalmazott kifejezések, meghatározások, értelmezések szolgálnak.

Egyértelmű, hogy ennek az attribútumokra vonatkozó táblázat-együttesnek a pontos, részletes kitöltése a későbbi adatbázis működése szempontjából nagyon lényeges, azok az adatbázisban történő keresés alapjául szolgálnak.

Mint a 6. fejezetben visszatérünk rá, ebben a hármas tagolású táblában szereplő adatokra lehet rákeresni az adatbáziskezelő program segítségével, azaz ezen adatok alapján tud „szűrni” a költségtervező / költségszakértő mérnök a számára releváns ismérvek szerint. Ilyenmódon az adatbázisból a keresett paraméterek, leszűrt adatok (attribútumok) révén kezelhető mennyiségű (például 15 – 20 darab) építési beruházás kerülhet a költségtervező *mérnök látókörébe, amelyekből a szaktudása és jártassága alapján ki tudja választani az effektív költségtervezéshez felhasználható / felhasználandó beruházásokat (például 4 – 5 darabot), amelyek a munkája tárgyához az adatokat szolgáltatni fogják számára.

Az ÉKTR paraméter (attribútum) tábláit a Microsoft Excel táblázatkezelő programmal lehet használni.

6. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGTERVEZÉSI FOLYAMATA

Az építési beruházások költségtervezési munkáját a költségtervező / költségszakértő mérnök végzi, aki elsősorban az építető megbízásából dolgozik, amikor

- az építési beruházások – különböző tervfázisokhoz rendelt – költségtervezése mellett, illetve azokon alapulva
- a különböző tervváltozatok következményeinek / velejáróinak összegszerű elemzésével, elősegítve / megalapozva a megrendelői/építetői döntések optimalizálása során,
- a beérkezett ajánlattevői / kivitelezői ajánlatok megrendelői / beruházói értékelésében,
- a megvalósítás menetében bekövetkező / elrendelendő műszaki tartalmi és egyéb (például időbeli ütemezésbeli) változtatások költségkihatásainak elemzésében vesz részt.

Jogállása: az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Kormányrendelet [9] 2022. április 1-től *a beruházás, beruházásleboncolás, építésgazdaság, építésszervezés* építésügyi műszaki szakértői szakterületen névjegyzékbe vett építésügyi műszaki szakértő építési költségszakértés tevékenységet is elláthat.

A költségtervezési munka kiinduló alapját jelenti az építési beruházási folyamat egyes tervezési szakaszaihoz kapcsolódó informáltsági / dokumentáltsági szintje; azaz elsősorban a következő tervfázisokhoz rendelt indokolt költségbecslést, költségtervet készíteni:

- megvalósíthatósági tanulmány,
- beruházási terv,
- beruházási program, vázlat
- jóváhagyási terv,
- engedélyezési dokumentáció, esetenként
- tenderdokumentáció, illetve az építési beruházások közbeszerzési részletszabályait tartalmazó 322/2015. (X. 30.) Kormányrendelet 1. számú melléklete [7] szerinti közbeszerzési dokumentáció.

Ezek a fázisok építetői döntés szerint összevonhatók.

A költségtervezés során a költségtervező / költségszakértő mérnök a rendelkezésére álló információk alapján az 5. fejezetben körülírt paraméterek alapján keres - abban az adatbázisban, ahol a különböző projektek azonos struktúrában kerültek feltöltésre, - a megfelelő attribútumok alapján szűri azt és a releváns épületek azonos költségvetési struktúrájában található – különböző szintű - adatokat kigyűjti és ezek lesznek a költségtervezési munkája kiinduló adatai. Ez a munka egyértelműen a megtervezés alatt álló építési beruházás műszaki és közgazdasági tartalmának a következetes összevetését igényli a költségtervező / költségszakértő mérnök által az adatbázisból releváns adatként kinyert ismeretekkel; azokból esetenként következtetve, új adatokat származtatva lehet a szóban forgó költségtervezést elvégezni. Az adatbázis szakszerű felhasználásával, a költségtervező szakember szaktudásával és munkájával az említett tervezési szakaszok

mindegyikéhez, tehát több fázisban is elvégezhető az a költségtervezés (megalapozott költségbecslés), amelyre adott esetben a projektfejlesztőnek, építtetőnek, beruházónak szüksége van.

A költségtervezési tevékenységnek teljes szakmai konszenzuson alapuló módszertani leíráson kell alapulnia, amelynek ki kell térnie többek között

- az adatbázisban kutatott épületek árszintje és a tervezés alatt álló épület megvalósítási időszaka közötti árszint differenciájának kezelésére,
- a különböző tervfázisok információ-tartalmából fakadóan eltérő tartalékkeretek képzésének elveire,
- a kivitelezés közben történő, általában elkerülhetetlen változások / változtatások műszaki tartalma és ára kezelésére, amelyek – protokollok alapján - szintén rögzítendőek az ÉKTR-ben.

Hangsúlyozni kell, hogy a költségtervező munka nem végezhető el felelősen

- a körvonalazott adatbázis létrehozása és működtetése, valamint
- a költségszakértési tevékenység említett módszertani leírása nélkül,

melyek megteremtése nem a jelen műszaki irányelv feladata. Ezen feltételek megteremtése nélkül a jelen irányelv 4. fejezete szerinti ÉKTR-séma elsősorban az építtetői szempontoknak megfelelően felépített költségvetéskészítés céljára alkalmas.

7. HIVATKOZOTT ÉS FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK

7.1. Hivatkozott jogszabályok

- [1] A Kormány 1567/2015. (IX.4.) Korm. határozata az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról
- [2] A Kormány 1337/2021. (VI.1.) Korm. határozata az építésgazdaság hatékonyságjavítását, teljesítménynövelését és az épített környezet fenntartható fejlesztését célzó középtávú stratégiáról és intézkedési tervről
- [3] A Kormány 1459/2021. (VII. 4.) Korm. határozata az építésgazdasági intézkedések összehangolásáért felelős kormánybiztos kinevezéséről és feladatairól
- [4] 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről
- [5] Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet
- [6] A közbeszerzésekről szóló 2015. CXLI. törvény (Kbt.)
- [7] Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet
- [8] Az állami beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény
- [9] Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet

7.2 Hivatkozott szakirodalom

- [12] Wéber László: Mennyiért vállaljam? Kézikönyv az építőipari árak képzéséről; Terc Kiadó, 2008.
- [13] International Construction Measurement Standards: ICMS, Nemzetközi Építőipari (Fel)mérési Szabványok - International Construction Measurement Standards Coalition, 2nd edition, September 2019
<https://icmsblog.files.wordpress.com/2019/10/international-construction-measurement-standards-2nd-edition.pdf> (angol nyelvű)

8. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: az építési beruházás költségvetési kiírási ÉKTR-sémáját tartalmazó táblák

1.a számú melléklet: fastruktúra



1.a sz. melléklet -
ÉKTR fastruktúra.xlsx

1.b számú melléklet: teljes struktúra



1.b sz. melléklet -
ÉKTR teljes struktúra.x

2. számú melléklet: az építési beruházás paramétereinek (attribútumainak) adatait tartalmazó táblák



2. sz. melléklet -
ÉKTR paraméter-tábla