

28/489 -38 /2018.
2280/15/2018

MEGÁLLAPODÁS

**A BUDAPEST XIII. KERÜLET LEHEL TÉRI TEMPLOM ELŐTTI TERÜLET
KÖRNYEZETRENDEZÉSI FELADATAINAK ELLÁTÁSÁRA**

VONATKOZÓ MŰSZAKI ELLENŐRI FELADATOKRA

AMELY LÉTREJÖTT

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ÉS A

FŐKERT NONPROFIT ZRT.

KÖZÖTT

MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: **Megállapodás**) amely létrejött

egyrésztől **Budapest Főváros Önkormányzata**

Székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Képviseli: Tarlós István főpolgármester

Törzskönyvi azonosító szám: 735638

Adószáma: 15735636-2-41

Pénzforgalmi számlaszám: 11784009-15490012

KSH statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01

ÁHTI azonosító: 745192

mint Főváros (továbbiakban **Főváros**)

és

másrésztől az **Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság**

Székhelye: 1073 Budapest, Dob u. 90.

Cégjegyzékszám: 01-10-042452

adószáma: 10903894-2-42

Bankszámlaszám: Budapest Bank 10102093-05222003-00000006

képviseli: Szabó József vezérigazgató

mint Társaság (továbbiakban **Társaság**)

(Főváros és Társaság a továbbiakban együttesen **Felek**, a Felek közül bármelyik a továbbiakban **Fél**)

között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

PREAMBULUM

Budapest, XIII. kerület Lehel tér területén helyezkedik el egy leromlott állapotú, rendezetlen zöldfelülettel borított terület. A terület jelenleg forgalmas utak közé ékelt sziget, melynek központi eleme a templom. A templomot parkoló és átkötő út választja el a jelenleg rossz minőségű zöldfelülettől. A zöldfelületet jelenleg kutyafuttatásra használják és jelentős kitaposási károkat okoz rajta a metrólejárót megközelítő átmenő gyalogos forgalom. Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezésének (a továbbiakban: Projekt) célja a templom és az előtte fekvő zöldfelület autósforgalom, valamint parkolás által való elszeparálásának feloldása, a templom előtt olyan tér kialakítása, amely alkalmas rendezvény területnek és fő elemként látványos vízarchitektúrával operál. A fejlesztés célja továbbá, hogy a terület zöldfelületeinek kialakítása, növényalkalmazása könnyen fenntartható, ökológikus szemléletű legyen.

A fejlesztés eredményeként a templom előtt, annak tengelyébe klasszikus négyszögletű tér kerül, a négyszögletes burkolat szintjén kialakított vízarchitektúrával. A parkolók a tér két oldalára kerülnek, a tér kialakításával a templom előtti szakaszon másodlagos szerepet kap az autós forgalom. A díszteret és funkcionális utakat faburkolat köti össze kivédve az áttaposásokat és összekötve a burkolt felületeket. A fejlesztéssel érintett terület mintegy 3300 m².

Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezésének összköltsége tervezetten bruttó 122 millió Ft, melyhez Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat bruttó 61 millió Ft-tal hozzájárult. A Főváros és a Kerület közötti költségmegosztás feltételei Együttműködési Megállapodásban kerültek rendezésre.

A Projekt részletes ismertetését a Megállapodás 1. sz. melléklete tartalmazza.

A Projekt kivitelezési munkáihoz az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16.§ (1) bekezdés a)-c) pontjai alapján építési műszaki ellenőr megbízása szükséges.

A Társaság a Főváros közvetett tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, melynek árbevétele 80%-ot meghaladóan a Fővárossal kötött szerződések teljesítéséből származik. A Társaság felett a Főváros a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, döntő befolyással rendelkezik a Társaság stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában. A Társaságban magántőke-részesedés nincsen.

Felek rögzítik, hogy a fentiek értelmében a Társaság a Főváros által kizárólagosan kontrollált, egyben a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) 9. § (1) bekezdés h) pontja szerinti „in house” gazdasági társaság, így a jelen Megállapodás megkötésére a Főváros közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül jogosult.

A Társaság rendelkezik azokkal a kompetenciákkal, erőforrásokkal, amelyek az építési műszaki ellenőri feladatok teljesítéséhez szükségesek, ezért a Főváros a Projekt megvalósításához a Társaságtól műszaki ellenőri szolgáltatást kíván igénybe venni. A műszaki ellenőri feladatokat a jelen Megállapodás és elválaszthatatlan 2. számú melléklete szerint kell elvégezni, a mindenkor hatályos jogszabályi előírásokkal, hatósági engedélyekkel és a Fővárosnak a Projekt megvalósítására hatályban lévő kötelezettségvállalásaival összhangban.

A megbízások során ellátandó feladatok díjazása teljes mértékben a piaci áraknak megfelelően történik.

A fentiekre tekintettel a Felek - a Megállapodás teljesítésével, végrehajtásával kapcsolatos jogaik, kötelezettségeik rögzítése céljából - a jelen Megállapodást kívánják megkötni. Felek megállapítják és vállalják, hogy a Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontjában foglalt minden feltételnek megfelelnek, az ott előírt kötelezettségeket maradéktalanul teljesítik és azt a Megállapodás teljes időtartama alatt is biztosítják. A Társaság nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény a 3.§ (1) bek. a) pontja alapján átlátható szervezet.

1. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

- 1.1 Felek jelen Megállapodásban szabályozzák a Projekttel kapcsolatos műszaki ellenőri feladatokat (továbbiakban: **Feladat**), továbbá a Feleket megillető jogokat és kötelezettségeket.

Jelen Megállapodás célja továbbá, hogy Felek meghatározzák a Feladat tartalmát, feltételeit és a Feladat ellátásának részletszabályait. A Társaságnak a Feladat teljesítésével kapcsolatos részletes kötelezettségeit a 2. sz. melléklet tartalmazza. Társaság a 2. sz. melléklet 4. pontjában meghatározott feladatokat műszaki ellenőrök közreműködésével végzi.

2. A PROJEKT BERUHÁZÓJA

- 2.1 A Projekt beruházója a Főváros, aki egyben az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdésben meghatározott építtető.

- 2.2 A Társaság hatásköre a Projekt részét képező építési tevékenységek megvalósításának felügyelete a Fővárossal együttműködésben.

3. A TÁRSASÁG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 3.1 A Társaság a Feladatát a szakvállalattól elvárható gondossággal ellátja és kijelenti, hogy a Feladatot szakmai képességeinek legmagasabb szintű, a Feladat ellátásához szükséges szakértelem folyamatos biztosításával, a szakma legjobb gyakorlatának megfelelően, határidőre teljesíti.

Társaság köteles minden, szakcégtől általában elvárható intézkedést megtenni a kivitelezési munkák határidőre történő, műszakilag kifogástalan és költségeiben leggazdaságosabb, tárgyi szerződéseknek megfelelő megvalósítása érdekében. Társaság köteles betartani és betartatni a kivitelezési munkákra vonatkozó jogszabályi, szakmai és hatósági előírásokat, szabályokat, ideértve az érintett szabványokat is.

- 3.2 Társaság vállalja, hogy a feladatait határidőben elvégzi, továbbá a jelen Megállapodás időtartama alatt a Megállapodás szerinti feladatok elvégzése és a Főváros támogatása céljából folyamatosan a Főváros rendelkezésére áll, és biztosítja a Megállapodás teljesítéséhez szükséges szakértelmet, szakemberforrást és technikai hátteret.
- 3.3 A Társaság a Feladata teljesítése során a Főváros utasításait is köteles figyelembe venni. Ha a Társaság megítélése szerint az adott utasítás túllépi a Megállapodás kereteit, jogellenes, szerződésellenes, szakmailag indokolatlan, szakszerűtlen vagy azzal szemben egyéb fenntartása van, akkor az adott utasítás kézhezvételétől számított lehető legrövidebb és az utasítás jellege által elvárható határidőn belül, legfeljebb nyolc napon belül értesíti a Fővárost úgy, hogy az értesítés részletes indokolást tartalmaz Társaság fenntartásairól. Amennyiben a Főváros az utasítást a Társaság értesítésében foglaltak ellenére megerősíti - és annak végrehajtásával Társaság, illetve képviselője sem szabálysértési, sem bűncselekményt nem valósít meg, illetve jogszabály a Társaságot egyébként nem mentesíti a végrehajtás kötelezettsége alól - Társaság köteles az adott utasítást végrehajtani.
- 3.4 A Társaság kijelenti, hogy:
- a) a Megállapodás megkötésekor a hatályos magyar jogszabályok szerint alapított és működő gazdasági társaság, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, vagy felszámolási, illetve a Kbt-ben foglalt - különös figyelemmel a Kbt. 62-63. §-aira - kizáró ok vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső eljárás, amely jelen Megállapodás teljesítését akadályozná. A Társaság ezen feltételeket a Megállapodás teljes hatálya alatt biztosítani köteles;
 - b) a Megállapodás teljesítésére a Főváros, vagy bármely hatóság által megkövetelt módon és tartalommal műszakilag, gazdaságilag és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal, biztosításokkal, engedélyekkel;
 - c) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát, a jelen szerződés teljes időtartama alatt fenntartja;
 - d) a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pont szerinti ajánlatkérőként a Közbeszerzési Hatóság ajánlatkérői nyilvántartásában AK0240 számon szerepel.
- 3.5 Társaság kijelenti és szavatol azért, hogy a Feladat tevékenységi körébe tartozik, továbbá az annak elvégzéséhez szükséges jogosultságokkal, tapasztalattal, szakértelemmel, valamint műszaki-technikai háttérrel rendelkezik, illetve a teljesítés során folyamatosan rendelkezni fog.



- 3.6 Társaságnak mindenkor lojálisan, mint a Főváros megbízható tanácsadója és partnere, szakmája etikai és egyéb szabályai szerint, a szakma legjobb gyakorlatának (best practice) megfelelően és kellő diszkréciót tanúsítva kell eljárnia.
- 3.7. Társaság a teljesítése során különösen indokolt esetben - ha a Feladat ellátásának eredményessége annak egyedi, speciális jellege miatt más módon nem teljesíthető - jogosult alvállalkozót igénybe venni. Alvállalkozó igénybevételéhez a Társaság köteles a Főváros részére bemutatni az alvállalkozó igénybevételének tárgyát, indokát, időtartamát, alvállalkozó feladatait és díjazását. A Feladat végrehajtásának irányítását alvállalkozó részére nem lehet kiszervezni. Az alvállalkozók által ellátott feladatokért járó díj mértéke nem haladhatja meg a jelen megállapodás 5.7. pontjában rögzített díj 49%-át.

Társaság az igénybe venni kívánt alvállalkozó személyéről, feladatáról és a végzett tevékenysége ellenértékéről a tevékenység megkezdését megelőző öt (5) munkanappal köteles a Fővárost tájékoztatni.

Társaság alvállalkozóval megkötésre kerülő szerződés(ei)ben a teljesített szolgáltatásokért járó díjazás ütemezését, főbb feltételeit, az elszámolás módját és határidejét köteles a jelen Megállapodásban előírtakhoz igazítani.

Társaság az általa jogosan igénybe vett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát saját maga végezte volna el, alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely az alvállalkozó nélkül nem következett volna be. Társaság köteles az erről szóló szerződésben kikötni, hogy az alvállalkozó tevékenységének ellenőrzésére a Főváros is jogosult.

A Társaság az esetleges közreműködők kiválasztása vagy a Feladat ellátásához szükséges beszerzései során a hatályos Kbt. rendelkezései alapján, saját közbeszerzési és beszerzési szabályzatának megfelelően köteles eljárni, biztosítva a nyílt, diszkriminációmentes eljárást a kiválasztás során.

- 3.8. Társaság vállalja, hogy a XIII. Kerületi Önkormányzattal kapcsolatot tart (tájékoztatás, adatszolgáltatás, egyeztetések, dokumentumok, értesítés minden, a Feladat szempontjából lényeges körülményről).

4. A FŐVÁROS JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

4.1 Elfogadás és költségtérítés

Főváros köteles a Társaság szerződésszerű teljesítését elfogadni, továbbá a költségtérítést a jelen Megállapodás vonatkozó pontjaiban foglaltak szerint a Társaság részére hiánytalanul megfizetni.

4.2 Adatszolgáltatási kötelezettség

4.2.1 Általános adatszolgáltatási kötelezettség

Főváros jelen Megállapodás hatályban léte alatt köteles mindazon tény, információ vagy dokumentumot Társaság kérésére rendelkezésére bocsátani, amelyek a jelen Megállapodás megfelelő teljesítéséhez szükségesek.

Társaság csak olyan információ, tény, vagy dokumentum rendelkezésre bocsátását és ezeket is csak olyan mértékben követelheti a Fővárostól, amelyet más forrásból, vagy önmaga tevékenységének eredményeként beszerezni nem tud.

Főváros vállalja, hogy a jelen Megállapodás szerinti határidőre a szükséges nyilatkozatait megadja, és döntéseivel a teljesítés főbb irányait - lehetőleg írásban - meghatározza.

A határidő Főváros általi elmulasztása esetén a Társaságot az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásával összefüggő késedelmes vagy egyébként hibás teljesítés, illetve nem-teljesítés miatt felelősség nem terheli.

4.2.2 Eseti adatszolgáltatási kötelezettség

Amennyiben az 1. pontban meghatározott feladatai teljesítéséhez a Társaságnak a Főváros részéről a 4.2.1. pont körébe eső adatra vagy dokumentumra van szüksége, erről haladéktalanul, írásban vagy e-mail útján értesíti a Fővárost.

A Főváros köteles a Társaság által kért adatokat írásban közölni a Társasággal, a Társaság felhívását követő 2 (kettő) munkanapon belül. A Főváros köteles a Társaság által megjelölt dokumentumokat a dokumentumok írásbeli jegyzékével a Társaság részére átadni, a Társaság felhívását követő 2 (kettő) munkanapon belül.

Amennyiben a Főváros a Társaság által megjelölt adatszolgáltatási, illetve dokumentum-rendelkezésre bocsátási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Társaság az ebből eredő késedelemért, illetve a késedelem következményeiért felelősséggel nem tartozik.

4.3 A Főváros kötelezettségei a műszaki ellenőri feladatok Társaság általi szerződés szerinti teljesítése érdekében:

- (i) A Főváros a Megállapodás hatálya alatt meghozza a szükséges döntéseket és megadja a Megállapodás teljesítésének érdekében kialakított állásfoglalásait, amelyek irányadóak a Társaság tevékenysége során;
- (ii) Részt vesz a Társaság által kezdeményezett egyeztetéseken, bejárásokon, tárgyalásokon, eljárásokon vagy távolmaradását előzetesen jelzi;
- (iii) Főváros – a 4.2 pontban foglalt körben - megfelelő időben átadja a Társaság részére a Megállapodás teljesítéséhez szükséges és más forrásból be nem szerezhető rendelkezésére álló minden szabályzatot, adatot, információt, dokumentációt, számítást, koncepciót stb.

4.4 Azon szerződő Fél köteles mentesíteni és kártalanítani a másik Felt minden kárért és bármely harmadik féltől származó kárigénnyel vagy követeléssel szemben, amennyiben a kárt, kárigényt, vagy követelést kizárólag saját gondatlansága vagy mulasztása, vagy a jelen Megállapodásban meghatározott kötelezettségeinek megszegése okozta, illetve saját hibájából megszegett bármilyen, a szolgáltatásokra vagy azok valamilyen összetevőjére vonatkozó jogszabályi vagy egyéb előírást.

4.5 Társaság a Főváros nevében - előzetes írásbeli jóváhagyás, kifejezett hozzájárulása nélkül - kötelezettséget nem vállalhat, jogról nem mondhat le, Társaság a Projekt kivitelezőjének teljesítését könnyebbé, Főváros teljesítését terhesebbé nem teheti, követelést nem ismerhet el, ésszerűsítési javaslatot nem fogadhat el, utasítást nem adhat ki, figyelemmel a Megállapodás 2.2 pontjában foglaltakra is.

5. KÖLTSÉGTÉRÍTÉS, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 5.1. A Társaság a jelen Megállapodásban meghatározott Feladata teljesítésével kapcsolatban jelen Megállapodás hatálybalépését követően felmerülő önköltségét jogosult elszámolni az 5.7 pontban meghatározott keretösszeg mértékéig.
- 5.2. A Társaság a jelen Megállapodás hatálybalépését követően felmerült önköltségét a 3. sz. melléklet szerinti önköltség számítási szabályzat alapján köteles kimutatni. Az önköltség tartalmazza a Feladat teljesítésével kapcsolatban a Társaságnál felmerülő személyi jellegű költségeket, közvetett költségeket, valamint közvetlen költségeket. A Társaság a tárgyidőszakban a Feladat teljesítésével kapcsolatban felmerült önköltséget költségösszesítőben összegzi. A költségösszesítő mellékleteként a Társaság köteles a költségek elszámolásához szükséges alátámasztó dokumentumokat a Fővárosnak átadni.
- 5.3. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás alapján a Társaságot megillető költségtérítés összege nem haladhatja meg a mindenkor piaci árat. A piaci ár alátámasztására a Társaság független árelemzést készített, mely árelemzés a Megállapodás 4. sz. mellékletét képezi. Felek kijelentik, hogy a Megállapodás 5.7 pontjában rögzített keretösszeg nem haladja meg a Megállapodás 4. sz. mellékletét képező árelemzésben foglalt összeget.
- 5.4. A Társaság a Feladat teljesítésével összefüggésben felmerült, és az 5.2 pontnak megfelelően bemutatott önköltségéről havonta jogosult költségösszesítő kiállítására. A költségtérítés megfizetése havonta utólag átutalással történik. A tárgyhavi költségtérítés mértéke a Társaság által benyújtott költségösszesítőn szereplő, a Főváros által igazolt összeg. A Társaság által elvégzett szolgáltatást a Főváros Beruházási és Projektmenedzsment Főosztályának mindenkor vezetője vagy az általa kijelölt személy az 5.5 pont szerint igazolja.

A Társaság a tárgyhavi költségtérítésről szóló számla benyújtására a teljesítésigazolási jegyzőkönyv Főváros általi aláírását követően jogosult. A költségtérítést a Főváros köteles a számla kézhezvételének napjától számított 15 (tizenöt) napon belül átutalni a Társaság Budapest Bank 10102093-05222003-00000006 számú forint alapú bankszámlájára.

Az általános forgalmi adó mértékére és felszámítására a mindenkor hatályos adó jogszabályok az irányadók.

A Társaság a számláján köteles feltüntetni a feladat megnevezését, a számlázással érintett időszakot, valamint a „H320 Beruházási és Projektmenedzsment Főosztály” azonosítót. Az azonosító hiányából adódó fizetési késedelem a Társaság kamatkövetelését kizárja.

Amennyiben a Társaság számlája nem felel meg az előírásoknak, a Főváros az ebből eredő fizetési késedelemért nem felel.

- 5.5. A Főváros a Társaság szerződés szerű teljesítése esetén a Társaság teljesítését igazolja. A Társaság tárgyhavi teljesítéséről teljesítésigazolási jegyzőkönyvet nyújt be a Fővárosnak. A teljesítésigazolási jegyzőkönyv része a Társaság tárgyhónapban végzett tevékenységéről és a projekt előrehaladásáról készített havi jelentés és a tárgyhónapban felmerült önköltséget bemutató költségösszesítő, az elszámoláshoz szükséges alátámasztó dokumentumokkal együtt.
- 5.6. Amennyiben utólagos ellenőrzés alapján indokolatlan költségtérítés igénybevételének ténye kerül megállapításra, a Társaság az indokolatlanul igénybe vett költségtérítést köteles a Főváros részére – annak felszólítását követő – 30 napon belül visszatéríteni

a felszólításban megjelölt számlaszámra történő átutalással. A Társaság az indokolatlanul igénybe vett költségtérítés után a Főváros által részére történő (eredeti) kifizetés napjától kezdődően a Ptk. szerinti mindenkor kisédelmi kamat mértékével számolt kamatot köteles megfizetni.

- 5.7. A Társaság a Fővárosnál rendelkezésre álló **2.400.000 Ft + ÁFA keretösszeg** mértékéig jogosult önköltséget elszámolni. A költségtérítés fedezete Budapest Főváros Önkormányzata 2018. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

6. A TELJESÍTÉS HELYE

- 6.1 A Megállapodás teljesítéséhez kapcsolódó dokumentumok átadásának helye a Főváros székhelye.
- 6.2 A Főváros által szervezett koordinációk, tárgyalások helyszíne a Főváros székhelye, ettől a Főváros jóváhagyásával lehet eltérni.
- 6.3 Társaság által szervezett tárgyalások helyszíne, egyeztetett időpontban a Társaság székhelye, azzal, hogy a Társaság lehetőség szerint a Főváros helyszín kijelölése iránti igényeit figyelembe venni köteles.
- 6.4 Hatósági egyeztetések a hatóságok és jogszabályok által meghatározott helyen történnek.
- 6.5 Társaság saját munkáját (írásos anyagok készítése stb.) saját székhelyén szervezi. A munkával kapcsolatos beszámolók helyszíne a Főváros székhelye, ettől a Főváros jóváhagyásával lehet eltérni.
- 6.6 Társaság köteles a szerződés szerinti teljesítés szempontjából szükséges helyszínen és a Főváros székhelyén jelen lenni, tevékenységét a Feladat jellege által indokolt helyen ellátni, és folyamatosan a Főváros rendelkezésére állni.
- 6.7 A Társaságnak a jelen Megállapodás szerinti munkavégzés helye a Projekt megvalósításának területe.

7. A MEGÁLLAPODÁS IDŐTARTAMA

- 7.1 Jelen Megállapodás hatálybalépésének együttes feltétele a XIII. Kerületi Önkormányzat által az Együttműködési megállapodás 6. pontjában 41.000.000,- forint összeg megfizetésének Fővárosi számlán történő jóváírása, valamint a független piaci árelemzés Megrendelő részére történő igazolt átadása.

Felek a Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontjában foglalt feltételek fennállását a Megállapodás hatálya alatt folyamatosan ellenőrzik.

8. A MEGÁLLAPODÁS MEGSZŰNÉSE, SZERZŐDÉSSZEGÉS

- 8.1 Jelen Megállapodást a Felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- 8.2 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Főváros jogosult jelen Megállapodást bármikor, indokolás nélkül írásban, 30 napos határidő mellett felmondani.

A Megállapodás felmondása esetén a Főváros és a Társaság az addig teljesített feladatok alapján elszámolnak.

8.3. A Főváros rendkívüli felmondási joga

A Főváros a Megállapodást különösen az alábbi esetekben jogosult a Társasághoz címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani:

- a.) Társaság a Megállapodásban foglalt Feladatát nem, vagy nem szerződésszerűen, nyilvánvalóan elégtelen színvonalon, vagy nem kellő gondossággal tartalommal vagy formában végezte el;
- b.) Társaság kérelmet nyújt be, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indítására önmaga ellen; valamint harmadik személy kérelmet nyújt be a Társaság ellen, felszámolási vagy cégtörlési eljárás indítására, kivéve, ha a Társaság a Főváros számára kielégítő módon 15 napon belül igazolja, hogy az eljárást alaptalanul vagy rosszhiszeműen kezdeményezték, vagy igazolja az eljárás megszüntetését;
- c.) Társasággal szemben a Kbt-ben foglalt kizáró okok fennállása bekövetkezik.

Ha a Megállapodás teljesítése a Társaság érdekkörében felmerült okból meghiúsul vagy ellehetetlenül, illetőleg, ha a szerződés felmondására a Társaság súlyos szerződésszegése miatt kerül sor, Társaság köteles meghiúsulási kötbért fizetni. A meghiúsulási kötbér mértéke a Keretösszeg 20%-a.

8.4. A Társaság rendkívüli felmondási joga

A Társaság a megállapodást kizárólag abban az esetben jogosult a Fővároshoz címzett egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal felmondani, ha a Főváros a megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségét indoklás nélkül annak esedékességekor nem teljesíti oly módon, hogy az a Feladat teljesítését ellehetetleníti, és a mulasztását a Főváros a Társaság felszólítását követő 30 napon belül nem orvosolja.

8.5 Felek a jogviszony megszűnésekor kötelesek elszámolni egymással.

9. ADATSZOLGÁLTATÁSSAL, TÁJÉKOZTATÁSSAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK, KÖZREMŰKÖDŐK IGÉNYBEVÉTELE

- 9.1 A Főváros felelősséggel tartozik az általa szolgáltatott adatok valóságáért, valamint az általa rendelkezésre bocsátott dokumentumok valódiságáért és azok tartalmának valóságáért. A Társaság ezek valóságtartalmát nem köteles vizsgálni, azért felelősséggel nem tartozik.
- 9.2 A Főváros köteles a Társaságot valamennyi, a Projekthez kapcsolódó, azt érintő lényeges körülményről, körülményváltozásról haladéktalanul értesíteni.

Felek a Megállapodás ideje alatt folyamatosan biztosítják a felelős képviselők közreműködését a Megállapodással kapcsolatos kérdésekben.

Felek a Megállapodás teljesítéséhez szükséges valamennyi információt kölcsönösen egymás rendelkezésére bocsátják. Amennyiben az átadott információk szerződéses kötelezettségeik teljesítéséhez nem elegendők, Felek jogosultak további információt kérni egymástól.

9.3 Közreműködők igénybevétele

- 9.3.1 A Társaság Feladatának ellátásához a Főváros – 11. pontban megjelölt, erre jogosult – kapcsolattartójának írásos jóváhagyás alapján, különösen indokolt esetben, a jogszabályi feltételeknek – különösen a Kbt-ben foglaltaknak – megfelelően jogosult közreműködő igénybevételére, ha a Feladat ellátásának eredményessége annak egyedi, speciális jellege miatt más módon nem teljesíthető. Külső közreműködő igénybevételéhez a Társaság köteles a Főváros részére bemutatni a külső közreműködő igénybevételének tárgyát, indokát, időtartamát, a külső közreműködő feladatait és díjazását. Felek megállapodnak, hogy a közreműködő igénybevételére vonatkozó írásos jóváhagyásnak minősül az elektronikus levél útján történő nyilatkozattétel. A Feladat végrehajtásának irányítását közreműködők részére nem lehet kiszervezni.
- 9.3.2 A Társaság a jelen Megállapodás 5.5 pontja szerinti tárgyhavi előrehaladási jelentésében köteles bemutatni a tárgyhónapban igénybe vett közreműködőket. A bemutatásnak ki kell térnie legalább a közreműködő megnevezésére, az igénybevételre kötött szerződés címére, teljesítési határidejére, a szerződés tárgyára, továbbá annak tényére, hogy a teljesítés lezárult-e.
- 9.3.3 A Társaság az esetleges közreműködők kiválasztása vagy a Feladat ellátásához szükséges beszerzései során a hatályos Kbt. rendelkezései alapján, saját közbeszerzési és beszerzési szabályzatának megfelelően köteles eljárni, biztosítva a nyílt, diszkriminációmentes eljárást a kiválasztás során.
- 9.3.4 A Társaság az általa jogosan igénybe vett közreműködőért úgy felel, mintha a munkát saját maga végezte volna el, közreműködő jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely a közreműködő nélkül nem következett volna be. A Társaság köteles az erről szóló szerződésben kikötni, hogy a közreműködő tevékenységének ellenőrzésére a Főváros is jogosult.

10. TITOKTARTÁSI KÖTELEZETTSÉG ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉG

- 10.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás alapján az egyik fél által a másik félnek átadott vagy feltárt minden információt, tény, adatot, dokumentumot, megoldást – ideértve, de nem csak erre korlátozva know-how vagy más eljárásokat, levelezést, számítógépes programokat, belső szabályzatokat, programterveket, ügyfélkör és szerzők, szakemberek listáit, adatait, adatrendszereket, a Felek pénzügyi, gazdasági helyzetére, az alkalmazottak bérezésére, a szerződéses jogviszonyokra és tartalmukra vonatkozó információkat bizalmasan, üzleti titokként kezelik, harmadik személyek számára át nem adják.
- 10.2 A Megállapodás tartalmát a Felek a vonatkozó jogszabályokban meghatározott feltételek esetén és azok rendelkezései szerinti mértékben jogosultak nyilvánosságra vagy harmadik személy, illetve hatóság tudomására hozni. A Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok alapján a Megállapodás azon adatai, amelynek a megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön jogszabály közérdekből elrendeli, nem minősülnek üzleti titoknak.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Megállapodás nyilvános, tartalma közérdekű adatnak minősül, így harmadik személy számára történő kiadása nem tagadható meg. Felek továbbá tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályok, így különösen a Kbt. és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény szerinti illetékes ellenőrző szervezetek feladat- és hatáskörüknek megfelelően a (köz)beszerzési eljárásokat és az azok alapján megkötött szerződések teljesítését rendszeresen ellenőrizhetik, s részükre a jogszabály szerinti információ megadása üzleti titokra való hivatkozással nem tagadható meg.



Az illetékes ellenőrző szervezetek ellenőrzése, helyszíni vizsgálata esetén Társaság köteles minden segítséget a Főváros részére megadni, a helyszíni vizsgálaton jelen lenni az ellenőrzés hatékonysága és a Főváros kötelezettségeinek megfelelő teljesítése érdekében.

- 10.3 A Társaság kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Megállapodásban meghatározott feladatainak teljesítése során tudomására jutott információkat kizárólag a Megállapodásban meghatározott feladatai teljesítéséhez használja fel.
- 10.4 A Társaság nem publikálhat cikkeket a vállalt szolgáltatásokkal kapcsolatban, nem hivatkozhat azokra a harmadik személyek részére nyújtott szolgáltatások során a Főváros előzetes jóváhagyása nélkül.
- 10.5 A Társaság műszaki ellenőre nem lehet az építészeti-műszaki dokumentáció engedélyezésében vagy az annak alapján megvalósítandó építmény kivitelezésének építésfelügyeletében feladatot ellátó hatóság köztisztviselője vagy kormánytisztviselője. Az építési műszaki ellenőr nem végezhet továbbá építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői, anyag beszállítói és felelős műszaki vezetői tevékenységet az általa ellenőrzött építési-szerelési munka vonatkozásában. Az építési műszaki ellenőr nem láthat el további építési műszaki ellenőri feladatokat olyan építési szerelési munka esetén, ahol építésügyi műszaki szakértői, vállalkozó kivitelezői vagy anyag beszállítói tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet végzi, amelynek az építési műszaki ellenőr tagja, illetve amellyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. Az építési műszaki ellenőr az általa ellenőrzött építési beruházás során nem lehet az építésügyi műszaki szakértői, a vállalkozó kivitelezői, az anyag beszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

Társaság kijelenti, hogy jelen Megállapodás teljesítésével összefüggésben vele szemben nem állnak fenn jogszabályban meghatározott összeférhetetlenségi okok.

11. ÉRTESÍTÉSEK, KAPCSOLATTARTÓ SZEMÉLYEK

11.1 Értesítések

- 11.1.1 A Felek egymáshoz intézett nyilatkozatait e-mailben, faxon, postai úton vagy személyes kézbesítés útján kell elküldeni a Felek értesítési címére, megjelölve azt a felelős személyt is, aki a címzettnek a nyilatkozat átvételére illetékes. A Megállapodás módosítása vagy megszüntetése vonatkozásában a hivatalos kapcsolattartás módja cégszerűen aláírt levél, melyet ajánlott-tértivevényes küldeményként kell kézbesíteni. A Felek az értesítési címük vagy az átvételre illetékes személy változásáról a többi Felet a jelen pontban meghatározott módon értesítik, amelyet követően az új cím, illetve illetékes személy részére kell a nyilatkozatokat küldeni. Felek közötti kapcsolattartás elfogadott eszköze az email útján történő kapcsolattartás, melyet írásbelivel azonos hatályúnak ismernek el, ellenkező közös rendelkezés esetét kivéve.

- 11.1.2 Ha bármely fél adataiban változás következik be, köteles haladéktalanul tájékoztatni a másik szerződő felet.

- 11.1.3 Felek a Megállapodás teljesítése során az alábbi kapcsolattartókat jelölik meg:

A Főváros részéről:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Beruházási és Projektmenedzsment Főosztály

Név: Király Péter főosztályvezető

Tel.: +36 1 -327-12-50

Fax: +36 1 -327-18-50

E-mail: KiralyP@budapest.hu

A Társaság részéről:

Név: Nagy Dénes zöldfelület-fejlesztési igazgató

Tel.: +36 1-342-17-20

Fax: +36 1-342-9730

E-mail: nagy.denes@fokert.hu

Kapcsolattartók adatainak módosítása - kapcsolattartó személyében bekövetkező változás - nem igényli a Megállapodás módosítását.

12. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 12.1 A Társaság nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény a 3.§ (1) bekezdés 1.a) pontja alapján átlátható szervezet.
- 12.2 A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.
- 12.3 A Felek a jelen Megállapodás teljesítése során kötelesek kölcsönösen együttműködni egymással, a Megállapodás módosítását igénylő körülményről kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást.
- 12.4 Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Megállapodást kizárólag írásban módosíthatják, illetve szüntethetik meg.
- 12.5 A Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a Megállapodás bármely kikötése érvénytelennek vagy hatálytalannak bizonyulna, az a Megállapodás egyéb rendelkezéseit nem érinti. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az érvénytelenség, hatálytalanság okát orvosolni lehet, úgy mindent megtesznek az adott Megállapodás-rész érvényben, illetve hatályban tartása érdekében, illetve azt olyan érvényes vagy hatályos rendelkezéssel pótolják, amely a legjobban megfelel az adott Megállapodás-rész szellemének és gazdasági célkitűzéseinek.

Mindkét Fél kijelenti, hogy:

- a.) kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkezik a jelen Megállapodás aláírására és teljesítésére; a jelen Megállapodás aláírását az erre kijelölt vezető testülete szabályszerűen engedélyezte, és az megfelel az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek;
- b.) a jelen Megállapodást a Fél nevében aláíró személy megfelelő, a vonatkozó jogszabályok által megkívánt aláírási joggal rendelkezik, így részéről a Megállapodás aláírása és teljesítése nem eredményezi más, olyan Megállapodás vagy egyéb jognyilatkozat megszegését, amelyben félként szerepel;
- c.) nincs olyan függőben levő kötelezettsége vagy érdekkörében levő más körülmény, amely kedvezőtlenül hathat a jelen Megállapodásban foglaltak érvényességére, teljesítésére vagy saját teljesítési készségére, illetve képességére;

d.) a Megállapodás hatálya és érvényessége nem függ harmadik személy hozzájárulásától vagy egyetértésétől.

Jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. sz. melléklet: Projekt bemutatása
2. sz. melléklet: Részletes Feladatmeghatározás
3. sz. melléklet: Önköltségszámítási szabályzat
4. sz. melléklet: Független piaci árelemzés

Jelen Megállapodást a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 6 (hat) eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapesten, 2018. 07.11.

Kelt: Budapesten, 2018. 06.11.



Főváros

Budapest Főváros Önkormányzata
Képviseli: Tarlós István főpolgármester
megbízásából dr. Szeneczey Balázs
főpolgármester-helyettes

FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
KISZERVÉNYTÁRSASÁG

Társaság

FŐKERT Nonprofit Zrt.
Képviseli: Szabó József vezérigazgató

Láttam:

Kelt: Budapest, 2018. 07. 05. nap

Bárdonné dr. Benda Mónika
Aljegyző



Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Kelt: Budapest, 2018. 06. 03. hó nap

Verő Tibor
Pénzügyi Főosztály vezetője



Szignálta:

2018-06-28

Király Péter
főosztályvezető

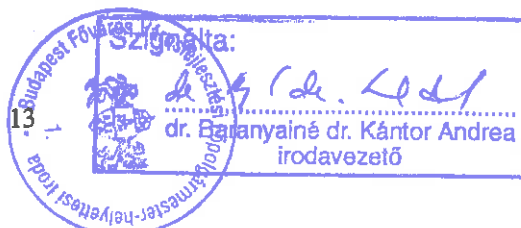


Megegyezik a Közgyűlés által elfogadott tervvel:

a 550/2018. (V.30) számú határozat alapján:

Szignálta:

dr. Baranyainé dr. Kántor Andrea
irodavezető



HAJÓ DÉNES

A Projekt leírása

Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezése (bruttó költségigénye: 122.000.000 Ft)

Budapest Főváros Önkormányzata résztulajdonában álló Budapest, XIII. kerület Lehel tér területén helyezkedik el egy leromlott állapotú, rendezetlen zöldfelülettel borított terület.

A terület jelenleg forgalmas utak közé ékelt sziget, melynek központi eleme a templom. A templomot parkoló és átkötő út választja el a jelenleg rossz minőségű zöldfelülettől. A zöldfelületet jelenleg kutya-futtatásra használják és jelentős kitaposási károkat okoz rajta a metrólejárót megközelítő átmenő forgalom.

A fejlesztés célja

- a templom és az előtte fekvő zöldfelület autósforgalom, valamint parkolás által való elszeparálásának feloldása,
- a templom előtt olyan tér kialakítása, amely alkalmas rendezvény területnek és fő elemként látványos vízarchitektúrával operál,
- a terület zöldfelületeinek kialakítása, növényalkalmazása könnyen fenntartható, ökológikus szemléletű legyen-

A templom előtt, annak tengelyére klasszikus négyszögletű tér tervezett, négyszögletes burkolat szintjén kialakított vízarchitektúrával. A jelenleg zavaró parkolók a tér két oldalára kerülnek. Az autós forgalom továbbra is működik, de a tér kialakításával a templom előtti szakaszon másodlagos szerepet kap.

A díszteret és funkcionális utakat faburkolat köti össze kivédve az áttaposásokat és összekötve a burkolt felületeket.

Fejlesztési terület: ~3300 m²

Feladatmeghatározás

1. A Társaság feladatai és kötelezettségei a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározott műszaki ellenőri tevékenység körében különösen azon vonatkozásban, miszerint a kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

Az építető helyszíni képviselőjeként a Társaság, mint műszaki ellenőrzést végző feladata továbbá:

- a) munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján a létesítmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,
- b) az építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése,
- c) a hibák, hiányosságok, eltérések feltárása és feltüntetése az építési naplóban,
- d) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére,
- e) az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésének elvégzése, a műszakilag indokolt további vizsgálatok meghatározása, az ellenőrzések és a vizsgálatok adatainak, valamint a szükséges intézkedések meghatározásának bejegyzése az építési naplóba,
- f) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,
- g) egyes építményszerkezetek műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,
- h) a beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése,
- i) az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban,
- j) műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése,

- k) műszaki kérdésekben javaslattevő (pl. szakértő bevonására),
- l) pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése.

2. A Társaság feladatai elvégzéséhez igénybe veendő személyek

Nagy Dénes zöldfelület-fejlesztési igazgató

elérhetősége: nagy.denes@fokert.hu

Biró Borbála zöldfelület-fejlesztési osztályvezető

elérhetősége: biro.borbala@fokert.hu

Pápai Veronika tervezési csoportvezető

elérhetősége: papai.veronika@fokert.hu

3. A végrehajtás helyszínei

Budapest, XIII. kerület, Lehel tér

4. A FŐKERT Nonprofit Zrt. a Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezési feladatok közül munkanemenkénti bontásban az alábbi műszaki ellenőri feladatait látja el:

- Előkészítő Kertészeti Munkák
- Előkészítő Bontási Munkák
- Közmű Bontás, Építés
- Tereprendezési Munkák
- Építési Munkák – Burkolatok, Szegélyek, Falak
- Építési Munkák – Épített Kerti Elemek, Vízarchitektúra
- Parkberendezés
- Közlekedés
- Kertészet

5. Társaság műszaki ellenőrei

Parképítés és parkfenntartás szervezése, irányítása műszaki ellenőrként:

Hegedűs Gábor,

Nagy Dénes.

További speciális szakirányultságú személyek a Főváros előzetes jóváhagyása alapján.

Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő
Nonprofit Részvénytársaság

ÖNKÖLTSÉGSZÁMÍTÁSI SZABÁLYZAT

Érvényes: 2008. január 1-től

FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG


Vezérigazgató

NAGY DÉNES



BEVEZETŐ

1. Az önköltségszámítás fogalma, célja, költségszámítási eljárások

A költségszámítás a költségek fogalmának, tartalmának, csoportosításának, fajtáinak általános ismeretkörét fogja át. A költségszámítás ugyanakkor konkrét gyakorlati tevékenységet is jelent:

- a költségek tervezését és
- utólagos meghatározását,
- az önköltség számítását foglalja magában.

Az önköltségszámítás a vezetői számvitel egyik legfontosabb területe, alrendszer és egyben alapfunkciója. A legfontosabb operatív és stratégiai üzleti döntések meghozatalához, a vezetői funkciók (tervezés, irányítás, ellenőrzés) ellátásához és egyben az eredményes gazdálkodáshoz

nélkülözhetetlen, hogy a költségek felmerüléséről, alakulásukról a költséggazda, a controller, a gazdasági igazgató (a főkönyvelő), vagy egyszerűen a könyvelő pontos információt szolgáltatasson.

Egy vállalkozás számviteli információs rendszere általában egyszerre három dimenzióban képes ezeket az információkat nyújtani:

- a költségviselőről, az adott projektről, a gyártott termékről, a végzett szolgáltatásról (7.számlaosztály)
- a költség helyéről, az üzemről, a divízióról (6. számlaosztály), valamint
- a költségek neméről, fajtájáról (5. számlaosztály).

A költségekről megszerzett adatok az egyik legfontosabb vezetői információnak számítanak mind a tervezés, a termékstruktúra meghatározás, a fejlesztési döntések meghozatalakor, mind pedig az értékelés alapjául szolgáló mérlegtételek meghatározásánál, elemzéseknél, de a legtöbb teljesítmény mérce is költségalapú.

1.1. Fogalmak

Kiadás:	a vállalkozás pénzállományának csökkenése
Költség:	a tevékenység érdekében felhasznált erőforrások pénzben kifejezett értéke
Kvázi költség:	a számviteli elszámolásra nem kerülő, bizonylattal alá nem támasztott, de valójában mégis létező és az árképzésnél figyelembe veendő rejtett, látszólagos költségek, mint például a saját tőke használatának ára: a tagi kölcsön után meg nem fizetett kamat, a belső szolgáltatások ára, a kapcsolt vállalkozással piaci ártól eltérő szerződések, a tulajdonosnak az általa végzett munkáért nem számfejtett bér, elhalasztott javítás, karbantartás, felújítás, alkatrész cseré és selejtezés.
Ráfordítás:	az eredmény terhére elszámolt tételek (kiadások, költségek, kötelezettségek)
Közvetlen költség:	a felmerülés pillanatában megállapítható, hogy mit és milyen mértékben terhel

Közvetett költség:	a felmérés időpontjában csak a felmérés helye állapítható meg. Ilyenek a költséghelyekre elszámolt üzemi általános költségek és a központi irányítás általános költségei
Változó költség:	a tevékenység (költségjellemző) mennyiségének változására valamiképpen reagáló költségek
Állandó költség:	a volumen alakulásától viszonylag független költségek
Összköltség:	egy időszak alatt felmerült összes közvetlen és közvetett költség
Egységköltség:	a tevékenység egységére vonatkoztatott költség Típusai: lineárisan, progresszíven, degresszíven változó, valamint állandó (fix) költségek
Befolyásolható költség:	a vezetés által irányítható, ellenőrzésük alatt tartott, indokolt, releváns költségek
Hasznos költség:	a kapacitás kihasználás szintjétől függő állandó költség, amely a következő képlet segítségével határozható meg: $= \text{állandó költség} \cdot (\text{tényleges kapacitás} / \text{maximális kapacitás})$
Üres költség:	a ki nem használt kapacításra jutó állandó költség, amely a következőképpen határozható meg: $= \text{állandó költség} \cdot (\text{maximális kapacitás} - \text{tényleges kapacitás}) / \text{maximális kapacitás}$
Remanens költség:	Olyan ellenálló, visszamaradó, rezisztens (általában fix) költségek, amelyekre az a jellemző, hogy a kapacitáskihasználási szint változására nem reagálnak azonnal az elméletileg indokolt mértékben
Rekurrens költség:	előrejött, ugrásos költségek, amelyek a kapacitáskihasználási szint módosulása előtt az elméleti görbéhez képest lényegesen megváltoznak.

1.2. Költségszámítási eljárások fajtái

- **Differenciál költségszámítás:** a tevékenység egy magasabb szintre emelkedéséből adódó pótlólagos (réteg) költség meghatározását célozza.
- **Teljes költségszámítás:** az értékelés alapjául szolgáló költségek meghatározásához az adott időszak összes termelési költségét figyelembe veszi.
- **Részköltség számítás:** az értékelés alapjául szolgáló költségek meghatározásához a közvetett költségeknek csak egy részét veszi számításba.
- **Direct costing:** a legalacsonyabb eladási (szolgáltatási) ár meghatározását célzó eljárás, amely csak az adott időszakban kifizetett (átutalt) közvetlen költségeket veszi figyelembe.
- **Standard költségszámítás:** az előírányzott költségektől való eltéréseket vizsgálja.
- **Opportunity cost:** segítségével azt a kieső jövedelmet, feláldozott hasznot, alternatív költséget számítjuk ki, amely abból adódik, hogy egy korlátozottan rendelkezésre álló erőforrás felhasználásának valamely lehetőségéről lemondunk azért, mert egy másik mellett döntünk.

Kalkuláció: olyan műszaki-gazdasági számítás, amely valamely tevékenység végzésének, termék, vagy szolgáltatás előállításának – pénzben kifejezett – erőforrás igényét számba veszi, összegzi.

Gazdasági kalkuláció: gazdasági döntéseket előkészítő, végrehajtásukat ellenőrző és elemző, az optimális, a leghatékonyabb, a legkedvezőbb intézkedés kiválasztását segítő számítások összessége.

Önköltségszámítás: műszaki – gazdasági tevékenység, amely segítségével meghatározható egy adott időszakban létrehozott eszköz, vagy nyújtott szolgáltatás egy egységének értékelés- és/vagy elemzés – alapjául szolgáló előállítási költsége.

2. Az önköltségszámítás tárgya, célja, feladatai

Az önköltségszámítás a termék, a tevékenység, a szolgáltatás tényleges közvetlen önköltségének meghatározása.

2.1. Az önköltségszámítás tárgya

- a saját termelésű készlet (késztermék, félkész termék, befejezetlen termelés) egy egysége, vagy egy csoportja
- a nyújtott szolgáltatás egésze, vagy egy része
- a technológiai folyamat egésze, vagy egy része
- egy munkaművelet, munkafázis
- saját vállalkozásban végzett beruházás, felújítás
- egy rendelés, egy értékesítési irány, egy vevő
- egy elszámolási időszak
- egy speciális mérőszám (pl. árutonna kilométer, élőtömeg önköltség, vetésterület, stb.)

2.2. Az önköltségszámítás célja

- az értékelés alapjául szolgáló önköltség meghatározása
- árképzés
- költségellenőrzés, költségelemzés, költségcsökkentés
- döntés előkészítés, gazdaságossági számítások, tervezés

2.3. Az önköltségszámítás feladata

Megbízható és folyamatos információnyújtás, adatszolgáltatás

- az aktivált saját teljesítmények (saját termelésű készletek, és eszközök) a nyújtott szolgáltatások bekerülési értékének (elszámolás alapjául szolgáló önköltségnek) a meghatározásához
- a vállalati tervek elkészítéséhez, az operatív döntések meghozatalához és gazdaságossági számításokhoz (beruházás, átszervezés, stb.)
- az új termékek, szolgáltatások, új típusváltozatok árainak képzéséhez (áralakítás a keresleti görbe mentén felfelé; elmaradt haszon, illetve lefelé: lefőlözés)
- a már kialakított árak ellenőrzéséhez
- belső elszámoló árak kialakításához, a belső teljesítmények méréséhez
- termék, szolgáltatás, ezek fejlesztési programjának, stratégia összeállításához
- a költségmegfigyeléshez, a költségelemzéshez és a költségcsökkentési lehetőségek feltárásához.

2.4. Az önköltségszámítás alapelvei és követelmények

- **Költségokozat elve:** Minden kalkulációs egységre csak annyi költséget szabad elszámolni, amennyi az előállításával kapcsolatosan ténylegesen felmerült és azzal ok-okozati összefüggésben van.

- **Költségviselő képesség elve:** Az egyes termékek, szolgáltatások önköltségébe a közvetett (általános) költségek egy része nem mennyiség-, vagy értékorientáltan kerül átkerítésre, hanem a költség-haszon számítás függvényében az egyikre több, a másikra kevesebb jut.

- **Költségvalódiság elve:** A kalkulációs egységre, az önköltségbe csak megfelelő bizonylattal, illetve műszaki-gazdasági számításokkal alátámasztott, utalványozott, bizonyítható, ténylegesen felmerült költségtételek vehetők figyelembe. Minden költséget csak egyszer szabad elszámolni.

- **Költségteljesítés elve:** A költségszámításnak a vállalkozás egészére és a mérleg elkészítését megelőzően ismertté vált költségeket érintő gazdasági eseményekre ki kell terjednie. Valamennyi költséget figyelembe kell venni, egyszeri adatfelvétellel, kiszűrve a halmozódást.

- **Következetesség elve:** Az önköltségszámítás módszere, a kalkuláció formai és tartalmi felépítése egy-egy időszakon belül állandó legyen, és időszakok között is csak indokolt esetben szabad azt megváltoztatni, különben nem biztosítható az összehasonlíthatóság. A kalkuláció készítésében részt vevő szervezeteknek egymást tájékoztatva, egymással összhangban, azonos elveket követve kell végezniük az önköltségszámítást. Törekedni kell arra, hogy az azonos költségfajták mindig azonos módon kerüljenek elszámolásra, valamint arra, hogy a különböző kalkulációs módszerek között megfelelő legyen az összhang.

- **Költségek időbeli elhatárolásának elve:** A költségeket felmerülésük időpontjától és pénzügyi teljesítésüktől függetlenül abban az időszakban kell elszámolni, amelyik időszakot ténylegesen terhelik. Két, vagy több üzleti év költségeit is érintő gazdasági eseményeket olyan arányban kell megosztani, elszámolni, ahogyan az az alapul szolgáló időszak és az elszámolási időszak között megoszlik. A gyakorlatban a havi és negyedéves jelentéskészítési kötelezettségek miatt éven belül is alkalmazható elhatárolás és azok feloldása.

Követelmények:

Az önköltségszámítás során is be kell tartani a bizonylati alátámasztásra és az utalványozásra vonatkozó előírásokat, valamint az önköltségszámítással szemben támasztott további követelményeket. Ezek a megbízhatóság, az áttekinthetőség, a pontoság, a gyorsaság, a dinamikus szemlélet, a vállalati sajátosságokhoz való igazodás és az összhangoltság.

2.5. Az önköltségszámítás fajtái:

Az önköltségszámítás különféle fajtáit egyrészt a számítás végrehajtásának időpontja, a számítás tárgyának tömegszerűsége, valamint a végrehajtott eljárás jellege alapján csoportosítjuk:

Időpontja szerint:

- **Előkalkuláció:** A tevékenység végzésének megkezdése előtt meghatározásra kerül a tervezett, a becsült, az indokolt egységönköltség. Előre tájékoztatja a döntéshozókat a felhasználandó erőforrások értékéről, az alkalmazandó technológia költségvonzatairól, a várható költségkihatásról, gazdaságosságról, jövedelmezőségről.

- **Közbenső kalkuláció:** A kalkulációs időszak közben ellenőrzési és beavatkozási célból készített önköltségszámítás. Hosszabb átfutási idejű, több munkafázisban résztvevő termék, szolgáltatás önköltségének meghatározására és a szükséges beavatkozó intézkedések meghozatalának alátámasztására szolgáló számítás. Közbenső kalkuláció alkalmazható a költségek műveletenkénti, fázisonkénti, munkaszakaszonkénti részleges megfigyelésére is az önköltségcsökkentés tartalékainak feltárása céljából.

- **Utókalkuláció:** Az a műszaki-gazdasági tevékenység, amikor a termelés, a tevékenység befejezése után határozzák meg az egy adott időszakban elkészült termékek, befejezett szolgáltatások tényleges önköltségét.

Tömegszerűsége szerint:

- **Egyedi:** Egy-egy nagyobb projektre (beruházás, felújítás, javítás), vagy új termékekre, új megrendelésre általában önálló egyedi kalkuláció készül

- **Időszakai:** Egy adott időszak (hó, negyedév, év) alatt elkészült termékekre, vagy végzett szolgáltatásokra együttesen kerül sor az önköltség meghatározására.

Eljárása szerint

- **Progresszív:** A felmerült költségekből, mint alkotóelemekből épül fel a termék, vagy teljesítmény önköltsége

- **Retrográd:** Az eladási árból, vagy a termék, szolgáltatás tervezett önköltségéből visszaszámítással meghatározott önköltség. (Például: a befejezetlen termelés készültségi fok alapján meghatározott mérlegértéke.)

2.6. Önköltségkategóriák

Közvetlen anyagköltség

Igénybevett szolgáltatás költségei

Egyéb szolgáltatás költségei

Közvetlen bérköltség

Személyi jellegű egyéb kifizetések

Közvetlen bérek járulékai

Értékcsökkenési leírás

Aktívált saját teljesítmény értéke

Egyéb közvetlen költség

KÖZVETLEN ÖNKÖLTSÉG

+ Üzemi általános költségek lineárisan változó része

TECHNOLÓGIAI KÖLTSÉG

+ Üzemi általános költségek egyéb közvetlen része

KORRIGÁLT KÖZVETLEN ÖNKÖLTSÉG

+ Üzemi általános költségek állandó (fix) része

+ Üzemi általános költségek egyéb, eddig még fel nem osztott része

SZÜKÍTETT ÖNKÖLTSÉG

+ Központi irányítás költségei

TELJES ÖNKÖLTSÉG



2.7. Az önköltségszámítás módszerei

Azok a kalkulációs eljárások, amelyek segítségével meghatározhatók a kalkulációs egységre jutó költségek.

Osztó kalkuláció

- Egyszerű osztókalkuláció
- Egyenértékszámos osztókalkuláció
- Kapcsolt termékek kalkulációja
 - Maradványérték alapú (fő- és melléktermékre)
 - Piaci árárányos (ikertermékekre)

Pótlékoló kalkuláció

- Költség kigyűjtésen alapuló kalkuláció
- Válogató kalkuláció

Tevékenység alapú költségszámítás és

Normatív kalkuláció

3. A Fővárosi Kertészeti Nonprofit ZRt önköltségszámításának céljai, feladata, fajtája

Célja: a termék, a tevékenység, illetve a szolgáltatás tényleges közvetlen önköltségének meghatározása.

Feladata: hogy adatokat szolgáltatson az utókalkulációhoz, illetve a saját termelésű készletek év végi értékeléséhez.

Fajtája: Az utókalkuláció, amely az a műszaki-gazdasági tevékenység, amellyel a ZRt a tevékenység befejezése után, illetve év végén az elszámolásokban gyűjtött költségek alapján a termék (szolgáltatás) tényleges közvetlen önköltségét kiszámítja.

3.1. Az önköltségszámítás tárgya

Az önköltségszámítás tárgya a kalkulációs egység. A kalkulációs egység valamilyen tevékenység eredménye. A tevékenységek a vállalkozói szféra függvényében eltérőek attól függően, hogy alaptevékenység, főtevékenység vagy kiegészítő tevékenység keretében jön létre az eredmény. Az alaptevékenység eredményeként a vállalkozásnál termék jön létre, vagy szolgáltatás valósul meg. A főtevékenység a vállalkozó működését döntően befolyásolja, míg a kiegészítő tevékenység olyan tevékenység, melyet a főtevékenység mellett végez.

A kalkulációs egység lehet:

- termék
- termékcsoporthoz
- szolgáltatás (teljesítmény).

- **Termék meghatározása:** A termelési folyamatban létrejött, társadalmi szükségletek kielégítésére alkalmas vagy alkalmassá tehető tárgy. A termék a készletek fogalom csoportba tartozik.

A termék készültési fok alapján lehet:

- befejezetlen termék,
- késztermék.

- **Termékcsoport, mint kalkulációs egység:** Olyan, egy gyártási ághoz tartozó rokontermékek összessége, amelyek olyan közös ismérvekkel rendelkeznek, amelyek alapján a nem lényegesen eltérő költségigényük, egyenértékszámokkal vagy más hasonló kalkulációs módszerekkel kifejezhetők.

Önköltségszámítás szempontjából a termékcsoport olyan egyedi termékek összessége, amelyek egyedi költségfordításait az utókalkuláció nem tudja követni.

- **Technológiai folyamat:** Az önköltségszámítást tekintve olyan művelet, tevékenység, amely a termék gyártása folyamán felmerül, és mennyiséghez kapcsolódik.

- **Szolgáltatás (teljesítmény):** Elsősorban a megrendelők részére végzett szolgáltatást és az üzemen belüli javító karbantartási tevékenységet, ún. társüzemi szolgáltatást jelenti, továbbá az építőipari és saját vállalkozásban végzett beruházásokat.

Kalkulációs egységként a vállalkozásunknál az alábbi termékeket és szolgáltatásokat jelöljük meg:

a) termékek: növények: cserjék, örökzöld, konténeres, egyényári komposzt

b) szolgáltatások:

zöldterület-kezelés
parkok fenntartása
növénytelepítés
kertépítő tevékenység

bérbeadás
könyvelői szolgáltatás

3.2. Az önköltségszámítás formája

Időpontja szerint:

Utókalkuláció: az a műszaki-gazdasági tevékenység, melynek segítségével a termelés, szolgáltatás befejezését követően határozható meg annak önköltsége a gyűjtött költségek alapján.

Az utókalkuláció közvetlen költség szintig készül. Ahhoz, hogy vállalkozási szinten a termék vagy tevékenység eredményességét ki lehessen mutatni, az általános költségeket valamilyen jellemző vetítési alap segítségével fel kell osztani.

Az utókalkuláció és a könyvelés adatai között tartalmi és számszerű egyezőségnek kell fennállnia.

Utókalkuláció készül:

- jelentősebb egyedi termékek, szolgáltatások, saját vállalkozásban végzett beruházások, felújítások önköltségének megállapítására,
- tömegszerű termékekről - akkor is, ha azokból év végén nincs készlet - évente egyszer az önköltség-alakulás ellenőrzésére, elemzésére.

A kalkulációs időszak hosszát főleg a termelés, szolgáltatás, forgalmazás tömegszerűsége befolyásolja.

Tömegszerűsége szerint:

Egyedi kalkuláció: tárgya lehet egyedi termék, szolgáltatás és saját vállalkozásban végzett beruházás, felújítás. Miután egyedi kalkuláció esetében a költségviselő elszámolás és az önköltség-számítás tárgya megegyezhet, az analitikus nyilvántartások megnyithatók és a könyvelés vagy az utókalkuláció keretében egyaránt vezethetők.

Időszaki kalkuláció: egy adott időszak alatt gyártott azonos termékek előállításánál, illetve azonos jellegű szolgáltatások végzésénél az önköltség-számítás tárgya az időszak alatt gyártott azonos termékek és szolgáltatások összessége. A költségviselő elszámolásban az időszak közvetlen költségeit kalkulációs egységenként kell gyűjteni. A kalkulációs időszak hosszát a vállalkozó határozza meg.

4. Az önköltség-számítás módszerei

A kalkulációs módszer arra utal, hogy a könyvvitelben gyűjtött költségekből milyen módon számítjuk ki a termék, szolgáltatás, áru önköltségét.

- Egyszerű osztó kalkuláció

Akkor alkalmazható, ha a termelőüzemek egyfajta tevékenységet végeznek és egy típusú terméket állítanak elő. A termelés illetve a szolgáltatások önköltségét úgy kapjuk meg, hogy az elszámolási időszak termelési költségét elosztjuk az ugyanazon időszakban termelt termékek mennyiségével.

- Egyenértékszámú osztó kalkuláció

Termékcsoport-kalkuláció esetén a költségeket a termékek, (szolgáltatások) előre meghatározott csoportjára kell gyűjteni. Egy-egy termékcsoportba olyan azonos alapanyagból és azonos technológiával készülő rokon termékeket lehet összevonni, amelyek egymástól csak méret, kivétel, minőség vagy a szerelés módjában térnek el.

- Kapcsolt termékek kalkulációja

Előfordulhat, hogy egy termék előállításával (szolgáltatás elvégzésével) egyidejűleg ugyanazon technológiai folyamat során szükségszerűen több, eltérő (fő, mellék, iker) termék keletkezik. Ezek egymástól függő, vagy egymáshoz kapcsolt termékek (szolgáltatások).

A rokontermékek önköltségének meghatározása: a maradványérték alapú felosztás és a piaci arányos kalkuláció az elfogadott.

- Maradványérték alapú felosztást akkor lehet alkalmazni, ha a gyártás során csak egy fő és egy, vagy több melléktermék keletkezik. A legtöbb melléktermék kalkulációját retrográd módon lehet csak meghatározni, vagyis a piaci árakból kiindulva számítható ki azok értékelés alapjául szolgáló önköltsége.

Az egységönköltséget úgy határozzuk meg, hogy az előállítás közvetlen költségeiből kivonjuk a melléktermék(ek) eladási árát és a különbséget osztjuk el az előállított főtermék mennyiségével.

- Pótlékoló kalkuláció

A költségkigyűjtésen alapuló pótlékoló kalkulációs módszernél az egyes termékek gyártásához, tevékenységek (szolgáltatások) végzéséhez szükséges költségeket és költségjellemzőket (vetítési alapokat) külön-külön megfigyeljük, mérjük, gyűjtjük és összesítjük. A felosztandó általános költségeket (az üzemben felmerült közvetett költségeket) azután ezzel – a kigyűjtött vetítési alap összegével – elosztva jutunk el a pótlékkulcshoz, amelynek segítségével szétosztjuk a felmerült közvetett költségeket a termékekre, illetve szolgáltatásra. (Lényege a munkaszámra kivételezett anyagok és a ráfordított munkaidő bizonylatainak folyamatos gyűjtése és az összes közvetlen költség felvezetése az utókalkulációs lapra. Az utókalkulációs lap a termék (szolgáltatás) elkészülte, a beruházás, felújítás befejezése esetén zárható le. Fontos szempont a vetítési alap helyes megválasztása.)

A vetítési alap általában természetes mértékegységben (naturáliában) meghatározott, vagy értékben kifejezett mérőszám (költségjellemző) amellyel az általános költség alakulása a legjellemzőbb módon összefügg, amely egy adott költségfunkció alakulását (nagyságát és arányát) döntően befolyásolja (géppóra, munkaóra, fűtött légköbméter, takarított terület, szállított mennyiség, stb.)

Egyszerűbb, de egyben kevésbé pontos megoldást eredményez, ha vetítési alapként nem természetes mértékegységet, hanem értéki mutatókat választunk, például közvetlen anyagköltséget, közvetlen bérköltséget, vagy az összes közvetlen költséget. E módszer pontatlanságát az adja, hogy alakulásukat olyan torzító tényezők (pl. a felhasznált anyag ára, vagy az órabér) is befolyásolja, amelyek a felosztandó költséghez nincs köze.

- Tevékenység alapú költségszámítás

A tevékenység alapú költségszámítás, vagy folyamatköltség számítás is a pótlékoló kalkuláció egyik továbbfejlesztett változata. Abból a feltételezésből indul ki, hogy az általános költségek nagy részét nem a gyártott termékek (szolgáltatások) okozzák, hanem a termékek előállítása (szolgáltatások elvégzése) érdekében végzett tevékenységek miatt merülnek fel. Ezek a tevékenységek különbözhetnek aszerint, hogy a végső produktum gyártásához (szolgáltatás elvégzéséhez) hányszor van szükség e tranzakcióra, mekkora annak az időtartama és intenzitása.

Pótlékkulcs helyett költségokozó rátát számolunk ki, amely a folyamat egyszeri végrehajtásának költségét mutatja.

4. Az önköltségszámítás bizonylatai

A számviteli törvény bizonylatokra vonatkozó előírásai:

Minden gazdasági műveletről, eseményről, amely az eszközök, illetve az eszközök forrásainak állományát vagy összetételét megváltoztatja, bizonylatot kell kiállítani. A gazdasági műveletek folyamatát tükröző összes bizonylat adatait a könyvviteli nyilvántartásokban rögzíteni kell.

A számviteli nyilvántartásokba csak szabályszerűen kiállított bizonylat alapján szabad adatokat bejegyezni.

Számviteli bizonylat minden olyan külső és belső okmány, amelyet a gazdasági művelet, esemény számviteli nyilvántartása céljára készítettek. A számviteli bizonylatot a gazdasági művelet, esemény megtörténtének, illetve a gazdasági intézkedés megtételének vagy végrehajtásának időpontjában kell kiállítani.

A bizonylat általános alak és tartalmi kellékei - a gazdasági műveletet elrendelő személy vagy szervezet megjelölése - az utalványozó és a rendelkezés végrehajtását igazoló személy, valamint a szervezettől függően az ellenőr aláírása - a készletmozgások bizonylatai és a pénzükezelési bizonylatokon az átvevő, az ellennyugtákon a befizető aláírásai.

Az önköltségszámítás alapfeltétele, hogy

- a gazdasági műveletet el kell rendelni (bizonylaton),
- minden gazdasági eseményről, eszköz, forrásváltozásról bizonylatot kell kiállítani és a gazdasági folyamatot tükröző bizonylatokat le kell könyvelni,
- a bizonylatot utalványozni kell,
- a végrehajtást - ellenőrzést követően - igazolni kell.

A termeléssel (szolgáltatással) összefüggő bizonylatok, nyilvántartások:

- a munka utalványozására szolgáló munkaszám nyilvántartás,
- készletek állománynövekedési és állománycsökkenési bizonylatai,
- igénybevett anyagjellegű szolgáltatások bizonylatai
- személyi jellegű ráfordítás bizonylatai
- az értékcsökkenési leírás bizonylatai.

5. Az önköltség-számítási és a könyvviteli adatok egyeztetésének módja

Automatikus az egyeztetés, ha számítógépes a nyilvántartás. Ellenőrizni kell, hogy a költségfelosztások lekönyvelése után ne maradjon egyenleg a gyűjtőszámlákon.

A költség számlákat az éves zárlat során ellenőrizni kell. Ellenőrizni kell, hogy egyes költségnemek megegyezzenek a költséghelyek és költségviselők azonos számláin kimutatott összeggel.

6. Az önköltségszámítás készítésének időpontja

Az önköltségszámítás készítésének időpontját az RT vezetése határozza meg és rögzíti számviteli politikájában. I-II. hónapot március 20-ig, a többi havi zárlatot a tárgyhót követő hónap 20. napjáig kell elvégezni.

7. A ZRT Adminisztratív és Szolgáltatási támogató tevékenység besorolású, melyen belül a Zöldterület-kezeléssel foglalkozik, így az önköltségszámításnál a zöldterületek-kezelési sajátosságok érintik.

A zöldterület-kezelés sajátosságai - a termelés sajátosságaiból erednek.

A tevékenység - a termelés - során felmerült költség az összes termelés költsége. Az egységköltséget - az önköltséget - a tevékenység (ágazat) összes költsége és a megtermelt termékmennyiség hányadosa adja.

A zöldterület-kezelés egyik lényeges sajátossága, hogy élő anyaggal (növényekkel) dolgozik, ezt nevezhetjük röviden biológiai tényezőnek is. A másik fontos sajátosság, hogy itt igen fontos szerepe van a természeti tényezőknek. Természeti tényező alatt a föld minőségét, a földfelszín tagoltságát, és a földrajzi és éghajlati környezetet értjük.

A költségek zárt rendszerű könyvviteli elszámolásának - a kettős könyvvitel rendszerében - a mezőgazdaságban is két módja van:

- Költségnemenkénti költségelszámolás: a felmerült költségeket a költségek azon egynemű csoportja - költségnemek - szerint kell minősíteni, különálló csoportba sorolni, és annak megfelelően gyűjteni. (5. számlaosztály)
- Tevékenységenkénti költségelszámolás: termékenkénti vagy költségviselőnkénti elszámolásnak is nevezhető (7. számlaosztály) - a költségek gyűjtésénél a terméket a produktumot, a tevékenységet helyezi előtérbe.

A számviteli törvény nem írja elő kötelezően a 6-7. számlaosztályok, a költséghelyek, általános költségek és a tevékenységek számlaosztályok vezetését, de a zöldterület-kezelésnél különösen indokolt élni ezzel a lehetőséggel.

Az éves beszámolóban a saját termelésű készleteket előállítási közvetlen önköltségen kell szerepeltetni, értékelni. Ehhez elengedhetetlen, hogy

- közvetlen költségek és

- közvetett költségek

sztétválasztásra és külön gyűjtésre kerüljenek.

7.1. Közvetlen költségek a zöldterület-kezelésben

A költségviselők kijelölésénél, bontásánál elsődleges szempont a ZRt információs igényeinek maradéktalan kielégítése. Arra kell törekedni, hogy a jelentős szerepet betöltő ágazatok költségeinek, jövedelmezőségének és termelési értékének megfigyelésére elkülönített számlák álljanak rendelkezésre.

A kisebb volumenű termékek költségeinek és jövedelmezőségének megfigyelésére célszerű összevont számlát vezetni.

Év közben a költségviselőkre elszámolható közvetlen költségek a következők:

- Közvetlen anyagköltség
- Közvetlen igénybevett szolgáltatások
- Közvetlen egyéb szolgáltatások
- Közvetlen bérköltség
- Közvetlen személyi jellegű egyéb kifizetések
- Közvetlen bérjárulékok
- Értékesítési leírás
- Javító-karbantartó és szolgáltatást végző üzemek költségei

7.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

A saját előállítású eszközök és készletek a vállalkozás mérlegében és számvitelében előállítási közvetlen önköltségen kell megjelenjenek.

Az aktivált saját előállítású eszközök, készletek a vállalkozásnál egy adott gazdasági évben felmerült és az 51-57. számlacsoportokon kimutatott költségek hatására keletkeztek. Ebből az is következik, hogy az 58. számlacsoport nem költségjellegű, hanem éppen ellenkezőleg, mentesíti a tárgyidőszak költségeit az 1. számlaosztályban aktivált eszközök és a 2. számlaosztályban készletre vett készletek értékével.

A zöldterület-kezelésnél az 58. számlacsoport bontása általában a következő:

- Saját előállítású eszközök aktivált értéke
- Saját kivitelezésű beruházás, felújítás költségeinek aktivált értéke

A saját előállítású eszközöket (5821) számlán számolják el.

A saját kivitelezésű beruházást, felújítást (5822) számlán számolják el.

7.3. Közvetett költségek a „Zöldterület-kezelés” ágazatba sorolt vállalkozásunknál

Először költséghelyekre-költségviselőkre könyveljük a költségeket.

Közvetett költségnek tekintjük a ZRt egészének és szervezeti egységeinek működésével, üzemeltetésével és irányításával összefüggő költségeket. Fő jellemzőjük e költségeknek, hogy felmerülésük időpontjában csak keletkezési helyük ismert. *Ezeknek egy része felosztás útján a költségviselőkre kerül, más részüket pedig egyáltalán nem osztjuk fel.*

Költséghely alatt általában egy területileg elhatárolt, felelős vezető által irányított szervezeti egységet, termelési ágazatot, vagy részleget értünk.

A költséghelyenkénti költséggyűjtés az alábbi csoportosításban történik:

- Javító-karbantartó üzemek költségei
- Szolgáltatást végző üzemek költségei
- Gépköltség
- Üzemi irányítás általános költségei
- Központi irányítás általános költségei
- Értékesítési, forgalmazási költségek
- Elkülönített egyéb általános költségek

8. Kalkuláció a zöldterület-kezelésben

Zöldterület-kezelő tevékenységet folytató vállalkozásunkra jellemző, hogy

- sokféle növénykészletet állít elő
- erőforrásai korlátozottak.

Mindezekre tekintettel elengedhetetlen az önköltségszámítás, a kalkulációs módszerek belső rendszerének kialakítása.

A termékek és szolgáltatások közvetlen önköltségének megállapítására javasolt kalkulációs séma a következő:

8.1. A termékek és szolgáltatások közvetlen önköltségének megállapítása

KÖLTSÉGTÉNYEZŐK

1. Közvetlen anyagköltség (a felhasznált saját termelésű termékek közvetlen önköltsége, a vásárolt termékek beszerzési áron)
2. Igénybevett szolgáltatások és egyéb szolgáltatások értéke
3. Egyéb szolgáltatások költségei
4. Közvetlen bérköltség
5. Személyi jellegű egyéb kifizetések
6. Bérjárulékok
7. Értékcsökkenési leírás
8. Aktivált saját teljesítmények értéke
9. Egyéb közvetlen költségek
 - javító-karbantartó és szolgáltatást végző üzemek költségei
 - üzemi irányítás általános költségei
10. Összes közvetlen önköltség (1+2+3+4+5+6+7+8+9)



A költségtényezők tartalma a következő:

1. Közvetlen anyagköltség

Ide tartoznak azok az anyagköltségek, amelyek a kalkulációs egység terhére utalványozhatók, vagy elszámolhatók, mégpedig:

- a felhasznált vásárolt ipari, mező- és erdőgazdasági eredetű termékek – beleértve a raktárra nem vehető villamos energia, gáz, stb. – értékét beszerzési áron,
- a felhasznált saját termelésű termékek értékét közvetlen önköltségen,
- a felhasznált befejezetlen termelés értékét közvetlen önköltségen,
- a termék előállításával összefüggő bér munkadíj összegét (ezen a címen csak a saját termelésű készlet átdolgozásával kapcsolatos bér munkadíj összege mutatható ki).

A vásárolt és felhasznált ipari, mező- és erdőgazdasági eredetű termékek értékét az utókalkulációban tényleges beszerzési átlagáron kell szerepeltetni.

Ipari eredetű készletfelhasználás körébe tartozik a zöldterület-kezelő vállalkozásunknál

- növényvédő szer
- üzem, kenő-, fűtőanyagok felhasználása
- építési anyagok
- fogyóeszközök, gyártóeszközök, göngyölegek felhasználása

Az anyagfelhasználás értékét helycsbiteni kell az ipari eredetű készletek hiányainak és többletcinck összegével is.

Vásárolt mező- és erdőgazdasági eredetű készletfelhasználásnak minősül a növénytermelésben és az erdőgazdálkodásban felhasznált vásárolt vetőmag, szaporítóanyag. A saját termelésű termékek felhasználásának körében a vállalkozásunkban előállított növényanyag, komposzt és a saját ipari termelésben előállított termékek felhasználásának értékét kell elszámolni.

A termék közvetlen önköltsége megállapításánál a felhasznált saját termelésű termékeket közvetlen önköltségen kell az anyagköltségek között kimutatni.

A közvetlen anyagköltséget csökkenteni kell a hasznosítható – készletre vett – hulladék értékével.

2-3. Igénybevett szolgáltatások és egyéb szolgáltatások értéke

Ide tartoznak az előállítási költségbe tartozó, az általános követelményeknek megfelelő - a szállítás, rakodás költségei, a kölcsönzési bérleti díjak, a felújításnak nem minősülő fenntartás költségei, a posta, táviró, telefon, telefax költségei.

Fenntartási költség címen a kalkulációs egységnél használt eszközök karbantartásával, javításával kapcsolatos költségek figyelembe vétele indokolt.

4. Közvetlen bérköltség

A tevékenységre, termékre közvetlenül utalványozott és elszámolt pénzbeli és természetbeni munkabér, munkadíj. (Az utókalkulációhoz a bérköltség összegén kívül indokolt biztosítani a bérek számfejtésének alapjául szolgáló, illetve a kalkulációs egységre elszámolható, vagy elszámolt munkaidő adatait is.) A bérköltséget a bérjegyzék alapján havonta kell elszámolni.



5. Személyi jellegű egyéb kifizetések

A személyi jellegű egyéb kifizetések közé tartoznak a természetes személyek részére nem bérköltséggént és nem vállalkozási díjként kifizetett, elszámolt összegek, beleértve ezen összegek le nem vonható általános forgalmi adóját, továbbá az ezen összegek után a vállalkozásunk által fizetendő (fizetett) személyi jövedelemadó összegét is.

6. Bérjárulékok

Bérjárulékok a nyugdíjbiztosítási és egészségbiztosítási járulék, az egészségügyi hozzájárulás, a munkaadói járulék, a szakképzési hozzájárulás, továbbá minden olyan, adók módjára fizetendő összeg, amelyet a személyi jellegű ráfordítások, vagy a foglalkoztatottak száma alapján állapítunk meg, függetlenül azok elnevezésétől.

7. Értécsökkenési leírás

Közvetlen költségként a kizárólagosan a kalkulációs egységnél használt tárgyi értécsökkenési leírás figyelembe vétele elengedhetetlen.

9. Egyéb közvetlen költség

E körbe tartozó költségek igen sokfélék. Azokat a költségeket számoljuk el az Egyéb közvetlen költség csoportba, amely közvetlen költségek az előzőekben nem szerepeltek. A számlacsoporton belül a részletesebb megfigyelés, megbízhatóbb elemzés céljából további kötelező bontást kell elvégezni.

10. Összes közvetlen költség

A tevékenységre, termékre, szolgáltatásra elszámolt – kimutatott – közvetlen költségek összege.

8.2. Költséghelyek, általános költségek

A számlacsoport keretében gyűjtött költségek közül a javító, karbantartó, szolgáltató és a gépi szolgáltatást végző költséghelyek összes költségét a vállalkozás által elhatározott, és a számlarendben megfogalmazott módon fel kell osztani a tevékenységeiket igénybe vevő ágazatok, szervezeti egységek között.

Az általános költségek ugyancsak megfelelő vetítési alapok alkalmazásával havonta felosztásra kerülnek költségviselőkre:

- a közvetlen költségeket a szolgáltatásokra, növénytermesztésre
- a rezsiköltségeket a választott vetítési alap figyelembevételével (melléklet szerint).

A javító-karbantartó üzemek olyan területileg, vagy szervezetiileg elhatárolt egységek, amelyek felelős vezető irányításával elsődlegesen az eszközök állagmegóvási munkáit végzik. Fő rendeltetésük a gépek, berendezések felszerelési tárgyak karbantartása, javítása, ezek üzemképes állapotban tartása.

Javító-karbantartó Parkszerző:

A javító-karbantartó üzem költségeinek funkcionkénti és az igénybe vevő ágazatonkénti tagolását az analitikus nyilvántartások keretében célszerű elvégezni.

Pontosabb analitikus nyilvántartások:

- Műhelynapló: a műhelyben végzett javítási, karbantartási munkák nyilvántartására szolgál. Ebben kell rögzíteni a fenntartás munkaszámát, annak leírását, a munka kezdési és befejezési időpontját, a javítást végző nevét, felhasznált munkaórák számát

- Javítási munkalap: egyrészt a fenntartási munka leírását, másrészt a fenntartás költségeinek összesítését tartalmazza. A munkalapon rögzíteni kell a fenntartásra átvett eszköz megnevezését, a javítás felújítás munkaműveleteit, a javításban résztvevő dolgozók munkabérét, a felhasznált anyagok megnevezését, mennyiségét, és értékét.

- Műhelyek teljesítmény-elszámolása: a műhelyek teljesítményének havi elszámolását tartalmazza. a Javítási munkalapok alapján készül, azok adatait összesíti az igénybevevő ágazatok szerint. A közvetlen költségeken kívül a rezsiköltséget is rávezetik.

8.3. Üzemi irányítás általános költségei

A zöldterület-kezelésben azokat a költségeket nevezzük üzemi irányítás általános költségeinek, melyeket közvetlenül nem lehet ágazatokra, költségviselőkre terhelni, de megfelelő mutatók, jellemzők (vetítési alapok) segítségével feloszthatók (melléklet szerint).

8.4. Központi irányítás általános költségei

A központi irányítási költségek költségcsoportba tartoznak mindazon közvetett költségek, melyek a ZRt egészét érintik.

A számviteli törvény előírja a számlacsoportba tartozó költségek bontását. Ezek:

- Értékesítés általános költségei
- Igazgatási költségek
- Egyéb általános költség.

A számlacsoportba tartozó költségek:

- a központi gazdasági irányítás bérköltségei és egyéb személyi jellegű ráfordítások
- bérek társadalombiztosítási járulékaival és egyéb közterheivel
- jubileumi jutalmak
- a központi igazgatási épületeinek, tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása, bérleti díja, fenntartási és üzemeltetési költsége
- személyszállító járművek értékcsökkenési leírása, üzemben tartása és fenntartása
- személygépkocsi vizsgáztatási díja, parkolási díj, valamint a központi igazgatás dolgozóinak gépkocsi használati átalány
- a központi igazgatás 50 ezer forint alatti tárgyi eszközeinek használatbavételekor a teljes összeg értékcsökkenési lefrásként elszámolásra kerülő összege, a vállalkozás döntésének megfelelően
- reprezentációs költségek
- természetbeni juttatások
- a 15 napnál nem hosszabb időre betegszabadság miatt járó térítés összege

- hozzájárulások az egyesülés, az érdekeltség, a mezőgazdasági szövetkezetek érdekképviselői szervei költségeihez
- ellenőrzési, jogi tevékenységek igénybevétele miatt számlázott költségek
- jogsegélyszolgálat költségei
- találmányi díjak, az újítások és találmányok megvalósításával kapcsolatos költségek, szabadalmak költségei
- a polgári védelem összes költségei
- az ügyviteli általános költségek
- biztosítási díjak
- reklám- és propagandaköltségek
- az anyag- és áruszállítás céljait szolgáló egyéb tárgyi eszközöknek az értékcsökkenési leírása, üzemeltetési és fenntartási költségei
- központi igazgatás egyéb költségei
- a göngyölegjavítás, -karbantartás költségei
- a közös beruházással megvalósított tárgyi eszközök üzemeltetési, fenntartási költségeiből az üzemeltetőt terhelő összeg
- az oktatás és tapasztalatszerzés költségei
- az üzemi fürdők és az üzemi orvosi rendelők költségei, továbbá minden, nem az egyes költséghelyeken felmerült általános munkásjóléti és munkavédelmi költség
- perköltségek
- napidíjak, kiküldetési és közlekedési költségek
- munkaruhaköltség
- a munkásszállás és a munkásszállítás vállalkozást terhelő költségei.

8.5. Elkülönített egyéb általános költségek

Elkülönített költségeknek minősülnek:

- az alapítás, átszervezés költségei
- a kutatás kísérleti fejlesztés költségei
- a garanciális javítási költségek
- az egyéb elkülönített költségek

9.1. Költségek költségnemenként

A zöldterület-kezelésű besorolás miatt a számviteli törvénynek megfelelően az alábbi csoportosításban gyűjtik a költségnemenkénti költségeket:

51. anyagköltség
52. igénybe vett szolgáltatások költségei
53. egyéb szolgáltatások költségei
54. bérköltség
55. személyi jellegű egyéb kifizetések
56. bérjárulékok
57. értékcsökkenési leírás

Független Piaci Árelemzés

**FŐVÁROSI KERTÉSZETI
NONPROFIT ZRT.**

**Transzferár szempontú összehasonlító elemzés
Mérnöki, műszaki ellenőri szolgáltatás tárgyában**

Készítés dátuma: 2018. június 07.

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. ELŐZMÉNY ÉS A FELADAT BEMUTATÁSA	4
1.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	4
1.2. AZ ÜGYLET BEMUTATÁSA	5
2. A SZOKÁSOS PIACI ÁR MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZERE	7
2.1. A MÓDSZER KIVÁLASZTÁSÁNAK MENETE	7
2.2. ÖSSZEHASONLÍTHATÓ FÜGGETLEN ÁRAK MÓDSZERE (CUP)	8
2.3. VISZONTELADÁSI ÁRAK MÓDSZERE (RPM)	9
2.4. KÖLTSÉG ÉS JÖVEDELEM MÓDSZER (CPM)	9
2.5. ÜGYLETI NETTÓ NYERESÉGEN ALAPULÓ MÓDSZER (TNMM)	9
2.6. ÜGYLETI NYERESÉGMEGOSZTÁS MÓDSZERE (TPSM)	10
2.7. EGYÉB MÓDSZER	10
2.8. A VÁLASZTOTT MÓDSZER MEGNEVEZÉSE	10
3. GAZDASÁGI ELEMZÉS – AZ ÁRKÉPZÉS KIALAKÍTÁSA	11
3.1. A VÁLASZTOTT MÓDSZER ALKALMAZÁSA	11
3.2. ÖSSZEHASONLÍTHATÓ ÁRAK MÓDSZERE – FÜGGETLEN MÉRNÖKI, MŰSZAKI ELLENŐRI DÍJAK	11
4. KÖVETKEZTETÉS, A SZOKÁSOS PIACI ÁRTARTOMÁNY	15

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt. (továbbiakban: „FŐKERT Nonprofit Zrt.”, „Társaság”, „Tervező”) felkérte a Credit & Debit Könyvszakértő Adó és Jogi Tanácsadó Kft-t, hogy készítse el a Budapest XIII. kerület, Lehel téri templom előtti terület zöldfelület fejlesztési feladatainak megvalósításához szükséges mérnöki és műszaki ellenőri feladatoknak transzferár szempontú árelemzését.

Az ügylet árazásának vizsgálata során a Tao. tv., a 22/2009 (X. 16.) PM Rendelet rendelkezéseinek, valamint az OECD Transzferárazásai Irányelveinek (OECD Irányelvek) figyelembevételével jártunk el.

A Tao. tv. 18. § (2) bekezdése alapján rendelkezésre álló ármegállapítási módszerek közül az összehasonlítható független árak módszere alkalmazható a legmegbízhatóbb módon az említett felek között megvalósult ügylet vizsgálatára.

A módszer alkalmazása során elemzésre került a Társaság által meghatározott 2 400 000 Ft-os mérnöki és műszaki ellenőri díjazás a Magyar Építész Kamara által nyilvánosságra hozott ajánlott megvalósítási díjazásával összehasonlítva. A Magyar Építész Kamara által ajánlott díjszámítással 2 002 862 Ft – 3 338 103 Ft közötti szokásos piaci díjtartomány képezhető a vizsgált tevékenységre, amelybe a FŐKERT Nonprofit Zrt. által meghatározott 2 400 000 Ft-os díjazása beleesik.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Társaság és a Megbízó az árképzés kialakítása során a szokásos piaci ár elvének megfelelően jártak el.

Credit & Debit Kft.
Budapest
Batthyány 1. sz. 7.

1. ELŐZMÉNY ÉS A FELADAT BEMUTATÁSA

1.1. A Társaság bemutatása

A Fővárosi Kertészeti Nonprofit Zrt. jogelődjét 1867-ben alapították, mai szervezeti formáját 1962-ben nyerte el, amikor a három budapesti kertészeti vállalatot: a Fővárosi Kertészetet, a Virágtermesztő és Értékesítő Vállalatot és a Budapesti Parképítő Vállalatot egyesítették. A Társaság 2007. július 1-jétől nonprofit gazdasági társaságként működik. A FŐKERT Nonprofit Zrt. a Budapesti Városigazgatóság Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BVH Zrt.) tagjaként üzemel, mely 100%-ban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll.

A FŐKERT Nonprofit Zrt. Budapest Főváros Önkormányzata 10/2005. (III.8) „A fővárosi zöldfelületi rendszerbe tartozó zöldterületek és zöldfelületek védelméről, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről” szóló Főv. Kgy. rendelete szerint látja el a kiemelt közcélú és más zöldterületek fenntartási és fejlesztési feladatait. A fővárosi jelentőségű ún. kiemelt közparkok és fasorok körét a Fővárosi Közgyűlés 14/1993. (IV. 30.) sz. rendeletének melléklete határozza meg. A Társaság Fővárosi Önkormányzat támogatásával végzett közhasznú tevékenységet Közzolgáltatási Keretszerződés szabályozza.

A FŐKERT Nonprofit Zrt. mai főtevékenysége a Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal megbízásából, a BVH Zrt. felügyelete alatt a parkfenntartási szolgáltatás. A Társaság Budapest területén évente mintegy 5.900.000 m² kiemelt zöldterületen végez zöldterületi fejlesztési és fenntartási tevékenységet. A gondozása alá tartozik 32.000 db fasori fa és – 100.000 db parkfa. A parki növények ápolásán túl, a Társaság gondoskodik a játszóterek, sportterek fenntartásáról, a szökőkutak, ivó kutak folyamatos karbantartásáról. A kiemelt zöldterületek fenntartása mellett feladata a fő és tömegközlekedési utak melletti zöldsávok, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok kaszálása is. A Fővárosi Önkormányzat kezelésébe tartozó természetvédelmi (403.000 m²) és erdőterületek (1.270.000 m²) gondozását is a FŐKERT Nonprofit Zrt. végzi.

1.2. Az ügylet bemutatása

Budapest, XIII. kerület Lehel tér területén helyezkedik el egy leromlott állapotú, rendezetlen zöldfelülettel borított terület. A terület jelenleg forgalmas utak közé ékeltsziget, melynek központi eleme a templom. A templomot parkoló és átkötő út választja el a jelenleg rossz minőségű zöldfelülettől. A zöldfelületet jelenleg kutyafuttatásra használják és jelenős kitéposási károkat okoz rajta a metrólejárót megközelítő átmenő gyalogos forgalom. Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezésének (a továbbiakban: Projekt) célja a templom és az előtte fekvő zöldfelület autósforgalom, valamint parkolás által való elszeparálásának feloldása, a templom előtt olyan tér kialakítása, amely alkalmas rendezvény területnek és fő elemként látványos vízarchitektúrával operál. A fejlesztés célja továbbá, hogy a terület zöldfelületeinek kialakítása, növényalkalmazása könnyen fenntartható, ökológikus szemléletű legyen.

A fejlesztés eredményeként a templom előtt, annak tengelyébe klasszikus négyszögletű tér kerül, a négyszögletes burkolat szintjén kialakított vízarchitektúrával. A parkolók a tér két oldalára kerülnek, a tér kialakításával a templom előtti szakaszon másodlagos szerepet kap az autós forgalom. A díszteret és funkcionális utakat faburkolat köti össze kivédve az áttaposásokat és összekötve a burkolt felületeket. A fejlesztéssel érintett terület mintegy 3300 m².

Budapest XIII. kerület Lehel téri Templom előtti terület környezetrendezésének összköltsége tervezetten bruttó 122 millió Ft, melyhez Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat bruttó 61 millió Ft-tal hozzájárult. A Főváros és a Kerület közötti költségmegosztás feltételei Együttműködési Megállapodásban kerültek rendezésre.

A Projekt kivitelezési munkáihoz az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16.§ (1) bekezdés a)-c) pontjai alapján építési műszaki ellenőr megbízása szükséges.

A Társaság a Főváros közvetett tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, melynek árbevétele 80%-ot meghaladóan a Fővárossal kötött szerződések teljesítéséből származik. A Társaság felett a Főváros a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, döntő befolyással rendelkezik a Társaság stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában.

A Társaság rendelkezik azokkal a kompetenciákkal, erőforrásokkal, amelyek az építési műszaki ellenőri feladatok teljesítéséhez szükségesek, ezért a Főváros a Projekt megvalósításához a Társaságtól műszaki ellenőri szolgáltatást kíván igénybe venni.

A mérnök és műszaki ellenőri feladatok ellátásával a Fővárosi Önkormányzat a Fővárosi Kertészet Nonprofit Zrt-t bízta meg, amely vállalja a szerződésben meghatározott zöldfelület-fejlesztési és környezetfejlesztési feladatok mérnöki és műszaki ellenőrzését.

A Társaság feladata és kötelezettsége, hogy a kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegítse és ellenőrizze a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását. A zöldfelület-fejlesztési és környezetfejlesztési feladatok közül munka nemenkénti bontásban a Társaság részletezetten az alábbiak mérnöki és műszaki feladatait látja el:

- Előkészítő kertészeti munkák;
- Előkészítő bontási munkák;
- Közmű bontás, építés;
- Tereprendezési munkák;
- Építési munkák – burkolatok, szegélyek, falak;
- Építési munkák - épített kerti elemek;
- Parkberendezés;
- Közlekedés;
- Kertészet;

A FŐKERT Nonprofit Zrt., mint mérnöki és műszaki ellenőrzést végző feladata többek között a munka szakszerűségének ellenőrzése, az építési naplók ellenőrzése, a hibák, hiányosságok, illetve eltérések feltárása, tervváltozásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére, az átadás-átvételi eljárásban való részvétel, műszaki kérdésekben javaslattétel, valamint pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése.

A beruházás tervezett összköltsége nettó 122 000 000 Ft, amelyből a Társaság részére a mérnöki és műszaki ellenőri feladatok elvégzéséért 2 400 000 Ft + áfa díjazást állapítottak meg.

2. A SZOKÁSOS PIACI ÁR MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZERE

Ebben a részben meghatározásra kerül, hogy a szokásos piaci ár képzésének módszerei közül melyik a legmegfelelőbb az ügyletben szereplő műszaki ellenőri feladatok díjazásának vizsgálatához.

2.1. A módszer kiválasztásának menete

A szokásos piaci ár meghatározásánál alkalmazott módszerek a Tao tv. 18. § (2) bekezdése alapján, összhangban az OECD által ajánlott ár-megállapítási módszerekkel.

Az OECD Irányelvek elkülöníti a hagyományos és az ügyleti nyereségen alapuló módszereket.

„A hagyományos módszerek a legközvetlenebb eszköz annak megállapítására, hogy a kapcsolt vállalkozások közötti kereskedelmi és pénzügyi kapcsolatokban alkalmazott feltételek szokásos piaci áron alapulnak- e. ... Abban az esetben tehát, amikor ... egy hagyományos módszer és egy ügyleti nyereségen alapuló módszer egyformán megbízhatóan alkalmazható, a hagyományos módszert kell előnyben részesíteni az ügyleti nyereségen alapuló módszerrel szemben. Hasonlóképpen, ha egy adott esetben ... az összehasonlítható független árak módszerének alkalmazása, éppen oly megbízható, mint egy másik transzferár- képzésmódszer használata, akkor az összehasonlítható független árak módszere élvez elsőbbséget.”¹

Az OECD Irányelvek a következők szerint csoportosítja az egyes módszereket illetve határozza meg a módszerek alkalmazhatóságának sorrendjét, a módszerek hierarchiáját:

1. Hagományos módszerek

- Összehasonlítható független árak módszere;
- Vizonteladási árak módszere;
- Költség és jövedelem módszer.

2. Ügyleti nyereségen alapuló módszerek

- Ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer;
- Ügyleti nyereségmegosztás módszere.

3. Egyéb módszerek

A fenti módszereket az OECD Irányelvek annak megfelelően is csoportosítja, hogy az ügyletben résztvevő kapcsolt felek közül egy vagy több vállalkozást vizsgálunk. A vizonteladási árak módszere, a költség és jövedelem módszer valamint az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer alkalmazása során belső vagy külső független ügyletek felhasználásával határozható meg a kapcsolt vállalkozások között létrejött ügyletek során alkalmazott ár szokásos piaci jellege. A kapcsolt vállalatok közül azonban csak az egyik vállalat értékelhető e módszerek egyikének alkalmazásával. Ennek megfelelően az említett három módszert egyoldalú

¹ OECD Irányelvek, II. fejezet A., 2.3.

módszereknek nevesíti az OECD Irányelvek, mert csak az egyik fél - általában a kevésbé összetett, rutin tevékenységet végző - kerül vizsgálat alá.

Amennyiben a felek mindegyike értékes és egyedi módon járul hozzá a kapcsolt ügylethez, vagy a felek által folytatott tevékenységek erősen integráltak, akkor az üzleti nyereségmegosztása alkalmasabb megközelítés lehet, mint egy egyoldalú módszer alkalmazása.²

Több módszer alkalmazásának lehetősége

Az OECD Irányelvek nem zárja ki több módszer alkalmazásának a lehetőségét.

„...bizonyos esetekben a módszerválasztás nem feltétlenül egyértelmű, és kezdetben több módszer is szóba jöhet, általában lehetséges egy olyan módszer kiválasztása, amely a szokásos piaci ár legjobb megközelítését eredményezi. Bonyolultabb esetekben azonban, amikor egyetlen megközelítés sem perdöntő, egy rugalmas megközelítés lehetővé teszi a különböző módszerek eredményeinek együttes használatát.”³

Az árazás meghatározása során nem szükséges több módszer alkalmazása.

2.2. Összehasonlítható független árak módszere (CUP)

„Az összehasonlítható független árak módszere az ellenőrzött ügylet során átadott eszközért vagy szolgáltatásért felszámított árat összeveti egy összehasonlítható független ügyletben hasonló körülmények között átadott eszközért vagy szolgáltatásért felszámított árral.”⁴

Ez a módszer akkor megfelelő, ha

- a vállalatcsoport valamely tagja független féllel bonyolít megfelelően összehasonlítható ügyletet (belső összehasonlító ár); vagy
- fellelhetőek független felek közötti olyan tranzakciók, amelyek megfelelően összehasonlíthatóak összevethető piaci feltételek mellett (külső összehasonlító ár).

Amennyiben kisebb eltérésekkel léteznek összehasonlítható adatok a vizsgált tranzakcióhoz, elfogadott az adatok kiigazítása annak érdekében, hogy a szokásos piaci ár minél pontosabban kerüljön meghatározásra.

Módszer alkalmazhatósága a vizsgált ügylet esetében:

- a) **Belső összehasonlító ár:** Tekintettel arra, hogy jelen ügyletben szereplő felek nem folytatnak összehasonlító ügyletet független felekkel, belső összehasonlító adat nem áll rendelkezésre.
- b) **Külső összehasonlító ár:** A vizsgált ügyletben szereplő építészeti térszolgáltatásra és koordinálásra vonatkozóan rendelkezésünkre állnak Interneten nyilvánosan elérhető független piaci tervezési díjszámításra vonatkozó információk, ezért a külső összehasonlító árak módszerét tudjuk alkalmazni.

² OECD Irányelvek II. fejezet A., 2.4.

³ OECD Irányelvek II. fejezet B., 2.11.

⁴ OECD Irányelvek II. fejezet B.1., 2.13.

A vizsgált ügylet során az összehasonlítható független árák módszerét alkalmazzuk, külső összehasonlítható árák felhasználásával.

2.3. Viszonteladási árák módszere (RPM)

„A viszonteladási árák módszerének alapja az az ár, amelyen egy kapcsolt vállalkozástól megvásárolt terméket egy független vállalkozásnak tovább értékesítenek. Ezt az árat (a viszonteladási árat) ezután csökkentik az árra alkalmazott, megfelelő bruttó haszonnal (a viszonteladási árrésszel); ez képviseli azt az összeget, amelyből a viszonteladó fedezni kívánja értékesítési és egyéb működési költségeit; és amelyből az elvégzett feladatok függvényében (figyelembe véve az igénybe vett eszközöket és vállalat kockázatokat) – megfelelő nyereséget akar elérni.”⁵

Ez a módszer leginkább a termékforgalmazások estében alkalmazható. Jelen esetben tervezési feladatok elvégzéséről van szó, ezért a viszonteladás árák módszere nem alkalmazható a piaci ár megállapításához.

2.4. Költség és jövedelem módszer (CPM)

„A költség és haszon módszer alapja az a költség, amely az áru (vagy szolgáltatások) szállítójánál merül fel egy ellenőrzött ügyletben az áruk vagy a szolgáltatások kapcsolt vevő részére való értékesítése vagy nyújtása során. Ezután egy megfelelő költségarányos haszonnal növelik a költséget egy elfogadható nyereség elérése céljából, figyelembe véve a végzett tevékenységet és a piaci feltételeket. A költségarányos haszon fenti költséghez való hozzáadása után kapott összeg tekinthető az eredeti ellenőrzött ügylet szokásos piaci árának.”⁶

Jelen esetben nem rendelkezünk részletes, a vizsgált ügyletre elkülönített költségadatokkal, továbbá rendelkezésre állnak független összehasonlítható árák, így a költség és jövedelem módszert nem alkalmazzuk.

2.5. Ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer (TNMM)

„Az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer azt a – megfelelő alapra (pl. költségek, árbevétel, eszközök) vetített- nettó nyereségét vizsgálja, amelyet egy adóalany egy kapcsolt ügyleten [...] realizál. Tehát az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer hasonlóan működik, mint a költség és haszon módszer, illetve a viszonteladási árák módszere.”⁷

A legalkalmasabb módszer elve alapján, amennyiben valamely hagyományos módszer ugyanolyan alkalmas a szokásos piaci ár megállapítására, mint az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer, akkor az előbbi alkalmazása indokolt. Mivel jelen esetben ez a helyzet, az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszert nem alkalmazzuk.

⁵ OECD Irányelvek, II. fejezet C.1., 2.21.

⁶ OECD Irányelvek, II. fejezet D.1., 2.39.

⁷ OECD Irányelvek, II. fejezet B.1., 2.58.

2.6. Ügyleti nyereségmegosztás módszere (TPSM)

„Az ügyleti nyereségmegosztás módszerének célja, hogy kiküszöbölje a kapcsolt ügyletben [...] létrehozott vagy kikötött speciális feltételek nyereségre gyakorolt hatását. Célja továbbá olyan nyereségmegosztás meghatározása, amelyre a független vállalkozások az ügyletben vagy ügyletekben való részvétel során elvártak volna. Az ügyleti nyereségmegosztás módszere első lépésben meghatározza azt a nyereséget, amelyet a kapcsolt vállalkozások a részvételükkel lebonyolított kapcsolt ügyleteken elérnek, és amelyet majd egymás között megosztanak („az összevont nyereség”). [...] A módszer szerint a kapcsolt vállalkozások között a nyereség megosztása gazdaságilag indokolt alapon történik megközelítve azt az arányt, amely egy független megállapodás alapján jött volna létre.”⁸

Az ügyleti nyereségmegosztás módszere során az ügyletből származó nyereséget olyan arányban kell felosztani a kapcsolt vállalkozások között, ahogyan független felek járnának el a vizsgált ügyletben. Ez a módszer akkor alkalmazható, ha a kapcsolt felek hozzájárulása az adott ügyletben egyedi és értékes (nem rutin tevékenység). Jelen esetben nem ilyen jellegű ügyletről van szó, ezért ez a módszer nem alkalmas a szokásos piaci ár megállapítására.

2.7. Egyéb módszer

Az egyéb módszerek abban az esetben alkalmazhatók a szokásos piaci ár kialakításához, ha a korábbiakban felsorolt hagyományos vagy ügyleti nyereségen alapuló módszerek önmagukban nem vezettek eredményre.

Mivel az ügyletek árazásának ellenőrzésére hagyományos módszert alkalmazunk, egyéb módszer használata nem válik szükségessé.

2.8. A választott módszer megnevezése

Az ügyletben résztvevő felek között létrejött tervezési feladatok megvalósításához kapcsolódó díjazás árképzésének kialakításához a legalkalmasabb módszer az összehasonlítható független árak módszere.

⁸ OECD Irányelvek, II. fejezet C.1., 2.108.

3. GAZDASÁGI ELEMZÉS – AZ ÁRKÉPZÉS KIALAKÍTÁSA

A gazdasági elemzés során alkalmazásra kerül az előző pontban kiválasztott transzferárképzési módszer.

3.1. A választott módszer alkalmazása

A jelen ügylet szokásos piaci árának kialakítására legalkalmasabb módszer az összehasonlítható független árak módszere.

3.2. Összehasonlítható árak módszere – Független mérnöki, műszaki ellenőri díjak

A Társaság által alkalmazott 2 400 000 Ft-os mérnöki és műszaki ellenőri díjazás vizsgálatához összehasonlítható adatként rendelkezésünkre áll a Magyar Építész Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott és az elemzés elkészítésekor elérhető Építészeti- mérnöki alkotások és szolgáltatások ajánlott díjszabása.⁹

Az OECD Irányelvek 1.36 pontja öt olyan tényezőt említ, amely az összehasonlíthatóság megállapítása során fontos lehet. Ezeket a tényezőket az összehasonlítás elvégzése során a dolog természetéből adódóan két oldalról kell megvizsgálni, azaz a vizsgált ügyletet és az összehasonlítható független ügyleteket befolyásoló tényezőket egyaránt meg kell vizsgálni.

A következőkben a Társaság által és a független mérnökök vagy építészek által nyújtott tervezési szolgáltatást hasonlítjuk össze, az OECD Irányelvek által javasolt öt tényező alapján:

⁹ http://mek.hu/media/files/2014/letoltheto/110929_MEK_dijszamitas_2011.maj.pdf

	Megnevezés	Társaság és független felek által nyújtott tervezési szolgáltatás
1.	Szolgáltatás jellemzői	A vizsgált ügyletről kötött szerződés alapján megállapítható, hogy a FŐKERT Nonprofit Zrt. összehasonlítható tervezési szolgáltatást nyújt a Megbízónak, mivel független tervezőkhöz hasonlóan koncepciótervet, engedélyezési tervdokumentációt, illetve kiviteli tervdokumentációt készít. Ezen tervezési szakaszok megtalálhatóak az összehasonlításához felhasznált ajánlott díjszabásban is.
2.	Funkcionális elemzés	A Társaság a Megbízónak nyújtott tervezési feladatok megvalósítása során ugyanolyan funkciókat lát el (építészeti tervezés, műszaki tervezés) ugyanolyan eszközöket használ, és ugyanolyan kockázatai merülnek fel (piaci kockázat, nemfizetési kockázat), mint egy független tervezőnek.
	Megnevezés	Társaság és független felek által nyújtott tervezési szolgáltatás
3.	Szerződéses feltételek	A vizsgált ügylettel kapcsolatban kötött szerződés vizsgálata után megállapítható, hogy a Társaság és a Megbízó közötti szerződéses feltételek (szolgáltatások, tervezési feladatok, árazás, fizetési feltételek) megegyeznek egy független tervező és független megbízó között kötött szerződés feltételeivel.
4.	Gazdasági körülmények	A vizsgált ügylet és egy független tervezési szolgáltatás során a gazdasági körülményekben nincs olyan eltérés, amely veszélyeztetné az összehasonlíthatóságot. A Társaság és egy független tervező is ugyanabban az iparágban tevékenykedik.
5.	Üzleti stratégia	A Társaság üzleti stratégiájában, illetve egy független tervező vállalkozás üzleti tevékenységében nincs olyan eltérés, amely veszélyeztetné az összehasonlíthatóságot.

A fenti táblázatból megállapítható, hogy az OCED Irányelvek által javasolt összehasonlíthatóságot meghatározó tényezők között nincs olyan eltérés a Társaság és egy független mérnöki, műszaki ellenőr szolgáltatásai között, amely veszélyeztetné az összehasonlítást.

A Magyar Építész Kamara az Építészeti- mérnöki alkotások és szolgáltatások ajánlott díjszabása című tanulmányában leírja, hogy az alkotásért és szolgáltatásaiért az építész tervezési díj illeti meg, továbbá jogosult a szerződésben meghatározott, egyéb költségeinek megtérítésére. Az építész köteles a munkára való felkéréskor az építtetőt tájékoztatni az előrelátható díj nagyságáról, amely tartalmazza a szükség szerint felmerülő szakági tervezők, mérnökök és szakértők munkájának díjait is.

Az ajánlott díj kiszámítására vonatkozóan a tanulmány háromféle módszert kínál:

- a tervezett létesítmény becsült építési költsége alapján;
- a ráfordított munkaidő alapján;
- ha a szolgáltatások egyértelműen elhatárolhatók, egy szerződésen belül különféle díjszámítási módszerek is alkalmazhatók.

Mivel jelen esetben a fejlesztési feladatok tervezett összköltsége áll rendelkezésre, a díj kiszámításához az első módszer használható fel.

A Magyar Építész Kamara a tervezési szakasz díjszámítására vonatkozóan a következő képletet határozta meg (20. oldal):

$$H_2 = \frac{D_a \cdot D_o \cdot D_x}{100} = \frac{D_a \cdot D_o \cdot 3,3 \cdot \left(\frac{100.000.000}{D_a}\right)^{\frac{1}{8}}}{100}$$

ahol:

H_2 = a megvalósítási díj összege;

D_a = a díjalap, vagyis a létesítmény valós építési költsége;

D_o = a díjosztály – szorzó, vagyis az elvégzendő funkciók bonyolultsága, nehézségi foka;

D_x = a díjszázalék.

A FŐKERT Nonprofit Zrt. esetében ismert a díjalap (D_a), vagyis a teljes építési költség, amely 122 000 000 Ft, azonban szükséges meghatározni az elvégzendő megvalósítási feladat nehézségi fokát (D_o) és a díjszázalékot (D_x).

Díjosztály-szorzó meghatározása

A díjosztály-szorzó (D_o) díjosztályokba sorolt épülettípusok szerint értékeli a szolgáltatások elvégzéséhez szükséges szakértelmet és igényességet.

A díjosztályok és a szorzók megállapítása a funkciók számára és bonyolultsága, a kialakítás igényessége, technikai felszereltség, a részletek megformálásának nehézségi foka, előtanulmányok szükségessége szerint történik.

A Magyar Építész Kamara tanulmányainak 2. számú mellékletében különböző épülettípusokhoz, építési feladatokhoz rendel hozzá nehézségi fokokat és ahhoz felhasználható díjosztály szorzókat.

Továbbá a tanulmány (20. oldal) szerint az ellátandó feladat összetettsége alapján ajánlott magasabb vagy alacsonyabb kategóriába sorolni az épülettípusnak megfelelő irányadó díjosztály-szorzószámot.

Mindezek alapján a Társaság által végzett különböző ellenőrzési feladatok több kategóriába is belesznek, így a megvalósítás során a következő feladat típusok valósulnak meg:

Osztály	Feladat nehézsége	Szorzó (D_o)
I. díjosztály	Egyszerű feladat, egyszerű tervezési igény	0,6
II. díjosztály	Átlagos feladat, átlagos tervezési igény	0,8
III. díjosztály	Átlagos feladat összetett tervezési igény	1,0

A vizsgált ügylet eltérő összetettsége miatt mindhárom díjosztály-szorzó figyelembevételével szükséges kiszámítani a piaci mértékű műszaki ellenőrzési megbízási díjat.

Díjszázalék meghatározása

A díjszázalék ($D\%$) és építészeti és mérnöki összevont alapszolgáltatások terjedelmét értékeli az építési költség növekedésével arányosan csökkenő mértékben. (21. oldal)

A megvalósítási szakasz díjszázalék értékét a következő függvénnyel ajánlott kiszámítani:

$$D\% = 3,3 * \left(\frac{100.000.000}{D_a} \right)^{\frac{1}{8}}$$

Az előbbi képletbe behelyettesítve a díjalapot a díjszázalék mértéke: 3,2190

Piaci megvalósítási díj meghatározása

Mindezek után a megvalósítási díj összeg (H_z) képletébe behelyettesítve az adatokat megkapjuk a vizsgált feladatok jellegére leginkább jellemző szorzók mellett alkalmazható ajánlott díjakat, amelyek a Társaság esetében a következőképpen alakulnak:

Szorzó	Képlet alapján kiszámolt díjazás (Ft)
0,6	2 356 308
0,8	3 141 744
1,0	3 927 180

A Magyar Építész Kamara a megvalósítási szakaszt a következő alszakaszok szerint osztja fel:

- közreműködés a kivitelezés vállalkozásba adásában (15%),
- műszaki felügyelet (40%),
- pénzügyi felügyelet (30%),
- közreműködés a műszaki átadás-átvételében (15%).

Mivel a Társaság és a Megrendelő között kötött szerződés a fenti szakaszok közül csak a műszaki felügyeletre, a pénzügyi felügyeletre és a műszaki átadás-átvételben való közreműködésre vonatkozik, így a képlet alapján megkapott díjazást ezen három szolgáltatás teljes szakaszhoz viszonyított aránya szerint ($40\% + 30\% + 15\% = 85\%$) szükséges módosítani. Ez alapján kiszámolt, kizárólag a szerződésben szereplő szakaszokra vonatkozó ajánlott díjazás a leginkább passzoló szorzók mellett a következőképpen alakul:

Szorzó	Képlet alapján kiszámolt díjazás (Ft)
0,6	2 002 862
0,8	2 670 482
1,0	3 338 103

A táblázat alapján látható, hogy a Magyar Építész Kamara által ajánlott díjszámítással 2 002 862 Ft – 3 338 103 Ft közötti szokásos piaci tartomány képezhető, amelynek középső értéke 2 670 482 Ft közelít a vizsgált ügyletben alkalmazott díjhoz.

4. KÖVETKEZTETÉS, A SZOKÁSOS PIACI ÁRTARTOMÁNY

A fent bemutatott módszer alkalmazása során elemzésre került a Társaság által meghatározott 2 400 000 Ft-os mérnöki, műszaki ellenőrzési díjazás a Magyar Építész Kamara által nyilvánosságra hozott ajánlott tervezési díjazásával összehasonlítva. A Magyar Építész Kamara által ajánlott díjszámítással 2 002 862 Ft – 3 338 103 Ft közötti szokásos piaci díjtartomány képezhető a vizsgált tevékenységre, amelyben a FŐKERT Nonprofit Zrt. által meghatározott 2 400 000 Ft-os díjazás beleesik, a szokásos piaci tartomány középpontjához közelít.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Társaság és a Megbízó az árképzés kialakítása során a szokásos piaci ár elvének megfelelően jártak el.

