



\*1000308907181\*

ikt. szám: FPH036 /4 - 149 /2025

## Megbízási Szerződés

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

egyrésztől **Budapest Főváros Önkormányzata**

Székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.

Képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester

Törzskönyvi azonosító szám: 735638

Adószáma: 15735636-2-41

KSH statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01

ÁHTI azonosító: 745192

mint megbízó (a továbbiakban **Megbízó**)

és

másrészről az **ENVIRODUNA Beruházás Előkészítő Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 1053 Budapest, Curia utca 3.

Cégjegyzékszám: 01-09-704285

Adószám: 12804980-2-41

Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. Központi Fiók 11794008-20511966

Képviseli: Wertán Zsolt Zoltán ügyvezető,

mint megbízott (a továbbiakban Megbízott, míg Megbízó és Megbízott együttesen „Felek”, önállóan: „Fél”)

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

### PREAMBULUM

- (A) Budapest Megbízó Önkormányzata 2023. január 11. napján pályázatot nyújtott be az Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – innovatív tevékenységek tárgyú felhívásra. Az elnyert projekt címe az EU101-115 AHA Budapest – Affordable Housing for All - Inclusive, Attractive and Sustainable Solutions for Housing and Energy Affordability (a továbbiakban: Projekt). A Projekt részletes ismertetését a jelen Szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.
- (B) Felek rögzítik, hogy a Projekt kivitelezési munkáihoz az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Épkiv. rendelet**) 16. § (1) bekezdés b) pontjában, valamint a (6) bekezdésben foglaltakra tekintettel építési műszaki ellenőr írásbeli megbízása szükséges.
- (C) Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: **Kbt.**) 9. § (1) bekezdés h) pontja figyelembevételével kötik meg. A Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontjára tekintettel Felek megállapítják, hogy Megbízott Megbízó kizárólagos tulajdonában álló társaság, melynek árbevétele 80%-ot meghaladóan Megbízóval kötött szerződések

teljesítéséből származik. Megbízott felett Megbízó a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, döntő befolyással rendelkezik a Megbízott stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában. Megbízottban magántőke-részesedés nincsen.

Felek rögzítik, hogy a fentiek értelmében Megbízott a Megbízó által kizárólagosan kontrollált, egyben a Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontja szerinti in house gazdasági társaság, így a jelen Szerződés megkötésére Megbízó közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül jogosult.

- (D) Megbízott rendelkezik azokkal a kompetenciákkal, erőforrásokkal, amelyek az építési műszaki ellenőri feladatok teljesítéséhez szükségesek, ezért Megbízó a Projekt megvalósításához – a (B) pontban bemutatott kötelezettségből eredően – Megbízottól műszaki ellenőri szolgáltatást kíván igénybe venni.
- (E) A megbízás során ellátandó feladatok díjazása teljes mértékben a piaci áraknak megfelelően történik. A jelen Szerződés 5.6. pontjában meghatározott díj – független szakértő által is hitelesített – árelemzés (a jelen Szerződés 3. számú melléklete) alapján kerül kialakításra.
- (F) A fentiekre tekintettel a Felek - a jelen Szerződés teljesítésével, végrehajtásával kapcsolatos jogaik, kötelezettségeik rögzítése céljából - a jelen Szerződést 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 jelen Szerződés teljes időtartama alatt is biztosítják.

## **1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

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

Jelen Szerződés célja továbbá, hogy Felek meghatározzák a Feladat tartalmát, feltételeit és a Feladat ellátásának részletszabályait. A műszaki ellenőri feladatokat a jelen Szerződés és jelen Szerződés elválaszthatatlan 2. számú melléklete (Részletes Feladatmeghatározás) szerint kell elvégezni, a mindenkor hatályos jogszabályi előírásokkal, hatósági engedélyekkel és Megbízónak a Projekt megvalósítására hatályban lévő kötelezettségvállalásaival összhangban. A Társaságnak a Feladat teljesítésével kapcsolatos részletes kötelezettségeit a jelen Szerződés 2. számú melléklete tartalmazza. Megbízott az előírt Feladatokat – a jelen Szerződés 11.1.3 pontjában meghatározott – főmérnökének irányításával végzi.

## **2. A PROJEKT BERUHÁZÓJA**

- 2.1 A Projekt beruházója Megbízó, aki egyben az Épkip. rendelet 7. §-ban meghatározott építtető.
- 2.2 Megbízott feladatköre a Projekt részét képező építési tevékenységek megvalósításának műszaki ellenőrzése, felügyelete a Megbízóval együttműködésben.

## **3. MEGBÍZOTT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 3.1 Megbízott a Feladatot a szakvállalattól elvárható gondossággal ellátja és kijelenti, hogy a Feladatot szakmai képességeinek legmagasabb szintű, a Feladat ellátásához szükséges szakértelm folyamatos biztosításával, a szakma legjobb gyakorlatának és a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, határidőre teljesíti.

Megbízott köteles általában elvárható intézkedést megtenni a Projekt kivitelezésére kötött kivitelezési munkák határidőre történő, műszakilag kifogástalan és költségeiben leggazdaságosabb, tárgyi szerződéseknek megfelelő megvalósítása érdekében.

Megbízott köteles betartani és betartatni a kivitelezési munkákra vonatkozó jogszabályi, szakmai és hatósági előírásokat, szabályokat, ideértve az érintett szabványokat is.

- 3.2 Megbízott vállalja, hogy a jelen Szerződés 2. számú melléklete szerinti feladatokat határidőben elvégzi, továbbá a jelen Szerződés időtartama alatt a jelen Szerződés szerinti Feladat elvégzése és

Megbízó támogatása céljából folyamatosan Megbízó rendelkezésére áll, és biztosítja a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges szakértelmet, szakemberforrást és technikai hátteret.

- 3.3 Megbízott a Feladat teljesítése során Megbízó utasításait is köteles figyelembe venni. Ha Megbízott megítélése szerint az adott utasítás túllépi a jelen Szerződés 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 8 (nyolc) munkanapon belül értesíti Megbízót úgy, hogy az értesítés részletes indokolást tartalmaz Megbízott fenntartásairól. Amennyiben Megbízó az utasítást Megbízott értesítésében foglaltak ellenére megerősíti – és annak végrehajtásával Megbízott, illetve képviselője sem szabálysértést, sem bűncselekményt nem valósít meg, illetve jogszabály Megbízottat egyébként nem mentesíti a végrehajtás kötelezettsége alól –Megbízott köteles az adott utasítást végrehajtani.
- 3.4 Megbízott kijelenti, hogy:
- a) a jelen Szerződés megkötésekor a hatályos magyar jogszabályok szerint alapított és működő gazdasági társaság, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, 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 Szerződés teljesítését akadályozná. Megbízott ezen feltételeket a jelen Szerződés teljes hatálya alatt biztosítani köteles;
  - b) a jelen Szerződés teljesítésére Megbízó, 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;
- 3.5 Megbízott 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.

#### **4. MEGBÍZÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

##### **4.1 Elfogadás és díjazás**

Megbízó köteles Megbízott szerződésszerű teljesítését elfogadni, továbbá szerződésszerű teljesítés esetén a díjazást a jelen Szerződés vonatkozó pontjaiban foglaltak szerint Megbízott részére hiánytalanul megfizetni.

##### **4.2 Adatszolgáltatási kötelezettség**

###### **4.2.1 Általános adatszolgáltatási kötelezettség**

- 4.2.1.1. Megbízó jelen Szerződés hatálya alatt köteles mindazon tény, információt vagy dokumentumot Megbízott kérésére rendelkezésére bocsátani, amelyek a jelen Szerződés megfelelő teljesítéséhez szükségesek.
- 4.2.1.2. Megbízott csak olyan információ, tény vagy dokumentum rendelkezésre bocsátását és ezeket is csak olyan mértékben követelheti Megbízótól, amelyet más forrásból, vagy önmaga tevékenységének eredményeként beszerezni nem tud.
- 4.2.1.3. Megbízó vállalja, hogy a jelen Szerződés szerinti határidőre a szükséges nyilatkozatait megadja, és döntéseivel a teljesítés főbb irányait - lehetőleg írásban - meghatározza.
- 4.2.1.4. A határidő Megbízó általi elmulasztása esetén Megbízottat az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásával összefüggő késedelmes vagy egyébként hibás teljesítés, illetve nem-teljesítés miatt felelősség nem terheli.

###### **4.2.2 Eseti adatszolgáltatási kötelezettség**

- 4.2.2.1. Amennyiben az 1. pontban meghatározott Feladat teljesítéséhez Megbízottnak a Megbízó részéről a jelen Szerződés 4.2.1. pont körébe eső adatra vagy dokumentumra van szüksége, erről haladéktalanul, legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül írásban vagy e-mail útján értesíti Megbízót.

- 4.2.2.2. Megbízó köteles Megbízott által kért adatokat írásban közölni Megbízottal. Megbízó köteles Megbízott által megjelölt dokumentumokat a dokumentumok írásbeli jegyzékével Megbízott részére átadni, Megbízott felhívását követő 5 (öt) munkanapon belül.
- 4.2.2.3. Amennyiben Megbízó a Megbízott által megjelölt adatszolgáltatási, illetve dokumentum-rendelkezésre bocsátási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, Megbízott az ebből eredő késedelemért, illetve a késedelem következményeiért felelősséggel nem tartozik.

#### **4.3 Megbízó kötelezettségei a műszaki ellenőri feladatok Megbízott általi szerződés szerű teljesítése érdekében:**

- 4.3.1. Megbízó a jelen Szerződés hatálya alatt meghozza a szükséges döntéseket és megadja a jelen Szerződés teljesítésének érdekében kialakított állásfoglalásait, amelyek irányadók a Társaság tevékenysége során.
  - 4.3.2. A Megbízó részt vesz Megbízott által kezdeményezett egyeztetéseken, bejárásokon, tárgyalásokon, eljárásokon – melyekre vonatkozóan Megbízott legalább 5 (öt) munkanapon belül a kezdeményezést írásban megküldi – vagy távolmaradását előzetesen jelzi.
  - 4.3.3. A Megbízó – a jelen Szerződés 4.2 pontban foglalt adatszolgáltatási kötelezettsége körében - megfelelő időben átadja Megbízott részére a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges és más forrásból be nem szerezhető rendelkezésére álló minden szabályzatot, adatot, információt, dokumentációt, tervet, számítást, koncepciót stb.
- 4.4 Azon szerződő Fél köteles mentesíteni és kártalanítani a másik Felet 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 Szerződésben meghatározott kötelezettségeinek megszegése okozta, illetve saját hibájából megszegett bármilyen, a szolgáltatásokra vagy azok valamilyen összetevőjére vonatkozó jogszabályi vagy egyéb előírást.
- 4.5 Megbízott a Megbízó nevében - előzetes írásbeli jóváhagyás, kifejezett hozzájárulása nélkül - kötelezettséget nem vállalhat, jogról nem mondhat le, Megbízott a Projekt kivitelezőjének teljesítését könnyebbé, Megbízó teljesítését terhesebbé nem teheti, követelést nem ismerhet el, figyelemmel a jelen Szerződés 2.2 pontjában foglaltakra is.

#### **5. A MEGBÍZOTT DÍJAZÁSA, FIZETÉSI FELTÉTELEK**

- 5.1. Megbízott a jelen Szerződés 1. pontjában meghatározott Feladat teljesítésével kapcsolatban a jelen Szerződés 5.6. pontban meghatározott, a Felek által kölcsönösen megállapított díjra jogosult.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a Megbízottat megillető díjazás összege nem haladhatja meg a mindenkor piaci árat. A piaci ár alátámasztására Megbízott független árelemzést készíttetett, mely árelemzés a jelen Szerződés 3. számú mellékletét képezi. Megbízott a Feladatot haszonszerzési cél nélkül végzi, a díjazás összege nem nyújthat fedezetet a Feladattal kapcsolatban Megbízottnál képződő nyereségre.
- 5.3. Megbízott a jelen Szerződés 5.6. pontban meghatározott díjat az alábbi elszámolási időszakokra vonatkozóan jogosult számlázni:
  - 5.3.1. Megbízott a jelen Szerződés hatálybalépésétől 2026. március 31. napjáig ellátott Feladatokról a számlát az időszakos elszámolás szabályai szerint a jelen Szerződés 5.6. pont szerinti díj 25%-a mértékig jogosult benyújtani;
  - 5.3.2. Megbízott 2026. április 1. - 2026. október 31. napjáig ellátott Feladatokról a számlát az időszakos elszámolás szabályai szerint a jelen Szerződés 5.6. pont szerinti díj 65%-a mértékig jogosult benyújtani;
  - 5.3.3. Megbízott 2026. november 1. napjától a sikeres műszaki átadás-átvétel lezárásának napjáig ellátott Feladatokról a számlát az időszakos elszámolás szabályai szerint a jelen Szerződés 5.6. pont szerinti díj fennmaradó összegében jogosult benyújtani.

- 5.4. Megbízott a tárgyidőszaki teljesítéséről teljesítésigazolási jegyzőkönyvet nyújt be az Megbízónak. A teljesítés-igazolási jegyzőkönyv része a tárgyidőszakban végzett tevékenységéről és a Projekt előrehaladásáról készített jelentés. A teljesítésigazolási jegyzőkönyvet és annak összes mellékletét egyidejűleg, egy csomagban szükséges benyújtani Megbízó részére. Megbízott a tárgyidőszakra vonatkozó teljesítésigazolást és annak mellékleteit a tárgyidőszak utolsó napjától számított 5 (öt) munkanapon belül nyújtja be Megbízónak.

Megbízó a teljesítésigazolási jegyzőkönyvet és az alátámasztó dokumentumokat a kézhezvételtől számított 5 (öt) munkanapon belül ellenőrzi.

Megbízó a Megbízott szerződésszerű teljesítése esetén a Megbízott teljesítését igazolja. Teljesítésigazolás kiállítására Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztályának mindenkor vezetője jogosult.

Megbízott az általános forgalmi adóról szóló 2007 évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 58. § (1a) bekezdés b) pontja alapján állítja ki a tárgyidőszakról szóló számlát. A számla benyújtására a teljesítésigazolás Megbízó általi aláírását követően jogosult. A díjazást a Megbízó köteles a számla kelte napjától számított 30 (harminc) napon belül átutalni a Megbízott OTP Bank Központi Fiókjánál vezetett 11794008-20511966 számú forint alapú bankszámlájára, azzal, hogy a Megbízott a számlát 3 (három) napon belül igazoltan eljuttatja a Megbízó részére.

Fizetési késedelem esetén Megbízott késedelmi kamatot jogosult felszámolni, amelynek mértéke a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) szerinti mindenkor késedelmi kamat mértékével azonos.

A Megbízott a számlán köteles feltüntetni a „EUI01-115 AHA Budapest – Affordable Housing for All - Inclusive, Attractive and Sustainable Solutions for Housing and Energy Affordability projekt terhére” szöveget és „Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztály” megnevezést, az ennek hiányából adódó fizetési késedelem a Megbízott kamatkövetelését kizárja.

- 5.5. Amennyiben a Megbízott számlája nem felel meg a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, az Áfa tv. és a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak, a Megbízó írásban kéri a számla helyesbítését. A helyesbítő számla rendelkezésére állásáig, továbbá a számla késedelmes eljuttatása esetén a Megbízó fizetési késedelme kizárt.

- 5.6. A Megbízott a Feladat ellátása esetén mindösszesen nettó 33.391.887 + ÁFA, azaz bruttó 42.407.696,- Ft összegű díjra jogosult.

A díjazás fedezete Budapest Önkormányzata 2026. és 2027. évi összevont költségvetésében tervezetten a 871802 „AHA Budapest projekt” címen, ezen belül az FE25-008453 ügyletkódú „AHA Budapest - Demo Hub kivitelezési feladatok” megnevezésű feladaton kerül biztosításra.

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

## **6. A TELJESÍTÉS HELYE**

- 6.1 A jelen Szerződés teljesítéséhez kapcsolódó dokumentumok átadásának helye a Megbízó székhelye.
- 6.2 A Megbízó által szervezett koordinációk, tárgyalások helyszíne a Megbízó székhelye, ettől a Megbízó jóváhagyásával lehet eltérni.
- 6.3 Megbízott által szervezett tárgyalások helyszíne, egyeztetett időpontban a Megbízott székhelye, azzal, hogy Megbízott lehetőség szerint a Megbízó helyszín kijelölése iránti igényeit figyelembe venni köteles.
- 6.4 A hatósági egyeztetések a hatóságok és jogszabályok által meghatározott helyen történnek.

- 6.5 Megbízott saját munkáját (írásos anyagok készítése stb.) saját székhelyén szervezi. A munkával kapcsolatban a 11.1.3. pontban nevesített kapcsolattartó által személyesen tartott beszámoló helyszíne Megbízó székhelye, ettől Megbízó jóváhagyásával lehet eltérni.
- 6.6 Megbízott a Feladatot köteles a jelen Szerződésben foglaltak szerinti teljesítés szempontjából szükséges mértékben a helyszínen és a Megbízó székhelyén jelen lenni, tevékenységét a Feladat jellege által indokolt helyen ellátni, és folyamatosan Megbízó rendelkezésére állni.
- 6.7 A Megbízottnak a jelen Szerződés szerinti munkavégzés helye a Projekt megvalósításának területe.

## **7. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA**

- 7.1. Jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírást követően, a Projekt kivitelezésére irányuló vállalkozási szerződés hatálybalépésének napján lép hatályba és hatálya a Projekt sikeres műszaki átadás-átvételéig teljesített szolgáltatás pénzügyi teljesítéséig tart.
- 7.2. Felek a Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontjában foglalt feltételek fennállását a jelen Szerződés hatálya alatt folyamatosan ellenőrzik.

## **8. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, SZERZŐDÉSSZEGÉS**

- 8.1 Jelen Szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- 8.2 Felek megállapodnak abban, hogy Megbízó jogosult jelen Szerződést bármikor, indokolás nélkül írásban, 30 (harminc) napos határidő mellett felmondani.

A jelen Szerződés felmondása esetén a Megbízó és Megbízott az addig teljesített feladatok alapján elszámolnak.

### **8.3. A Megbízó rendkívüli felmondási joga**

Megbízó a jelen Szerződést különösen az alábbi esetekben jogosult a Megbízotthoz címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani:

- a) Megbízott a jelen Szerződésben foglalt feladatát nem, vagy nem szerződésszerűen, nyilvánvalóan elégtelen színvonalon, vagy nem kellő gondosságu tartalommal vagy formában végezte el;
- b) Megbízott kérelmet nyújt be, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indítására önmaga ellen; valamint harmadik személy kérelmet nyújt be Megbízott ellen, felszámolási vagy cégtörlési eljárás indítására, kivéve, ha a Megbízott a Megbízó számára kielégítő módon 15 (tizenöt) napon belül igazolja, hogy az eljárást alaptalanul vagy rosszhiszeműen kezdeményezték, vagy igazolja az eljárás megszüntetését;
- c) a Megbízottal szemben a Kbt. 62. §-ban foglalt kizáró okok fennállása bekövetkezik.

Ha a jelen Szerződésteljesítése a Megbízott érdekkörében felmerült okból meghiúsul vagy ellehetetlenül, illetőleg, ha a jelen Szerződésazonnali hatályú felmondására kerül sor, úgy Megbízott köteles meghiúsulási kötbért fizetni. A meghiúsulási kötbér mértéke a meghiúsulási kötbér érvényesítésére okot adó elmaradt teljesítés ellenértékének 50%-a.

### **8.4. Megbízott rendkívüli felmondási joga**

Megbízott a jelen Szerződést kizárólag abban az esetben jogosult a Megbízóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal felmondani, ha a Megbízó a jelen Szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét indoklás nélkül annak esedékességekor nem teljesíti oly módon, hogy az a feladat teljesítését ellehetetleníti, és a mulasztását Megbízó a Megbízott felszólítását követő 30 (harminc) napon belül nem orvosolja.

- 8.5 Felek a jogviszony megszűnésekor kötelesek elszámolni egymással.

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

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

Felek a jelen Szerződés hatálya alatt folyamatosan biztosítják a felelős képviselők közreműködését a jelen Szerződéssel kapcsolatos kérdésekben.

Felek a jelen Szerződés 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 Megbízott a Feladatának ellátásához a Megbízó – a jelen Szerződés 11. pontban megjelölt, erre jogosult – kapcsolattartójának írásos jóváhagyása 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 Megbízott köteles a Megbízó 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 Megbízott köteles bemutatni az 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 Megbízott 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 Megbízott 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. Megbízott köteles az erről szóló szerződésben kikötni, hogy a közreműködő tevékenységének ellenőrzésére a Megbízó is jogosult.

## **10. TITOKTARTÁSI KÖTELEZETTSÉG ÉS ÖSSZEFÉRHETETLENSÉG**

- 10.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján az egyik fél által a másik félnek átadott vagy feltárt minden információt, tényt, 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, adatrendszerekre, 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 jelen Szerződés 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 jelen Szerződés azon adatai, amelynek a megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát külön jogszabály közérdekből elrendeli, nem minősülnek üzleti titoknak.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés 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 a Megbízott köteles minden segítséget a Megbízó részére megadni, a helyszíni vizsgálaton jelen lenni az ellenőrzés hatékonysága és a Megbízó kötelezettségeinek megfelelő teljesítése érdekében.

- 10.3 Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződésben meghatározott feladatainak teljesítése során tudomására jutott információkat kizárólag a jelen Szerződésben meghatározott feladatai teljesítéséhez használja fel.
- 10.4 Megbízott nem publikálhat cikkeket a vállalt szolgáltatásokkal kapcsolatban, nem hivatkozhat azokra a harmadik személyek részére nyújtott szolgáltatások során a Megbízó előzetes jóváhagyása nélkül.
- 10.5 Megbízott 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, Megbízott kivitelezői, anyagbeszállítói 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, Megbízott kivitelezői vagy anyagbeszállítói 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 Megbízott kivitelezői, az anyagbeszállítói és a felelős műszaki vezetői tevékenységet folytatóknak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, illetve nem állhat velük munkavégzésre irányuló jogviszonyban.

Megbízott kijelenti, hogy jelen Szerződés teljesítésével összefüggésben vele szemben nem állnak fenn jogszabályban meghatározott összeférhetlenségi okok.

## **11. ÉRTESÍTÉSEK, KAPCSOLATTARTÓ SZEMÉLYEK**

### **11.1 Értesítések**

- 11.1.1 A Felek egymáshoz intézett nyilatkozatait e-mailben, postai úton vagy személyes kézbesítés útján kell elküldeni a Felek értesítési címére, megjelölve azt a felelős személyt is, aki a címzettnek a nyilatkozat vételére illetékes. A jelen Szerződés módosítása vagy megszüntetése vonatkozásában a hivatalos kapcsolattartás módja cégszerűen aláírt levél, melyet ajánlott-tértivevényes küldeményként kell kézbesíteni. A Felek az értesítési címük vagy a vételre 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 jelen Szerződés teljesítése során az alábbi kapcsolattartókat jelölik meg:

#### A Megbízó részéről:

Főpolgármesteri Hivatal Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztály  
Név: dr. Nagy Judit főosztályvezető  
Tel.: +36 1 327-1656  
Fax: +36 1 327-1863  
E-mail: k.nagy.judit@budapest.hu

A Megbízott részéről:

Név: Wertán Zsolt Zoltán ügyvezető

Tel.: +36 1 328-0298

Fax: +36 1 328-0297

E-mail: wertan.zsolt@enviroduna.hu és titkarsag@enviroduna.hu

A Megbízott műszaki ellenőr képviselője:

Név: Csuka Ákos főmérnök

Tel.: +36 1 328-0512

Fax: +36 1 328-0297

E-mail: csuka.akos@enviroduna.hu

A fenti adatok megváltozását a Felek 5 (öt) munkanapon belül, írásban közlik egymással, amely nem minősül szerződésmódosításnak. A kapcsolattartók adatainak módosítása - kapcsolattartó személyében bekövetkező változás - nem igényli a jelen Szerződés módosítását.

## **12. ADATVÉDELMI RENDELKEZÉSEK**

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés előkészítése során a kapcsolattartási adatok, mint személyes adatok megadására a másik féllel való szerződéskötés, valamint szerződés létrejötte esetén annak teljesítése érdekében van szükség. Felek a jelen Szerződés teljesítése során az adatvédelemre vonatkozó jogszabályok, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: GDPR rendelet) illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Info tv.), rendelkezéseinek betartásával kötelesek eljárni. Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás megkötésével, teljesítésével összefüggő adatkezelésről az érintettek a GDPR Rendelet 12. cikke alapján a 13. és 14. cikkben meghatározott tartalmú tájékoztatást megkapták. A Fővárosi Önkormányzat adatvédelmi tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.

## **13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

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

Mindkét Fél kijelenti, hogy:

- a) kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkezik a jelen Szerződés aláírására és teljesítésére; a jelen Szerződés aláírását az erre kijelölt vezető testülete szabályszerűen engedélyezte, és az megfelel az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek;
- b) a jelen Szerződést a Fél nevében aláíró személy megfelelő, a vonatkozó jogszabályok által megkívánt aláírási joggal rendelkezik, így részéről a jelen Szerződés aláírása és teljesítése nem

- eredményezi más, olyan Szerződés vagy egyéb jognyilatkozat megszegését, amelyben félként szerepel;
- c) nincs olyan függőben levő kötelezettsége vagy érdekkörében levő más körülmény, amely kedvezőtlenül hathat a jelen Szerződésben foglaltak érvényességére, teljesítésére vagy saját teljesítési készségére, illetve képességére;
- d) a jelen Szerződés hatálya és érvényessége nem függ harmadik személy hozzájárulásától vagy egyetértésétől.

Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

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

Jelen Szerződést a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kellő felhatalmazás alapján, jóváhagyólag minősített elektronikus aláírással aláírták.

*Kelt a minősített elektronikus aláírásokba foglalt időbélyegzők szerinti időpontban.*



**Megbízó**  
Budapest Főváros Önkormányzata  
Karácsony Gergely főpolgármester

Elektronikusan aláírta:

Wertán Zsolt Zoltán  
2025-12-19 08:05:23 +0100



**Megbízott**  
ENVIRODUNA Kft.  
Képviseli: Wertán Zsolt Zoltán ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:



Bakó Aliz  
gazdasági igazgató

Dr.  
Szelestey  
Vera

Digitálisan aláírta:  
Dr. Szelestey Vera  
Dátum: 2025.12.17  
11:51:38 +01'00'



LÁTTAM  
dr. Nagy Judit  
főosztályvezető

## A Projekt leírása

### Előzmények

Európa számos városához hasonlóan Budapest is fenyegető lakhatási válsággal néz szembe, amelyet az energia válság és az emelkedő infláció tovább fokoz. A legtöbb közép- és kelet európai városhoz hasonlóan Budapestre is jellemző az alacsony, gyenge szabályozott magánbérleti szektor (10-12%) és egy fejletlen szociális bérlakásrendszer (4%) jellemzi. Az energiaválság előtt a háztartások 6%-a nem tudta megfelelően fűteni otthonát és legalább 25%-ukat fenyegette az energiaszegénység kockázata.

Ugyanakkor a lakosok számára már több mint egy évtizede nem állnak rendelkezésre nagyobb léptékű energetikai korszerűsítési programok, és a lakásállomány nagy részének energiahatékonysága súlyos hiányosságokat mutat. Ebben az összefüggésben a különböző társadalmi csoportokhoz tartozó emberek egyre nagyobb hányadát érintik a lakhatással kapcsolatos kihívások, például az energiaszámlák kifizetésének vagy a piaci szintű lakásbérleti díjak megfizetésének képtelensége. Ez utóbbi az elmúlt 10 évben megduplázódott, Budapesten pedig meredeken, mintegy 30%-kal nőtt az elmúlt 4-5 évben.

Ez a kihívás a megfizethető lakhatási lehetőségek szűkülését eredményezi, beleértve a megmaradt állami lakásokat is, és olyan bátor és innovatív megoldásokat igényel, amelyek a növekvő és diverzifikálódó lakossághoz igazodnak az energiaszegénység által hagyományosan és újonnan érintett csoportokra egyaránt.

Az EU és a Partnerség által közösen finanszírozott AHA Budapest egy integrált lakhatási szolgáltatási modellt alakít ki és teszteli azt az energiaszegénység leküzdésére és életképes megoldásokat kíván nyújtani a kiszolgáltatott és veszélyeztetett csoportok számára azáltal, hogy gyorsan hozzáférhető, kiváló minőségű, megfizethető és energiatakarékos lakhatási lehetőségeket kínál, a kedvezményezettek önellátását elősegítő szolgáltatásokkal kiegészítve.

Az AHA modell egy moduláris szolgáltatáscsomagra épül, amely különböző bérleti formákat (állami, magánbérlet és lakástulajdon) foglal magában. Állandó és ideiglenes lakhatási lehetőségeket kínál, mind az állami, mind a magánlakásállományra támaszkodva. A magas kockázatú beavatkozások a közvetlen lakhatási szükségletűeket és az energiaszegény lakástulajdonosokat egyaránt szolgálják, miközben minimalizálják Megbízó feszített önkormányzati költségvetésére nehezedő pénzügyi terheket.

A modellnek, számos egyéb modul mellett része a használaton kívüli, nem lakóépületek szociális lakhatás céljára történő hasznosítására tett kísérlet, energiahatékony technológiák és alacsony költségű, esztétikus, moduláris belsőépítészeti alkalmazásával, inkluzív tervezési megközelítésekkel, a kedvezményezettek bevonásával. További elem a bérlők részvételének tesztelése a karbantartásban vagy a közösségi szolgáltatásokban, ami további jövedelemhez juttatja őket.

### Megvalósítandó műszaki tartalom:

Az épület összesen: 2 449,69 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű, az épület gerincmagassága: - lapostetős - párkánymagasság: 64-es szárny: 8,95 m, 67-es szárny: 11,94 m ereszmagassága - lapostetős - párkánymagasság: 64-es szárny: 8,95 m, 67-es szárny: 11,94 m tervezett építménymagassága: 10,76 m.

Az épületben kialakításra kerül:

- -2 pincszinten: 1 db tárolóhelyiség,
- -1 pincszinten: 1 db elektromos helyiség, 1 db közműfogadó helyiség, 1 db gépészeti helyiség, 1 karbantartói helyiség, 2 db tárolóhelyiség a közösségi tér számára, 6 db tárolóhelyiség, közlekedő, lépcsőház
- 0 földszinten: 1 db babakocsi tárolóhelyiség, 9 db lakás, közösségi tér: 1 db zárható iroda, 2 db terem, 1 db teakonyha, 2 db WC és kézmosó, 1 db akadálymentes WC és 1 db takszer, lépcsőház, bejárati terek, közlekedő,
- 1. emeleten: 11 db lakás, 1 db közös mosókonyha, lépcső, közlekedő
- 2. emeleten: 6 db lakás, 1 db tetőtéri pavilon, lépcsőház, közlekedő, járható tetőterasz, extenzív zöldtető

- 3. tetőtéren: 3 db levegő-víz hőszivattyú fűtési/hűtési és melegvíz termelési igények kielégítésére, akusztikai takarás, 87 db napelem
- meglevő szennyvíz, víz bekötések használata, meglevő gázbekötés megszüntetése
- belső válaszfalak bontása, új válaszfalak építése, szerkezeti megerősítések, homlokzati vázkitöltő falak bontása építése, új vakolt és klinkerlapka burkolatú hőszigetelő homlokzat építése, nyílászárók bontása, új nyílászárók beépítése, padlórétegredek szerkezetig való bontása, új rétegrend építése, tetőrétegredek szerkezetig való bontása, új egyenes rétegrendű lapostető építése
- 1299 m<sup>2</sup> –en kertészeti munkák (tereprendezés, gyepesítés, faültetés, kukatároló, 7 db kerékpártároló, 8 db gépkocsi parkoló, bevezető aszfaltút, kerítés bontása, felújítása és építése)
- 2 db bejárati lépcső részleges bontása és felújítása, 1 db bejárati lépcső bontása és új lépcső építése, 1 db akadálymentes rámpa építése.

A jelen Szerződés 5.6. pontja szerinti díj megállapításához figyelembe vett beruházási költség: 1.346.447.055,- Ft + ÁFA.

**Részletes feladatmeghatározás**  
**A Megbízott által ellátandó, a Projekt megvalósításával összefüggő műszaki ellenőri feladatok**  
**a Projekt egyes szakaszaiban**

**1. Megbízott feladatai és kötelezettségei az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16. §-ában meghatározott építési műszaki ellenőri tevékenység körében különösen:**

- a) Felel a Településképi bejelentés határozatban, valamint a kivitelezési tervekben foglaltak betartásáért;
- b) Amennyiben jogszabály előírja, meghatalmazás alapján elvégzi az E-Építési Napló készenlétbe helyezését;
- c) Lefolytatja az építési munkaterület átadási eljárást;
- d) Felel az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének műszaki ellenőrzéséért;
- e) Az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján
- f) Szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése;
- g) Az (elektronikus) építési napló(k) ellenőrzése, abban a szükséges bejegyzések megtétele és egyéb jegyzőkönyvek észrevételezése, ellenjegyzése;
- h) Kooperációs megbeszélések összehívása és lebonyolítása
- i) A hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban;
- j) A műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére;
- k) A Feladat előrehaladásáról építető igénye szerint adatszolgáltatást teljesít;
- l) A munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése; az eltakarási engedély megadása
- m) Az átadás-átvételi eljárás lefolytatása;
- n) A beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése;
- o) Az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban;
- p) Műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése;
- q) Műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására);
- r) Pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése;
- s) Teljesítés szakmai igazolása a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül;
- t) A fővállalkozó kivitelező szerződésében meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása;
- u) Annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az Étv. 41. §-a szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése;
- v) Építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével;
- w) Összehangolni a felelős műszaki vezetők tevékenységét, és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok - az építési napló részeként - az építető rendelkezésére álljanak;

- x) Hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építetőt haladéktalanul értesíteni;
- y) Annak ellenőrzése, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, továbbá amennyiben jogszabály előírja az építési napló elektronikus vezetését, az elektronikus építési napló aktiválása megtörténjen;
- z) Annak ellenőrzése, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.

## **2. A Megbízottnak a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16.§ (3) bekezdése szerint meghatározott további feladatai és kötelezettségei különösen**

- 2.1 Megbízott köteles gondoskodni műszaki ellenőrnek/ellenőreinek szükség szerinti helyszíni jelenlétéről, a projektelemek megvalósítása folyamán.
- 2.2 Megbízott köteles a hozzá beérkezett információt, adatokat és általa jóváhagyott tervdokumentációkat a Megbízó rendelkezésére bocsátani.
- 2.3 Megbízott köteles a Szolgáltatás teljesítése során a vállalkozókkal, szállítókkal szemben felmerült vitás kérdésekben dönteni a Megbízóval történt előzetes egyeztetés után.
- 2.4 Megbízott a kivitelezési munkákkal kapcsolatos peres ügyekben köteles közreműködni és saját közreműködéséről rendszeresen tájékoztatnia kell a Megbízót.
- 2.5 A kivitelezés időszakában Megbízott jelen Szerződés 2. sz. melléklet 1. pontjában felsorolt feladatokon túl ellátja az alábbi feladatokat.

### **2.5.1 A munkaterület biztosításának előkészítése:**

- (1) a vállalkozók által benyújtott dokumentumok és tervek felülvizsgálata, véleményezése valamennyi vállalkozási, szállítási szerződésben;
- (2) a tervező és a vállalkozó által a vállalkozási szerződésük értelmében benyújtott tervek átvizsgálása, ellenőrzése és észrevételek hozzáfűzése a tervezés valamennyi fázisában, majd a kivitelezés alapjául szolgáló tervek jóváhagyása;
- (3) munkahely-munkaterület átadása a vállalkozóknak jegyzőkönyv készítése mellett;
- (4) a vállalkozóknak, szállítóknak hivatalos átadásra kerülő dokumentációk átvizsgálása, a vállalkozók, szállító által tett módosítások és kiegészítések felülvizsgálata és véleményezése, jelentés a Megbízó részére;

### **2.5.2 Folyamatos műszaki ellenőrzés ellátása:**

- (5) a műszaki ellenőri tervdokumentációk és iratok kezelése, a tervdokumentációk és a hatósági engedélyek, előírások alapján a kivitelezés folyamatos és állandó figyelemmel kísérése, a környezetvédelmi előírások végrehajtásának felügyelete, mennyiségi és minőségi ellenőrzés, hiba, illetve eltérés esetén a szükséges intézkedések megtétele;
- (6) átfogó fizikai ellenőrzés a műszaki ellenőrökről szóló jogszabályoknak, kézikönyveknek és szakmai szabályoknak megfelelően;
- (7) az építési napló vezetésének rendszeres ellenőrzése. A kivitelezéssel kapcsolatos észrevételeiről építési naplóbejegyzést tesz, illetve a szerződést érintő kérdések esetén a kivitelezői bejegyzésre előírt határidőn belüli válaszokat – a Megbízóval történt konzultáció szerint – megadja;
- (8) átfogó pénzügyi ellenőrzés;
- (9) a vállalkozók számára a vállalkozási szerződésben előírt jelentések ellenőrzése, jóváhagyása;
- (10) határidők és részhatáridők szerződés szerinti betartásának ellenőrzése;
- (11) a pótmunkák, többletmunkák, változtatási utasítások indokoltságának vizsgálata és szükség esetén azok elrendelése vagy elutasítása a Megbízó egyetértésével;

- (12) közreműködés a Megbízó érdekkörében esetlegesen felmerülő építési akadályok elhárításában;
- (13) Megbízó igényei szerint műszaki, pénzügyi jelentések készítése;

#### 2.5.3 Koordináció:

- (14) valamennyi építési helyszín tekintetében a munka-, környezet-, balesetvédelmi és biztonsági kérdésekben.
- (15) a számlák (rész- és végszámlák) alaki és tartalmi igazolása és a Megbízó részére a kifizethetőség igazolása (mennyiségigazolás);
- (16) az esetleges számlaviták eldöntéséhez szükséges bizonylatok összeállítása, a számlaegyeztetések lefolytatása.

#### 2.5.4 Az átadás-átvételi eljárás szabályszerű lefolytatása:

- (17) a vállalkozók készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvételi eljárás összehívása, valamennyi érdekelt és érintett fél meghívása;
- (18) A műszaki átadás-átvételi eljárás előkészítése, az átadási dokumentáció felülvizsgálata;
- (19) nyilatkozattétel az átvétel tekintetében javaslatként a Megbízónak a létesítmény átvételéről.

#### 2.6 A jótállási időszak alatt és annak végén:

- (20) az előírt időn belüli utó-felülvizsgálati eljárás lefolytatása; a feltárt ill. az üzemeltetőtől kapott hibajegyzékben jelzett és a jótállási, szavatossági felelősség körébe tartozó hibák, hiányosságok kijavíttatása;
- (21) nyilatkozattétel a Megbízó felé, a vállalkozók rendelkezésre bocsátott garanciáinak felszabadíthatósága tekintetében;

Fenti 1., 2. pontban foglaltakon túl Megbízott köteles ellátni minden a jogszabályok, illetve szakmai szabályok szerint műszaki ellenőr tevékenységéhez tartozó feladatokat, kötelezettségeket.

Megbízott a feladatainak ellátása során, különösen az alábbi jogszabályok figyelembevételével köteles eljárni:

- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- 2023. évi C. törvény - a magyar építészetről
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról

### 3. Megbízott műszaki ellenőrei, névjegyzéki jelük és regisztrációs számuk

|                  |                          |                   |
|------------------|--------------------------|-------------------|
| Csuka Ákos       | ME-VZ, ME-M, ME-É, ME-KÉ | 13-55804          |
| Narancsik Zsolt  | ME-G                     | 01-60930          |
| Bálint András:   | ME-VZ, ME-M, ME-É, ME-KÉ | 13-63376          |
| Csapodi Kristóf: | ME-VZ, ME-M, ME-É, ME-KÉ | 01-65525          |
| Varga Máté:      | ME-VZ, ME-M, ME-É, ME-KÉ | 01-66239          |
| Mezei Antal:     | VZ-TEL, SZV, TV, ME-VZ   | 13-5874           |
| Kiss András      | ME-V, V                  | 01-0511, 01-58054 |



RSM Hungary  
Adótanácsadó és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.  
1139 Budapest Váci út 99-105 Balance Hall épület 4. emelet.  
T 06 1 886 3700 | 06 1 886 3701  
F 06 1 886 3729  
E [info@rsm.hu](mailto:info@rsm.hu)  
W [www.rsm.hu](http://www.rsm.hu)

**Enviroduna Beruházás Előkészítő Kft.**

Curia utca. 3.  
Budapest  
1053

Budapest, 2024. július 15.

## Tárgy: Útépítés, mély- és magasépítés projekthez kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatás - Piaci árelemzés

**Tisztelt Enviroduna Beruházás Előkészítő Kft.!**

Megbízásunknak megfelelően az alábbiakban megküldjük a 2024. július 11-i ajánlatunk szerinti, útépítéshez, mély- és magasépítéshez kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatásra vonatkozó árelemzést.

### 1. Megbízásunk tárgya, az ügylet háttere

Az Enviroduna Beruházás Előkészítés Kft. (továbbiakban: „Enviroduna” vagy „Társaság”) a Budapest Főváros Önkormányzata 100%-os tulajdonában lévő vállalat. Az RSM Hungary Zrt. (továbbiakban: „RSM”) arra kapott megbízást a Társaságtól, hogy készítsen egy árelemzést annak megállapítására, hogy az útépítés, mély- és magasépítéshez kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatás esetén a teljes projekt értékére vetítve milyen mértékű szolgáltatási díj tekinthető piacinak százalékos értékben meghatározva.

Az árelemzés elvégzése során az **adójogi „szokásos piaci ár” elvéből** indultunk ki. A magyar, illetve nemzetközi adójogi gyakorlat a szokásos piaci ár meghatározása során kifejezetten elismeri, hogy a piaci árat tartományként kell/ lehet meghatározni, és a vizsgált ellenértéknek ebbe a piaci sávba kell beleférnie.

Ajánlatunknak megfelelően kizárólag az Önök által küldött Excel táblázatban foglalt adatokra támaszkodtunk, amely historikus adatokat tartalmaz hasonló jellegű (útépítés, mély- és magasépítés) projektek teljes értékének, illetve a műszaki szerződések értékének arányára vonatkozóan.

Az RSM Hungary Zrt. (továbbiakban: „RSM”) arra kapott megbízást a Társaságtól, hogy készítsen egy árelemzést annak alátámasztására, hogy a műszaki szolgáltatásokhoz kapcsolódóan milyen ár vagy ártartomány tekinthető szokásos piaci mértékűnek.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
TAX | ACCOUNTING | AUDIT | PAYROLL | HR

## 2. Szabályozási háttér

Tekintettel arra, hogy az árelemzés elvégzése során az adójogi „szokásos piaci ár” elvéből indulunk ki, ezért a továbbiakban az erre vonatkozó szabályozás kerül bemutatásra.

Nemzetközi szempontból a szokásos piaci ár elve az OECD tagországok által elfogadott nemzetközi standard, amelyet a transzferárak adózási célokra való megállapításához kell használni.

Magyar szempontból a transzferárra vonatkozó alapvető előírásokat a társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban „Tao tv.”) 18. paragrafusa tartalmazza. A szabályozás első ízben 1992-ben jelent meg a jogszabályban, ezt követően azt kisebb mértékben többször módosították. A Tao tv. 2003. január 1-től hatályos módosítása a 18. paragrafust egy új, transzferár-nyilvántartási kötelezettséget előíró bekezdéssel egészítette ki, melynek részletes szabályozását a szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről szóló 32/2017 (X. 18) NGM rendelet (a továbbiakban: „NGM rendelet”) tartalmazza.

A szokásos piaci ár elve szerint, amennyiben „két vállalkozás egymás közötti kereskedelmi vagy pénzügyi kapcsolatai tekintetében olyan feltételeket teremt, vagy köt ki, amelyek különböznek a független vállalkozások között alkalmazottaktól, úgy az a nyereség, amelyet a vállalkozások egyike e feltételek nélkül elért volna, azonban e feltételek miatt nem ért el, e vállalkozás nyereségéhez hozzászámítható és ennek megfelelően megadóztatható”<sup>1</sup>. A szokásos piaci ár elvének alkalmazása a gyakorlatban az ellenőrzött vállalkozási ügylet minden jellemző feltételének egy független vállalkozások közötti ügyletben alkalmazott feltételekkel való összehasonlításán alapul.

Az OECD tagországok megállapodtak abban, hogy a kapcsolt vállalkozások nyereségessége adózási célból módosítható a transzferárakból esetlegesen eredő torzítások megszüntetése és a szokásos piaci ár elvének megfelelés biztosítása érdekében. A transzferár elemzés során alkalmazott módszer kiválasztása nagymértékben függ a fenti tényezők összehasonlíthatóságától.

A Tao. tv. 18. paragrafusa a szokásos piaci ár megállapítására használható módszereket is nevesíti:

- a) Összehasonlító árak módszere;
- b) Vízszintes árak módszere;
- c) Költség és jövedelem módszer;
- d) Ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer;
- e) Nyereségmegosztásos módszer, illetve
- f) Egyéb módszerek.

Az a)-c) pont alatti módszerek az úgynevezett hagyományos ügyleti módszerek. A d)-e) pont alatti módszerek az úgynevezett ügyleti nyereségen alapuló módszerek. Egyéb módszerek abban az esetben alkalmazhatók - a Tao. tv. előirásai és az OECD Irányelvek szerint -, amennyiben a hagyományos ügyleti módszerek és az ügyleti nyereségen alapuló módszerek alkalmazása nem lehetséges.

Az OECD Irányelvek is kiemelten foglalkoznak az egyes hagyományos ügyleti módszerekkel, az ügyleti nyereségen alapuló módszerekkel, illetve az OECD által elfogadott egyéb módszerekkel.

A transzferárazási módszer kiválasztását - többek között - a következő tényezők befolyásolják:

---

<sup>1</sup> OECD Modellegyezmény 9. cikk

- A vizsgált vállalatközi ügylet típusa;
- A fellelhető független felek közt végbemenő ügyletek összehasonlíthatósági foka a vizsgált vállalatközi tranzakcióval;
- A nyilvánosan hozzáférhető adatok mélysége az összehasonlítható ügyletekről, stb.

### Összehasonlító árak módszere (Comparable uncontrolled price method - „CUP módszer”)

A CUP módszer az ellenőrzött ügylet során alkalmazott árat veti össze egy összehasonlítható független felek közti ügyletben kialakult árral. Amennyiben lehetséges ilyen összehasonlítható ügylet azonosítása, úgy a **CUP módszer a legközvetlenebb és legmegbízhatóbb a szokásos piaci ár elvének alkalmazására.**

Az OECD Irányelvek szerint, amennyiben ilyen megfelelően összehasonlítható ügyletek rendelkezésre állnak, úgy a CUP módszer **prioritást élvez a többi módszerrel szemben.** A módszer abban az esetben is alkalmazható amennyiben az ügyletek közti különbségek torzító hatásának kiküszöbölése lehetséges megfelelően pontos helyesbítések alkalmazásával.

A CUP módszer alkalmazásakor összehasonlítható ügyleteket jellemzően két forrásból azonosíthatunk:

- Belső összehasonlítható ügyletek jellemzően akkor állnak rendelkezésre amennyiben egy vizsgált társaság ugyanazokat a termékeket vagy szolgáltatásokat értékesíti mind független fél, mind pedig kapcsolt vállalkozásnak.
- Külső összehasonlítható ügyletek esetében más vállalkozások értékesítenek hasonló termékeket, szolgáltatásokat összehasonlítható feltételek mellett.

*Tekintettel arra, hogy rendelkezésre állnak megfelelő összehasonlítható adatok, az összehasonlító árak módszere alkalmazható, ahogy az az alábbiakban is kifejtésre kerül.*

### Viszonteladási árak módszere

A viszonteladási árak módszere jellemzően akkor alkalmazható, ha egy kapcsolt vállalkozástól megvásárolt terméket független fél felé értékesítenek tovább. A módszer alkalmazásakor a független kereskedők által összemérhető relációban elért bruttó árrést hasonlítjuk a vizsgált vállalatközi ügylet során realizált bruttó árréssel. A bruttó árrést az összehasonlítható adatok alapján a vevővel szemben érvényesített (vizzonteladási) árból számoljuk vissza úgy, hogy az fedezetet nyújtson a viszonteladó e tevékenységével kapcsolatban felmerült működési költségeire és elvárt hasznára.

Bruttó nyereség alatt az ügylet bevételeinek és a vizsgált ügylethez kapcsolható beszerzések vagy az eladott áruk előállításai költségének a különbségét értjük, tekintettel a leltár vagy a kereskedelmi készlet növekedését vagy csökkenését tükröző helyesbítésekre, de figyelmen kívül hagyva más költségeket.

Fontos megjegyezni, hogy a viszonteladási árak módszer alkalmazásakor az összehasonlíthatósági kritériumrendszer lazább, mint a CUP módszer esetében, ugyanis a termékek közti különbségek a bruttó árrést kevésbé befolyásolják, mint magát az árat. Mindezekre tekintettel a viszonteladási módszer alkalmazásakor az ellátott funkciók és viselt kockázatok összehasonlíthatóságára helyeződik a hangsúly, azonban a megbízhatóság növelése érdekében továbbra is fontos a termékek hasonlósága.

*Tekintettel arra, hogy a vizsgált mérnöki szolgáltatás nem viszonteladási tevékenységhez kapcsolódik, a viszonteladási árak módszere nem alkalmazható.*

### Költség és jövedelem módszer

A költség és jövedelem módszer a viszonteladási árak módszerhez hasonló elven működik, azzal a különbséggel, hogy ez a módszer a költségek oldaláról vizsgálja a bruttó jövedelmezőséget. A módszer alkalmazásakor a vizsgált vállalatközi termék, illetve

szolgáltatás-értékesítésen realizált bruttó haszonkulcsot hasonlítjuk a szokásos piaci (független felek által hasonló relációban elért) bruttó haszonkulcshoz. A bruttó hasznot az összehasonlítható adatok alapján a gyártó, szolgáltatást nyújtó fél költségeiből kiindulva számoljuk ki úgy, hogy azt megnöveljük egy költségarányos haszonnal, mely fedezetet nyújt egy elfogadható nyereségre a végzett tevékenységre és piaci feltételekre tekintettel.

A bruttó nyereség alatt az ügylet bevételeinek és a vizsgált ügylethez kapcsolható beszerzések vagy az eladott áruk előállításai költségének a különbségét értjük, tekintettel a leltár vagy a kereskedelmi készlet növekedését vagy csökkenését tükröző helyesbítésekre, de figyelmen kívül hagyva más költségeket.

Hasonlóan a viszonteladási árak módszeréhez, a termékbeli különbségek ugyancsak kisebb hatással vannak a bruttó haszonkulcsra, mint a termék ára a CUP módszer alkalmazása esetén, ezért a fő összehasonlíthatósági kritériumok ugyancsak az ellátott funkciók és vállalt kockázatok, hasonló piaci körülmények. A költség és jövedelem módszer alkalmazásakor kiemelt figyelemmel kell lenni a költségalap összehasonlíthatóságára (azaz a költségalap ugyanazokat a költségelemeket tartalmazza a vizsgált vállalatközi, illetve összehasonlítható ügylet tekintetében). Másik fontos tényező a számviteli következetesség, ugyanis előfordulhat, hogy az egyes országok számviteli szabályai a tevékenység önköltségét másképp definiálják, illetve vállalatok között is előfordulhatnak különbségek a bruttó hasznot érintő költségek elszámolásában.

*Tekintettel arra, hogy a Társaság a Budapest Főváros Önkormányzatától kapott megbízások alapján az önköltségi áron felül nem realizálhat nyereséget, ezért speciális helyzetben van a piaci szereplőkhöz képest, és emiatt a költség és jövedelem módszere nem alkalmazható, illetőleg jóval megbízhatóbb és célravezetőbb eredményre vezet az összehasonlító árak módszere.*

### Ügyleti nettó nyereségen alapuló módszer (Transactional net margin method - „TNMM”)

A TNMM a vizsgált vállalatközi ügylet során realizált nettó nyereséget vizsgálja egy megfelelő alaphoz viszonyítva (például árbevétel, költségek, eszközök). Ebből a szempontból a TNMM a viszonteladási árak, illetve költség és jövedelem módszerhez hasonlóan működik, azzal a különbséggel, hogy a TNMM a bruttó jövedelmezőség helyett a nettó nyereségesség szintjét vizsgálja.

A TNMM előnye, hogy az ügyletbeli különbségek kevésbé befolyásolják a nettó nyereségességet, mint a piaci árat a CUP módszer esetében, illetve a nettó nyereségesség kevésbé érzékeny a vizsgált és összehasonlítható ügyletek közti funkcionális különbségekre, mint a bruttó jövedelmezőség a viszonteladási árak, illetve költség és jövedelem módszer alkalmazásakor. Hátránya azonban, hogy inkább indirekt módon hasonlítja össze a vizsgált tevékenységet és nem tranzakció szinten.

*Hasonlóan a költség és jövedelem módszeréhez, a Társaság a megbízásai elvégzése során - jogszabály alapján - a költségein felül nem realizálhat nyereséget, így nem lehetséges a piacon hasonló tevékenységet végző vállalkozások által elért nyereséghez hasonlítani a Társaság eredményességét. Tekintettel egyrészt erre, másrészt, hogy az ügyleti nettó nyereségen alapuló módszernél közvetlenebb módszerek is rendelkezésre állnak a szokásos piaci ár vizsgálatára, ennek a módszernek az alkalmazását is elvetettük.*

### Nyereségmegosztásos módszer

A nyereségmegosztásos módszer alkalmazása során először meg kell határozni az ügyleten realizált teljes nyereséget, amelyet az ügyletben részt vevő kapcsolt vállalkozások közösen értek el. Az összesített nyereséget aztán – indokolt gazdasági alapon (esettől függően pl. árbevétel, K+F költségek, létszám) – úgy kell megosztani, amely megfelel annak, ahogy független vállalkozások jártak volna el hasonló ügyletben.

Az ügyleti nyereség megosztásának módszere lehet a legalkalmasabb a szokásos piaci ár megállapítására, ha a felek értékes, egyedi immateriális javakat használnak az ügyletben, mert sok esetben bonyolult az immateriális javak beazonosítása és értékelése

(nem feltétlenül regisztrált, jogvédett javakról van szó), ez a módszer viszont biztosítja a sajátosságok figyelembe vételét. Ezen túl, használható összetett, integrált ügyletekben is.

*Az ügyletek teljesítése során a felek nem használnak olyan immateriális javakat, mely megindokolná a nyereségmegosztásos módszer használatát.*

### 3. A kiválasztott módszer alkalmazása

Az Enviroduna esetében nem elérhetőek belső összehasonlítható adatok, tekintettel arra, hogy a Társaság gyakorlatilag kizárólag egyetlen megbízótól, Budapest Főváros Önkormányzatától kap megbízásokat. Emiatt a belső összehasonlító árak módszere nem alkalmazható.

Külső összehasonlítható adatok azonban rendelkezésre állnak, tekintettel arra, hogy a Közbeszerzési Hatóság honlapján, illetve a Közbeszerzési értesítőben elérhetőek olyan nyilvános hirdetmények, amelyek az azonos tárgyban lefolytatott eredményes közbeszerzési eljárások során a nyertes ajánlatok adatait tartalmazza.

**A jelen árelemzés szempontjából ezek a hirdetmények - mint külső összehasonlítható adatok - szolgáltatják a legközvetlenebb alapot a szokásos piaci ár meghatározására, mivel:**

- nyilvánosan hozzáférhetőek;
- a Társaságtól független projektek árait tartalmazza, egész Magyarország területén (így biztosítva a diverzifikációt);
- az összehasonlítható projektek tárgya a vizsgált tevékenységgel összehasonlíthatónak tekinthetőek, vagyis úépítés, mély- és magasépítéshez kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatásra vonatkoznak
- ugyanazzal a módszertannal határozzák meg a műszaki tevékenység ellenértékét (teljes projekt és a műszaki tevékenység értékének aránya).

Jelen árelemzés keretében mindösszesen **23 különböző közbeszerzési hirdetmény** került azonosításra, a 2020. és 2024. közötti időszakban.

Jelen árösszehasonlítás vizsgálandó évek száma minden esetben a konkrét körülményektől függ, de általában 3-5 éves adatsorok alkalmazása a jellemző. Összehasonlító adatok 2018-tól kezdődően álltak rendelkezésre, ezért tekintettel a hazai és nemzetközi transzferár gyakorlatra, az árelemzés elvégzésekor a rendelkezésre álló 5 éves időszakra (2020-2024) vonatkozó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, azaz a 2019-ben, illetve azt megelőzően kiírt projekteket figyelmen kívül hagytuk.

Ezzel tehát a **végző lista 23 hirdetményből áll**, amelyeket az alábbi táblázatban foglaltunk össze.

**A táblázat tartalmazza:**

- a projektek nevét, jellegét;
- a projektek teljes költségét;
- a projektek kivitelezéséhez kapcsolódó mérnöki szerződés értékét;
- a mérnöki szerződés értékének a teljes projekthez viszonyított arányát;
- a hirdetmények azonosító számát, valamint;
- a hirdetmények közzétételi dátumát, valamint
- a projektek jellegét.

| Ssz. | Projekt neve                                                                                                       | Projekt teljes költsége | Mérnök szerződés értéke | Arány a projekt értékéhez | Hirdetmény száma | Közzététel dátuma | Jellege     |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1.   | Budaörs, Kossuth Lajos utca burkolat rekonstrukció, 0,686 km hosszon és 2 db okos zebra (gyalogátkelő) kialakítása | 329 537 659             | 4 990 000               | 1,51%                     | 4320/2024        | 2024              | útépítés    |
| 2.   | Budaörs, 1.sz. főúton Kötő utcai gyalogos átkelőhely átépítése, 1 db okos zebra (gyalogátkelő) kialakítása         | 67 976 747              | 1 090 000               | 1,60%                     | 4320/2024        | 2024              | útépítés    |
| 3.   | Nyíregyházi Ipari Park bővítése és infrastrukturális fejlesztése                                                   | 31 297 285 974          | 1 950 000 000           | 6,23%                     | 10307/2023       | 2023              | útépítés    |
| 4.   | Székesfehérvár Homokos burkolat-felújítás 0+000 – 1+045 km szelvény között                                         | 178 750 000             | 4 400 000               | 2,46%                     | 0095/2021        | 2021              | útépítés    |
| 5.   | Csepeli Szabadkikötő fejlesztési területe közmű- és úthálózatának megvalósítás                                     | 1 197 415 092           | 13 300 000              | 1,11%                     | 5872/2021        | 2021              | útépítés    |
| 6.   | Liget Budapest projekt keretében Dózsa György úti mélygarázs megvalósítása                                         | 7 591 584 618           | 178 459 277             | 2,35%                     | 13512/2020       | 2020              | útépítés    |
| 7.   | Ipoly-híd építése Ipolydamásd-Chl'aba között                                                                       | 3 838 629               | 64 941                  | 1,69%                     | 1950/2021        | 2021              | útépítés    |
| 8.   | Déli összekötő vasúti Duna-híd korszerűsítése, kiviteli tervek készítése és kivitelezési munkák elvégzése          | 35 921 393 827          | 673 117 000             | 1,87%                     | 0759/2021        | 2021              | útépítés    |
| 9.   | 23. és 25. számú főút fejlesztése                                                                                  | 43 410 887 886          | 1 960 000 000           | 4,51%                     | 8368/2022        | 2022              | útépítés    |
| 10.  | M4 gyorsforgalmi út Törökszentmiklós-Kisújszállás (Kelet) közötti nyomvonala                                       | 133 901 046 713         | 1 595 000 000           | 1,19%                     | 20917/2022       | 2022              | útépítés    |
| 11.  | Liget Budapest projekt keretében Magyar Zene Háza létesítmény megvalósítása                                        | 23 068 762 342          | 556 368 090             | 2,41%                     | 13514/2020       | 2020              | magasépítés |
| 12.  | Kecskeméti Városháza műemléki felújítása                                                                           | 3 415 837 000           | 91 000 000              | 2,66%                     | 0471/2021        | 2021              | magasépítés |

| Ssz. | Projekt neve                                                                                                                                                                | Projekt teljes költsége | Mérnök szerződés értéke | Arány a projekt értékéhez | Hirdetmény száma | Közzététel dátuma | Jellege     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 13.  | Budapest I. kerület, Szentháromság tér 6. szám alatti egykori pénzügyminisztériumi épület rekonstrukciója                                                                   | 54 378 709 418          | 1 636 026 470           | 3,01%                     | 21826/2022       | 2022              | magasépítés |
| 14.  | A Liszt Intézet Moszkva (121069 Moszkva, Povarszkaja u. 21., Oroszország) teljeskörű felújítása és funkcióváltása kapcsán a komplett rekonstrukciós kivitelezési munkálatok | 5 762 168 363           | 87 920 000              | 1,53%                     | 18191/2023       | 2023              | magasépítés |
| 15.  | Kőbányai multifunkcionális sportcsarnok és uszoda kivitelezése                                                                                                              | 46 996 642 527          | 1 148 000 000           | 2,44%                     | 20062/2021       | 2021              | magasépítés |
| 16.  | Jászberényi Szent Erzsébet Kórház fejlesztése                                                                                                                               | 454 997 001             | 6 680 000               | 1,47%                     | 0711/2022        | 2022              | magasépítés |
| 17.  | A varsói volt Kereskedelmi Kirendeltség épületének teljes körű felújítása                                                                                                   | 4 052 779 021           | 203 077 600             | 5,01%                     | 4295/2022        | 2022              | magasépítés |
| 18.  | Harkányi Gyógy- és Strandfürdő területén megvalósuló fejlesztés keretében Mediterrán-, és hullámmedence építése                                                             | 5 889 398 631           | 58 500 000              | 0,99%                     | 10379/2022       | 2022              | magasépítés |
| 19.  | Az M80 autópályát Körömend-Rábafüzes új Körömdi Mérnökségi telep                                                                                                            | 5 946 165 771           | 148 000 000             | 2,49%                     | 10921/2022       | 2021              | magasépítés |
| 20.  | Kúria Markó utca 16. sz. épületében megvalósuló nyílászáró felújítás és csere, valamint irodaterületek egy részének klimatizálása                                           | 126 950 234             | 2 800 000               | 2,21%                     | 14898/2022       | 2022              | magasépítés |
| 21.  | Csornai Járásbíróság épületének megvalósítása                                                                                                                               | 739 147 610             | 7 201 090               | 0,97%                     | 27644/2022       | 2022              | magasépítés |
| 22.  | Testnevelési Egyetem Kivitelezés II. A ütem                                                                                                                                 | 18 048 960 126          | 363 090 000             | 2,01%                     | 1851/2023        | 2023              | magasépítés |
| 23.  | Ménesi Campus felújítása                                                                                                                                                    | 13 929 831 492          | 168 894 430             | 1,21%                     | 16991/2023       | 2023              | magasépítés |

A táblázatban szereplő százalékos értékeket vizsgálva látható, hogy a vizsgált 5 évben nem látható lényeges eltérés az egyes évek adatait illetően. Így elmondható, hogy a hirdetményekben szereplő adatok alapján az útépités, mély- és magasépítéssel kapcsolatos közbeszerzések során ellátott mérnöki szolgáltatások teljes projekt díjához viszonyított aránya az elmúlt 5 évben viszonylag stabilnak mondható, különösebb kilengések nélkül. Emiatt a stabilitás miatt nem indokolt az egyes években található adatok kiigazítása.

A fenti táblázat kiemelt oszlopában látható arányszámokat figyelembe véve az alábbi eredményt kapjuk:

| Statisztikai mutató    | Mérnöki szerződés aránya (%) |
|------------------------|------------------------------|
| Minimum                | 0,97%                        |
| <b>Alsó kvartilis</b>  | <b>1,49%</b>                 |
| Medián                 | 2,01%                        |
| <b>Felső kvartilis</b> | <b>2,48%</b>                 |
| Maximum                | 6,23%                        |

A szokásos piaci ártartomány kialakításának legegyszerűbb módszere a minta legmagasabb és legalacsonyabb értékeinek kiválasztásával keletkező sáv létrehozása, mely esetünkben 0,97% - 6,23%. Az így létrejövő tartomány „szokásos piaci” mivoltát azonban jelentősen torzíthatják az esetleges kiugró értékek, valamint a terjedelem ebben az esetben a minta elemszáma is érzékeny.

Annak érdekében, hogy minél megbízhatóbb tartományt tudjunk megállapítani, ajánlatos a legalacsonyabb és a legmagasabb érték között elhelyezkedő sáv statisztikai módszerekkel történő szűkítése. 2022-től a szűkítés már jogszabályi kötelezettség, az ún. interkvartilis tartomány használatával.

Az interkvartilis tartomány az első és a harmadik kvartilis közötti értékeket, azaz a sokaság középső 50%-át foglalja magában. Az elemzés megbízhatósági szintjének növelése érdekében jelen tanulmány készítése során a szűkebb sávot kialakító interkvartilis módszert választottuk a szokásos piaci ártartomány meghatározása céljából.

Az eredmények alapján látható, hogy a 23 hirdetmény adatait figyelembe véve a piacon érvényesülő árak alapján, egymástól teljesen független, összehasonlítható projektek esetében az útépitéshez, mély- és magasépítéshez kapcsolódó műszaki ellenőri szerződések értékeinek a projektek teljes értékéhez viszonyított arányaiból képzett interkvartilis tartomány 1,49% és 2,48% között mozgott.

**Mind a magyar, mind a nemzetközi szabályozás és gyakorlat szerint az interkvartilis tartomány minden egyes elemét piaci árnak kell tekinteni, tehát kijelenthető, hogy az útépités, mély- és magasépítéshez kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatásnak a projekt teljes értékéhez viszonyított aránya esetében a szokásos piacinak tekinthető százalékos értékek interkvartilis tartományának a 1,49%, valamint 2,48% közötti értékek tekinthetők.**

Reméljük a fentiekkel segítségükre lehettünk. Amennyiben bármilyen kérdésük, kérdésük merülne fel az árelemzéssel kapcsolatban, kérjük, jelezzék.

Üdvözléssel

**Karczub János**  
Adómenedzser

**Danyi Ádám**  
Junior Adómenedzser

\* \* \*

Ajánlatunknak megfelelően kizárólag a Társaság által rendelkezésre bocsátott Excel táblázatban foglalt adatokra támaszkodtunk, amely historikus adatokat tartalmaz hasonló jellegű (útépítés, mély- és magasépítés) projektek teljes értékének, illetve a műszaki szerződések értékének arányára vonatkozóan.

Megbízásunk hatálya nem terjedt ki az alábbiakra:

- Az Excel táblázatban található hirdetések (beleértve a projektek jellegét) valóság tartalmának vizsgálata.
- Az Excel táblázatban feltüntetett hirdetésekben szereplő projektek teljes értéke, illetve a kapcsoló mérnöki szolgáltatások értékének valóság tartalmának vizsgálata.
- Az in-house beszerzés közbeszerzési törvénynek való megfelelés vizsgálata
- Annak vizsgálata, hogy a Társaság valóban szinte kizárólag a Budapest Főváros Önkormányzata megrendelésére dolgozik.
- Annak vizsgálata, hogy a Társaság valóban nyereség realizálása nélkül teljesíti megbízásait a Főváros felé, illetőleg, hogy a vonatkozó jogszabálynak milyen minőségében tesz eleget a Társaság.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy minden körülmény ellenére sem lehet kizárni sajnos azt az eshetőséget, hogy az említett összehasonlító árak módszerével alátámasztott százalékos értéket adott esetben bizonyos, - bármilyen okból kifolyólag - ellenérdekeltek körök esetleg megkísérlik kifogásolni. Elképzelhető például, hogy egy ilyen irányú szándék a költségek oldaláról kísérelné meg a piaci árat megállapítani. Eddigi, adózási területen látott tapasztalataink alapján előfordul, hogy a legnagyobb körülmény ellenére ez megtörténhet, azonban egy megfelelő – véleményünk szerint a legközvetlenebb elsődleges módszerrel – alátámasztott árelemzés jelentősen csökkenti egy esetleges későbbi kifogásolás sikerességét.

Árelemzésünket kizárólag a Társaság által rendelkezésünkre bocsátott információ, illetőleg a Társaság által rendelkezésünkre bocsátott információkkal összefüggésben a világhálón azonosított információk alapján készítettük el. Amennyiben inkonzisztenciát észleltünk, természetesen felderítettük annak hátterét, azonban előfordulhattak olyan, a ténybeli háttérre vonatkozó hiányosságok, amelyekre a vizsgálat során nem derült fény. Kérjük, amennyiben Ügyfelünk ilyen észlel, vegye fel velünk a kapcsolatot. Az árelemzés összeállítása során feltételeztük, hogy annak döntéshozatal során történő felhasználása rövid időn belül megtörténik. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy a döntéshozatal, illetve az árelemzésben bemutatott ügylet elindításának időbeli elhúzódása esetében az időközben bekövetkező jogszabályváltozások következtében szükséges lehet az árelemzés felülvizsgálata, a változásoknak megfelelő módosítása.