

## **A beruházás előkészítésének és megvalósításának legfontosabb fogalmai<sup>1</sup> (a közbeszerzés és szerződéskötés fogalmain kívül)**

### **1. A beruházás fogalma és a beruházások csoportosítása.**

A beruházás – szűkebb értelemben – az immateriális javak megszerzése, a tárgyi eszközök beszerzése, létesítése, előállítás, valamint ezek üzembe helyezéséig, illetve raktárba történő beszállításáig felmerült mindazon tevékenység, amely az és ahhoz egyedileg hozzákapcsolható.

#### **A beruházás lehet:**

*Állománynövelő*, ha a nyilvántartott eszközök leltári nyilvántartási egységének számát növeli.

*Állománybővítő*, ha a nyilvántartott eszköz nagyságát (hosszát, terjedelmét, funkcióját, tartozékait, teljesítőképességét) növeli, de új leltározási egységet nem hoz létre.

*Eszközpótló beruházás*, a selejtezett tárgyi eszköz pótlására szolgál, tehát sem az eszközállomány leltározási egységének számát, sem azok nagyságát nem növeli.

*A felújítás* a rendszeres használat következtében szükségessé váló, a tárgyi eszköz értékéhez képest jelentős költséggel járó, a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több fődarabjára kiterjedő, egyfolytában végrehajtott, a szakszerű ellenőrzést is magában foglaló, teljes szét-, illetve összeszereléssel járó általános javítás (generáljavítás, főjavítás, nagyjavítás), amely a tárgyi eszköz eredeti műszaki állapotát megközelítően vagy teljes egészében visszaállítja.

*A rekonstrukció*, a meglévő tárgyi eszközökön egyidejűleg végzett beruházási és felújítási tevékenység, amelynek során az elhasználdott tárgyi eszközök eredeti állapotát megközelítő és teljes helyreállításán túlmenően a beruházással a tárgyi eszköz kapacitása, funkciója, az eszközzel elvégezhető feladatok köre bővül.

#### **A beruházások csoportosítása a megvalósítás forrása szerint**

*Saját forrású*: A beruházásra az adott vállalat eredménye képezi a saját forrást, a vállalat vezető-testületének erre vonatkozó döntése mértékéig.

*Hitelből finanszírozott*: Pénzintézettől vagy egyéb jogi személytől szerződéses formában kapott, meghatározott visszafizetési kötelezettséggel járó pénzeszköz, amely csak konkrétan meghatározott beruházási célra vehető igénybe.

*Egyéb forrású*: Például különböző pályázatokon elnyert pénzeszköz, a pályázatban megfogalmazott célnak megfelelően és a pályázati feltételekben szabályozott eljárás szerint felhasználva, más vállalkozótól/vállalattól kapott pénzeszköz közös beruházásra, kormányzati beruházás, pénzügyi lízing.

#### **A beruházások csoportosítása a rendeltetés és a cél szerint**

*Nemzetgazdasági beruházás*: az a beruházás, amely a nemzetgazdaság tárgyi eszköz állományát bővíti, illetve a nemzetgazdaság tárgyi eszköz állományát pótolja.

---

<sup>1</sup> *forrás*: Fekete István – Dr. Husty István (szerk.) (2005.): Beruházási kézikönyv vállalkozóknak, vállalatoknak, Műszaki Könyvkiadó, Budapest. A szerzők engedélyével.  
PMSZ Építési tagozat 4. sz. melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

**Üzemgazdasági beruházás:** az a beruházás, amelynél a beruházó (üzemeltető) tárgyi eszköz állományának olyan bővülése, illetve pótlása következik be, amely a nemzet-gazdaság tárgyi eszköz állományát nem növeli.

**Építési beruházás:** Minden olyan tevékenység, amelynek célja új építmények létrehozása, építmények terjedelmének (hasznos alapterületének vagy légterének) növelése, építmények kiegészítése korábban meg nem levő épületgépészeti berendezésekkel, építmények részleges vagy teljes újraképzése, a teljes építmény rendeltetésének megváltoztatása, az építmény korszerűsítése és átalakítása, amelynek során az építmény feladatának ellátására alkalmasabbá válik, funkciója bővül, az építmény felújítása, eredeti állagának helyreállítása. Az építmény – valamely beruházás érdekében való — lebontása teljesen vagy az alapokig, a gépek alapozása.

**Építmény:** Mindazon végleges vagy ideiglenes rendeltetéssel megvalósított létesítmény, amely általában a talajjal való egybeépítés (az alapozás) révén, vagy a talaj természetes állapotának, természetes geológiai alakulatának megváltoztatása révén jöhet létre, a talajtól csak anyagaira, szerkezeteire való szétbontás útján távolítható el, úgy hogy ez által az eredeti rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik. Az építményhez tartoznak azok a víz-, villany-, gáz- és csatornázási vezetékek, fűtési, szellőző-, légűdítő berendezések és felvonók, amelyek az építmény szerkezeteibe beépítve az építmény használhatóságát és ellátását biztosítják. Az ilyen vezetékek és szerelvények akkor is az építményhez tartoznak, ha azok az építmény használhatóságának biztosítása, illetve ellátása mellett technológiai célokat is szolgálnak, vagy már a meglévő építménybe később kerülnek beépítésre.

**Épület:** Az olyan szerkezeti önálló építmény, amely a környező külső tértől épületszerkezetekkel részben vagy egészben elválasztott teret alkot, és ezzel

Az állandó, időszakos vagy idényjellegű tartózkodás,

Az üzemi termelés,

Az anyag- és terméktárolás feltételeit biztosítja.

**Egyéb építmény:** Minden épületnek nem minősülő építmény (például út, vasút, kerítés).

**Gépberuházás** körébe tartoznak a gépek és technológiai berendezések, járművek, műszerek beszerzése (beleértve a rendeltetészerű használat feltételeként előírt tartalék alkatrészek és tartozékok beszerzését is), a technológiai szerelési munkák költségei, valamint a gépberuházásokkal kapcsolatos egyéb hasznos beruházási tevékenység költségei (szállítási költség, vám-, vámkezelési költség, import forgalmi adó, bizományosi jutalék). Gépberuházásnak tekintendő a gépek, technológiai berendezések, járművek, műszerek kiegészítése vagy bővítése tartozékokkal, továbbá minden olyan átalakítása, amely rendeltetésének megváltoztatását vagy kapacitásának növelését eredményezi és minden felújítás.

**Technológiai szerelési munka:** Az építmények fogalmába nem tartozó, az építmények állagától függetlenül fel- és leszerelhető elmozdítható olyan gépek, berendezések, felszerelések stb. elhelyezésével és bekötésével kapcsolatos szerelési munka, amelyek az építményekben nem azok használhatósága, hanem elsősorban üzemeltetési (termelési) célokból helyeznek el. Idetartozik az épületen kívüli gépek, berendezések, felszerelések szerelése is. (A gépeket és gépi berendezéseket gyártó/ szállító vállalat által végzett helyszíni összeszerelési munka nem tekinthető technológiai szerelésnek, ha az gép beszerzési költségében megjelenik.)

**Egyéb beruházások a következők:**

Gazdasági-műszaki tervezés,

Berendezési és felszerelési tárgyak beruházásai,

Erdősítési, fásítási beruházások,

Ültetvény beruházások,

Szellemi termékek megszerzése

Egyéb (eddig meg nem sorolt, illetve nem építési vagy gépberuházásnak minősülő) értéknövelő tevékenység.

## **A beruházások csoportosítása a kivitelezés módja szerint**

*Saját* lebonyolítású az a beruházás, amelynek szervezését, lebonyolítását maga a beruházó végzi.

*Megbízásos* az a beruházás, amelynek lebonyolításával a beruházó egy részben vagy egészben egy másik szervezetet bíz meg. A beruházások kivi-telezhetők a beruházások, illetve egyes részeinek *saját* vállalkozás vagy *vállalkozásba adás* útján történő megvalósításával.

*Saját* vállalkozásban végzett beruházási tevékenység az a tevékenység, amelyet a beruházó saját vagy bérelt munkaeszközeivel, saját dolgozóival, saját célra valósít meg.

*Vállalkozásba adás* (megrendelés) útján megvalósított az a beruházási tevékenység, amelyet a beruházó, illetve a beruházási lebonyolító vállalkozási vagy szállítási szerződések alapján beruházási szállító útján biztosít.

### **A vállalkozás formái**

*Egyszerű vállalkozás*, amikor a megrendelő olyan tevékenységek elvégzését rendeli meg a vállalkozótól, amelyet a vállalkozó saját szervezetével el tud végezni;

*Társ-vállalkozás*, amikor a megrendelő különböző tevékenységek elvégzését különböző vállalkozóknál rendeli meg, akik azt saját szervezetükkel el tudják végezni, de a munkájukat a megrendelőnek kell összehangolnia (tradicionális szerződés típus);

*Generálvállalkozás*, amikor a különböző tevékenységek elvégzését egyetlen vállalkozótól rendeli meg, aki azokat saját szervezetével nem képes megoldani, ezért maga is újabb vállalkozókat von be (alvállalkozókat), akiknek a munkáját saját maga köteles összehangolni, és akiknek a munkájáért a megrendelővel szemben köteles felelősséget vállalni (kulcsrakész szerződés típusa).

*Fővállalkozás*, amikor a fővállalkozótól teljesítményi és minőségi adatokkal meghatározott létesítmény létrehozását rendeli meg és a fővállalkozó ezek megvalósulásáért felelősséget vállal.

## **A beruházások csoportosítása a folyamat készültsége alapján**

*Befejezetlen* beruházásnak kell tekinteni a kivitelezők, szállítók által végzett és a beruházó vagy az általa megbízott beruházási lebonyolító által át-vett, számlázott vagy még nem számlázott idegen teljesítmények. Illetve a saját vállalkozásban megvalósított teljesítmények értékét, a beszerzett, de még használatba nem vett anyagi eszközök értékét- beleértve a rendeltetés-szerűen használatba nem vett 30 ezer forint értékhatár alatti tárgyi eszközöket is. Valamint az egyéb hasznos tevékenységek ráfordításait, amelyeket még nem helyeztek *üzembe*, illetve még nem történt meg a kivitelezésük. A befejezetlen beruházások állománya a befejezetlen beruházások egy adott időpontban rendelkezésre álló összege.

*Szüneteltetett* beruházásnak minősül, ha a beruházás megvalósításának munkáit az *üzembe* helyezést megelőzően valamilyen okból (például pénz-hiány miatt) félbeszakítják, de később – az akadályozó tényezők megszűntével - a megkezdett munkát folytatják.

*Leállított* beruházás a beruházás megvalósításának munkáit olyan okok miatt kell beszüntetni, amelyek a beruházás folytatását szükségtelessé teszik.

### **A beruházás, mint projekt**

*Beruházási projekt*: Olyan egyszeri komplex tevékenységfolyamat, amelynek eredménye előre meghatározott műszaki jellemzőkkel leírható, önmagában működő-képes létesítmény. Megvalósítása időben és értékben egyaránt meghatározott.

*Beruházási projektmenedzsment*: A létesítmény megvalósítási folyamatának vezetése, irányítása, szervezése, módszertana, amely egyrészt az erőforrásokat, másrészt az PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

információkat, továbbá a rendelkezésre álló módszertani és technikai eszköztárat a definiált cél elérésére összpontosítja.

**Projektvezető:** A beruházási projekt teljesítésének egészéért, de különösen a teljesítmény-paraméterekért, a költségekért és a határidőkért egyszemélyi felelősséget viselő vezető.

**Projektkontroll:** A beruházási projekt teljesítésének az a fázisa, amely magában foglalja a beruházási célrendszer megvalósulására vonatkozó elemzéseket és javaslatokat az ebből fakadó szükséges korrekciós intézkedésekre. Alapvető feladata a beruházási alapokmányban meghatározott feladatok megvalósulásának ellenőrzése, a jóváhagyott műszaki tartalom, előírányzat és határidők terén. A tervezett folyama-toktól való várható kedvezőtlen eltérés megállapítása esetén a folyamatokba való beavatkozás kezdeményezése a különböző irányítási szinteken. Feladata a szükséges mélységű és gyakoriságú vezetői információs igények kielégítése a beruházási hierarchia, különböző szintjein. A projektkontroll monitoring- és kontrolling szakaszból áll.

**Projekttervezés:** feladata a beruházás során megvalósítandó létesítmény fizikai megtervezése és a projektcél meghatározási útjának (szervezetépítés, ellenőrzés, motiváció) meghatározása.

### **A beruházási folyamat résztvevői**

**Beruházó:** Az a szervezet vagy szervezeti egység, amely a fejlesztési célkitűzéseinek megvalósításait a rendelkezésre álló vagy rendelkezésre bocsátott forrásokból saját lebonyolításban, vagy más gazdálkodó szervek közreműködésével, beruházási lebonyolítóval végzi.

**Beruházási megbízó:** Az a beruházó, aki a beruházás egészének, vagy egyes részeinek megvalósításával beruházási lebonyolítót bíz meg.

**Beruházási lebonyolító:** A beruházási tevékenység körében az a szervezet, amely a beruházás egészének vagy egyes részeinek megvalósítását végzi megbízás alapján (például mérnök, mérnöktanácsadó).

**Beruházási finanszírozó:** Az a pénzügyi intézet vagy más szervezet, amely a beruházások ellen-értékét folyósítja hitelszerződés alapján.

**Beszállító:** Az a gyártó, esetleg kereskedelmi vállalat, amellyel a beruházó a létesítményhez szükséges anyagok, gépek, berendezések stb. szállítására szerződést hoz létre.

**Hatóság:** A kormány által megbízott- és minisztérium alá rendelt- hatósági jogkörrel felruházott szervezeti egység, amely egyes szakterületeken egységes államigazgatási szervezetként képviseli és gyakorolja a minisztérium jogkörét. (nem tartozik szorosan a beruházásban részt vevőkhöz).

**Közreműködők:** Általában maga a beruházó is, de specifikusan mindazok a személyek és szervezetek, akik a beruházóval kötött szerződés alapján részt vesznek a létesítmény megvalósítási folyamatában.

**Kivitelező:** Az az építésre-szerelésre szakosodott vállalat, amellyel a beruházó a létesítmény építési-szerelési munkáinak kivitelezésére, esetleg az üzembe helyezésre és a próbaüzemeltetésre is szerződést hoz létre.

**Konzulens:** A megjelölés a magán- és állami intézmények széles választékát jelenti, beleértve konzulens cégeket, építésvezetőket, menedzsmentcégeket, mérnöki irodákat, beszerzésekkel foglalkozó cégeket, ellenőröket, auditorokat, az Egyesült Nemzetek (ENSZ) különböző szervezeteit, más multinacionális intézményeket, befektetési és kereskedelmi bankokat, állami és nem állami szervezeteket és magánszemélyeket. A Világbank által finanszírozott projektek szereplői.

**Mérnök:** Tevékenységét a beruházó megbízásából végzi. Az un. tradicionális szerződésstratégia esetén alkalmazása kötelező, vagy ha a versenytárgyalási eljárás lefolytatása a FIDIC előírása szerint történik. **Szerepe kettős:** információszo-gáltatás a

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

kivitelező számára a munkaterjedelem változtatásának elrendelése, alvállalkozók és beszállítók kijelölése, a beruházótól független tevékenység. Például többletidő engedélyezése a kivitelezőnek, döntés a beruházó és a kivitelező közötti vitás esetekben. A mérnöki feladatokat az építési-szerelési munka helyszínén az építés-felügyelet (lebonyolítói feladatokat) ellátó megbízottja, a Mérnök Képviselője látja el. A Mérnök képviselőjét a Mérnök jelöli ki és az annak tartozik felelősséggel, olyan feladatokat végez, és azt a hatáskört gyakorol, amelyet a Mérnök jelöl ki számára.

*Mérnök tanácsadó:* A mérnök tanácsadó a létesítmény technológiai működési folyamataira szakosodott, és ezek a beruházó egyrészt a döntés-előkészítő szakasz tevékenységeinek elvégzésére hoz létre szerződést, másrészt a megvalósítás szakaszában műszaki tanácsadó-ként működik közre a beruházó mellett.

*Tervező:* A tervező műszaki tervezésre szakosodott vállalat, amellyel a beruházó a létesítmény megvalósítási szakaszának tervezési munkáira, esetleg az előkészítési szakasz tervezési munkáira (megvalósíthatósági tanulmányok) is szerződést köt.

*Üzemeltető:* Az a gazdasági szervezet, amely a beruházások útján megvalósult tárgyi eszközöket, létesítményeket rendszeresen használja.

*Vállalkozó:* specifikusan az építési-szerelési tevékenységet végző vállalat, általában a létesítmény megvalósítását végző közreműködők.

## 2. A versenytárgyalási eljárás fogalmai

*Ajánlat:* Adott vállalkozónak a beruházó ajánlati felhívása alapján kialakított olyan üzleti reakciója, amely a beruházóval való szerződéskötés szándékát fejezi ki. Egyfelől az eladást/értékesítést elősegítő, másfelől a vállalkozó (ajánlattevő) bizonyos védelmét is szolgáló dokumentáció.

*Ajánlati dokumentáció:* az ajánlatkérő által összeállított, az ajánlattevők részére rendelkezésre bocsátott, szisztematikusan felépített, az ajánlatkészítésre és a közbeszerzés tárgyának majdani létrehozására vonatkozó szabályozó és ismertető feltételrendszer, amely alapján az ajánlattevők elkészítik ajánlataikat. A dokumentációban szerint a megbízó és a vállalkozó által létrejött szerződés mellékleteként a beruházás megvalósításának egyik alap dokumentuma.

*Ajánlat értékelése:* Az ajánlati felhívásra beérkező ajánlatok kiértékelésének folyamata. Alapvetően két szakaszból áll:

- az ajánlatok formai szempontú értékelése,
- az ajánlatok tartalmi, döntés-előkészítő jellegű értékelése.

*Ajánlati felhívás* (tender, tenderdokumentáció, feltétel-füzetek): A beruházó vételi szándékait kifejező, a vétel kondícióit és szabályait részletesen leíró dokumentumok/ dokumentációk összessége.

*Ajánlati garancia:* Az ajánlattevő által nyújtott pénzügyi biztosíték, amely, a beruházót anyagilag kárpótolja abban az esetben, ha az ajánlattevő az egyességen belül visszavonja ajánlatát vagy elfogadás esetén elzárkózik a szerződés megkötésétől, illetve teljesítésétől.

*Felvonulási ütemterv:* A beruházás megvalósításának helyszíni tevékenységeihez szükséges erőforrás időbeli ütemezésének programja.

*Fizetési feltételek:* A szerződéses dokumentáció azon kitételei, amelyek szabályozzák, hogy a vállalkozót mikor, miért és mekkora összegű kifizetés illeti meg.

*Garanciális időszak:* Az ideiglenes átadás-átvételt követő, rendszerint egyéves időtartam (közművek esetében gyakran két év), amely alatt a vállalkozó köteles kijavítani a tevékenységből eredő meghibásodásokat, eltekintve a beruházó (üzemeltető) szakszerűtlen üzemeltetési tevékenységből származó károsodásokról. Ennek letelte után kerül sor a végső átadás-átvételre, illetve az utó-felülvizsgálati eljárás lefolytatására.

*Garanciális visszatartás:* Az az összeg, amelyet a beruházó azzal a céllal tart vissza a vállalkozónak esedékes kifizetésből, hogy fedezetet nyújtson a vállalkozó garanciális

kötelezettségi körébe tartozó tevékenységekre, amennyiben azokat a vállalkozó nem végzi el. Ez az összeg a garanciális időszak lejáratakor válik esedékessé a vállalkozó számára.

**Garanciális visszatartást kiváltó bankgarancia:** Olyan pénzügyi biztosíték, amelynek ellenében a beruházó az ideiglenes átadás-átvételt követően a vállalkozó számára kifizeti a garanciális visszatartás összegét.

**Kétszintű tenderezés:** Olyan versenyeztetési eljárás, amelynek során az ajánlat-adás nincs előzetes minősítés megszerzéséhez kötve, de a vállalkozói ajánlattételre két, egymástól elkülöníthető lépésben kerül sor. Az első lépés egyfajta előminősítő funkciót tölt be.

**Komplettség:** A kulcsrakész típusú szerződést alkalmazó projektstratégiák során értelmezhető vállalkozói kötelezettség. Ennek értelmében a vállalkozó köteles mindazt megvalósítani a beruházás megvalósítása során-függetlenül attól, hogy az ajánlati felhívásban tételesen szerepelnek-e vagy sem –, aminek alapján az elkészült létesítmény az előírt feltételek mellett technológiailag alkalmassá válik az elvárt ki-bocsátások teljesítésére.

**Komplex többtényezős döntési eljárások:** A komplex többtényezős döntési eljárás lényege, hogy tetszőlegesen bonyolult döntési szituációban több cél (értékelési szempont, kritérium stb.) együttes figyelembevételével több alternatíva közül és több döntéshozó szempontjait és értékrendjét figyelembe véve biztosítja a legkedvezőbb változat kiválasztását, illetve valamennyi változat egymáshoz viszonyított (tehát relatív) sorrendjének egzakt és objektív módszerű meghatározását.

**Koncepcionális terv:** A műszaki tervezési folyamat első fázisa, amelyet már az előkészítési szakaszban megvalósítanak. Általában a folyamatervből és az ahhoz tartozó berendezés listából áll. Tartalmazza a megvalósítandó létesítmény teljesítmény paramétereit is. Tartalma és formája a szakmai és technológiai sajátosságoknak megfelelően változik.

**Konformitás-felülvizsgálat:** A vállalkozó ajánlati tevékenységének a véglegesítését, illetve a benyújtást megelőző egyik mozzanata, amelynek során a vállalkozó azt elemzi, hogy a benyújtandó ajánlat megfelel-e az ajánlati felhívás elvárásainak.

**Költségbázisú elszámolás:** A beruházó és a közreműködők közötti pénzügyi elszámolási mód, amelyben a közreműködők tevékenységének ellenértékét nem előzetesen rögzítik. Az elszámolás alapja a közreműködőnél felmerült közvetlen költség. Ezen túl a közreműködőt csak egy, előre rögzített mértékű, az általános költségekre és a nyereségre fedezetet nyújtó díj illeti meg.

**Közbeszerzés:** a 2003. évi CXXIX törvény hatálya alá tartozó építési beruházás, árubeszerzés, szolgáltatás, illetve építési koncesszió vagy szolgáltatási koncesszió.

**Kulcsrakésztség:** Olyan, elsősorban szellemi kapacitásokban mérhető kivitelezői képesség, amelynek alapján egy adott vállalkozó alkalmasnak minősíthető a beruházás teljes megvalósítására. Ezzel együtt a komplettségért, a teljesítmény-paraméterekért, a minőségért, a működőképességért, a megvalósítás időtartamáért egyszemélyi és oszthatatlan felelősséget képes vállalni a beruházóval szemben.

**Munkaterjedelem:** Mindazon létesítmény megvalósítási tevékenységek összessége, valamint az ezekkel összefüggő kötelezettségek és az ezekből fakadó kockázatok, amelyeket a szerződéses dokumentációk a vállalkozó teljesítési, illetve felelősségi körébe sorolnak.

**Nyílt tenderezés:** Olyan versenyeztetési eljárás, amelyben minden érdekelt vállalkozó benyújthat ajánlatot, aki megvásárolta az ajánlati felhívást.

**Pénzügyi biztosíték (a beruházó kérheti a vállalkozóktól):** Olyan fizetési garancia, amelyben a kibocsátó, mint kezes, fizetési kötelezettséget vállal a beruházó számára arra az esetre, ha a vállalkozó nem teljesíti a fizetési garancia általi érintett (szerződéses) kötelezettségét.

Fajtái:

- Ajánlati garancia,
- Előleg-visszafizetési garancia,
- Teljesítési garancia,
- A garanciális visszatartást kiváltó bankgarancia.

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

*Pénzügyi elszámolási mód:* A beruházó és a közreműködők közötti költségkockázatok elosztásának eszköze. A pénzügyi elszámolási mód lehet:

- Árubázisú,
- Költségbázisú,
- Célbázisú.

*Projektstratégia:* A beruházási célrendszer teljesülésével összefüggő felelőségek és kockázatok elosztásának eszköze.

Szűkebb értelemben a szerződéstípus és pénzügyi elszámolási mód tudatosan kialakított kombinációja, amely leginkább megfelel a beruházási projekt sajátosságának, valamint a beruházó adottságainak és domináns céljainak,

Tágabb értelemben az előminősítési és a versenyeztetési eljárásoknak tudatosan kialakított rendszerbe foglalása, amelyben a szűkebb értelemben vett projekt-stratégia minél teljesebb kialakítását és megvalósítását szolgálják.

*Szelektív tenderezés:* Olyan versenyeztetési eljárás, amelyben a vállalkozó ajánlatnyújtási lehetősége előzetes minősítés megszerzéséhez kötött.

*Szerződéses dokumentációk:* Mindazon dokumentációk halmaza, amelyek a beruházási munkák teljesítésével összefüggésben szabályozzák a felek magatartását, jogait és kötelezettségeit. Prioritás szerinti felsorolásukat tartalmazza a felek közötti szerződéses megállapodás is.

*Szerződéstípus:* A beruházó és a közreműködők között a megvalósítandó létesítmény komplexségével, teljesítmény-paramétereivel, minőségével, működőképességével, valamint a fizikai megvalósítás időtartamával összefüggő felelőségek és kockázatok megosztásának eszköze.

A szerződés típusa lehet:

- tradicionális
- kulcsrakész
- menedzsment

*Tradicionális szerződés* esetében a beruházó a tervezésre és a kivitelezésre egymástól függetlenül köt megállapodást, s így a tervező és a vállalkozó között közvetlen szerződéses kapcsolat nem jön létre.

*Kulcsrakész típusú szerződés* esetében a beruházó egyetlen vállalkozóval köt egyetlen szerződést a létesítmény komplett fizikai megvalósítására, vagyis a tervezésre, beszállításra, kivitelezésre, szembehelyezésre és a próbaüzemre.

*A menedzsment típusú szerződés* esetében a beruházó egy beruházás menedzselésére (előkészítéstől a lezárásig) a vezetésre és irányításra szakosodott projektvezető szervezetet bíz meg azzal, hogy a beruházó nevében biztosítsa az előkészítés, a tervezés, a megvalósítás (beleértve a kontrollt is) és a lezárás közötti összhangot, minőséget, kommunikációt, kockázatkezelést, és koordinációt is.

*A teljesítési garancia:* A vállalkozó (tervező, kivitelező, beszállító, gyártó stb..) által nyújtott pénzügyi biztosíték, amely a beruházó anyagi veszteségeit kárpótolja abban az esetben, amikor a vállalkozó saját vétkességéből eredendően a szerződéstől eltérő módon szünetelteti, végső esetben félbehagyja a teljesítést.

*A teljesítménygarancia,* olyan szerződésben is rögzített vállalkozói kötelezettség, amelynek értelmében a vállalkozó garantálja a beruházó számára, hogy bizonyos inputok esetén a megvalósított létesítmény meghatározott kibocsátást teljesít.

*Vállalkozói díj,* a költségbázisú elszámolási módokban a vállalkozói ár előzetesen rögzített része, amely fedezetet nyújt a vállalkozó általános költségeire és nyereségére.

*Versenyeztetési eljárás* (tendereztetési eljárás) az, amely a létesítményi megvalósulás azon tevékenysége, amelynek során a beruházó az alkalmasnak ítélt vállalkozók köréből kiválasztja azt, aki(k)v(k)el/amellyel az adott létesítményi munkákra szerződés(eke)t köt(nek).

Típusai:

- Nyílt versenyeztetés

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

- szelektív versenyeztetés
- kétszintű versenyeztetés
- meghívásos versenyeztetés

### 3. A beruházás döntés-előkészítő folyamata

*Annuitásszámítás*, segítségével meghatározható az a minimális nyereség, amely fedezi az évente jelentkező tőketerheket.

*Anyagi műszaki összetétel*, meghatározza a fejlesztés össze pénzigényét, amely az alábbi tételekből áll:

- beruházási költségek,
- tartós forgóeszköz szükséglet,
- egyéb fejlesztés célú kifizetések,
- áfa költség.

Árbevétel, a termékszolgáltatások értékesítéséből, állami támogatásokból, pályázatokból és más üzleti kapcsolatokból származó készpénz, kinnlevőségi számla vagy készletnövekedés.

*Belső (belső megtérülési ráta,) kamatláb*: Az a kamatláb, amelynél a beruházás éves eredményének kumulált diszkont értéke éppen megegyezik a tőkebefektetés (fejlesztési költségek) összegével, azaz a nettó jelenérték értéke nulla.

*Beruházási alapokmány*: a beruházási alapokmány a beruházás megvalósítását engedélyező alapidokumentum, amely a beruházási feladatok lényeges műszaki, pénz-ügyi, beruházás szervezési, időütemezési adatainak összefoglalását tartalmazza.

*Beruházói célok* (beruházói célrendszer): A beruházónak a beruházás megvalósítása során- adott esetben a pénzügyi elszámolási módjában is- kifejezésre jutó prioritásai, amelyek kötődhetnek műszaki és teljesítmény-paraméterekhez (minőség), a megvalósítás költségeihez (ár), valamint a megvalósítás időtartamához (határidő).

*Beruházói profil*: Bizonyos, a beruházási projekt irányítása szempontjából döntő fontosságú, a beruházóra jellemző lényeges tulajdonságok halmaza.

*Interdependencia*: Egy folyamat elemei közötti összefüggések jellege. Lehetnek egyrészt a tevékenység folyamat elemeinek kölcsönös összefüggései, másrészt a működési folyamatok (technológiai folyamatok) kölcsönös összefüggései, valamint a megvalósítandó létesítmény terjedelmi sajátosságaiból adódó összefüggései.

*Dinamikus megtérülési idő*: A tőkemegtérülés sebességét fejezi ki, adott hipotetikus kamatláb és „normatív” tőkehozam esetén, azaz annak az időtartamnak az értéke, amely alatt az évi nettó tőkehozadék (beruházás eredménye) kumulált diszkont értéke éppen megegyezik a tőkebefektetés (fejlesztési költség) teljes összegével.

*Előkalkuláció*: a beruházás döntés-előkészítő szakaszában készül azzal a céllal, hogy igazolni lehessen az adott beruházás megvalósításának szükségességét, a létesítmény megvalósíthatóságát, és a tevékenység életképességét, valamint a döntéshozatal során az adott beruházási változat kiválasztásának okait.

*Érzékenységvizsgálat*: Az érzékenységvizsgálat során elemzik, hogy a vizsgálatba vont kockázati tényezők (független változók) egyenkénti változásai milyen mértékben befolyásolják az elemzés alapjául szolgáló függő változót (a megvalósítás időtartama, költségei stb.).

Az érzékenységvizsgálat figyelmen kívül hagyja:

- A kockázati változók közötti esetleges összefüggéseket,
- A kockázati változók előfordulási valószínűségeit.

*Hipotetikus kamatláb*: Származékos kamatláb, amely alapvetően négy elemből áll:

- Hitel kamatláb, azaz a tőke ára,
- Egy minimális rentabilitást kifejező %- ós érték, azaz az eszközök ára,
- Egy minimális vállalkozói haszon, azaz a menedzsment ára,
- Kockázati faktor, azaz a kockázatviselés ára.

A hipotetikus kamatláb előállítására egzakt matematikai módszer nem létezik, tapasztalati értékekből kell kiindulni.

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

*Haszon-költség aránymutató:* Az évi nettó tőkehozadék (beruházás eredménye) és a tőkebefektetés (fejlesztési költség) teljes összegének hányadosa.

*Fejlesztési költség:* A beruházási költség és a beruházás forgóeszköz-szükségletének összege.

*Kockázat:* Az a helyzet, amikor a döntéshozó nem ismeri a hozott döntéseinek jövőbeni következményeit. A bizonytalanság miatt a döntéshozónak figyelembe kell venni a kockázati változókat.

*Kockázati források:* Vannak projektcélokat érintő kockázatok (például határidők, költségek, a megvalósítandó létesítmény valamelyik paraméterét érintő kockázatok, gazdasági döntési kritériumokat érintő kockázatok), másrészt projekten kívüli (például jogi szabályozás) és projekten belüli kockázatok (például a tevékenységek időtartama és költsége).

*Kockázatelemzés:* A kockázati források vizsgálata abból a célból, hogy számszerűsíthetővé válják a kockázati tényezők hatása.

*Kockázatkezelési politika:* A döntéshozóknak a kockázatokkal szembeni reakciója. Azon cselekvési módok összessége, amelyeket a kockázatok váltanak ki a döntéshozónál. Eszközei a kockázatok:

- Elkerülése,
- Csökkentése,
- Áthárítása,
- Megosztása.

*Kockázati változók:* A kockázati források azon csoportja, amelyeknek hatása a létesítmény megvalósítására számszerűsíthető a kockázatelemzés során.

*Leszámítolás:* Egy pénzösszeg jövőbeni értékének ismeretében, jelenlegi értéket kiszámító matematikai eljárás, diszkontálás. A diszkontálás a kamatos kamat számításának a fordítottja.

*Megvalósíthatósági előtanulmány:* Adott beruházási projekt célkitűzései elérésének lehetőségeit rendszerbe foglaló dokumentum, amely elsődlegesen a különböző változatok közötti döntést hivatott elősegíteni azáltal, hogy kellő mennyiségű és minőségű információt nyújt az egyes változatokról.

*Megvalósíthatósági tanulmány:* A különböző beruházási variációk, illetve létesítmény-változatok közötti döntést megalapozó, a megvalósíthatóság komplex feltételeit és alternatíváit, továbbá a megvalósítás várható eredményeit részletesen elemző dokumentum. Azokra a változatokra célszerű elkészíteni, amelyek a megvalósíthatósági előtanulmány zsűrijén fennmaradtak.

*Nettó jelenérték:* A beruházás teljes időtartamára számított tőkehozadékok (beruházás éves eredménye) kumulált diszkont értékének összege.

*Nyereség:* Az árbevétel és a termelési költség különbsége.

*Projekt profil:* A beruházási projektre jellemző bizonytalanságok és interdependenciák elemzése során kirajzolódó keresztmetszet.

*Statikus megtérülési idő:* Azt fejezi ki, hogy a tőkebefektetést követően hányadik évben térül vissza a befektetett tőke, azaz a beruházási eredmény (nettó nyereség + az elszámolt amortizáció kumulált összege) hányadik évben haladja meg a fejlesztési költség értékét.

*SWOT analízis:* A szervezet, illetve projekt (vállalat/vállalkozás) és a környezet viszonyát elemzi. Az elemzéssel a szervezet piaci potenciálja, versenypozíciója kerül meghatározásra, amely alapján a stratégiai fejlesztési célok meghatározhatók. Az elemzés során egy mátrixot kell kitölteni, amelynek oszlopaiban a szervezet/projekt erős, illetve gyenge (kritikus) pontjai, soraiban pedig a környezet veszélyei (fenyegetései) és potenciális lehetőségei találhatók. A sorok és oszlopok metszéspontjai adják a lehetséges fejlesztési stratégiákat. Szokás még GYELV- mátrixként is nevezni.

*Termelési költségek:* Az üzemeltetés során felmerülő költségek, amelyek alapvetően közvetlen és közvetett költségekből állnak. Közvetlen költségek például egy adott termék előállításakor merülnek fel. Ezek lehetnek: anyag-, bér-, értékcsökkenési leírás és egyéb PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

költségek. Közvetett költségek a vállalat/vállalkozás azon költségei, amelyek az egyes termékekre fel nem oszthatók.

*Tőke-visszatérülési vagy J-görbe:* A beruházás időtartamának függvényében ábrázolja a beruházás éves eredményét.

*Üzleti terv:* Adott beruházási projekt gazdasági életképességét bizonyító döntést előkészítő elemzés. Esetenként a megvalósíthatósági tanulmány mellett/helyett készítik. Felépítése rokon a megvalósíthatósági tanulmánnyal, de itt az üzleti szempontok nagyobb hangsúlyt kapnak.

Általában a következő főbb szerkezeti elemekből áll:

Bevezetés (vezetői összefoglaló).

A beruházási projekt környezetének jelenlegi helyzete, a projekt előélete.

Piacelemzés, marketingterv.

A beruházási projekt megvalósítási terve és technológiai háttere.

Pénzügyi-gazdasági terv.

Kockázatelemzés.

Kiegészítő mellékletek.

*Valószínűségi elemzés:* A valószínűségi elemzés az egyes kockázati tényezők valószínűségi eloszlásának felhasználásával veszi tekintetbe a kockázati források együttes hatását az elemzés szempontja szerinti függő változóra. Ily módon ez az eljárás kiküszöböli az érzékenységi vizsgálat hátrányait.

#### **4. A beruházás megvalósítási folyamata**

*Aktiválás:* Az üzembe helyezéssel megkezdődik a létrehozott tárgyi eszközök rendeltetés-szerű, rendszeres használatbavétele, a befektetett eszközök aktívává válnak. A befektetett eszközökön belül csökkenteni kell a befejezetlen beruházási állományt és növelni kell a tárgyi eszközök állományát. A tárgyi eszközként való nyilvántartást akti-válásnak nevezik.

*Átadás-átvételi eljárás:* A beruházó és a kivitelező olyan közös tevékenysége, amelynek keretében a szerződés tárgyát képező létesítményi munkák elkészülése után közösen ellenőrzik a teljesítést. A sikeres átadás-átvételi eljárást követően a ki-vitelező a létesítményi munkákat átadja, a beruházó pedig átveszi. Az átadás-átvételt a felek írásban rögzítik. Általában ideiglenes eljárás, amelyet a garanciális időszak lejárta után követ egy hasonló eljárásban megvalósuló utó- felülvizsgálati eljárás (végleges átadás-átvétel). A műszaki átadás-átvételi eljárás során ellenőrizni kell, hogy a beruházás az engedélyeknek, kiviteli terveknek és a kivitelezés során elfogadott módosításoknak megfelelően készült és kielégíti az előírt műszaki paramétereket.

*Betanítás:* Az a közös üzemeltetési periódus (sok esetben maga a próba-üzem), amelynek során a kivitelező tevékenységének közreműködésével a beruházó személyzete megszerzi a létesítmény rendeltetés-szerű használatához szükséges üzemviteli és karbantartási ismereteket. A betanítást gyakran megelőzi egy elméleti oktatás is.

*Életciklus költségek:* Egy létesítmény megvalósításával kapcsolatos beruházási költségek, valamint a létesítmény működési periódusa során felmerülő üzemeltetési és fenntartási költségek összessége.

*Generálorganizáció:* A beruházás komplex műszaki, gazdasági, szervezési tevékenysége.

*Hatósági engedélyezés:* A szakági műszaki tervezők által készített tervdokumentáció állami rendelkezésekkel történő megfeleltetése, elbírálása. A beruházások kiviteli terveit, amelyek létesítést, átépítést, bontást tartalmaznak, az illetékes hatóságoknál be kell mutatni és engedélyeztetni szükséges.

*Hálóterv:* A teljes beruházás folyamatainak logikai megjelölése, és kapcsolatainak vizuális eszköze.

**Hiánypótlás:** Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített hiánypótlási munkák, amelyek kijavítási munkái a létesítmény előírászerű használatát nem akadályozzák, az élet- és vagyonbiztonságot nem veszélyeztetik. Az ilyen típusú hibák jellegüket tekintve mennyiségi és/vagy minőségi hiányosságok lehetnek.

**Időterv** (megvalósulási terv, megvalósítási ütemterv): A beruházási projekt tevékenységeinek időbeli megvalósulását grafikailag megjelenítő program.

**Időtervezési technika:** Az időterv grafikai megjelenítését konkrétan definiálható jelölés-rendszer alapján biztosító technikai megoldás.

**Kiviteli terv:** Az a részletes dokumentáció, amelynek alapján egy létesítmény építés-szerelési munkái elvégezhetők. Rendszerint a kiviteli terv része a létesítménybe épülő berendezések és anyagok jegyzéke is.

**Kommunikációs rendszer:** A beruházás megvalósítása során a megvalósításban résztvevők közötti, formális kapcsolattartás rendszere.

**Munkaterület-átadás:** A beruházás megvalósításának egyik lényeges eseménye, ezzel kezdődik a kivitelezés.

**Műszaki ellenőrzés:** Feladata a beruházás tervezett műszaki tartalmának első osztályú megvalósításának biztosítása a tervezett költség-előirányzaton belül, a tervezett határidőre. A műszaki ellenőrzés műszaki feladat, kiegészítve szervezési és pénzügyi tevékenységgel. A feladat végrehajtója a műszaki ellenőr, aki a beruházás előrehaladását műszaki és pénzügyi szempontból figyelemmel kíséri, a megoldást akadályozó problémák megoldása érdekében a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve kezdeményezi, ha hatáskörét meghaladó problémáról van szó. A problémák feltárása és megoldása kontrolling tevékenységet igényel.

**Próbaüzem:** Célja, hogy a vállalkozó bizonyítsa a szerződéses dokumentációban rögzített módon, hogy a létesítmény képes-e tartósan teljesíteni a rögzített teljesítmény-paramétereket.

A próbaüzem a következő jól elkülöníthető részekből áll:

A felszerelt gépek, berendezések funkciópróbája (hideg próba),

A technológiai előírások szerint egymáshoz kapcsolódó gépek és berendezések üzemszerű kipróbálása (meleg-próba),

A létesítmény teljes körű próbája a kivitelező és beruházó közötti szerződésben foglaltak szerint (a létesítmény terheléspróbája).

**Statisztikai szolgáltatás:** A beruházónak belső és külső statisztikai jelentési kötelezettsége van. A külső adatszolgáltatási kötelezettség a Központi Statisztikai Hivatal felé a beruházási teljesítmény és az üzembe helyezés, valamint az egyéb a KSH által elrendelt beruházási adatok szolgáltatásra terjed ki.

**Tervezői művezetés:** A tervező végzi a kivitelezés során. Feladata a kiviteli tervdokumentációkban foglaltak megvalósításához instrukciók adása a kivitelező számára, illetve kisebb módosítások elvégzése, ha a helyszíni körülmények ezt indokoltá teszik.

**Utóelemzés:** Az adott létesítmény életútja végén, a selejtezést követően kell végezni. Célja egy következő beruházás előkészítéséhez valós információk biztosítása és tapasztalatok gyűjtése.

**Utó-felülvizsgálati eljárás:** A beruházó (beruházási lebonyolító) készíti elő, amelyre meghívja a kivitelezőt (kivitelezőket), üzemeltetőt. Az utó-felülvizsgálati eljárás célja, hogy amennyiben a kivitelezési szerződésben meghatározott időtartamú jól teljesítési garancia kikötés szerepelt, annak leteltekor a beruházónak az üzemeltető és a kivitelező bevonásával meg kell állapítania, hogy a garanciális feltételek teljesültek-e. Teljesítés esetén az e címen visszatartott kifizetéseket a beruházónak kezdeményeznie kell. Tehát egyben egy végleges átadás-átvételi eljárás is.

**Utólagos gazdasági elemzés:** Ezzel a beruházási célrendszer megvalósulását, eredményességét vizsgálják, egyéves üzemszerű működés tapasztalatai alapján, a beruházási alapokmányban előirányzott mutatókhoz viszonyítva. Az eltérések kimunkálása akkor reális, ha a beruházás teljes kapacitáson üzemel, ellenkező esetben a kapacitás

kihasználhatlanságából adódó veszteségeket számszerűsíteni kell. Az értékelés kizárólag üzemgazdasági adatok alapján (utó-felülvizsgálati eljárás) és kizárólag könyvelési adatok alapján (utókalkuláció), vagy vegyesen lehetséges.

**Utókalkuláció:** A múltban felmerült ráfordítások kalkulációs tételek szerinti meghatározása az elemezni kívánt tevékenységre vagy termékre. A kalkulációs séma meghatározása a beruházó feladata. Az utókalkuláció az előkalkulációban elvégzett gazdaságos-sági számítások megisméltése, annak megállapítására, hogy a beruházást leginkább jellemző mutatók (nettó jelenérték, belső kamatláb stb.) a tervezetthez képest hogyan alakultak.

**Üzembe helyezés:** Az építés-szerelés befejezését követő tevékenység, amely magában foglalja a berendezések funkciópróbáit, a terhelés nélküli hidegpróbákat, majd az üzemszerű működés beindítását és a terheléspróbákat.

**Üzleti jelentés:** A tulajdonosok számára ad a gazdálkodásról és ezen belül a beruházások alakulásáról megbízható valós képet. Az üzleti jelentés adatszolgáltatási tartalmát alapján véve a tulajdonosok igényei határozzák meg (a beruházó belső adatszolgáltatási kötelezettsége).

**Zárójelentés:** Alapvetően a beruházási alapokmányban rögzített előirányzatnak a tényleges megvalósulással történő összevetését és az eltérések okainak elemzését foglalja magában. Negatív eltérés esetén vizsgálat alá kell venni, hogy milyen intézkedések megtétele szükséges az eredeti célok elérése érdekében. Túlteljesítés esetén, a tervezés megalapozottságának felülvizsgálata célszerű.

## **5. A beruházások számviteli fogalmai (a beruházás fogalmi meghatározásán kívül)**

**Amortizáció (értékcsökkenési leírás):** Az anyagi eszközök azon közgazdasági jellemzője, hogy értéküket fokozatosan, egy éven túl viszik át a beruházás eredményeként előállított termékbe, szolgáltatásba. Az érték átadás követésének módszere az amortizáció elszámolása, melynek mértékét az adott vállalat maga határozza meg a Számviteli Törvény előírása szerint készített számviteli politikájában.

**Anyagi eszközök:** Olyan eszközök (szerszámok, műszerek, berendezések, felszerelések, munkaruhák stb.), amelyek a vállalkozás tevékenységét egy évnél rövidebb ideig szolgálják. Használatba vételükig nem a tárgyi eszközök, hanem készletként a forgóeszközök között kell a mérlegben kimutatni.

**Befektetett pénzügyi eszközök:** Azok az eszközök (részesedés, értékpapír, adott kölcsön, hosszú lejáratú bankhitel), amelyek befektetésének célja más vállalkozóknál/vállalatoknál tartós jövedelemhez jutás (osztalék, kamat), illetve befolyásolási, irányítási, ellenőrzési lehetőség elérése.

**Forgóeszközök:** Olyan anyagi eszközök, amelyek az adott vállalat tevékenységét egy évnél rövidebb ideig szolgálják. A forgóeszközök lehetnek készletek, pénzeszközök, vevői és egyéb követelések, rövid lejáratú hitelek, társasági adó, személyi jövedelemadó elszámolása, költségvetési befizetési kötelezettségek, vámelszámolások, áfa elszámolások, helyi adók elszámolása, munkabér-elszámolás, társadalom-biztosítási járulék és egyéb (például munkavállalókkal szembeni kötelezettségek).

**Immateriális javak:** Azok a nem anyagi eszközök (vagyonértékű jogok, üzleti vagy cégérték, szellemi termék, a kísérleti fejlesztés aktivált értéke), amelyek közvetlenül és tartósan szolgálják a vállalkozási tevékenységet.

**Létesítmény:** Azon eszközök, amelyeket a beruházás megvalósítása során előállítanak, a beruházási cél megvalósítása érdekében (például ingatlanok, épületek, gépek, járművek, berendezések, felszerelések).

**Létesítményi jegyzék:** Az a felsorolás, mely a műszaki tartalom meghatározásával (megnevezés és műszaki adatok) a beruházási cél megvalósításához szükséges összes

eszközt a megvalósítás üteme szerinti bontásban, a technológiai folyamat sorrendjében, forintban is (külföldi beruházás esetén devizában is) felsorolja. Ezzel a beruházás várható költség-előirányzata létesítményenkénti és megvalósítási ütemenkénti bontásban is rendelkezésre áll. A létesítményi jegyzéket célszerű a számviteli előírásoknak megfelelő főkönyvi bontásban is csoportosítani (ingatlanok, gépek, épületek, járművek, berendezések, felszerelések stb.)

*Létesítmény teljes életciklusa:* A létesítmény megvalósítási, működési-üzemelési időtartamának összessége.

*Leltárfelvételi egység:* Elvben megfelel a létesítmény fogalmának. A leltárfelvételi egység az az eszköz, amit a vagyonleltárban feltüntettek, és arra amortizációs normát határoztak meg. Technológiai szempontból előfordulhat, hogy több egyedileg is üzemeltethető gépegységet (berendezés egységet) meghatározott technológiai cél érdekében egyesítenek, egyszerre üzemeltetnek (például gépcsoport). Ez esetben ez a gép, illetve berendezéscsoport lesz a leltárfelvételi egység. A leltárfelvételi egység kialakítása műszaki, míg az amortizációs besorolás számviteli-ügvyviteli feladat.

*Tárgyi eszközök:* Minden területileg vagy műszakilag elhatárolható épület, építmény, gép, berendezés, felszerelés, jármű stb., amely beépített vagy összeszerelt alkatrészeivel és tartozékaival együtt alkalmas meghatározott műszaki, gazdasági és szociális feladat ellátására, és a vállalkozási tevékenységet rendszeres használat mellett tartósan legalább egy éven túl szolgálja.

*Tárgyi eszköz tartozéka:* Az olyan önmagában nem üzemeltethető tárgyi eszköz, amelyet a tárgyi eszköz előállítása során nem építettek be, de az üzemeltetés biztonsága, az egészség, az élet, a környezet védelme vagy egyéb szempontból szükséges annak üzemeltetéséhez, továbbá az előbb felsoroltak szempontjából a rendeltetésszerű használat feltételeként az illetékes hatóságok előírtak.

## **6. A környezetvédelmi hatásvizsgálat.**

*Környezetvédelmi hatásvizsgálat (KHV):* A KHV döntést előkészítő, elősegítő eljárás, amely során egy tervezett tevékenység várható környezeti hatásait felmérik és értékelik.

Fő célja, hogy a döntéshozókat tájékoztassa a tervezett intézkedések környezeti hatásairól, mielőtt a döntéshozatalra sor kerül.

A hatásvizsgálat előkészítő és -szükség esetén a törvény szabályai szerint-részletes vizsgálati szakaszból áll.

A hatásvizsgálati szakaszok eredményeit a kérelmezőnek

Előzetes környezeti tanulmányban,

Részletes környezeti tanulmányban kell bemutatnia.

*Környezetvédelem:* Olyan tevékenységek és intézkedések összessége, amelyeknek célja a környezet veszélyeztetésének, károsításának, szennyezésének megelőzése, a kialakult károk mérséklése vagy megszüntetése, a károsító tevékenységet megelőző állapot helyreállítása.

*A KHV érvényes alapfogalmi:*

*Elővigyázatosság:* A környezeti kockázatok mérsékléséhez, a környezet jövőbeni károsodásának megelőzéséhez vagy csökkentéséhez szükséges döntés és intézkedés.

*Érintett:* azon személy/szervezet, aki/amely a hatásterületen él, tevékenykedik.

*Érintett önkormányzat:* Az a települési önkormányzat, amely az adott környezet használat hatásterületén illetékességgel rendelkezik.

*Fenntartható fejlődés:* Társadalmi-gazdasági viszonyok és tevékenységek rendszere, amely a természeti értékeket megőrzi a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan és célszerűen használja, ökológiai szempontból hosszú távon biztosítja az életminőség javítását és a sokféleség megőrzését.

*Hatásterület:* Az a terület vagy térrész, ahol a jogszabályban meghatározott mértékű környezetre gyakorolt hatás a környezethasználat során bekövetkezett vagy bekövetkezhet.

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

*Háttérhatás:* A hatásterület tevékenységétől független adottsága, olyan állapotjellemző, amely kimutathatóan befolyásolja az állapotváltozások alakulását.

*Helyi környezetvédelmi ügy:* Minden olyan környezetvédelmi ügy, amelyben a környezet használata és a hatásterület nem terjed túl az érintett települési önkormányzatok területén.

*Igénybevételi határérték:* A környezet, vagy valamely eleme jogszabályban, vagy hatósági határozatban meghatározott olyan mértékű igénybevétele, amely kizárja a környezetkárosítást.

*Kibocsátási határérték:* A környezetnek vagy valamely elemének jogszabályban, vagy hatósági határozatban meghatározott olyan mértékű terhelése, amely kizárja a környezetkárosítást.

*Kontroll környezet:* A hatásterület tevékenység megvalósítása nélküli állapotát jelenti. A változások értékelésének ez az állapot az összehasonlítás tárgya.

*Környezet:* A környezeti elemek, azok rendszerei, folyamatai, szerkezete.

*Környezeti elem:* A föld, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői.

*Környezetre gyakorolt hatás:* A környezetben környezetterhelés, illetve a környezet igénybevétele következtében bekövetkező változás.

*Környezethasználat:* A környezetnek vagy valamely elemének igénybevételével, illetve terhelésével járó, hatósági engedélyhez kötött tevékenység.

*Környezet igénybevétele:* A környezetben változás előidézése, a környezetnek vagy elemének természeti erőforrásként használata.

*Környezet-igénybevettség:* A környezetnek vagy elemének természeti erőforrásként használata, a használat mértéke.

*Környezetkárosítás:* Az a tevékenység, amelynek hatására környezet károsodás következik be.

*Környezetkárosodás:* A környezetnek vagy valamely elemének olyan mértékű változása, szennyezettsége, illetve valamely eleme igénybevételének olyan mértéke, amelynek következtében annak természetes vagy korábbi állapota (minősége) csak beavatkozással (vagy egyáltalán nem) állítható helyre, illetőleg, amely az élővilágot kedvezőtlenül érinti.

*Környezetszennyezés:* A környezet valamely elemének a kibocsátási határértéket meghaladó terhelése.

*Környezet szennyezettség:* A környezetnek vagy valamely elemének a környezetszennyezés hatására bekövetkezett szennyezettségi szinttel jellemezhető állapota.

*Környezetterhelés:* Valamely anyag vagy energia környezetbe bocsátása.

*Környezet veszélyeztetés:* Az a tevékenység vagy mulasztás, amely környezet károsítást idézhet elő.

*Leghatékonyabb megoldás:* A környezeti, műszaki és gazdasági körülmények között elérhető, legkíméletesebb környezet igénybevétellel járó tevékenység.

*Megelőzés:* A környezethasználat káros környezeti hatásai elkerülésének érdekében a leghatékonyabb megoldások alkalmazása a döntéshozatal legkorábbi szakaszától.

*Szennyezettségi határérték:* A környezet valamely elemének olyan- jogszabályban meghatározott – mértékű szennyezettsége, amelynek meghaladása- a minden-kori tudományos ismeretek alapján —környezetkárosodást, vagy egészségkárosodást idézhet elő.

*Természeti erőforrás:* A- mesterséges környezet kivételével- társadalmi szükségletek kielégítésére felhasználható környezeti elemek vagy azok egyes összetevői.

## 7. Az értékelemzés

*Az értékelemzés:* Olyan műszaki fejlesztési és/vagy szervezési eszközrendszer, amely a funkciók szükséges és elégséges mértékű teljesítését biztosítja a legalacsonyabb költség (előállítói és/vagy felhasználói ráfordítások) szintjén.

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

*Értékelemzés, értéktervezés:* A fejlesztés értékelemzésnek tekinthető, ha a gazdálkodó szervezet a fejlesztés tárgyát, például gyártmányt, már korábban is előállította (technológiai fejlesztés esetén: a technológiát már alkalmazta). A fejlesztés értéktervezés, ha a fejlesztés tárgyát a gazdálkodó szervezetenél a fejlesztést megelőzően nem állították elő (technológiai fejlesztés esetén: a technológiát még nem alkalmazták).

*Az értékelemzés tárgya:* Minden lehet, aminek költsége és funkciója van: például gyártmány, technológia, beruházási objektum.

*Érték:* Az érték az értékelemzés szemléletében a funkció és a funkcióköltség viszonya:

$$E=FIK.$$

*Funkció:* Az értékelemzés tárgyának rendeltetésszerű feladata, működése, esetleg tulajdonsága (például fürdőkád esetén: vízforgalmat biztosít, vízszintet korlátoz).

*Funkcióhordozó:* Az értékelemzés tárgyának azon elemei, amelyek a funkciót megvalósítják. (például technológia esetén: gépek, berendezések, szervezeti egységek, energiafelhasználók, segédanyagok).

*Funkcióköltség:* Mindazon közvetlen és közvetlenné tehető ráfordításelemek összessége, amely a funkció előállítása és/vagy működtetése során felmerülnek.

*Gyenge pont:* A funkciókban gyenge pontokat az igénytől, mennyiségben és/vagy minőségben eltérő funkcióteljesítések adják. A funkcióköltségekben gyenge pontokat egyrészt a nagyságrendi megfontolások, másrészt a tény és terv funkcióköltségei közötti jelentős eltérések adják.

*Igény:* Mindazon követelmények és elvárások, amelyek az értékelemzés tárgyával szemben, annak egész élettartama alatt felmerülnek (például az eső esetén: könnyű behatolás a talajba).

*Legkedvezőbb érték kombináció:* Az egyes funkciók és funkcióköltségek viszonyának olyan kombinációja, amelyben a funkciók a szükséges és elégséges feltételt elérik.

*Tervállapot:* Az értékelemzés tárgyának a vevői, fogyasztói, felhasználói igényekből levezetett állapota (például funkciói, tulajdonságai, paraméterei).

*Tényállapot:* Az értékelemzés tárgyának a fejlesztés kezdetekor rögzített állapota (például műszaki megoldásai, tulajdonságai, paraméterei).

## 8. A Hitelezés fogalmai

*A működésből származó belső finanszírozási forrás:* A céltartalék képzéssel és a felhasználással helyesbített pénzjövdelem (Cash-flow) és az eladott befektetett eszközök nyilván-tartási értékének összege.

*Bankhitelek:* Pénzeszközök bank által történő időleges kihelyezése általában kamat mellett (olyan pénzügyi konstrukció, amelyben a szolgáltatás teljesítése megelőzi a kamattal terhelt ellenértékének realizálását).

*Bankköltség:* Gazdálkodó szervezetek részéről: a bankok különböző bankműveleteiért felszámított kamatok és jutalékok összege. A bankok részéről: a banktevékenység ellátásának személyi és dologi kiadásai, amire a bankok jövedelmének kell fedezetet teremtenie.

*Beruházási projektek finanszírozása:* Általában közép- és hosszú lejáratú finanszírozás, melyben a létrejövő új létesítményt finanszírozzák abban a reményben, hogy az maga lesz képes kitermelni a hitel visszafizetéséhez szükséges összeget.

*Biztosítékok (a bank kéri a beruházótól):* Olyan jogintézmények, melyek alkalmazásával a szerződéskötéskor a jogosult a szerződési érdekeinek kielégítését biztosító vagyonértéket leköti.

*Cash flow:* A készpénz feltételezett be- és kiáramlására épülő, jövőbeni, kész-pénz-egyenlegek kimutatása adott időszakokra.

PMSZ Építési tagozat 4. sz. melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

**Cég hitel:** Kereskedelmi hitel, illetve előleg, amelyet a gazdálkodó szervezetek egymásnak nyújtanak.

**Devizahitel:** Devizában nyújtott hitel, amelyet a kamatokkal együtt az adott devizanemben kell visszafizetni.

**Hitel:** Pénzeszközök ideiglenes átengedése rendszerint kamatfizetés ellenében.

**Hitelfedezet:** Az a meglévő vagy a jövőben előreláthatólag létrejövő érték, amelynek felhasználásával a hitel törlesztéséhez szükséges pénz megszerezhető.

**Hitelképesség:** Hitelképes az a gazdálkodó, aki képes külső forrásbevonás törlesztésére, és annak eleget is tesz. A magyar gyakorlatban az a gazdálkodó minősül hitelképesnek, aki termékeit zavartalanul tudja értékesíteni, jövedelmezően gazdálkodik, fizetési kötelezettségeinek rendszeresen, határidőre eleget tesz, illetve, ha a bank a hitel visszafizetését biztosítottnak látja.

**Hitelkockázat:** A vállalati hitelezés bizonytalanságának kifejezése. Két nagy csoportra osztható: az üzleti és pénzügyi kockázatokra.

**Hosszú hitelek:** Azok a hitelek, amelyeket az igénybevételtől számítva egy évnél hosszabb idő múlva kell visszafizetni.

**Hosszú lejáratú kötelezettség:** Az egy évnél hosszabb lejáratra kapott kölcsön és hitel, beleértve a kötvény kibocsátást is, valamint az alapítókkal szembeni kötelezettség és az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség.

**Kamat:** A pénz használatának díja, a hitelnyújtásnak, mint szolgáltatásnak az ára. Nagyságát a pénzösszeg százalékában, általában egyéves időszakra határozzák meg. A kamat lehet fix vagy változó, továbbá esedékes lehet a hitelfolyósítás elején (diszkont), végén (rövid hitelnél), vagy periodikusan, általában a tőketörlesztéssel egyidejűleg, vagy azoknál gyakrabban, illetve azokat megelőző időszakokban és velük együtt is (türelmi idő esetén).

**Kamatfedezet:** Az adott időszak alatt fizetendő kamat és a (kamat és adózás előtti) nyereség összege közötti kapcsolat.

**Kölcsönnyújtás:** A hitelező és az adós között létesített hitel- illetve kölcsön szerződés alapján a pénzösszeg rendelkezésre bocsátása, amelyet az adós a szerződésben megállapított időpontban, kamat ellenében vagy a nélkül köteles visszafizetni.

**Kötelezettségek:** Idegen forrást jelentenek azok a szállítási, vállalkozási, szolgáltatási és egyéb szerződésekből eredő, pénzformában teljesítendő elismert fizetések, amelyek a szállító, a vállalkozó, a szolgáltató, a hitelező által már teljesített, a vállalkozó által elfogadott, elismert szállításhoz, a szolgáltatáshoz, pénz-nyújtáshoz kapcsolódnak.

**Idegen tőke:** A vállalkozás működése során keletkező kötelezettségek, amelyek rövid és hosszú lejáratúak lehetnek.

**Likviditás:** A vagyon készpénzzé válthatósága, gazdasági értelemben fizetőképesség, a gazdálkodó azon tulajdonsága, hogy rövid távú kötelezettségeinek, annak esedékességkor eleget tud tenni.

**Likvid eszköz:** Pénz, illetve az azonnal pénzzé tehető eszközök összessége.

**Lízing:** Bérbevételi, illetve bérbeadási tevékenység, amelynek során a bérlő egy termelőeszközt egy lízingtársaságtól használat céljára, előre meghatározott időtartamra bérbe vesz. A lízingbe vevő rendszeres, a szerződésben előírt lízing-díj fizetésére kötelezett. Általában a lízingbe vevőnek a lízingszerződés futamidejének végén opcionális joga van a lízingelt eszköz megvételére.

**Reprezentatív tartási jutalék:** Az ügyfeleknek a bank számára azon időszakban fizetendő díj, amikor a kölcsön megállapodás már életbe lépett, de a hitel összegét az adós még nem hívta le.

**Rövid hitel:** Az egy évnél rövidebb idő alatt visszafizetendő hitel.

**Rövid lejáratú kötelezettség:** Az egy évet meg nem haladó lejáratra kapott kölcsön és hitel. Ide tartozik még a vevőtől kapott előleg, az áruszállításból és szolgáltatás

PMSZ Építési tagozat 4. sz, melléklet Útmutató az építési beruházási projektek vezetéséhez

teljesítéséből származó kötelezettség és váltótartozás, valamint az adótartozások, munkabértartozások, társadalombiztosítási kötelezettségek összege.

*Türelmi idő:* A futamidő azon időszaka, amely során a vállalkozás által felvett hitel tőke részét nem kell a pénzügyintézet számára törleszteni, azonban általános, hogy a hitelkamatot ettől függetlenül ebben az időtartamban is köteles meghatározott ütemezésben (gyakran havonta) az adós megfizetni. A türelmi időszak kiterjedését a kölcsön szerződésben rögzítik (mely általában a fejlesztéseket követő felfutási időszakhoz igazodik).