|  |  |
| --- | --- |
|  | **BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM**  **ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR** |

TANTÁRGYI ADATLAP

1. Tantárgyleírás

# Alapadatok

## Tantárgy neve (magyarul, angolul)

Közösségi ingatlanfejlesztési projektek tervezése és irányítása ● Community Real-Estate Project Planning and Management

## Azonosító (tantárgykód)

BMEEP**EK**Q902

## A tantárgy jellege

kontaktórával rendelkező tanegység

## Kurzustípusok és óraszámok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| kurzustípus | heti óraszám | jelleg |
| előadás (elmélet) | 1 |  |
| gyakorlat | 2 | kapcsolt |
| laboratóriumi gyakorlat | – | – |

## Tanulmányi teljesítményértékelés (minőségi értékelés) típusa

félévközi érdemjegy (f)

## Kreditszám

3

## Tantárgyfelelős

|  |  |
| --- | --- |
| neve: | Dr. Mályusz Levente  egyetemi docens  malyusz.levente@epk.bme.hu |
| beosztása: |
| elérhetősége: |

## Tantárgyat gondozó oktatási szervezeti egység

Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszék

## A tantárgy weblapja

<http://www.ekt.bme.hu/Epiteszt.shtml>

## A tantárgy oktatásának nyelve

magyar és angol

## A tantárgy tantervi szerepe, ajánlott féléve

Kötelezően választható az alábbi képzéseken:

#### 3N-M0 ● Építész nappali osztatlan mesterképzés magyar nyelven ● 9. félév

#### 3NAM0 ● Építész nappali osztatlan mesterképzés angol nyelven ● 9. félév

## Közvetlen előkövetelmények

### Erős előkövetelmény:

#### **BMEEPEKK601**, ÉTM2 - Beruházás-menedzsment vagy

#### **BMEEPEKM101**, Beruházás-menedzsment ME

### Gyenge előkövetelmény:

#### —

### Párhuzamos előkövetelmény:

#### —

### Kizáró feltétel (nem vehető fel a tantárgy, ha korábban teljesítette az alábbi tantárgyak vagy tantárgycsoportok bármelyikét):

#### -

## A tantárgyleírás érvényessége

Jóváhagyta az Építészmérnöki Kar Tanácsa, érvényesség kezdete 2022. március 30.

# Célkitűzések és tanulási eredmények

## Célkitűzések

A tárgy célja a közösségi ingatlanfejlesztési projekt előkészítésének és irányításának bemutatása a projektportfólió menedzsment keretrendszerében.

A közberuházások jelentős részt képviselnek a magasépítési beruházások volumenében, jelentőségük pedig szám- és költségarányuknál lényegesen nagyobb. Társadalmi- és épített környezetre gyakorolt hatásuk, városképet és intézményi szerkezetet, összességében egy város gazdasági, turisztikai potenciálját és szociális élhetőségét meghatározó helyi és nemzetgazdasági jelentőségük, kulturális üzenetük okán jóval érzékenyebb (és költségesebb) projektek, mint a magánszféra által létrehozott ingatlanfejlesztések. Többnyire egyedi megformálásuk és összetett (szimbolikus) funkcióik teszik komplexebbé ezeket a projekteket, melyekre korlátozottan alkalmazhatóak a magánbefektetői gazdasági és megtérülési számítások, mert költség-haszon elemzésüket jóval tágabb gazdasági és szociális körben kell értelmezni és elvégezni.

A tantárgy keretén belül ezeket az eltérő sajátosságokat tárjuk fel konkrét hazai és külföldi példák nyomán. A közelmúltban felépült vagy épp fejlesztés alatt álló közintézmények és közberuházások meglátogatásával, a rendelkezésre álló adatok, és az ezekről született elemzések és vélemények összevetésével ragadjuk meg a közberuházások sajátos tulajdonságait, egyedi tulajdonságait – és közös jellemzőit.

Kiemelten fontos a tárgy során a közösségi ingatlanfejlesztés projektportfólióként történő értelmezése, amely jól definiált tudományos keretet ad a fejlesztésnek, megteremti az érvényes szakirodalmi hátteret, valamint a későbbi konkrét szakmai alkalmazhatóság tudásbázisát a hallgatók számára.

A félév során a hallgatók csoportmunkában egy-egy kiválasztott közberuházás részletes elemzését végzik el.

## Tanulási eredmények

A tantárgy sikeres teljesítésével elsajátítható kompetenciák

### Tudás (KKK 7.1.1. a)

#### Ismeri a települések kialakulásának, fejlődésének történetét, okait, átlátja a korszerű településfejlesztés elveit, módszereit, szabályzási eszközeit.

#### Érti az emberek, az épített és a természeti környezet közötti kapcsolatokat, kölcsönhatásokat, ismeri az épületek tervezésének elveit, lépéseit.

#### Ismeri az épületmegvalósítás és ingatlanfejlesztés, valamint létesítménygazdálkodás folyamataihoz szükséges műszaki, gazdasági és jogi elvárásokat, technológiákat és eljárásokat.

#### Ismeri az építészmérnöki szakma társadalmi kötelezettségeit, annak szociológiai, műszaki, gazdasági, jogi és etikai tényezőit.

#### Ismeri az ingatlanfejlesztési folyamatban részvevő szereplőket, feladataikat, kapcsolatrendszerüket;

#### tisztában van a közösségi ingatlanfejlesztés fogalmával, annak társadalmi/intézményi, jogi/szabályozási, gazdasági/financiális és funkcionális/műszaki környezetével;

#### ismeri a legfontosabb közösségi ingatlanfejlesztési feladatokat és módszereket, a közösségi ingatlanfejlesztési projektek folyamatait és ezek tervezését, szervezését befolyásoló legfontosabb tényezőket;

#### rálátása van a közösségi ingatlanfejlesztés során alkalmazott döntéselőkészítő és -támogató eljárásokra, a folyamatokra, szakmákra, szerepekre.

### Képesség (KKK 7.1.1. b)

#### Képes adott funkciókhoz, körülményekhez és igényekhez illeszkedő építészeti programalkotásra, követelményrendszer összeállítására.

#### Képes az építészeti tervezés és az építési folyamatok során keletkező problémák felismerésére, a különböző szempontok közti összefüggések átlátására, rangsorolására, a különböző lehetőségek közötti körültekintő döntésre.

#### Képes a tervezett épület várható költségeinek, megvalósíthatóságának, műszaki teljesítményének, esztétikai, funkcionális és társadalmi értékeinek, hatásának nagyságrendi közelítő becslésére.

#### Képes az építészeti tevékenységhez kapcsolódó feladatok megosztására és rangsorolására, képes munkacsoportok megszervezésére és önálló irányítására, képes a tervezési folyamatban résztvevő szaktervezők eredményeinek integrálására.

#### Képes áttekinteni a közösségi ingatlanfejlesztési folyamatot, megnevezni annak legfontosabb szereplőit, feladataikat;

#### képes alapvető közösségi ingatlanfejlesztési feladatok megoldására annak különböző fázisaiban;

#### alkalmazni tudja az ismertetett projektmenedzsment fogalmakat, eljárásokat, kapcsolódó részfeladatokat;

#### képes értelmezni a közösségi ingatlanfejlesztés során felmerülő problémákat és a tanult projektmenedzsment módszertan alkalmazásával képes a felmerülő kérdésekre választ adni;

#### képes a feladatokat csoportmunkában, hallgatótársaival együttműködve megoldani, az együttes munkát szervezni és összehangolni.

### Attitűd (KKK 7.1.1. c)

#### Együttműködik az ismeretek bővítése során az oktatóval és hallgatótársaival,

#### folyamatos ismeretszerzéssel bővíti tudását;

#### nyitott a szükséges elméleti háttér és gyakorlati módszerek megismerésére és a közösségi ingatlanfejlesztés speciális kérdéseire, továbbá törekszik azok helyes és kreatív megoldására, a tanult módszertan alkalmazásával;

#### törekszik a közösségi ingatlanfejlesztés során előforduló problémák megoldásához szükséges ismeretek, kiemelten a projektportfólió menedzsment és a projektmenedzsment szaktudás, valamint a szükséges mértékű társadalmi, jogi, gazdasági és műszaki háttérismeretek elsajátítására és alkalmazására;

#### törekszik a pontos és hibamentes feladatmegoldásra;

#### a munkája során előforduló minden helyzetben törekszik a jogszabályok és etikai normák betartására.

### Autonómiája és felelőssége (KKK 7.1.1. d)

#### Önállóan végzi az alapvető közösségi ingatlanfejlesztési feladatok és problémák elemzését, és szakmai munkájával részt vesz azok megoldásában;

#### nyitottan fogadja a megalapozott kritikai észrevételeket;

#### a fellépő problémákhoz való hozzáállását az együttműködés és az önálló munka helyes egyensúlya jellemzi;

#### az önállóan elkészített munkájáért (dolgozatok, beadandó feladatok), valamint a csoportmunka során létrehozott alkotásokért felelősséget vállal.

## Oktatási módszertan

A tananyag kontaktórákon keresztül kerül átadásra.

Kiemelten fontosnak tartjuk a magyar és idegen nyelvű szakirodalom ismeretét, melyekből néhány alapmű kötelező olvasmányként fog szerepelni, és az évközi számonkérés tárgya lesz. Emellett kötelezően kutatandó és bemutatandó néhány aktuális közösségi beruházás az irodalomkutatás és interjúkészítés módszerének alkalmazásával.

A gyakorlatok során egyes részfeladatok megoldására kerül sor a projektporfólió- és projektmenedzsment eszköztárának felhasználásával.

A féléves számonkérés részeként a hallgatók max. 4 fős csoportokban feldolgoznak egy kiválasztott közösségi beruházást, melynek elemzéséhez oktatói szakmai útmutatást kapnak a projektmenedzsment eszköztárának alkalmazásával.

## Tanulástámogató anyagok

### **Szakirodalom**

***Kötelező irodalom:*** (elérhető: [www.mersz.hu](http://www.mersz.hu) )

Projektportfólió-menedzsment szabvány (elérhető: [www.mersz.hu](http://www.mersz.hu) )

PMBOK Útmutató (projektmenedzsment szabvány) – hatodik kiadás (elérhető: [www.mersz.hu](http://www.mersz.hu) )

Alexander Dobrindt (szerk.): A reformbizottság jelentése az építési nagyprojektekről

(elérhető: PMSZ Tudásbázis)

***Ajánlott irodalom:***

Dr. Hajnal István: Ingatlanfejlesztés Magyarországon (BME MTI. 2000. Bp.)

Mintzberg – Ahlstrand – Lampel: Stratégiai szafari (HVG könyvek, 2005)

The Standard for Portfolio Management – Fourth Edition (PMI, 2017)

PMBOK Guide – Seventh Edition (PMI, 2021)

Construction Extension to the PMBOK® Guide (PMI, 2021)

Government Extension to the PMBOK® Guide (PMI, 2021)

*(egyéb ajánlott irodalmakat a tárgy TEAMS lapján / Moodle lapján tesszük majd közzé, az adott év vizsgált beruházásainak jellegétől függően)*

### Jegyzetek

Rostás Zoltán: Építésmenedzsment (tananyag és előadások a Teams-en és a tanszéki honlapon, valamint a régi tankönyvtár honlapján (felújítás alatt)

### Letölthető anyagok

Rostás: <https://epitesmenedzsment.wordpress.com/> (szakmai anyagok, könyvajánlók)

és a <http://mono.eik.bme.hu/~zrostas> (egyetemi szerver)

Tanszék: <http://www.epitesz.bme.hu/epiteskivitelezesi-es-szervezesi-tanszek-0>

Guide to Cost Benefit Analysis of Investment Project Prepared for: Evaluation Unit DG Regional Policy European Commission

# Tantárgy tematikája

## Előadások tematikája

(Az érintett témák összefoglaló felsorolása – az előadásokon csak egy-egy részterületet lehet mélységében bemutatni, de a hallgatókat átfogóan is szeretnénk tájékoztatni az alábbi fontos tudáselemekről, hogy azokat a féléves gyakorlati feladatukba be tudják építeni.)

1. A közösségi ingatlanfejlesztés projektportfólió menedzsment alapjai – az ingatlanfejlesztési portfólió definíciója, elemei és menedzsment tudásanyaga. Az ingatlanfejlesztés mint projekt értelmezése és szakmai megalapozása.
2. (Integrációmenedzsment) – Igény-funkció-eszköz és erőforrások – a közösségi ingatlanfejlesztés stratégiai elemei és környezetbe illesztése, hálózatok tervezése (intézményi-, szolgáltatási-, közlekedési-, infrastruktúra- és zöldfelületi hálózatok a városban)
3. (Terjedelemmenedzsment) – stratégiai marketing, a vízió, misszió és célrendszer meghatározása, az igények elemzése és a projektváltozatok kidolgozása, elemzése
4. Helyszínválasztás és szabályozási környezet: a lokáció és a funkció kapcsolatának szempontrendszere (politikai, társadalmi, környezeti, infrastrukturális, hálózati, örökségvédelmi és gazdasági szempontok mérlegelése), a szabályozási feltételek biztosítása
5. Döntéselőkészítő tanulmányok a stratégia, célrendszer, eszközrendszer és a helyszín változóinak figyelembevételével (megvalósíthatóság, költség-haszon elemzés, gazdasági hatástanulmányok, környezeti hatás, régészet, örökségvédelem, infrastruktúra állapot és -fejlesztés, közlekedés, talajvizsgálatok, zöldfelületi vizsgálatok, stb.)
6. Döntési piramis – a közberuházások felelősségi és döntési rendszere, döntési szintek és fontosabb döntési csomópontok, az azokban használt előkészítő és elemző dokumentumok
7. Portfólió menedzsment: az ingatlanfejlesztési-, tartalomfejlesztési-, intézményfejlesztési- és üzemeltetési részprojektek együttes kezelése, egymásra hatása – kiemelten a tartalomszolgáltatás és üzemeltetés együttes kezelése a műszaki fejlesztésekkel
8. Funkcionális tervezés – a közberuházások beruházási terve, építészeti programja és tervezési programok kapcsolata a beruházás stratégiai tervével
9. Költségszámítások és forrásbiztosítás – költség-haszon elemzések és cash-flow tervezés, az üzemeltetési költségek tervezése és élettartam-költség tervezés
10. Ütemtervezés – a közberuházások ütemezésének sajátos lépései: közösségi döntések, szabályozási feladatok, forrásbiztosítás ütemezése, jelentések és elszámolások ütemezése, stb. – az ütemtervezés sajátosságai a közberuházások esetében
11. Speciális jogi és közbeszerzési szabályok és alkalmazásuk a közberuházásokban (beszerzésmenedzsment)
12. Technológiai tervezés és innováció: a fenntarthatósági követelmények, innovatív és környezetterhelést csökkentő technológiai (energetikai) megoldások, az új típusú felhasználói szolgáltatások (látogatói élmény), a korszerű munkakörnyezet, speciális (orvos-, sport-, múzeum-, oktatási és egyéb) technológiák figyelembevétele a programalkotástól a fenntartható működtetésig (szolgálatás- és üzemeltetés menedzsment)
13. Stakeholder menedzsment – a projekt különböző érintettjeinek (a döntéshozóktól a sajtón át a jövő generációs látogatókig) a projektbe történő bevonása, igényeinek és elvárásainak integrálása, közvetlen és képviseleti részvételének biztosítása a speciális közösségi kommunikáció és marketing eszközeivel a projekt különböző fázisaiban, kommunikációs stratégia
14. Emberi erőforrás menedzsment – a projektszervezet működtetése, felállítása, a projektvégrehajtó rendszer szervezeti, jogi szabályozása, a szervezeti működés feltételeinek biztosítása, alvállalkozók, beszállítók, szakértők, tanácsadók és más szervezetek bevonása a projekt végrehajtásába (szervezetmenedzsment)

## Gyakorlati órák tematikája

1. Projekt portfólió menedzsment
2. Projektstratégia alapjai
3. Igényelemzés és projektváltozatok
4. Helyszín és szabályozás
5. Döntéselőkészítő tanulmányok
6. Döntési és megvalósítási hálóterv (mérföldkövek)
7. Tartalom-, szolgáltatás-, intézmény- és ingatlanfejlesztés egymásra hatása - funkciótervezés
8. A költség-haszon elemzés (CBA) alapjai
9. Élettartam-költség
10. Ütemtervek elemzése
11. Közbeszerzési jog
12. Innováció és fenntarthatóság
13. Részvétel és kommunikáció
14. Projektiroda és végrehajtás szervezése
15. TantárgyKövetelmények

# A Tanulmányi teljesítmény ellenőrzése ÉS értékelése

## Általános szabályok

### Az előadások látogatása 70%-ban kötelező, a gyakorlatokon a részvétel teljes egészében kötelező. A megengedett hiányzások számát a hatályos Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat írja elő. A szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések alapját a kötelező olvasmányok és az előadásokon elhangzott ismeretek összessége képezi.

### Vitás esetekben a hatályos Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat, továbbá a hatályos Etikai Kódex szabályrendszere az irányadó.

## Teljesítményértékelési módszerek

### *Szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések:*

#### *Összegző tanulmányi teljesítményértékelés* (a továbbiakban zárthelyi dolgozat): a tantárgy és tudás típusú kompetenciaelemeinek írásos értékelési módja zárthelyi dolgozat formájában történik, a félév közben két alkalommal. Ennek tartalma a kötelező olvasmány. A dolgozat megírására elektronikus formában, de személyes részvétellel kerül sor 20-30 perc időtartam alatt. A teszt megírásához elektronikus adatok felhasználhatóak (jegyzetek, internetes anyagok, a tananyag elektronikus változata);

#### *Folyamatos tanulmányi teljesítményértékelés:* az előadások után, az óra időkeretén belül rövid tesztfeladatok megoldása elektronikus formában, melyekhez minden elektronikus eszköz és az előadás elektronikus anyaga is felhasználható. Erre az előadások legalább 50%-a után sor kerül, célja a tananyag rögzülésének biztosítása, a folyamatos ismeretszerzésre való ösztönzés;

#### *Részteljesítmény-értékelés* (a továbbiakban házi feladat): a tantárgy tudás, képesség, attitűd, valamint önállóság és felelősség típusú kompetenciaelemeinek komplex értékelési módja, melynek megjelenési formája a csoportosan készített házi feladat; annak tartalmát, követelményeit, beadási határidejét, értékelési szempontjait az előadó és az évfolyamfelelős együttesen határozzák meg.

### *Vizsgaidőszakban végzett teljesítményértékelések:*

#### *-*

## Teljesítményértékelések részaránya a minősítésben

### A tantárgy teljesítésének a feltétele a szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések sikeres teljesítése, azaz a két zárthelyi dolgozat egyenként min. 50%-os eredménnyel való teljesítése, valamint a folyamatos tanulmányi teljesítményértékelés (órai tesztek) összességében 50%-os eredménnyel való teljesítése.

### A tantárgy teljesítésének a feltétele továbbá a házi feladat csoportmunkában történő elkészítése.

### A szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések részaránya a minősítésben:

| szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések | részarány |
| --- | --- |
| zárthelyi dolgozatok | 25% |
| órai tesztek | 25% |
| házi feladat | 50% |
| összesen: | ∑ 100% |

### A féléves érdemjegy számításának alapját a szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések képezik.

## Érdemjegy megállapítás

| félévközi részérdemjegy | ECTS minősítés | Pontszám\* |
| --- | --- | --- |
| jeles (5) | Excellent [A] | ≥ 95% |
| jeles (5) | Very Good [B] | 85 – 94,9% |
| jó (4) | Good [C] | 75 – 84,9% |
| közepes (3) | Satisfactory [D] | 65 – 74,9% |
| elégséges (2) | Pass [E] | 50 – 64,9% |
| elégtelen (1) | Fail [F] | ≤ 49,99% |
| *\* Az érdemjegyeknél megadott alsó határérték már az adott érdemjegyhez tartozik.* | | |

## Javítás és pótlás

### Az órai tesztek nem pótolhatók.

### A félévközi teljesítményértékeléshez minimumkövetelmény tartozik, a zárthelyi dolgozatok egyenként a Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat szabályai szerint pótolhatók.

### A zárthelyi dolgozatok a pótlási héten díjmentesen pótolhatók. A második pótlási lehetőség különeljárási díj ellenében vehető igénybe. A pótlási lehetőségek időpontjai az aktuális félév időbeosztásához és zárthelyi ütemtervéhez igazodnak. A második pótlási alkalmakra a Neptunon keresztül kell jelentkezni.

### A házi feladat beadási és pótlási határidejét a kari teljesítményértékelési terv tartalmazza.

## A tantárgy elvégzéséhez szükséges tanulmányi munka

| tevékenység | óra / félév |
| --- | --- |
| részvétel a kontakt tanórákon | 12×3=36 |
| felkészülés a teljesítményértékelésre | 1x18=18 |
| házi feladat elkészítése | 1x36=36 |
| összesen: | ∑ 90 |

## Jóváhagyás és érvényesség

Jóváhagyta az Építészmérnöki Kar Tanácsa, érvényesség kezdete 2022. március 30.