

Érkezett: 2023 JÚL 04

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



AVDH SIGN

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Elfogadott törvényhez készített indokolás megküldése**

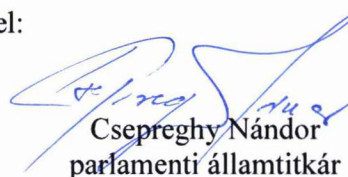
Benyújtó: **Csepreghy Nándor parlamenti államtitkár**

Törvényjavaslat címe, száma: **Az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényjavaslat (T/3677. szám)**

Az egyes házsabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat (a továbbiakban: HHSZ) 137/A. § (4) bekezdése alapján iromány-nyilvántartásba vétel céljából megküldöm az állami építési beruházások rendjéről szóló törvényjavaslatnak (T/3677. szám) a HHSZ 57. §-a alapján megszerkesztett elfogadott szövegéhez készített indokolást.

Budapest, 2023. július „4”

Tisztelettel:



Csepreghy Nándor
parlamenti államtitkár

Előterjesztői indokolás
az állami építési beruházások rendjéről 2023. évi törvényhez

Általános indokolás

Ezen indokolás *a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* 18. §-hoz (3) bekezdése, és *a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet* 20. §-hoz (2) bekezdés *a*

A törvényjavaslat új alapokra helyezi és egységesíti az állami építési beruházások rendszerét. Célja az, hogy növelje az állami építési beruházások megvalósításának hatékonyságát, megfelelő jogi, szakmai és költségvetési garanciákat nyújtson a beruházások szereplői számára ezen jogviszonyok kiszámíthatósága érdekében, továbbá megerősítse és egységesítse az állami építési beruházások megvalósításában közreműködő állami szervezetrendszert, annak érdekében, hogy Magyarország a sikeres állami építési beruházások területén 2030-ra Európa élmezőnyébe kerüljön.

A törvényjavaslat a fentieknek megfelelően újraszabályozza az állami építési beruházások teljes „életciklusát” az előkészítéstől a tervezésen és kivitelezésen át az üzemeltetésig és fenntartásig, különös figyelemmel költséghatékonyság és az érték-haszon szemlélet elvére.

A törvényjavaslat szakmai koncepciójának kialakítását széles körű szakmai egyeztetések lefolytatása, valamint az Európai Unió tagállamai által követett állami beruházási gyakorlat vizsgálata előzte meg.

A hazai és nemzetközi szereplők által küldött észrevételek egyaránt azt mutatták, hogy léteznek olyan nemzeti szintű szabályozások, illetve a piac, valamint a közigazgatási szereplők által ismert és alkalmazható „jó gyakorlatok”, amelyek az állami építési beruházások hatékonyságának növelése irányába mutatnak és ezért érdemes azokat a magyar szabályozás részévé tenni.

A törvényjavaslat hatálya *a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény* (a továbbiakban: Kbt.) szerinti nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő, új építmény, építményrész, építményegyüttes megvalósítására, meglévő épület bővítésére, felújítására, helyreállítására, lebontására irányuló építési beruházásra terjed ki, amelynek megvalósításához felhasznált költségvetési vagy nem közvetlen európai uniós forrás külön-külön vagy együttesen a becsült érték ötven százalékát meghaladja.

A törvényjavaslat hatálya az energetikai rendszereket érintő, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő állami építési beruházásokra, valamint a védelmi ipari beruházásokra a vonatkozó, a törvényjavaslat alapelveivel és céljaival összhangban megalkotandó sajátos – törvényi vagy kormányrendeleti szintű – jogszabályokban foglalt eltérésekkel terjed ki. A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú és rendeltetésű építményeket érintő állami építési beruházásokra a védelmi és biztonsági célú beszerzésekről szóló törvény rendelkezéseit a törvényjavaslat szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

A törvényjavaslat részletesen meghatározza, hogy mely beruházások nem tartoznak a hatálya alá. E kivételi kör speciális elemei az egyházi jogi személyek, a civil szervezetek, az országos, illetve a helyi nemzetiségi önkormányzatok, a közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó

alapítványok építési beruházásai, továbbá a határon túli költségvetési támogatás felhasználásával megvalósítandó építési beruházások.

A törvényjavaslat részletes szabályokat határoz meg az állami magasépítési beruházások és a sajátos építményfajták megvalósítására irányuló állami építési beruházások, valamint az állami építési beruházások új intézményrendszere kapcsán.

A törvényjavaslat egyik alapelve, hogy a kapcsolódó állami feladatokat lehetőség szerint az állami intézményrendszeren belül szükséges ellátni, az állami gazdasági társaságok irányából az állami beruházásokért felelős miniszter által vezetett minisztérium (a továbbiakban: minisztérium) irányába áttérve azt, csökkentve ezáltal az irányítási szinteket is. A területen jelenleg működő, állami tulajdonú gazdasági társaságok tevékenysége ugyanis jelentős átfedést mutat, mind az állami építési beruházások előkészítése, mind annak szervezése kapcsán.

A minisztérium tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó, állami építési beruházásokkal foglalkozó egyes gazdasági társaságok ezért – a meglévő szinergiák kihasználása és a működési költségek csökkentése és a működés egyszerűsítése érdekében – 2023. január 1-jével integrálásra kerültek akként, hogy a társaságok által ellátott alkotó funkciókat (azaz az állami építési beruházások kezeléséhez kapcsolódó feladatokat) a minisztérium szervezete látja el.

A törvényjavaslat hatályon kívül helyezi *az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló 2018. évi CXXXVIII. törvényt*, a megszűnő Beruházási Ügynökség szerepét az állami beruházásokért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) látja el a továbbiakban.

A törvényjavaslat alapján az állami építési beruházások éves költségvetési fedezetét a minisztérium fejezetétől elkülönülő, önálló költségvetési fejezetben kell tervezni.

A törvényjavaslat alapján az állami építési beruházásokkal kapcsolatban a Kormány új mechanizmusban dönt. Az állami építési beruházások végrehajtásának alapja az állami építési beruházási keretprogram, amely szakpolitikai-ágazati beruházási koncepciókra és ágazati beruházási tervekre épül. A törvényjavaslat alapján elfogadandó első állami építési beruházási keretprogram a 2035. december 31-ig tartó programozási időszakra szól.

A szakpolitikai-ágazati beruházási koncepciót az adott állami építési beruházás vonatkozásában a szakminiszter készíti elő és terjeszti a Kormány elé az ágazati stratégiák és az összefüggő egyéb fejlesztések figyelembevételével. A Kormány által elfogadott szakpolitikai-ágazati beruházási koncepciók alapján a szakminiszter előkészíti az ágazati beruházási tervet, amelyet a Kormány fogad el.

Az ágazati beruházási terv tartalmazza az ágazati beruházási terv keretében megvalósítandó egyes állami építési beruházásokat, amelyekre a szakminiszter tesz javaslatot. Az ágazati beruházási terv kizárólag a leendő vagyongazdálkodó és üzemeltető által véleményezett és a miniszter által jóváhagyott előkészítési dokumentációval rendelkező állami építési beruházásokat tartalmazhat.

A miniszter a Kormány által jóváhagyott ágazati beruházási tervek alapulvételével készíti elő és terjeszti a Kormány elé az állami építési beruházási keretprogramra vonatkozó javaslatot. Az állami építési beruházási keretprogram és az annak keretében megvalósítandó állami építési beruházások listája nyilvános. Közzétételéről a miniszter gondoskodik.

A miniszter a fentiekben túl dönt az egyes állami építési beruházások előkészítéséről és megvalósításáról, valamint gondoskodik az állami építési beruházások építményinformációs modell (angolul: Building Information Management, a továbbiakban: BIM) alapú műszaki megvalósítási rendszerének kialakításáról.

A minisztérium az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségek nyomon követése és átláthatóvá tétele érdekében több információs rendszert működtet. Ezek közül kiemelendő a nyilvánosan hozzáférhető költség és termék műszaki információs rendszer, az állami építési beruházási projektek előrehaladásának nyomon követésére szolgáló a központi informatikai rendszer, továbbá projektenként egy BIM alapú műszaki nyomonkövetési rendszer.

A törvényjavaslat az állami építési beruházások érdekegyeztető fórumaként létrehozza az Állami Beruházási Érdekegyeztető Tanácsot (a továbbiakban: Tanács). A Tanács alakuló ülését a miniszter hívja össze, elnöke a miniszter, és döntéseit négyötödös többséggel hozza. A Tanács kiemelt feladata, hogy elkészítse az Építési Beruházási Folyamatok Rendszerét és a Tervezői Szolgáltatások Rendszerét. A törvényjavaslat emellett meghatározza a Tanács összetételét és további feladatait.

Az egyes beruházások előkészítési dokumentációját a szakminiszter készíti el. A szakminiszter az előkészítési dokumentáció előkészítéséhez kizárólag az általa vezetett minisztérium erőforrásait használja fel. Indokolt esetben a minisztérium szakértői támogatást nyújt az előkészítési dokumentáció előkészítéséhez vagy maga dönthet külső erőforrást bevonásáról. Az előkészítési dokumentáció részét képezi az építető által előkészített és jóváhagyott tervezési program is.

A törvényjavaslat rögzíti az előkészítési dokumentáció tartalmi elemeit, meghatározza, hogy a tervezés és engedélyeztetés BIM szabvány alapú tervezés alapján történjen, valamint egy részletesebb, előkészítettebb tervezési folyamatot állapít meg a beruházás további folyamatainak segítésére. A törvényjavaslat visszaállítja a tervellenőrzés intézményrendszerét. A törvényjavaslat szerint a műszaki ellenőrt az építető választja ki a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárás előkészítése előtt és a tervezéstől a kivitelezés lezárásig rendelkezésre kell állnia.

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során a törvényjavaslat meghatározza az előnyt jelentő szempontokat. Ilyen szempont többek között az építési hulladék szelektív gyűjtése, a felhasznált újrahasznosított alapanyag aránya, a minél alacsonyabb összesített CO₂-kibocsátás, valamint a minősített szolgáltatás igénybevétele.

A kivitelezési szerződés megkötése szerződésminta alkalmazásával történik, melyet a minisztérium a honlapján tesz közzé. Az építető a kivitelezési szerződésben köteles tartalékkeretet képezni, mely kizárólag építési beruházás teljesítéshez szükséges, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmények által indokolt munkákra használható fel.

A miniszter az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségek és beépítésre kerülő építési termékek nyomon követése és átláthatóvá tétele érdekében költséginformációs és termék műszaki információs rendszert hoz létre és üzemeltet, amelyet nyilvánosan közzétesz. A költségbecslések és a költségszámítások elkészítése és aktualizálása, valamint a beruházás költségvetésének és költségvetés-módosításainak ellenőrzése során költségszakértő működik közre. A kivitelezési szerződéseiben biztosítani kell az előreláthatatlan mértékű anyagár-változások kockázatának kezelését, amit a közbeszerzési dokumentumok részét képező szerződéstervezet objektív piaci mutatók alapján, képletszerűen rögzít.

Az állami építési beruházások nyomon követése kétféle módon valósul meg. Egyrészt az állami építési beruházási projektek előrehaladásának nyomon követése szükséges a mérőföldkövek, a költségvetés, és az indikátorok tekintetében. Másrészt az állami építési beruházások műszaki nyomon követését kell megvalósítani. A nyomon követés szakáganként eltérően valósul meg.

Az állami építési beruházás kapcsán felmerült műszaki jellegű vitákat a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv bírálja el. Az állami építési beruházáshoz kapcsolódó tervezői, műszaki ellenőri, kivitelezői vállalkozási szerződések teljesítésével összefüggő, 200 millió forintot meghaladó pertárgyértékű polgári jogvita elbírálására, tekintettel a szerződések jelentős közbeszerzési vonatkozásaira, a törvényjavaslat a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékességének megállapítását rögzíti.

A törvényjavaslat hatálybalépésével egyidejűleg átalakításra kerül a felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó intézménye, amely ezután állami közbeszerzési szaktanácsadóként működik, feladata a Kbt. 5. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti ajánlatkérő, valamint az 5. § (1) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontja szerinti szervezet – a helyi önkormányzati költségvetési szerv és a nemzetiségi önkormányzati költségvetési szerv kivételével – számára járulékos közbeszerzési feladat ellátása. A törvényjavaslat a közbeszerzési eljárásokban szükséges közbeszerzési szakértelem nyújtása feltételeiben való átfogó változások miatt indokolt átmeneti rendelkezéssel bizonyos közbeszerzési tárgykörök tekintetében lehetőséget biztosít az új szabályozás alkalmazására való kellő felkészülésre.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A törvényjavaslat alapelvei a költséghatékonyság, építészeti, településképi műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelmények érvényre juttatása; az épített örökség védelme; a felelős gazdálkodás és a legkisebb költség elve; társadalmi konszenzus, nyilvánosság és a közösségi ellenőrzés biztosítása.

2. §-hoz

A törvényjavaslat célja a közgazdasági és környezeti szempontból fenntartható állami építési beruházások hatékonyságának növelése, stabilitásának erősítése, az állami építési beruházások alapvető szabályainak megállapítása, transzparencia, különös tekintettel a beruházási költségekre, az állami építési beruházások résztvevőinek, feladatainak, felelősségi rendszerének meghatározása.

3-4. §-hoz

A törvény személyi és tárgyi hatálya, valamint a kivételi szabályok megállapítása. Kiemelendő, hogy a törvény hatálya a nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő, új építmény, építményrész, épüleategyüttes megvalósítására, továbbá meglévő építmény felújítására, bővítésére, átalakítására vagy lebontására irányuló állami építési beruházásokra terjed ki.

5. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz a törvényben használt fogalmak bevezetésére. Az állami építési beruházás olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg. Az értelmező rendelkezések figyelemmel vannak arra, hogy az állami építési beruházásokra – a törvényjavaslat szerinti eltérésekkel – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt és végrehajtási rendeleteit, valamint a közbeszerzésekről szóló törvényt is alkalmazni kell.

6. §-hoz

Az állami építési beruházások két típusa az állami magasépítési beruházás és a sajátos építményszínt megvalósítására irányuló állami építési beruházás. A törvényjavaslat a beruházásokra vonatkozó eljárási szabályokat típusonként állapítja meg, egyfelől részletesen rögzíti az állami magasépítési beruházásokra vonatkozó szabályokat, másfelől a sajátos építményszínt érintő állami építési beruházásokra vonatkozó speciális rendelkezéseket a törvényjavaslat külön fejezetben szabályozza.

7. §-hoz

A törvényjavaslat az állami építési beruházás két szakaszát – az előkészítési és a megvalósítási szakaszt – határolja el, továbbá megállapítja, hogy pontosan milyen tevékenységek tartoznak az egyes szakaszokhoz.

8-10. §-hoz

A Kormány és a Kormány érintett tagjai feladatainak meghatározását tartalmazza az állami építési beruházások során. A miniszter az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségek és a beépítésre kerülő építési termékek nyomon követése és átláthatóvá tétele érdekében nyilvánosan hozzáférhető költséginformációs és termék műszaki információs rendszert működtet. A törvényjavaslat rendelkezik az állami építési beruházás megvalósításához szükséges ingatlan biztosításának a lehetőségeiről.

11. §-hoz

Az állami építési beruházások figyelemmel kísérése céljából – tanácsadó testületként – monitoring bizottságokat kell létrehozni. A monitoring bizottságok elnökei a szakminiszterek, mellettük a miniszter minden esetben társelnöki pozíciót tölt be.

12. §-hoz

A rendelkezés biztosítja időlegesen a minisztérium tulajdonosi joggyakorlását az állami építési beruházás megvalósítása érdekében. Az önkormányzat tulajdonhoz való jogát a rendelkezés nem sérti.

A minisztérium az állami építési beruházás megkezdésére vonatkozó megállapodásban rögzített naptól – a tulajdonos erre irányuló kifejezett és önkéntes hozzájárulása esetén, a beruházás céljának elérése érdekében – kizárólagosan gyakorolja az állami építési beruházás megvalósításához szükséges, a megállapodásban megjelölt ingatlan felett az építetői tulajdonosi joggyakorlásra vonatkozó jogot. Az ingatlan-nyilvántartásba újfajta jogként bejegyezhető jog magában foglalja a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:13. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogokat azzal, hogy az érintett dolgot elidegeníteni vagy megterhelni nem jogosult. E jog az állami építési beruházással érintett építmény munkaterületének a kivitelező által a minisztérium részére történő átadásáig, de legfeljebb a megállapodásban rögzített időre illetik meg a minisztert.

Az állami tulajdonban álló ingatlanon megvalósítandó beruházás esetén a minisztérium tulajdonosi joggyakorlása az állami építési beruházás keretében létrejött építmény műszaki átadás-átvételének a lebonyolítását követően, a munkaterület kivitelező által a minisztérium részére történő visszaadását követő napon, de legfeljebb a megállapodásban rögzített idő elteltét követően a törvény erejénél fogva megszűnik és a megvalósított beruházást átadja az új, kijelölt tulajdonosi joggyakorlónak.

13. §-hoz

Az állami építési beruházások érdekegyeztető fórumaként létrehozásra kerül a Tanács és megállapításra kerülnek annak tagjai és feladatai.

A Tanács szakmai iránymutatásai figyelembevételével, azok tárgyában a miniszter rendeletet alkot, illetve az alkalmazandó szerződésmintákat a minisztérium honlapján közzéteszi.

14. §-hoz

A törvényjavaslat az európai uniós forrásból finanszírozott projekt keretében megvalósuló állami építési beruházások tekintetében kimondja, hogy a minisztériumot konzorciumi szerződés útján konzorciumi tagként a projektbe be kell vonni.

15. §-hoz

Az állami építési beruházások koordinálása és hatékony megvalósítása érdekében projektszervezetet kell létrehozni. Az egyes állami beruházások megvalósításáért felelős projektszervezeteket a miniszter állítja fel és gondoskodik az adott beruházás sikeres megvalósításáért együttesen felelős szereplői kör meghatározásáról, az egyes szereplők kijelöléséről vagy – a szükséges közbeszerzési eljárások lefolytatását követően – megbízásáról, és az egyes szereplők feladatai meghatározásáról, továbbá rendelkezik projektszervezet tagjai közötti információ-megosztás és együttműködés szabályairól.

16. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy az állami építési beruházás építetője eltérő rendelkezés hiányában a minisztérium. Az építető az állami építési beruházás megkezdése előtt projektvezetőt bíz meg, aki az építető képviselőjeként az állami építési beruházás teljes folyamatát irányítja. A projektvezető felelőssége kiterjed a projekt egészének megvalósítására.

17. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az állami építési beruházások további szereplőit. A törvény vagy végrehajtási rendelete eltérő rendelkezése hiányában a szereplők feladatait és kötelezettségeit, feladatellátásának feltételeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és végrehajtási rendeletei szabályozzák.

18. §-hoz

A törvényjavaslat értelmében az uniós közbeszerzési értékhatárt meg nem haladó becsült értékű állami építési beruházás esetén az építési beruházás koordinálási, szervezési és tanácsadási feladatainak ellátására nem kötelező lebonyolítót kijelölni, feladatait a műszaki ellenőr is elláthatja.

19. §-hoz

A tervező kiválasztásánál csak kivételes, indokolt esetben lehet eltérni attól a főszabálytól, hogy a kiválasztott tervező a teljes beruházási folyamatra kiterjedő, a beruházás megvalósításához szükséges valamennyi tervezői szolgáltatásra kap megbízást, amely alapján biztosítani tudja a projekt megfelelő alap gondolatának megvalósítását. A tervezőre vonatkozó szabályok az állami építési beruházásnak a szakági tervezők munkáját szervező, irányító, koordináló építészműszaki generáltervezője mellett az építető által közvetlenül megbízott szakági tervezőre is irányadóak.

A törvényjavaslat előírja, hogy a tervezőnek felelősségbiztosítási fedezettel kell rendelkeznie az állami építési beruházás teljes tartama alatt, mely kiterjed általa bevont szakági tervezők felelősségére is.

20. §-hoz

A műszaki ellenőr az építető megbízottjaként az állami építési beruházás megvalósítására irányuló építőipari tervezési és kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és

ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és – a tervezővel együttműködve – a kivitelezési dokumentáció betartását, közreműködik a műszaki megvalósítás ellenőrzésében, a felmerülő műszaki problémák megoldásában, a közbelső és végső teljesítésigazolások ellenőrzésében és kiadásában, valamint a hatósági eljárásokban. A műszaki ellenőrnek a tervezéstől a jótállási időszak lezárásig rendelkezésre kell állnia.

21. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a tervellenőr jogállását, részletes feladatait, alkalmazásának kötelező eseteit.

A törvényjavaslat 16. § (1) bekezdése szerinti építető a projektszervezet létrehozásakor dönt a tervellenőr alkalmazásáról és a projektalapító dokumentumban rögzíti, hogy a tervellenőr megbízása az állami építési beruházás egészére vagy kizárólag meghatározott létesítményekre, szakágakra terjedjen ki.

22. §-hoz

Az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségbecslések és költségszámítások elkészítése és aktualizálása, valamint a beruházás költségvetésének és költségvetés módosításainak ellenőrzésére vonatkozó szabályokat tartalmaz.

23. §-hoz

Az állami építési beruházásra irányuló közbeszerzési eljárásban előnyt jelent, ha a szolgáltatás szerepel a minősített szolgáltatásokra vonatkozóan meghatározott, alkalmazott címkék jegyzékén.

24. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az állami építési beruházás előkészítésében és megvalósításában résztvevőkre vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat.

25. §-hoz

Az állami építési beruházásokban résztvevők szakmai képzésével összefüggő rendelkezések. A miniszter a Tanács bevonásával felülvizsgálja az építőipari beruházásokban részt vevő szakemberek kvalifikációjára és rendszeres szakmai képzésére vonatkozó állami, kamarai és piaci képzések rendszerét.

26. §-hoz

Az állami építési beruházásokra vonatkozó döntéshozatal új rendjében az állami építési beruházások végrehajtásának alapja az állami építési beruházási keretprogram, mely szakpolitikai-ágazati koncepciókra és ágazati beruházási tervekre épül.

27. §-hoz

A kormányzati döntéshozatali rend első lépcsőjét képező szakpolitikai-ágazati koncepciót a szakminiszter készíti elő az ágazati stratégiák és az összefüggő egyéb fejlesztések figyelembevételével. A koncepcióról a Kormány határozatában dönt.

28. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti az állami építési beruházás előkészítési dokumentációjára vonatkozó rendelkezéseket. Az előkészítési dokumentációt a szakminiszter készíti el, melyhez indokolt esetben a minisztérium szakértői támogatást nyújt vagy e célból külső szakértőt von be. Az előkészítési dokumentáció részét képezi az építető által előkészített és jóváhagyott tervezési program is.

29-30. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza az előkészítési dokumentáció részét képező megvalósíthatósági tanulmány és a tervezési program tartalmi elemeit.

31. §-hoz

A Kormány által elfogadott szakpolitikai-ágazati koncepciók alapján a szakminiszter a miniszterrel együttműködésben előkészíti az ágazati beruházási tervet. Az ágazati beruházási terv tételesen tartalmazza a megvalósítandó egyes állami építési beruházásokat. Az ágazati beruházási tervet a szakminiszter a miniszterrel közös előterjesztésben a Kormány elé terjeszti, és arról a Kormány egyedi határozatában dönt.

32. §-hoz

A miniszter a Kormány által jóváhagyott ágazati beruházási tervek alapulvételével készíti elő és terjeszti a Kormány elé az állami építési beruházási keretprogramra vonatkozó javaslatot. A keretprogramról a Kormány egyedi határozatában dönt. Az állami építési beruházási keretprogram és az annak keretében megvalósítandó állami építési beruházások listája nyilvános.

A miniszter a keretprogramot évente felülvizsgálja. Az éves felülvizsgálat mellett – amennyiben indokolt – a szakminiszter és a miniszter együttes előterjesztése alapján a Kormány módosíthatja az ágazati beruházási tervet és az állami építési beruházási keretprogramot különösen, ha az állami építési beruházások keretösszegét és ütemezését szükséges módosítani, vagy új állami építési beruházással kell azokat kiegészíteni.

Az állami építési beruházási keretprogram részként megvalósítandó beruházások esetében a központi költségvetési forrás biztosítása egy összegben, fejezeti szinten történik, a keretprogram teljes egészére vonatkozóan, a költségvetési törvény részeként, annak elfogadásával.

33. §-hoz

A törvényjavaslat megállapítja az állami magasépítési beruházásokra vonatkozó különleges rendelkezéseket. Az állami magasépítési beruházásra mögöttes jogszabályként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt és végrehajtási rendeleteit is alkalmazni kell.

34. §-hoz

A törvényjavaslat a közösségi célokat szolgáló, közhasználatú beruházásokkal kapcsolatosan határoz meg szabályokat, ezzel emeli a közösségi célú létesítmények kulturális színvonalát, az épített környezet minőségét, segíti a kortárs tárgyalgó művészet értékeinek széleskörű közvetítését, az építészet és a társzművészetek együttműködését, és ezzel hozzájárul a környezet fejlesztéséhez, a kedvező országkép kialakításához, a turisztikai vonzerő növeléséhez és az ország teremtőképességének reprezentálásához.

35. §-hoz

Állami magasépítési beruházások esetében a beruházás koncepciótervét készítő tervező kiválasztására tervpályázat útján kerül sor főszabály szerint. A tervpályázatot a minisztérium írja ki.

A törvényjavaslat meghatározza, hogy mely esetekben nem kötelező tervpályázati eljárás lefolytatása.

36. §-hoz

A törvényjavaslat szerint a tervpályázati eljárás lezárását követően a tervező kiválasztására főszabály szerint külön hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásban kerül sor. A közbeszerzési eljárás feltétele, hogy a beruházáshoz szükséges telekingatlan jogi helyzete rendezésre kerüljön vagy az ingatlanügyi hatóság által záradékolt kisajátítási tervek rendelkezésre álljanak.

37. §-hoz

A törvényjavaslat értelmében az állami magasépítési beruházások esetében alkalmazni kell a Tervezői Szolgáltatások Rendszerét, amelyet a miniszter rendeletben tesz közzé a Tanács vonatkozó szakmai iránymutatása figyelembevételével.

38. §-hoz

Az uniós közbeszerzési uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami magasépítési beruházások esetében az építető köteles előírni a BIM alapú műszaki megvalósítás rendszerének a beruházás teljes életciklusában történő alkalmazását. Ettől a minisztérium csak a gazdaságossági szempontok alapján térhet el.

A BIM alapú műszaki megvalósítás rendszere alkalmazását megelőzően, a tervezés megkezdése előtt BIM alapú megvalósítási koncepciót kell készíteni. Erre a koncepcióra épül az összes folyamat a tervezéstől kezdve a kivitelezésen át, az üzemeltetésig és fenntartásig bezárólag.

39. §-hoz

A törvényjavaslat rendelkezik az engedélyezési dokumentáció elkészítésének és véleményezésének folyamatáról.

Építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyhez nem kötött beruházás esetén engedélyezési dokumentáció helyett jóváhagyási tervet kell készíteni, amelyre az engedélyezési dokumentáció jóváhagyására vonatkozó szabályok alkalmazandók.

40. §-hoz

Az építési, létesítési vagy egyéb hatósági engedélyhez kötött állami magasépítési beruházás esetén a beruházás hatósági engedélyeztetésére irányuló eljárást a minisztérium indítja meg. Ez alól a vezetékjogi engedélyezési eljárások képeznek kivételt. Az engedély megszerzését követően – ha szükséges – aktualizálni kell a beruházás költségbecslését és szükség szerint átdolgozni a megvalósíthatósági tanulmányt.

41-42. §-hoz

Az előkészítési szakasz következő lépéseként a minisztérium felkéri a tervezőt a kivitelezési dokumentáció elkészítésére. A kivitelezési dokumentáció alapját a tenderterv képezi, ami a kivitelezők kiválasztásához készült, az engedélyezési dokumentációnál részletesebb, de a kivitelezéshez szükséges összes szükséges részletet még nem tartalmazó tervtípus. A kiviteli tervnek olyan részletezettségűnek és tartalmúnak kell lennie, hogy abból pontos, minden részletre kiterjedő kivitelezési ajánlatot lehessen készíteni. Ennek a részét képezi többek között a munkanemekre vagy modellnemekre bontott tervezői költségvetés is.

A kivitelezési dokumentáció előkészítésének keretében a tervező elkészíti az egyesített közmű terv és az építmények és a közművek összefüggéseinek áttekintését szolgáló elrendezési és időbeli fázisterveket, melyeket a tervellenőr és a műszaki ellenőr ellenőrzi.

A kivitelezési dokumentációt a tervellenőrnek és a költségszakértőnek is vizsgálnia kell a törvényjavaslat által meghatározott szempontokra figyelemmel. A kivitelezési dokumentációt az állami magasépítési beruházás eredményeként megvalósuló építmény vagyongazdálkodója, illetve üzemeltetője is véleményezi, végül azt a minisztérium hagyja jóvá.

43-44. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti, hogy az állami magasépítési beruházások esetében a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kizárólag a végleges építési, létesítési engedélyen alapuló, az építetető által jóváhagyott – tételes árazatlan költségvetést is tartalmazó – kivitelezési dokumentáció rendelkezésre állása esetén indítható meg.

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás főszabály szerint tárgyalásos eljárás keretében folytatható le.

45. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás során az ajánlatok értékelési szempontrendszerét.

46. §-hoz

A törvényjavaslat rendelkezik az alkalmazható szerződésmintákról, felsorolja a kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemeit, egyúttal kimondja, hogy a miniszter kizárólag olyan költségváltozáshoz járulhat hozzá, amely a kivitelezési szerződésben rögzítésre került.

47. §-hoz

A kivitelezési szerződésben biztosítani kell az előreláthatatlan mértékű anyagár-változások kockázatának kezelését. A kivitelezési szerződés tartalmazza azt az építőanyagár-változási sávot százalékos mértékben, amelyen belül építőanyag-árváltozás a kivitelező észszerű üzleti kockázati körébe tartozik és az ezzel kapcsolatos forrásigény nem érvényesíthető.

Kiemelendő, hogy ha az építetető az építőanyagot a kivitelező által ajánlott ár alatt, az ütemterv sérelme nélkül be tudja szerezni, akkor utasíthatja a kivitelezőt az alacsonyabb összegért történő beszerzésre.

48. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti a kivitelezési szerződésben előírható tartalékkeret mértékét, felhasználási célját, a felhasználás engedélyezésének szabályait.

49. §-hoz

A törvényjavaslat rögzíti a műszakilag egyenértékű kiváltások alkalmazásának feltételeit azzal, hogy a miniszter a műszakilag egyenértékű kiváltás részletes szakmai feltételeit rendeletben határozza meg.

50-51. §-hoz

Az állami magasépítési beruházás előrehaladásának nyomon követése kétféle módon, projekt-nyomon követés és műszaki nyomon követés keretében valósul meg.

A beruházással összefüggésben jelentkező ellenőrzési feladatok ellátásának szempontjairól szóló rendelkezéseket tartalmaz.

52. §-hoz

Az építmény műszaki átadás-átvételének lezárását követően a tervezőt és kivitelezőt értékelni kell.

A tervező, valamint a kivitelező értékelésére vonatkozó részletszabályokat a törvényjavaslat felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet határozza meg.

53. §-hoz

Az állami építési beruházások minőségbiztosítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

54. §-hoz

Az állami építési beruházás kapcsán felmerült építészeti-műszaki jellegű viták elbírálására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

A törvényjavaslat a beruházáshoz kapcsolódó tervezői, műszaki ellenőri, kivitelezői vállalkozási szerződések teljesítésével összefüggő egyes polgári jogviták elbírálására kizárólagos illetékességi szabályt állapít meg.

A törvényjavaslat a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleményére alapított per tekintetében előálló kétszintű törvényi szabályozás tekintetében - , amelyben az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény jelenti az általános, a törvényjavaslat pedig a különös szintű rendezést az állami építési beruházások esetén - egyértelművé teszi a két törvény alkalmazási viszonyát az esetleges jogértelmezési bizonytalanságok elkerülése érdekében.

55-56. §-hoz

A törvényjavaslat a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházásokra az állami magasépítési beruházásokra irányadó rendelkezéseket rendeli alkalmazni azzal, hogy meghatároz eltérő rendelkezéseket a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházások, illetve ezek egyes típusai esetében.

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházásokra irányadó szabályokat kell alkalmazni az állami magasépítési beruházás részét képező sajátos építményfajták körébe tartozó építmény létrehozására vagy bővítésére is. Továbbá ha az állami építési beruházás egyszerre állami magasépítési beruházást és sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházást is tartalmaz, a részberuházásokra az azok típusának megfelelő szabályokat kell alkalmazni.

A speciális rendelkezések közül kiemelendő, hogy a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházások tekintetében – a miniszter eltérő rendelkezése hiányában – a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárást megelőzően az építető nem köteles a tervező kiválasztására tervpályázatot kiírni.

A tervellenőri ellenőrzés nem terjed ki azon kérdésekre, amelyeket a megfelelésértékelő szervezetek kijelöléséről, valamint a kijelölt szervezetek tevékenységének részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti megfelelésértékelő szervezet vizsgált.

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás a miniszter engedélyével kivitelezési dokumentáció hiányában is megindítható. Ebben az esetben a közbeszerzési dokumentációnak tartalmaznia kell a kiviteli tervet vagy tendertervet és az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendeletben előírt egyéb elemeket.

57-58. §-hoz

A törvényjavaslat további speciális szabályokat állapít meg a sajátos építményfajtákat érintő állami építési beruházások egyes típusaira, így a nyomvonal jellegű és a vízi létesítmény megvalósítására irányuló állami építési beruházásokra.

A nyomvonal jellegű állami építési beruházás tekintetében a tervezési szolgáltatások beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárás a miniszter engedélyével a beruházás megvalósításához szükséges telekingatlan jogi helyzetének rendezését megelőzően, ingatlanügyi hatóság által záradékolt kisajátítási tervek hiányában is megindítható.

A vízi létesítmény megvalósítására irányuló állami építési beruházás tekintetében a miniszter ellátja a központi költségvetési forrásból megvalósuló vízi munkák és vízi létesítmények műszaki tervezésével, előkészítésével és megvalósításával összefüggő feladatokat is.

59. §-hoz

Felhatalmazó rendelkezéseket tartalmaz a Kormány és a miniszter részére.

60. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

61-64. §-hoz

A törvényjavaslat átmeneti rendelkezései a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezéseire figyelemmel kerültek megállapítására, mely szerint a jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni.

A már megkezdett beruházások esetében a hatályon kívül helyezett állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény e törvényben meghatározott rendelkezései – az átmeneti rendelkezések között meghatározott korlátok figyelembevételével – továbbra is alkalmazandók.

65. §-hoz

Az állami beruházási szervezetrendszer munkavállalóinak jogállásváltozását szabályozó garanciális rendelkezések.

66. §-hoz

Sarkalatossági záradékot tartalmaz.

67-68. §-hoz

A közúti közlekedésről szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezés.

69. §-hoz

A vízgazdálkodásról szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezés, amely rögzíti, hogy az állami beruházásokért felelős miniszter felelős a kettőnél több települést szolgáló vízkár-elhárítási létesítmények építésért és fejlesztéséért.

70. §-hoz

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megeremtő módosító rendelkezés.

71. §-hoz

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megeremtő módosító rendelkezés.

A törvényjavaslat 12. §-ában foglalt építetói tulajdonosi joggyakorlásra vonatkozó jog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésének jogalapját teremti meg.

72. §-hoz

A vasúti közlekedésről szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megeremtő módosító rendelkezés.

73-78. §-hoz

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngtv.) szabályozási rendszerének egyszerűsítését tartalmazó módosító rendelkezéseket tartalmaz.

A módosítás értelmében szűkül a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítható beruházások köre. Megszűnik a kiemelten közérdekű beruházások köre és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő ügyekre vonatkozó eltérő szabályrendszer. A megmaradó egy, nemzetgazdasági kiemelt ügyek köre is szűkül, mivel csak olyan beruházások nyilváníthatóak kiemelt ügyé, amelyek részben vagy egészben európai uniós támogatásból, illetve részben vagy egészben központi költségvetési támogatásból valósulnak meg. Ez alól csak a szénhidrogén-kutatáshoz és termeléshez kapcsolódó beruházás képez kivételt, mivel a hazai földgázkitermelés fokozása érdekében a törvényjavaslat lehetővé teszi, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítható lehessen függetlenül a finanszírozási forrás jellegétől.

Az általános építmények, valamint honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági vagy rendvédelmi célú és rendeltetésű építmények kivételével a sajátos építmények megvalósítására irányuló kiemelt beruházás építészeti-műszaki dokumentációját az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt meg kell küldeni az országos főépítész által vezetett Országos Építészeti Tervtanácsnak, és ha az engedélyezésre nem ajánlja, az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelmet köteles elutasítani. Az atomenergia alkalmazására szolgáló építmények, mint sajátos építmények engedélyezésére irányuló eljárásokban az építészeti-műszaki dokumentációt nem kell megküldeni az Országos Építészeti Tervtanácsnak, mivel az a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest lényegesen hosszabb engedélyezési időtartamot eredményezne, amely ellentétben áll azzal a nemzetgazdasági, valamint ellátás-biztonsági célkitűzésekkel.

A kiemeltté nyilvánító jogszabály a helyi önkormányzatok jogainak, jogos érdekének figyelembevételével állapíthat meg az általánostól eltérő területrendezési, településrendezési, építési, telekalakítási, településképi, örökségvédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi és fás szárú védelemmel kapcsolatos szabályokat. Ez alól a módosítás csak nagyon korlátozott esetben enged kivételt.

A korábban a kiemelten közérdekű beruházásoknál megjelenő kártalanítási, közmű-egyeztetési terv összhangba hozatali és tájékoztatási szabályok általános szabállyá váltak, így valamennyi kiemelt jelentőségű ügyben alkalmazni kell ezeket.

Mivel az Ngtv. törvényjavaslat szerinti módosítása a jelenleg hatályos háromféle kiemelt beruházástípus (kiemelt közérdekű, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy)

helyett csak egyféle kiemelt jelentőségű ügyet állapít meg, szükséges átmeneti rendelkezésben szabályozni, hogy a korábban kiemeltté nyilvánított ügyekben, a kiemeltté nyilvánító jogszabály esetleges módosítása esetén milyen szabályokat kell alkalmazni. A törvényjavaslat 76. §-ával beiktatott, Ngtv. új 18. §-a biztosítja a zökkenőmentes szabályozási átmenetet.

A nem európai uniós és hazai költségvetési forrásból megvalósuló beruházások kiemeltté nyilvánítása, a beruházással kapcsolatos eljárási szabályok és eltérési lehetőségek során a törvény hatálybalépését megelőző napon hatályos szabályokat kell alkalmazni a magyar építészetről szóló törvény hatálybalépése napjáig. Ezen átmeneti rendelkezés a jogrendszeri koherencia fenntartása érdekében szükséges, tekintettel arra, hogy a magyar építészetéről szóló törvény állapítja meg majd a magán célú beruházások kiemelésének szabályait, így ezen átmeneti rendelkezés hiányában a magán célú beruházások kiemelésére a magyar építészetéről szóló törvény hatálybalépéséig nem lenne lehetőség.

79. §-hoz

A nemzeti vagyronról szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő rendelkezést tartalmaz. A módosítás az állam kizárólagos gazdasági tevékenységei között megjeleníti az állami építési beruházást.

80. §-hoz

A törvényjavaslat létrehozza az állami közbeszerzési szaktanácsadó kategóriáját, a korábbi felelős akkreditált közbeszerzési tanácsadó intézménye helyett.

A felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó a törvény erejénél fogva az állami közbeszerzési szaktanácsadói névjegyzékbe vételre kerül, amelyről írásbeli tájékoztatást kap. A tájékoztatástól számított 30 napon belül nyilatkozhat úgy, hogy nem kívánja tevékenységét állami közbeszerzési szaktanácsadóként folytatni. Abban az esetben is törlésre kerül a szaktanácsadó a Közbeszerzési Hatóság által vezetett névjegyzékből, amennyiben 30 napon belül nem létesít foglalkoztatási jogviszonyt a Kbt. 5. § (1) bekezdés a) és b) pontja, valamint az 5. § (1) bekezdés c) pont ca) és - a helyi és nemzetiségi önkormányzati költségvetési szervek kivételével - cb) alpontja szerinti ajánlatkérő szervezetekkel.

A közbeszerzési eljárásokban szükséges közbeszerzési szakértelem nyújtásának a feltételeiben való átfogó változások miatt indokolt átmeneti rendelkezéssel bizonyos közbeszerzési tárgykörök tekintetében lehetőséget biztosítani az új szabályozás alkalmazására való felkészülésre.

A módosítási javaslat szerint 2026. június 30. napjáig a kormányrendeletben meghatározott közbeszerzésre kötelezett szervek árubeszerzésre, vagy szolgáltatás megrendelésre irányuló közbeszerzési eljárásaikba a törvényjavaslat hatályba lépése előtti napon hatályos szabályok alapján felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadót vonhat be.

Árubeszerzés, vagy szolgáltatás megrendelés esetén felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóként az folytathatja tovább a tevékenységét a törvényjavaslat hatálybalépését követően 2026. június 30. napjáig, aki a törvényjavaslat szerint nem vállalja, hogy állami közbeszerzési tanácsadóként végzi a tevékenységet. Az átmeneti rendelkezés alapján érintett felelős akkreditált közbeszerzési tanácsadók a névjegyzékéből nem törölhetők.

81. §-hoz

A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló törvénynek a törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezést tartalmaz.

82. §-hoz

Az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény hatályon kívül helyezését kimondó rendelkezést tartalmaz.