

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Ezen indokolás *a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* 18. § (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. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások tárában közzétételre kerül.

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, megerősítse és egységesítse az állami építési beruházások megvalósításában közreműködő állami szervezetrendszer, 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.

Az állami építési beruházási törvény szakmai koncepciójának kialakítását széles körű szakmai egyeztetések előzték meg. A szakmai egyeztetés keretében összesen 26 szakmai szervezettől, valamint állami szereplőktől több, mint 900 szakmai és technikai javaslat, észrevétel érkezett.

Az Európai Unió Magyarországon kívüli 26 tagállama esetében 19 kérdéssel került felmérésre az az általuk alkalmazott állami beruházási gyakorlat. Ezen kérdéssorra összesen közel 500 válasz érkezett. Külön szakmai egyeztetésre került sor a német vasúttársaság közbeszerzési gyakorlata, illetve a német állami beruházási gyakorlat kapcsán.

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 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 törvénytervezet 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, az e törvény 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 törvénytervezet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

A törvénytervezet részletesen meghatározza, hogy mely beruházások nem tartoznak a hatálya alá. E kivételi kör speciális elemei az egyházi és belső 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 – integrálásra kerülnek 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, első alkalommal a 2024. évi központi költségvetésben.

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 fentieken 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 miniszter 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 nyomon követési 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 miniszter 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 tervellenőr kötelező alkalmazása értékhatárhoz kötve. 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 mérföldkövek, a költségvetés, az indikátorok tekintetében. Másrészt az állami építési beruházások műszaki nyomon követését kell megvalósítani. A nyomon követés szakáganként eltérően valósul meg.

Az állami építési beruházáskapcsán felmerült műszaki jellegű vitákat a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv bírálja el. A tervezési és kivitelezési szerződésben a felek megállapodhatnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos műszaki jellegű vitáikat, a szerződésben előírt egyeztetési eljárások sikertelensége esetén, műszaki szakértő elé terjesztik, de ha a műszaki szakértő véleményét nem fogadják el, a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordulhatnak. 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 megállapítására tesz javaslatot.

A törvényjavaslat hatálybalépésével egyidejűleg átalakításra 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 állam, vagy költségvetési szerv számára járulékos közbeszerzési feladat ellátása.

### **Részletes indokolás**

#### *Az 1. §-hoz*

A törvény 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.

#### *A 2. §-hoz*

A törvény 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.

#### *A 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, épületegyüttes megvalósítására, továbbá meglévő építmény felújítására, bővítésére, átalakítására vagy lebontására irányuló állami építési beruházásokra terjed ki.

#### *Az 5. §-hoz*

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz a törvényben használt fogalmak bevezetésére. 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.

#### *A 6. §-hoz*

Az állami építési beruházások két típusa az állami magasépítési beruházás és a sajátos építményfajta 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 építményfajtákat érintő állami építési beruházásokra vonatkozó speciális rendelkezéseket a törvénytervezet külön fejezetben szabályozza.

#### *A 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.

#### *A 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.

#### *A 11. §-hoz*

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

#### *A 12. §-hoz*

A minisztérium tulajdonosi joggyakorlására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A minisztérium tulajdonosi joggyakorlása az állami építési beruházás keretében létrejött építmény műszaki átadás-átvételének a lebonyolítását követően, a munkaterület kivitelező által a miniszter részére történő visszaadását követő napon, a törvény erejénél fogva megszűnik és a megvalósított beruházást átadja az új, kijelölt tulajdonosi joggyakorlónak.

#### *A 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 szerződés mintákat a minisztérium honlapján közzéteszi.

#### *A 14. §-hoz*

Az állami építési beruházások koordinálása és a 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.

#### *A 15. §-hoz*

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

#### *A 16. §hoz*

A törvényjavaslat meghatározza az állami építési beruházások további szereplőit. A törvényjavaslat 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.

#### *A 17. §-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.

#### *A 18. §-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 építészeti-műszaki generáltervezője mellett az építtető 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.

#### *A 19. §-hoz*

A műszaki ellenőr az építtető 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 közbenső és végső teljesítésigazolások ellenőrzésében és kiadásában, valamint a hatósági eljárásokban. A műszaki ellenőrnek a tervezéstől a kivitelezés lezárásig rendelkezésre kell állnia.

#### *A 20. §-hoz*

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

A tervellenőr alkalmazása az uniós közbeszerzési értékhatárt elérő beruházások esetén kötelező.

*A 21. §-hoz*

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

*A 22. §-hoz*

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

*A 23. §-hoz*

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

*A 24. §-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.

*A 25. §-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.

*A 26. §-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.

*A 27. §-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.

*A 28-29. §-hoz*

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

#### *A 30. §-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.

#### *A 31. §-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.

#### *A 32. §-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.

#### *A 33. §-hoz*

Állami magasépítési beruházások esetében a tervező kiválasztásánál csak kivételesen, 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 törvényjavaslat meghatározza, hogy mely esetekben nem kötelező tervpályázati eljárás lefolytatása.

#### *A 34. §-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.

A miniszter szakmai ajánlatot kér be, amelyet a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont szerint vizsgál. A legjobb ár-érték arány, valamint a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre



juttatása érdekében az ajánlati ár az értékelés során nem vehető nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempont együttesen.

Az ajánlatkérő a tervezővel kötött szerződés alapján az elkészített tervekkel kapcsolatosan korlátlan és kizárólagos, harmadik személynek átengedhető, az átdolgozás és továbbtervezés jogára is kiterjedő felhasználási jogokat szerez.

#### *A 35. §-hoz*

A törvényjavaslat értelmében az uniós közbeszerzési uniós értékhatárt elérő vagy meghaladó becsült értékű állami magasépítési beruházások esetében alkalmazni kell a Tervezői Szolgáltatások Rendszerét, amelyet a miniszter rendeletben tesz közzé a Tanács vonatkozó szakmai iránymutatása figyelembevételével.

#### *A 36. §-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 miniszter 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, fenntartásig bezárólag.

#### *A 37. §-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.

#### *A 38. §-hoz*

Az építési (létesítési) vagy egyéb hatósági engedélyhez kötött állami magasépítési beruházás esetén a beruházás hatósági engedélyeztetésére irányuló eljárást a miniszter 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.

#### *A 39-40. §-hoz*

Az előkészítési szakasz következő lépéseként a miniszter 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 tendertervnek olyan részletezettségűnek és tartalmúnak kell lennie, hogy abból pontos, minden részletre kiterjedő kivitelezési ajánlatot lehessen készíteni. Ennek a képezi többek között a munkanemekre bontott a 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 ellenőrzik.

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

*A 41-42. §-hoz*

A törvényjavaslat rögzíti, hogy az állami magasépítési beruházások esetében a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kizárólag a végleges építési (létesítési) engedélyen alapuló, az építtető 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.

*A 43. §-hoz*

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

*A 44. §-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.

*A 45. §-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 építtető az építőanyagot a kivitelező által ajánlott ár alatt, az ütemterv sérelme nélkül be tudja szerezni, akkor utasíthatja a kivitelezőt az alacsonyabb összegért történő beszerzésre.

*A 46. §-hoz*

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

*A 47. §-hoz*

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

*A 48-50. §-hoz*

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

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.

*Az 51. §-hoz*

Az állami építési beruházások minőségbiztosítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

*Az 52. §-hoz*

Az állami építési beruházás kapcsán felmerült 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.

*Az 53-54. §-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 építtető nem köteles a tervező kiválasztására tervpályázatot kiírni.

A tervellenőri ellenőrzés nem terjed ki azon kérdésekre, amelyeket a megfelelőség értékelő szervezetek kijelöléséről, valamint a kijelölt szervezetek tevékenységének részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti megfelelőség értékelő 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 tendertervet és az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki

szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendeletben előírt egyéb elemeket.

*Az 55-56. §-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.

*Az 57. §-hoz*

Felhatalmazó rendelkezéseket tartalmazza a Kormány és a miniszter részére.

*Az 58. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

*Az 59-62. §-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 63. §-hoz*

Az állami beruházási szervezetrendszer munkavállalóinak jogállásváltozását szabályozó különleges rendelkezések.

A § az állami beruházásokért felelős miniszter tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó, 100%-os állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok integrációjával és feladataik minisztérium által történő átvételével kapcsolatos speciális rendelkezést tartalmaz.

*A 64. §-hoz*

Sarkalatossági záradékot tartalmaz.

*A 65-66. §-hoz*

A közúti közlekedésről szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezés.

*A 67. §-hoz*

A vízgazdálkodásról szóló törvény jelen 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.

*A 68. §-hoz*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezés.

*A 69. §-hoz*

A vasúti közlekedésről szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezés.

*70-74. §-hoz*

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény 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.

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.

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.

*A 75. §-hoz*

Az államháztartásról szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő, valamint a magyar állam nemzetközi garanciavállalása esetében a nemzetközi kapcsolatokért felelős miniszter helyett az államháztartásért felelős miniszter nevesítését tartalmazó szövegcsere módosító rendelkezések.

*A 76. §-hoz*

A nemzeti vagyonról szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő rendelkezést tartalmaz. A módosítás az állam kizárólagos gazdasági tevékenységei között megjeleníti az állami építési beruházást.

*A 77. §-hoz*

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

*A 78. §-hoz*

A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló törvény jelen törvényjavaslattal történő koherenciáját megteremtő módosító rendelkezést tartalmaz.

*A 79. §-hoz*

Az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvény hatályon kívül helyezését kimondó rendelkezést tartalmaz. A már megkezdett beruházások esetében a hatályon kívül helyezett jogszabályi rendelkezések – az átmeneti rendelkezések között meghatározott korlátok figyelembevételével – továbbra is alkalmazandók.