

**Az építési és közlekedési miniszter
.../2025. (...) ÉKM rendelete
az állami építési beruházás megvalósítása eredményeként állami tulajdonú ingatlan
területén létrejövő építmény üzemeltetésének feltételeiről és az üzemeltető kiválasztásának
szabályairól**

[1] A Kormány célja, hogy az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény hatálya alá tartozó állami építési beruházások megfeleljenek az elvárt minőségi, fenntarthatósági, üzemeltetési követelményeknek, az üzemeltető szervezet a projekt teljes életciklusa alatt ismert és biztosított legyen.

[2] A szabályozás az előkészítési, megvalósítási és üzemeltetési életciklus egészére vonatkozó hatékonyságnövelést, a költségtervezés digitális eszközökkel való támogatását, az adatkezelésre és -archiválásra vonatkozó rend kialakítását tartja szem előtt.

[3] Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény 59. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 95. § 1. pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva – a következőket rendelem el:

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Ábtv.) szerinti állami építési beruházások építtetőjére, az általa bevont közreműködőre, valamint az üzemeltetőre terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *digitális iker*: egy építményről készült olyan virtuális modell, amely a folyamatosan frissülő valós idejű adatok alapján pontos képet ad a modellezett létesítmény állapotáról, működéséről és használatáról;
2. *építmény*: a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16. § 34. pontjában meghatározott műszaki alkotás;
3. *létesítmény*: az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 4. § (2) bekezdés 87. pontjában meghatározott fogalom;
4. *vállalkozó kivitelező*: a Méptv. 16. § 133. pontjában meghatározott vállalkozó.

3. Az üzemeltető kiválasztásának szabályai

3. § Üzemeltető az lehet, akinek a tervezett létesítménynek vagy annak egy részének a működtetése a feladat- és tevékenységi körébe tartozik, és e létesítmény vagy annak része nélkül a főlétesítmény nem működtethető.

4. § (1) Az üzemeltető kiválasztását az építtető – az Ábtv. 15. § (3) bekezdésének figyelembevételével – kezdeményezi, amely során

- a) az üzemeltetési stratégiát összehangolja,
- b) igényazonosítást végez,

- c) meghatározza a szükségleteket,
 - d) meghatározza a szolgáltatási szintet és
 - e) kialakítja a szolgáltatási struktúrát
- a leendő üzemeltető, vagy – ha ilyen még nem ismert – a szakminiszter által kijelölt szakértő bevonásával.
- (2) Az építtető az üzemeltető kiválasztásának előkészítése során a szakminiszter javaslattételi jogát köteles biztosítani az üzemeltetőként felmerülő szervezetek tekintetében.
 - (3) Az üzemeltetési stratégiát a tervezői program kibocsátása előtt és azzal összhangban, az állami építési beruházás megkezdésekor kell meghatározni. Az üzemeltetési stratégia tartalmazza az építmények, létesítmények műszaki üzemeltetésének és gondozásának kiemelt céljait, az erőforrás stratégiát, valamint az üzemeltetés szabályozás stratégiai, taktikai és operatív szintjeit.
 - (4) Az üzemeltetési stratégia alapján igényazonosítást kell végezni a jövőbeni építmény vagy létesítmény szükségleteinek, valós működésének azonosításával és meg kell határozni az alaptevékenységet, a funkciót, a kulcs mutatókat, valamint a meglévő építmény vagy létesítmény portfóliójába való illeszkedést.
 - (5) A felhasználói igények alapján meg kell állapítani az üzemeltetési szükségleteket, amely keretében meg kell határozni a feladatok elhatárolását, a biztosítandó szolgáltatás tartalmát, gyakoriságát és helyét, valamint az elvárt minőséget. A szükségletek meghatározását a leendő üzemeltető vagy a szakminiszter által kijelölt szakértő készíti el. Ha az üzemeltető nem ismert, a szakminiszter által kijelölt személy határozza meg az üzemeltetési szükségleteket. A szükségletek meghatározása a tervezési folyamattal együtt fejeződik be.
 - (6) Az elvárt szolgáltatás egyértelmű biztosítása érdekében meg kell határozni a szolgáltatási szintet, amely keretében meg kell határozni a felmerült igényszintekhez tartozó szolgáltatás tartalmát, minőségi feltételeit, valamint a mennyiségi és minőségi paraméterek mérésének módját szolgáltatásonként. A szolgáltatási szintet a kivitelezéssel párhuzamosan, de legkésőbb az építmény vagy létesítmény átadása előtt 3 hónappal kell meghatározni.
 - (7) A szolgáltatási struktúrát az építmény vagy létesítmény tulajdonságait figyelembe véve a kivitelezéssel párhuzamosan, de legkésőbb az építmény vagy létesítmény átadása előtt 3 hónappal kell elkészíteni. A szolgáltatási struktúra keretében el kell végezni a szolgáltatásnyújtás lehetőségeinek vizsgálatát, a szolgáltatásnyújtás üzleti terveinek elkészítését és analízisét, a megfelelő szolgáltatási mix kiválasztását, a megvalósíthatósági vizsgálatot.
 - (8) Az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat az állami építési beruházásokért felelős miniszter által a kormányzati beruházási portálon közzétett útmutató figyelembevételével kell elkészíteni, amely tartalmazza az üzemeltető kiválasztásával kapcsolatos feladatok, követelmények és folyamatok szakmai ajánlásait.
 - (9) Az építtető az (1) bekezdés szerinti dokumentumokhoz mellékeli a műszaki leírásokat, a tervrészletet és az érintett esetleges kezelők írásos véleményét, elutasításuk indokolását vagy az üzemeltetéshez kapcsolódó feltételeiket.

5. § (1) Az üzemeltetőről a szakminiszter az építtető által benyújtott, a 4. §-ban meghatározott dokumentumok alapján dönt. A döntést legkésőbb a dokumentáció benyújtásától számított harminc napon belül kell meghozni, és azt az építtetővel, valamint az érintett féllel írásban, legkésőbb a döntés meghozatalát követő három napon belül, postai úton és elektronikusan kell közölni.

(2) A döntés során a szakminiszter figyelembe veszi az üzemeltetési stratégia megfelelőségét, az igényazonosítás és szükségletek reális feltárását, a szolgáltatási szint és struktúra indokoltságát, valamint a leendő üzemeltető szakmai alkalmasságát és erőforrásait.

(3) Ha a benyújtott dokumentáció hiányos vagy nem megfelelő, a szakminiszter egy alkalommal, legfeljebb tizenöt napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel az építtetőt.

(4) Ha a hiánypótláshoz szükséges dokumentumok beszerzése az építető hatáskörén kívül eső okból nem lehetséges, az építető egy alkalommal, legfeljebb 60 napra kérheti az eljárás szünetelését.

(5) A hiánypótlási határidőbe nem számít bele az eljárás szünetelésének időtartama.

(6) Az eljárást az építető kérésére folytatni kell.

6. § (1) Új építmény létesítése esetén, ha az üzemeltető nem egyértelmű, az üzemeltetőt az Ábtv.

7. § (2) bekezdése szerinti előkészítési szakasz első ütemében a szakminiszter választja ki a 3-5. §-ban meghatározottak szerint.

(2) Amennyiben az állami építési beruházás európai uniós támogatásból valósul meg, és a támogatási kérelem benyújtása előtt szükséges az üzemeltető megnevezése, a megvalósíthatósági tanulmányban szereplő üzemeltető megnevezésére és az üzemeltetés becsült költségére vonatkozó adatokat az érintett szakterületért felelős miniszter előzetes egyetértésével kell rögzíteni.

(3) A megvalósíthatósági tanulmányban szereplő üzemeltető személyét a kijelölés során figyelembe kell venni, és attól eltérni csak részletesen indokolt, szakmai és költségvetési szempontokon alapuló döntés alapján lehet, azzal, hogy az üzemeltető kijelölésének módosítása a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségek teljesíthetőségét nem veszélyeztetheti.

7. § (1) A szakminiszter az üzemeltető kiválasztásához külső üzemeltető szakértőt is bevonhat.

(2) A szakminisztertől eltérő miniszter irányítása vagy felügyelete alá tartozó szervezet üzemeltetőként történő kiválasztásához az e jogokat gyakorló miniszter előzetes egyetértése szükséges.

(3) A javaslatláti eljárás során az érintett szakterületért felelős miniszter írásban javaslatot tehet az üzemeltető személyére, amelyet a szakminiszter a döntés előkészítése során mérlegel.

(4) Amennyiben az üzemeltető kiválasztása során az érintett miniszterek között nem jön létre egyetértés, az állami építési beruházásokért felelős miniszter – az érintettek véleményének mérlegelését követően – dönt az üzemeltető személyéről.

(5) A részben vagy egészben központi költségvetési forrásból gazdálkodó szervezet üzemeltetőként történő kijelölésének feltétele az üzemeltetési feladatok ellátásához szükséges költségvetési forrás rendelkezésre bocsátása a szakminiszter által.

(6) Ha az üzemeltetési szükségletek meghatározása támogatott projekt keretében történik, és az üzemeltetési költségek részben vagy egészben a központi költségvetésből kerülnek biztosításra, akkor az üzemeltetési stratégiát és szükségleteket – a támogatási kérelem benyújtását megelőzően – az érintett szakterületért felelős miniszter bevonásával és egyetértésével kell meghatározni.

8. § (1) Az üzemeltető kiválasztásánál, tervezetten BIM rendszerű műszaki átadás esetén az üzemeltetőnek rendelkeznie kell a feladatok megfelelő ellátásához szükséges műszaki, technikai és humán erőforrásokkal.

(2) Az üzemeltető kiválasztásánál biztosítani kell, hogy a létesítményüzemeltetési feladatokkal megbízott üzemeltető megfeleljen a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2023. évi CVIII. törvényben előírt feltételeknek, ha az üzemeltető a törvény hatálya alá tartozó szervezet. Emellett vizsgálni kell, hogy a létesítmény üzemeltetése során teljesülnek-e az akadálymentesség biztosítására vonatkozó, a létesítményre érvényes elvárások.

4. A létrejövő építmény üzemeltetésének feltételei

9. § Az üzemeltető az Ábtv. 7. § (2) bekezdése szerinti előkészítési szakasz első ütemétől kezdődően látja el feladatait, ideértve különösen a kiviteli terv véleményezését, az üzemeltetői nyilatkozatok kiadását, a megvalósítással és a létesítmény üzemeltetésével szemben támasztott követelmények, elvárások és feltételek tervezési fázisban történő meghatározását, valamint a műszaki átadás-átvételtől vagy használatba vételtől kezdve a jókarbantartási kötelezettség és a szerviz- vagy üzemeltetési kézikönyvben meghatározott üzemeltetési feladatok ellátását.

10. § Az üzemeltető teljesítményét utólagos monitorozással méri a szakminiszter által megbízott szervezet. Az eredmények alapján, ha a meghatározott teljesítménycélok nem teljesülnek, a szakminiszter által megbízott szervezet a monitoring eredményének elkészültét követő 3 napon belül írásban értesíti az üzemeltetőt a hibákról, és legfeljebb 6 hónapos határidőt tűz ki a kijavításra. Az üzemeltető köteles a megjelölt határidőn belül a hibák kijavítására, a karbantartásra vagy egyéb szükséges intézkedések megtételére.

11. § (1) Az építtető a vállalkozó kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás megindítása előtt együttműködési megállapodást köt a megvalósuló létesítmény üzemeltetőjével

a) a megvalósuló létesítmény műszaki szempontjairól és tartalmáról,

b) a szolgáltatási szintről,

c) az ellenőrzési struktúráról,

d) a garanciamenedzsment folyamatáról, szereplőiről, felületéről, határidejéről, eszkalációs szintekről és

e) az üzemeltetés feltételeiről.

(2) Az üzemeltető nem térhet el az (1) bekezdés szerinti együttműködési megállapodásban meghatározottaktól.

(3) Az (1) bekezdés szerinti együttműködési megállapodást az építtetőnek és az üzemeltetőnek a közbeszerzési eljárás megindítása előtt legalább harminc nappal, de legkésőbb a kivitelező kiválasztását megelőző tizenöt napon belül kell megkötöni.

12. § Az építtető legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésekor az üzemeltetési időszakra kijelölt – leendő tulajdonosi joggyakorló és az üzemeltető – részére átadja az együttműködési megállapodásban rögzített, üzemeltetéshez szükséges dokumentumokat.

13. § (1) Az Ábtv. rendelkezései szerinti BIM alapú megvalósítás és üzemeltetés esetében a BIM alapú megvalósítás rendszerében a létesítmény teljes életciklusára vonatkozóan biztosítani kell a BIM alapú szemlélet szerinti megvalósítást, azzal, hogy a vállalkozó kivitelező szerződésszerű teljesítése csak az építményinformációs modell (BIM) alapú tervezés és műszaki megvalósítás feltételrendszeréről szóló 31/2024. (VIII. 22.) ÉKM rendelet (a továbbiakban: BIM rendelet) - 20. §-ában foglaltak teljesülése esetén zárható le.

(2) A vállalkozó kivitelező BIM alapú megvalósulási tervet köteles szolgáltatni, amely a BIM rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 21. sora szerinti felhasználási esettel összhangban kerül átadásra.

14. § Az üzemeltető feladata betartani és betartatni a létesítmény üzemeltetési feltételeit, beleértve a létesítményt használókat és hasznosítókat is, amelyhez a szükséges eszközöket, jogköröket a létesítmény tulajdonosi joggyakorlója biztosítja.

15. § (1) Az állami építési beruházások minőségbiztosításával összefüggésben, az építmények biztonságos, egészséges, energia- és költséghatékony üzemeltetési feltételrendszerét az üzemeltetőnek folyamatosan biztosítani kell.

(2) Az üzemeltetés során biztosítani kell:

- a) az építmény és a benne elhelyezett rendszerek használatra kész állapotát, valamint a vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak való megfelelését,
 - b) az építmény üzemeltetési és karbantartási feladataihoz szükséges gépeket és berendezéseket,
 - c) az építmény rendszeres, nem rendszeres, valamint szakterületenként jelentkező üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátását,
 - d) az építmény takarítási, kártevőirtási, kertészeti, parkfenntartási és egyéb gondozási feladatainak elvégzését,
 - e) a BIM modell folyamatos frissítését, valamint lehetőség szerint az építményről egy digitális iker létrehozását és folyamatos frissítését,
 - f) a belső komfortot és az egészség megővését szem előtt tartó üzemeltetést és annak keretében
 - fa) a hőmérséklet, páratartalom, levegő-összetétel és szellőzés monitorozását, valamint
 - fb) a levegőben fellelhető különböző kórokozók kiszűrését,
 - g) a belső navigációs rendszer kialakítását, elsősorban üzemeltetési és karbantartási szempontokat figyelembe véve,
 - h) az okos mérőórák beszerelését a villamosenergia, a víz-, gázfogyasztás és a hőenergia felhasználás tekintetében, ennek keretében
 - ha) a nagyfogyasztók mérését,
 - hb) az épülethez kapcsolódó energiatermelő egységek mérését, valamint
 - hc) az épületautomatizálást, valamint okos eszközök beépítését a hatékony üzemeltetés érdekében,
 - i) az energiamenedzsment rendszer használatát, az okos mérés eredményeként érkező adatok hatékony feldolgozása és azok elemezhetősége érdekében.
- (3) A (2) bekezdés b)-d) pontja szerinti gépeket, berendezéseket és feladatokat – az építmény tulajdonságait figyelembe véve – egyedileg kell meghatározni – az állami építési beruházásokért felelős miniszter által a kormányzati beruházási portálon közzétett útmutató alapján – az üzemeltetővel kötött együttműködési megállapodásban.
- (4) Az építtető köteles biztosítani, hogy az üzemeltető számára minden szükséges információ és erőforrás rendelkezésre álljon a feladatok ellátásához.
- (5) Ha az építtető hibájából eredően az üzemeltető nem tudja ellátni feladatait, az építtető köteles haladéktalanul intézkedni a hiba kijavításáról, valamint viselni az ebből eredő költségeket.
- (6) Az üzemeltető jogosult a (4) és (5) bekezdésben foglaltakkal összefüggésben felmerült költségeinek és kárainak megtérítését az építtetőtől követelni.

5. Záró rendelkezések

16. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba.

(2) A 2. § 1. pontja, a 8. §, a 13. § és a 15. § (2) bekezdés e) pontja 2028. július 1-jén lép hatályba.

17. § E rendelet rendelkezéseit az e rendelet hatálybalépését követően megindított közbeszerzési eljárások alapján megvalósuló állami építési beruházások esetében kell alkalmazni.

Lázár János
építési és közlekedési miniszter