

MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA

5. DÍJSZÁMÍTÁS, TERVTARTALMI KÖVETELMÉNYEK, TERVEZŐI MŰVEZETÉS, TERVELLENŐRZÉS MUNKACSOPORT

Munkacsoport tagjai – I. ütem:

Makovényi Ferenc – témafelelős

B. Szabó Veronika

Hidasnémeti Máté

Kormos Gyula

Olbert Krisztián

Schopf Márton

Probléma-felvetés és munkaterv



MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA
CHAMBER OF HUNGARIAN ARCHITECTS

2026. augusztus

AJÁNLOTT DÍJSZÁMÍTÁSI SZABÁLYZAT

A Magyar Építész Kamara „Területegységre vetített ajánlott díjszámítási szabályzata” 2026.01.01.-től hatályos. A szabályzat az állami díjszámítás rendjéről szóló 2023. évi LXIX tv. III.10 fejezet 36. § (5) bek. szerint készült: „A tervezés tekintetében az aránytalanul alacsony ár értékhatárát a MMK országos mérnöki szolgáltatások díjszámítása, valamint a MÉK területi egységre vetített ajánlott díjszámítási szabályzata szerinti ár **70%-a alatti mértékének figyelembe vételével kell meghatározni.**”

Probléma-felvetés

Az aránytalanul alacsony árra vonatkozó fenti jogszabály az abban előírt területi egységre vetített kamarai díjszámítási szabályzat hiánya miatt nem tudott hatályba lépni 2023-ban. Így jelenlegi szabályzat erőltetett menetben készült, alapvetően a közbeszerzési beruházások során kialakult szemléletet követi. Ezért és a használat közbeni gyakorlati tapasztalatok miatt is fontos annak felülvizsgálata.

Elsődleges a célok és azok fontossági sorrendjének meghatározása pl.: Túlzó árverseny megakadályozása, Minőség biztosítása, Könnyen használható díjszámítás, Gyakorlatban való érvényre juttatása.

Kérdés, hova tudjuk elvében belőni a díjakat, megvalósítható ársávok kijelölése témánként, területenként:

- ▶ vizsgálandó hogy az építész szakmai munka társadalmi, szociális, gazdasági szempontból Magyarországon és Európában hova pozicionálható,
- ▶ jelenlegi piaci árakhoz adatbeszerzés területenként (földrajzi és piaci szegmensek, tervezői szervezetek típusai stb.),
- ▶ költségoldalhoz számítás, adatbeszerzés területenként.

A már meglévő jogszabály ellenére sem ment át a gyakorlatba a szabályzat használata, a jelenlegi gyakorlat szerint egyedi esetre való hivatkozás elfogadásával könnyen magyarázható. A számon kérhetőségnek jelenleg általános esetben az az elve, hogy alacsony ár esetén az elkészült dokumentáció a Tartalmi követelmények szabályzata alapján csak utólag ellenőrizhető. Ha nem felel meg akkor lehet retorzió. Vizsgálandó hogy a jogszabályi, szervezeti és versenypiaci feltételek mellett (nemzetközi kitekintéssel is), milyen lehetőség van a díjszámítás szélesebb körű, közbeszerzésen is túlmutató, hatékonyabb és gyorsabb gyakorlati érvényre juttatására.

A tagozatok (társszakágak) elszakadtak az építész díjszámítástól (időszükséglet, felelőségi árnyok), ezért további egyeztetések szükségesek.

Jelenleg a főbb szakágak (statika, gépészet, elektromos) az építészeti díjszabásból arányosítással levezetve határozzák meg a mérnöki szakágak összegét, mivel a MMK-nak nincs területarányos szabályzata (így a jogszabály miatt az MMK-é most nem használható) Szükséges

az MMK-val való együttműködéssel ennek rendezése lehetőleg kibővítve más szakágakkal és műszaki tartalmakkal.

Vizsgálandó, hogy a piaci szubjektív megítéléseket is figyelembe véve az alapszolgáltatások körét lehet-e csökkenteni vagy a jelenlegi elvet szigorúan be kell tartani.

A területenkénti (földrajzi és piaci szegmensek, tervezői szervezetek stb.) különbségek figyelembe vétele.

Adat/számítás meghatározás azokra a kiegészítő szolgáltatásokra amikre most nincs. Ezek kiskapuk, amikkel az egész díjazást el lehet „vinni”. Ezek közül a legjelentősebb lehet a felmérés (eredetileg volt erre is számítás, de kiforratlansága miatt nem került bele a véglegesbe).

A munkák jelentős része már rekonstrukció tervezése. Azon túl, hogy további növekedése várható fenntarthatóság szempontjából is elkerülhetetlen. Ezek is kiskapuk ezért ezek további vizsgálata, részletezése, kiegészítése szükséges (eredetileg volt erre is számítás, de kiforratlansága miatt nem került bele a véglegesbe).). Érdemes lenne a piacon többször megjelenő típusú munkákat (pl. energetikai felújítás, csak homlokzati felújítási – műemléki vagy egyszerűbb stb.) is vizsgálni.

Kérdés, hogy a fentiek szükségessé teszik-e illetve megengedhető-e a meglévő számítási struktúra változtatása.

Szükséges annak ismételt aktuális kitekintő vizsgálata is, hogy más európai országokban milyen díjszámítási modellek működnek, kötelező és/vagy ajánlás jellegűek, milyen érvényre jutási lehetőségek, tapasztalatok vannak mid jogi, mind a gyakorlat szempontjából valamint mely jól működő megoldások lennének esetleg adaptálhatók a magyar gyakorlatba.

Nyitott kérdések, amelyekben állásfoglalás szükséges

- ▶ A célok és azok fontossági sorrendjének meghatározása pl.: Túlzó árverseny megakadályozása, Minőség biztosítása, Könnyen használható díjszámítás, Gyakorlatban való érvényre juttatása.
- ▶ A tagozatok (társszakágak) elszakadtak az építész díjszámítástól (időszükséglet, felelősi arányok), ezért további egyeztetések szükségessége.
- ▶ Az MMK-val való együttműködéssel a mérnöki munkák díjainak jogszabálynak megfelelő területalapú rendezése lehetőleg kibővítve más szakágakkal és műszaki tartalmakkal.
- ▶ Vizsgálandó, hogy a piaci szubjektív megítéléseket is figyelembe véve az alapszolgáltatások körét lehet-e csökkenteni vagy a jelenlegi elvet szigorúan be kell tartani.
- ▶ Kérdés, hogy a fentiek szükségessé teszik-e illetve megengedhető-e a meglévő számítási struktúra változtatása.

A feladatkör kidolgozásának célkitűzései:

1. A díjszámítás funkcionális céljainak meghatározása.
2. A kamarai tagság szakmai véleményének összegyűjtése.
3. Adatgyűjtés a probléma felvetés fejezetben megadott területeken (külföld, belföld).
4. Jó gyakorlatok és adaptálható megoldások begyűjtése.

5. Tagozatokkal (társszakágakkal) való egyeztetés.
6. MMk-val való egyeztetés.
7. Az előzőek ismeretében a díjszámításra vonatkozó részletesebb, lehetőleg reprezentatív mintavétellel megválaszolt kérdőív kidolgozása.
8. A beszerzett adatok, vélemények, elvárások, lehetőségek és célok figyelembe vételével a probléma felvetésben megadott területek megválaszolása illetve kiegészítése, részletekre bontása.
9. Jogszabályi változást igénylő pontok megfogalmazása.
10. Megoldási alternatívák kidolgozása, véleményeztetése.
11. Javaslat készítése a szabályzat módosítására, illetve szükség esetén jogszabály-módosítás kezdeményezése.

Munkaterv

Rövid táv (1–3 hónap):

A feladatkör 1–4. pontjaiban foglaltak.

Középtáv (2–6hónap):

A feladatkör 5–9. pontjaiban foglaltak, valamint javaslat esetleges jogszabályi változtatásokra összhangban a többi témakörrel.

Hosszabb táv (5–10 hónap):

A feladatkör 8–11. pontjaiban foglaltak.

Kért erőforrások

- ▶ Tagozatoktól 1–1 fő + MMK-ból tárgyaló partner(ek).
- ▶ Adat gyűjtéshez, kérdőívhez és azok összegzéséhez +egy szakember (statisztikus?) és +1fő a jelentkezőkből.
- ▶ Különszolgáltatásokhoz és rekonstrukcióhoz +1–1 fő a jelentkezők közül.
- ▶ Egyéb problémakörökhöz 2fő építész.
- ▶ Szükség esetén hozzáférés kérése bizonyosstatisztikai adatokhoz.
- ▶ Delegált ügyvédi munkatárs_ elsősorban a jogszabályi környezettel való összehangoláshoz a javaslat megfogalmazásakor és értelmezés a versenypiaci szabályok figyelembe vételére, különösen a külföldi példák adaptálhatóságára.
- ▶ Digitális összehangolás elsősorban a díjszámítási program futtatásához valamint – Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményei – díjkategóriák – díjazás – ajánlatadás – szerződéskötés. + 1fő IT partner bevonása.

Tagok felé véleményfelmérő kérdések

1. Szükségesnek tartja-e a településképi véleményezés tartalmi követelményeinek külön szabályozását?
2. Szükség van-e az egyszerű bejelentésre? Kinek jó? Javasolja-e a Kamara a jogszabályalkotónak, hogy az egyszerű bejelentési eljárást eltörölje? Vagy inkább lényegesen egyszerűsödjön az egyszerű bejelentés tartalma és formája?
3. Egyetért-e azzal, hogy a településképi véleményezés / tervtanács során a tervnek csak korlátozott részei képezzék a bírálat tárgyát, azaz az épület telepítése (építész helyszínrajz beépítési mutatókkal), közterület és/vagy szomszédok felől látszódó homlokzatai (építész homlokzati tervek), zárt sorú beépítés esetén utcakép (max 2-2 szomszédos épülettel) valamint tetőfelülnézete (építész tetőfelülnézeti terv), továbbá a megértést szolgáló vázlatos látványok, homlokzatot vagy tetőgeometriát értelmező részmetsetek legyenek előírt minimális tartalmak és csak ezek kerüljenek megítélésre?
4. Egyetért-e azzal, hogy Építtető (Tervező) szabadon dönthesse el, hogy egyszerű bejelentést szeretne, vagy építési engedélyezést, azaz mindig lehessen joga építési engedélyt kérni?
5. „Egyetért-e Ön azzal, hogy épület típusonként legyen kategorizálva, milyen munkarészeket kell kidolgozni?
 - ▶ Alaprajzi tagoltság szerint?
 - ▶ Telepítés szerint, pl hegyoldal, lejtős telek?
 - ▶ Szint ráépítések?
 - ▶ Anyaghasználatok?
 - ▶ A díjazásnak ezt kell tükröznie!? (Egyszerűbb árszabási módszerek, amit minden szakmagyakorló számára kötelező betartani!)
6. A kamara fordítsa-e az erőforrásait a megrendelői oldal edukálására. Társadalmi hírdetések, ahol leegyeztetik hogy a kamarai díjszabás miért annyi, amennyi!
7. A tervek típusa és nagyságrendje szerinti tervtartalmi követelvények frissítése, lehetőleg egyszerűsítése. Az indoklással elhagyható részek inkább opcióban legyenek?
8. A szakmai érdekképviselő feladatainak újra gondolása. Kijáró (lobbizó) rendszer vagy szigorú, jogi rendszer, vagy ezek kombinálása vezet-e eredményre?
9. Szakmagyakorlás feltételeinek átgondolás. Végzettség - tapasztalat - gyakorlati tevékenység új értékelési szempontjainak kitalálása, érvényesítése és etikai szempontok is legyenek figyelembe véve?
10. Egyet ért-e azzal, hogy a díj meg legyen különböztetve:
 - ▶ mostani Piaci árszint alapján megadott területek szerint,
 - ▶ földrajzi területek szerint,
 - ▶ piaci szegmens, azaz megrendelő (állami, önkormányzati vállalkozói, lakó stb.) típusok szerint,
 - ▶ tervező szervezet típusa, nagyságrendje szerint,

- ▶ Beruházás nagyságrendje szerint,
 - ▶ Egyéb szempontból:... ?
11. Egyet ért-e azzal, hogy a jelenlegi legalacsonyabb piaci tervezési díjakat a díjszámítás emelje?
 12. Amennyiben egytért a mostani minimális piaci ár emelésével, azt hány %-ban tartja a piac által elfogadhatónak?
 13. Hogy oszlik meg %-os arányban az utóbbi 5-0 év átlagában a tervezésből adódó bevételek nagyságrendjének megoszlása a szakágakkal, tervezői művezetéssel együtt:
 - ▶ 1 mFt alatti munkákból összesen %
 - ▶ 1–2 mFt közötti munkákból összesen %
 - ▶ 2–5 mFt közötti munkákból összesen %
 - ▶ 5–10 mFt közötti munkákból összesen %
 - ▶ 10–25 mFt közötti munkákból összesen %
 - ▶ 25–50 mFt közötti munkákból összesen %
 - ▶ 50 mFt feletti munkákból összesen %
 - ▶ összesen 100 %
 14. Mennyi az Ön vállalkozásának az utóbbi 5 év átlagában a tervezésből adódó éves nettó bevétele a szakágakkal, tervezői művezetéssel együtt:

TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI SZABÁLYZAT

Probléma-felvetés

A 2025.06.01-től hatályos „A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI I. Magasépítési építmények” szabályzat felülvizsgálata, és tagjaink közötti megfelelő edukálása szükséges.

A felülvizsgálatot egyrészt az indokolja, hogy elfogadása és hatályba léptetése óta is történtek jogszabály-változások (lásd pl. az örökségvédelem területén), ami indokolja a jogharmonizációt, másrészt az átláthatóság érdekében indokoltnak tűnik az egyes tagozatok saját szabályzatának csak behivatkozása, nem pedig megismétlése a fenti szabályzatban. (Belsőépítész, tájépítész szabályzat már készen van, a tűzvédelmi tagozatnak még nincs önálló szabályzata.) Vannak tisztázandó kérdések az alapszolgáltatás és a külön szolgáltatás témakörében is. Ezek a változtatások nem igényelnek jogszabályi módosítási igényeket, azaz kamarán belül kezelendők.

Vannak azonban olyan módosítási igények is, amelyekhez jogszabály módosítás is szükséges. Ezek elsősorban azok a jogszabályok, amik aránytalanul nagy és indokolatlan, leginkább adminisztratív terheket rónak a tervezőkre, amelyek miatt a munkák teljesítései elhúzódnak, a díjazás

elértéktelenedik. De ide tartozik az egyszerű bejelentési eljárás kérdésköre is, mely ma már gyakorlatilag a beadandó munkarészeket tekintve nem különbözik az engedélyezési eljárástól, de a köztudatban még mindig az egyszerűbb, tehát olcsóbb kategóriát képviseli. (sajnos nem csak a megrendelői oldalon, de a tervezők fejében is...)

A tervdokumentációk műszaki tartalma egyenes arányban kell legyen az elkészítésükért kérhető – és elvárható – díjazással. Célkitűzés, hogy a két rendszert – tartalom és díjazás – digitálisan összeköthető alkalmazási felület jöjjön létre, mely mind az ajánlatadásban, mind a szerződéskötésben óriási segítség lenne tagjaink számára.

Nyitott kérdések, amelyekben állásfoglalás szükséges

- ▶ Egyes vélemények szerint a jelenlegi szabályozás túlzottan sok feladatot tesz alapszolgáltatásba.
- ▶ A tagozatok feladatainak átnézése, és összhangba hozása az építész részletezettséggel/ Külön szabályzat esetén arra való hivatkozás is elegendő lenne.
- ▶ Az engedélyezési terv és a kivitelezési terv közötti különbség kevés.
- ▶ MMK szabályzatával történő összehangolás.

A feladatkör kidolgozásának célkitűzései

- ▶ Szükséges egyértelműbben meghatározni és az egyes tervezési kategóriákba tartozó épületek megvalósíthatóságához igazítani az alapszolgáltatás és a külön tervezői szolgáltatás műszaki tartalmát (finomhangolás lehetőleg automatizált módon).
- ▶ A tervezési kategóriák megállapítása, a kategóriákhoz minta ajánlatok készítése.
- ▶ A digitális feladatrészek összehangolása, egymáshoz kötése, ajánlat, szerződés, sőt naplóba feltöltés, biztosítás csatolás stb.

Munkaterv

Rövid táv (1–2 hónap)

Ki kell elemeznünk, hogy mik azok a változtatások, egyszerűsítések, pontosságok a szabályzatban, amihez nem kell jogszabályt módosítani, illetve meg kell teremteni jogszabályi koherenciát. Az őszi küldöttgyűlés elé kell tudni terjeszteni az ezirányú módosításokat!

Középtáv (1–3 hónap)

- ▶ A tagozatok szabályzatainak összhangba hozása az építész részletezettséggel, illetve a hiányzó tűzvédelmi tervdokumentáció szabályzat elkészítése, ezek behivatkozása az „I. Magasépítési építmények” szabályzatba.
- ▶ Jogszabályi módosítást igénylő változtatásokra javaslattétel a jogszabályalkotó felé.

Hosszabb táv (~ 1 év)

- ▶ Összehangolás az MMK szabályzatával (mivel az MMK még el sem kezdte a saját szabályzatát megalkotni, ezért hosszabb időt kell hagyjunk erre a feladatra).
- ▶ Jogszabályi módosítást igénylő változtatásokra javaslattétel a jogszabályalkotó felé, amennyiben ez a többi munkacsoport ütemtervében is hasonló ütemezést terjesztenek elő. Össze kell hangolni a jogszabály-módosítási igényeinket, és együttesen – a Mérnök Kamarával vállvetve – kell előterjeszteni és képviselni a jogalkotó felé!

Kért erőforrások

- ▶ Tagozatoktól 1–1 fő + a mi munkacsoportunkból, illetve a csoportba jelentkezőkből 2–3 fő.
- ▶ Delegált ügyvédi munkatárs – elsősorban a jogszabályi módosítási igények szövegszerű megfogalmazásához, a jogszabályi környezettel való összehangolásához.
- ▶ Digitális összehangolás – Tervdokumentációk tartalmi és formai követelményei – díjkategóriák – díjazás – ajánlatadás – szerződéskötés. Ehhez IT partner bevonása szükséges.

Tagok felé véleményfelmérő kérdések

1. Volt-e a tervek tartalmi és formai követelményei szabállyal kapcsolatban pozitív vagy negatív tapasztalata, amit megosztana? igen, pozitív, a következő: / Igen, negatív, a következő: / Nem
2. Hogyan látja a különböző tervfázisok tartalmi és formai követelményeit? (részletezze, hol érzi kevésnek és hol túlzónak)
3. Arányosnak tartja-e a szakágak anyagát? Igen/Nem, mert:
4. Egyetért-e azzal, hogy a társszakágak (belsőépítész, tájépítész, tűzvédelem) tervdokumentációjának szabályozása – az építész tervdokumentációtól elkülönülő – önálló szabályzatba kerüljön? Igen, mert: /Nem, mert:
5. Szükségesnek tartja-e a településképi véleményezés tartalmi követelményeinek kamara általi szabályozását? Igen/Nem
6. Javasolja-e a kamara a jogszabályalkotónak, hogy az egyszerű bejelentési eljárást eltörölje? Igen/Nem
Ha nem, akkor szeretné, hogy lényegesen egyszerűsödjön az egyszerű bejelentés tartalma és formája? Igen/Nem
7. Egyetért-e azzal, hogy a településképi véleményezés / tervtanács során a tervnek csak korlátozott részei képezzék a bírálat tárgyát, azaz az épület telepítése (építész helyszínrajz beépítési mutatókkal), közterület és/vagy szomszédok felől látszódó homlokzatai (építész homlokzati tervek), zárt sorú beépítés esetén utcakép (max 2–2 szomszédos épülettel) valamint tetőfelülnézete (építész tetőfelülnézeti terv), továbbá a megértést szolgáló vázlatos látványok, homlokzatot vagy tetőgeometriát értelmező részmetsetek legyenek előírt minimális tartalmak és csak ezek kerüljenek megítélésre? Igen/Nem

TERVELLENŐRZÉSI SZABÁLYZAT

Probléma-felvetés

A Magyar Építész Kamara tervellenőrzési szabályzatának felülvizsgálata is tárgyát képezi a Kamara szabályzatok szükséges átfogó felülvizsgálatának annak érdekében, hogy a szabályozás minél jobban megfeleljen a jelenlegi tervezési gyakorlatnak, az építésügyi jogszabályi környezet változásainak, valamint a szakmai és projektrésztvevői elvárásoknak.

A jelenlegi szabályzat alapvetően a közbeszerzési beruházások során kialakult tervellenőrzési szemléletet követi, ezért elsősorban a nagyobb volumenű, komplex projektek ellenőrzési igényeire koncentrál. Az elmúlt évek gyakorlata ugyanakkor azt mutatja, hogy a tervellenőrzés szerepe ennél szélesebb körben, magánberuházásoknál is értelmezhető, különösen a terminőség javítása, a hibák megelőzése és a tervezési folyamat támogatása érdekében.

A jelenlegi szabályozás elsősorban díjszámítási oldalról nem biztosít megfelelő lehetőséget részleges tervellenőrzések támogatására olyan részleges megbízások díjkezelése tekintetében mint pl. csak építészeti ellenőrzés vagy kizárólag bizonyos tervfázisra szóló megbízás.

Szükséges annak ismételt aktuális kitekintő vizsgálata is, hogy más európai országokban milyen tervellenőrzési modellek működnek, milyen szerepet töltenek be a független tervellenőrök, valamint mely jól működő megoldások lennének esetleg adaptálhatók a magyar gyakorlatba.

Vizsgálni szükséges továbbá, hogy a tervellenőrzés milyen módon kapcsolódhat a digitális tervezési folyamatokhoz (BIM), valamint hogy hosszabb távon milyen szerepet tölthet be az engedélyezési folyamatok egyszerűsítésében, időben biztosabban tervezhető átfutásában.

A több esetben fővállalkozó tervellenőri szerepkör miatt fontos az MMK aktuális illetve készülő új tervellenőri szabályzatának az összehangolása.

Nyitott kérdések, amelyekben állásfoglalás szükséges

- ▶ Inkább pozitív vagy inkább negatív tapasztalatai vannak a tervellenőrzési szabályzat alkalmazása során? Inkább pozitív / Inkább negatív
- ▶ Előfordult-e a tervellenőri munkája során, hogy kizárólag építészeti ellenőrzésre és / vagy egy adott projekt kizárólag egyik tervfázisára kapott megbízást? Igen / Nem
- ▶ Inkább pozitív vagy inkább negatív tapasztalatai vannak van a társszakágak tervellenőri tevékenységével kapcsolatban? Inkább pozitív, mert: / Inkább negatív, mert:
- ▶ Ön szerint mekkora volumenű/bonyolultságú épületek esetén lenne szükség kötelező tervellenőrzésre?
- ▶ Ön szerint a tervellenőrzés kizárólag elkészült tervdokumentáció(k)ra terjedjen ki, vagy – bizonyos volumenű/bonyolultságú épületek esetében - folyamatos szakmai konzultációként működjön a tervezés során?

- ▶ Milyen tapasztalata van, segítette Önt a tervének tervellenőrzése tervhibák kiszűrésében? Igen / Nem
- ▶ Egyetért-e azzal, hogy az építészeti tervellenőrzést továbbra is építészmérnök vezető tervezők illetve a MÉK által biztosított/biztosítandó képzésen sikeres vizsgát tevő okl. építészmérnök tervezők láthassák el? Igen / Nem, mert:
- ▶ Ön szerint jobb lenne, ha a Kamara alakítana ki tervellenőri kapacitást, és átvinné ezt a szerepkört? Igen, mert: / Nem, mert:
- ▶ Támogatná-e, hogy – külföldi régóta jól működő minták alapján - megfelelő jogszabály-módosításokkal a tervellenőrzéssel kiváltható lenne a hatósági engedélyezésnek a tartalmi vizsgálati része azzal, hogy a tervellenőr pozitív jelentésével az eljáró hatóság a tervet már nem vizsgálja, csak az egyéb hatósági hozzájárulások, eljárási díjak rendezését stb. ellenőrzi?

A feladatkör kidolgozásának célkitűzései

- ▶ A jelenlegi tervellenőrzési szabályzat teljes körű szakmai felülvizsgálata.
- ▶ A nemzetközi tervellenőrzési rendszerek elemzése, különös tekintettel az európai kamarai gyakorlatokra, külföldi jól működő modellek adaptálási vizsgálata.
- ▶ A szabályzat esetleges hiányosságainak, ellentmondásainak és korszerűsítési lehetőségeinek feltárása.
- ▶ A szűrőpróbaszerű tervellenőrzés alkalmazhatóságának vizsgálata.
- ▶ A részleges tervellenőrzés díjszámítási elveinek definiálása.
- ▶ A kamarai tagság szakmai véleményének összegyűjtése.
- ▶ Javaslat készítése a szabályzat módosítására, illetve szükség esetén jogszabály-módosítás kezdeményezése.

Munkaterv

Rövid táv (1–2 hónap)

Meghatározni szükséges, hogy melyek azok a változtatások, egyszerűsítések, pontosságok a szabályzatban, melyekhez nem szükséges jogszabályt módosítani.

Középtáv (1–4 hónap)

- ▶ A kamarai tagsági kérdőív kiértékelése.
- ▶ A hazai és nemzetközi tapasztalatok összevetése.
- ▶ A szabályzat összes módosítási javaslatainak kidolgozása.
- ▶ Annak vizsgálata, hogy mely módosítások hajthatók végre kamarai hatáskörben, illetve melyek igényelnek jogszabály-módosítást.

Hosszabb táv (~ 1 év)

- ▶ Összehangolás az MMK készülő új tervellenőri szabályzatával.
- ▶ A szükséges jogszabály-módosítási javaslatok összeállítása, összehangolása MMK ezirányú igényeivel, különösen Fővállalkozóként ellátott tervellenőrzések miatt.

Kért erőforrások

- ▶ További kollégák a csoportba jelentkezőkből 2-3 fő opcionálisan.
- ▶ Delegált ügyvédi munkatárs elsősorban a jogszabályi módosítási igények szövegszerű megfogalmazásához, illetve a jogszabályi környezettel való összehangolásához.
- ▶ Digitális összehangoláshoz IT partner bevonása szükséges.

TERVEZŐI MŰVEZETÉS SZABÁLYZATA

Probléma-felvetés

A magyar építészettről szóló C. törvény (Méptv.) értelmében az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező számára a kivitelezés során a tervezői művezetés kötelező feladat (Méptv. 185.§, 187.§). Bár a jogszabályi keretek adottak, a gyakorlati megvalósítás, a felelősségi körök és az elszámolási módok terén jelentős bizonytalanságok tapasztalhatók a szakmában. Szükséges a „tervezői művezetés” fogalmának pontos definiálása, elhatárolása a műszaki ellenőrzéstől, valamint a Tervező, a Műszaki Ellenőr és a Felelős Műszaki Vezető (FMV) döntési és felelősségi köreinek egyértelmű tisztázása.

Kiemelt problémát jelent az anyagjávahagyások és -kiváltások, valamint a tervtől való eltérések kezelése, különös tekintettel azok hatósági engedélyeket, beruházási költségeket és kivitelezési időtartamot érintő hatásaira.

A szabályozásnak reagálnia kell a magánberuházások és a közberuházások eltérő sajátosságaira, továbbá iránymutatást kell adnia a megvalósulási dokumentációk készítésére és az átadás utáni (post-occupancy) elemzésekre vonatkozóan is.

Célunk, hogy a tervezői művezetéssel kapcsolatos fogalmakat definiáljuk, és ismertessük a tervezői művezetés során előforduló helyzetek tervezői vonatkozását. A tervezői művezetés során felmerülő folyamatokra könnyen alkalmazható sablonokat szeretnénk készíteni, ezzel is megkönnyítve a kamarai tagok szakmagyakorlását.

Nyitott kérdések, amelyekben állásfoglalás szükséges

- ▶ Milyen épület és beruházási típusok esetén indokolt a kötelező tervezői művezetés?
- ▶ A tervezői művezetést végezheti-e más, mint építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező? Végezheti-e annak a megbízottja?

- ▶ Mi a pontos célja a tervezői művezetésnek egy hibamentes, teljeskörű kivitelezési terv esetén? A Tervező milyen díjazásért milyen felelősséget vállal?
- ▶ Hogyan határolható el egyértelműen a művezetés és a műszaki ellenőrzés?
- ▶ Milyen mértékű felelősséget vállal a Tervező a művezetés közben meghozott döntése-kért, és hol húzódik a határ az FMV és a Műszaki Ellenőr felelősségével szemben?
- ▶ Megtagadható-e az anyagjövőhagyás/tervmódosítás, ha az kizárólag a Beruházó, vagy a Kivitelező érdekkörében merül fel, és a kiviteli tervdokumentáció, esetleg az engedélye-zési tervdokumentáció módosítását teszi szükségessé?
- ▶ Mi a teendő baleset- és életvédelmi észrevételek, vagy a projektet/engedélyt veszélyez-tető kivitelezői eltérések esetén?
- ▶ Hogyan történjen a nem helyszíni munkavégzés (telefon, e-mail) és az utazási költségek elszámolása?
- ▶ Ki készíti el a megvalósulási dokumentációt, ha nem volt folyamatos tervezői műveze-tés? Elképzelhető-e, hogy egy átalánydíjas megbízás esetén ez a feladat részét képezze?

A feladatkör kidolgozásának célkitűzései

- ▶ Fogalmak és felelősségek definiálása: A művezetés fogalmának, céljának és a résztvevők felelősségi köreinek egyértelmű meghatározása a Méptv. és a végrehajtási rendeletek (Korm. rend. 225.§) tükrében.
- ▶ Formanyomtatványok bevezetése: Egységes „anyagjövőhagyó lap” rendszeresítése (költség-, határidő- és engedélyezési hatások feltüntetésével).
- ▶ Megbízási és díjazási formák kidolgozása: Átalánydíjas (%), művezetési kontingens ala-pú, és időalapú (mérnöknap, óradíj irodai munkára) elszámolási módok rögzítése.
- ▶ Ajánlott művezetési darabszámok meghatározása: Tipikus épülettípusokra (normál la-kóépület, közepes középület, nagyméretű középület) vonatkozó becslési módszertan kidolgozása.
- ▶ Szerepkörök tisztázása beruházási formánként: A magánberuházások (rugalmasabb, pl. Design & Build) és a közberuházások (szigorú egyenértékűségi vizsgálat) eltérő műveze-tési dinamikájának szabályozása.
- ▶ Átadás utáni fázis integrálása: Részvétel az átadás utáni műszaki és használati elemzé-sekben (energiafogyasztás, megbíbsodások, üzemeltetési javaslatok).

Munkaterv

Rövid táv (1–2 hónap)

- ▶ A felmerült fogalmi kérdések tisztázása, a művezetés és műszaki ellenőrzés határvona-lainak meghúzása.

- ▶ A művezetés szükségességével kapcsolatos szakmai vita lefolytatása a munkacsoportban.
- ▶ A kamarai tagság felé szóló kérdőív véglegesítése és kiküldése.

Középtáv (1–4 hónap)

- ▶ A kérdőíves felmérés eredményeinek kiértékelése.
- ▶ A tipikus épületekre vonatkozó művezetési kontingensek és elszámolási javaslatok (átalány, napidíj, óradíj) kidolgozása.
- ▶ Egy egységes „anyagjóváhagyó lap” mintájának elkészítése.
- ▶ Egy egységes „óradíjas munkavégzést nyilvántartó lap” mintájának elkészítése.

Hosszabb táv (~ 1 év)

- ▶ A szabályzat teljeskörű kidolgozása és összehangolása az új kormányrendeletekkel.
- ▶ A megbízási formák integrálása az online szerződés-generátorba és a díjkalkulátorba.
- ▶ Útmutató kidolgozása az átadás utáni épületelemzések (post-occupancy evaluation) lefolytatásához.

Kért erőforrások

- ▶ További kollégák a csoportba jelentkezőkből 2–3 fő opcionálisan.
- ▶ Delegált ügyvédi munkatárs elsősorban a jogszabályi módosítási igények szövegszerű megfogalmazásához, illetve a jogszabályi környezettel való összehangolásához.
- ▶ Digitális összehangoláshoz IT partner bevonása szükséges.

Tagok felé véleményfelmérő kérdések

1. A tapasztalata szerint az elmúlt 5 évben családi házhoz rendeltek-e meg művezetést, és ha igen, akkor összesen hány mérnöknapra? Elegendő volt? Ha nem, akkor mennyire lett volna szükség? (Kérem, adja meg a tervezés típusát és méretét is!)
2. A különféle tervezési kategóriákhoz milyen elszámolási formát tartana a leginkább életszerűnek a jelenlegi piacon (átalánydíjas, előre rögzített kontingens, tisztán időalapú / óradíjas az irodai munkára is)?
3. Találkozott-e már azzal a problémával, hogy a kivitelező nyomására, a megrendelő támogatásával szakmailag nehezen vállalható anyagkiváltást vagy tervmódosítást kértek? Hogyan kezelte az ilyen szituációt?
4. Támogatná-e egy egységes, kötelezően alkalmazandó „anyagjóváhagyó lap” bevezetését, amely rögzíti a költség- és határidő-vonzatokat is?
5. Hogyan lehetne erősíteni az építész pozícióját a kivitelezési eltéréseknél?

AJÁNLATOK ÉS SZERZŐDÉSEK

Probléma-felvetés

A 2026. január 1-jén hatályba lépő Területi egységekre vetített díjszámítási szabályzat megbízható módszertant ad a tervezési díj mértékére. Az ajánlott díjazás mértéke külön témakör. Az ajánlatadás és a szerződéskötés gyakorlata azonban nem tartott lépést: a jelenlegi kamarai mintaszerződések elavultak, nem illeszkednek sem a díjszámítási rendszerhez, sem a tervtartalmi követelményekhez, és számos alapkérdésre nem adnak választ.

Nyitott kérdések, amelyekben állásfoglalás szükséges

- ▶ Nem produktívnak tűnő, de szükséges előkészítő munkák (telekadatok, beépíthetőség tisztázása, program készítés, szerződéskötés) díjazása.
- ▶ A generáltervezés fogalma, kötelező jellege és a többletteher viselése.
- ▶ A tervdokumentálás kötelezettsége és költségviselése.
- ▶ A megrendelői módosítások által okozott többletidő áthárítása.
- ▶ A tervtanácsai eljárások által okozott többletköltségek áthárítása.
- ▶ Szerződéstípus: átfogó fixáras konstrukció vagy tételes, egyedi elszámolású munkarészek.

A feladatkör kidolgozásának célkitűzései – Tájékoztató – ajánlott – kötelező részek felosztása

- ▶ A tervezési kategóriák megállapítása.
- ▶ A kategóriákhoz minta ajánlatok készítése.
- ▶ A minta ajánlatok online kitölthető formátum készítése.
- ▶ A kategóriákhoz mintaszerződések készítése, alapszerződés, opcionális bővítményekkel.
- ▶ Mintaszerződések online kitölthető, élesíthető formátuma, akár digitálisan elkészíthető forma.
- ▶ A digitális feladatrészek összehangolása, egymáshoz kötése, ajánlat, szerződés, sőt naplóba feltöltés, biztosítás csatolás stb.

Munkaterv

Rövid táv (1–2 hónap)

Szakmai vitaanyag a fenti hat kérdésről a munkacsoporton belül, majd tagi véleményezésre bocsátás.

Középtáv (1–3 hónap)

Nemzetközi mintaszerződések (RIBA, AIA, SIA) áttekintése, adaptálható elemek azonosítása; egyszerű, a díjszámítási rendszerrel összehangolt mintaszerződés-vázlat kidolgozása.

Hosszabb táv (4+ hónap)

Online szerződés-generátor koncepciója, a MÉK díjkalkulátorral összekapcsolva; szerződés nélküli munkavégzés elleni jogi védelem vizsgálata.

Kért erőforrások

- ▶ További kollégák bevonása opcionális.
- ▶ Delegált ügyvédi munkatárs.
- ▶ Feladatkör digitalizálás partner bevonás.

EURÓPAI ÉPÍTÉSZI BÉREK ÉS MUNKAKÖRÜLMÉNYEK

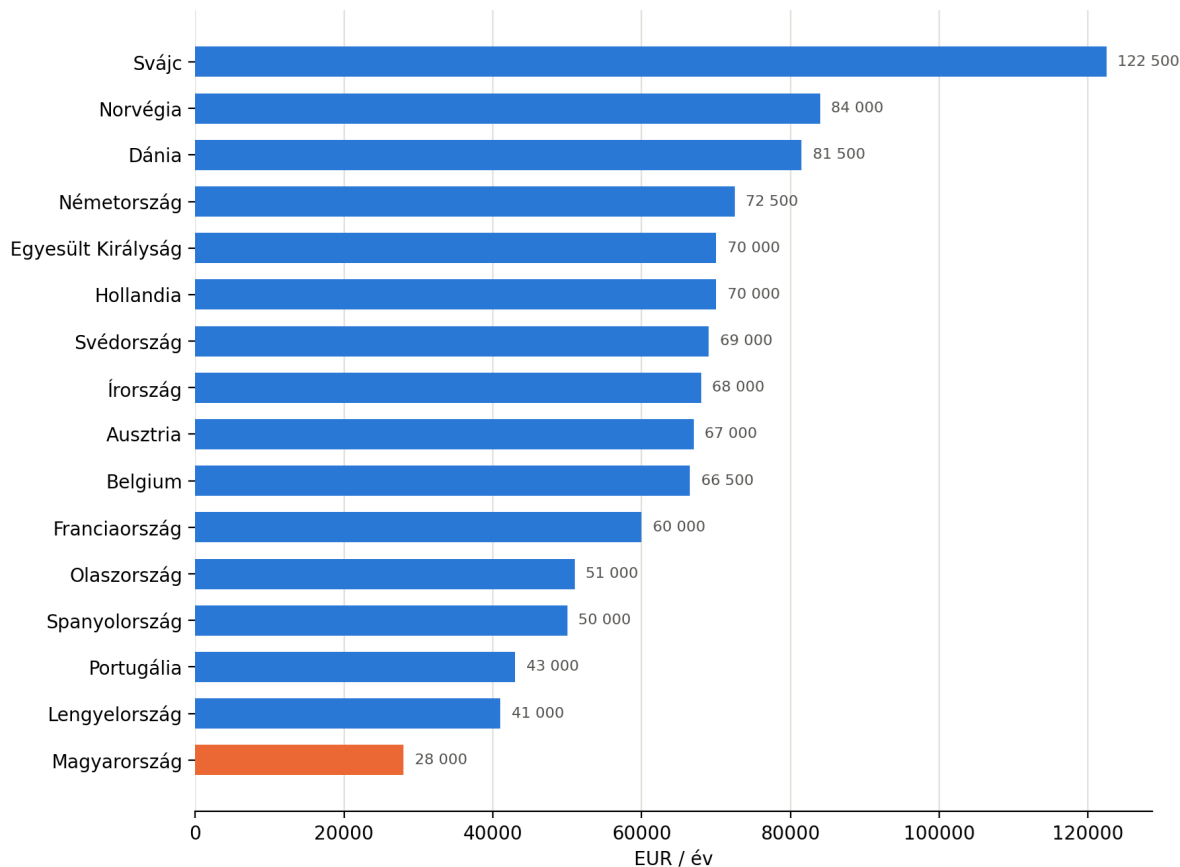
Összefoglaló a MÉK díjszabási és szerződéses reformmunkához

1. Módszertani megjegyzés

Nincs egységes, hivatalos, foglalkozás-szintű uniós bérstatisztika, amely az építészek keresetét közvetlenül, országokként összehasonlítható módon közölné. Az Eurostat Kereseti Struktúra Felmérése (SES) 4 évente készül, és a legfrissebb (2022-es) forduló foglalkozás-szintű, országos bontású adatai nem érhetők el egyszerű lekérdezéssel. Az alábbi ábrák ezért piaci és kamarai forrásokból (ArchGee, Glassdoor, fizetesek.hu/com, profession.hu, ERI SalaryExpert, worldsalaries.com, német és svájci kamarai díjjajánlások) származó, egymással nem tökéletesen azonos módszertanú adatokra épülnek. Ahol lehetett, a forrást és az évjáratot feltüntettük; a pontos számok helyett a nagyságrendekre és a relatív pozíciókra érdemes támaszkodni.

2. Szenior építészek fizetése Európában

Az első ábra a nyugat-, észak- és dél-európai piacokat mutatja, szenior (7+ éves tapasztalatú) szintre vetítve, sávközép értékekkel.

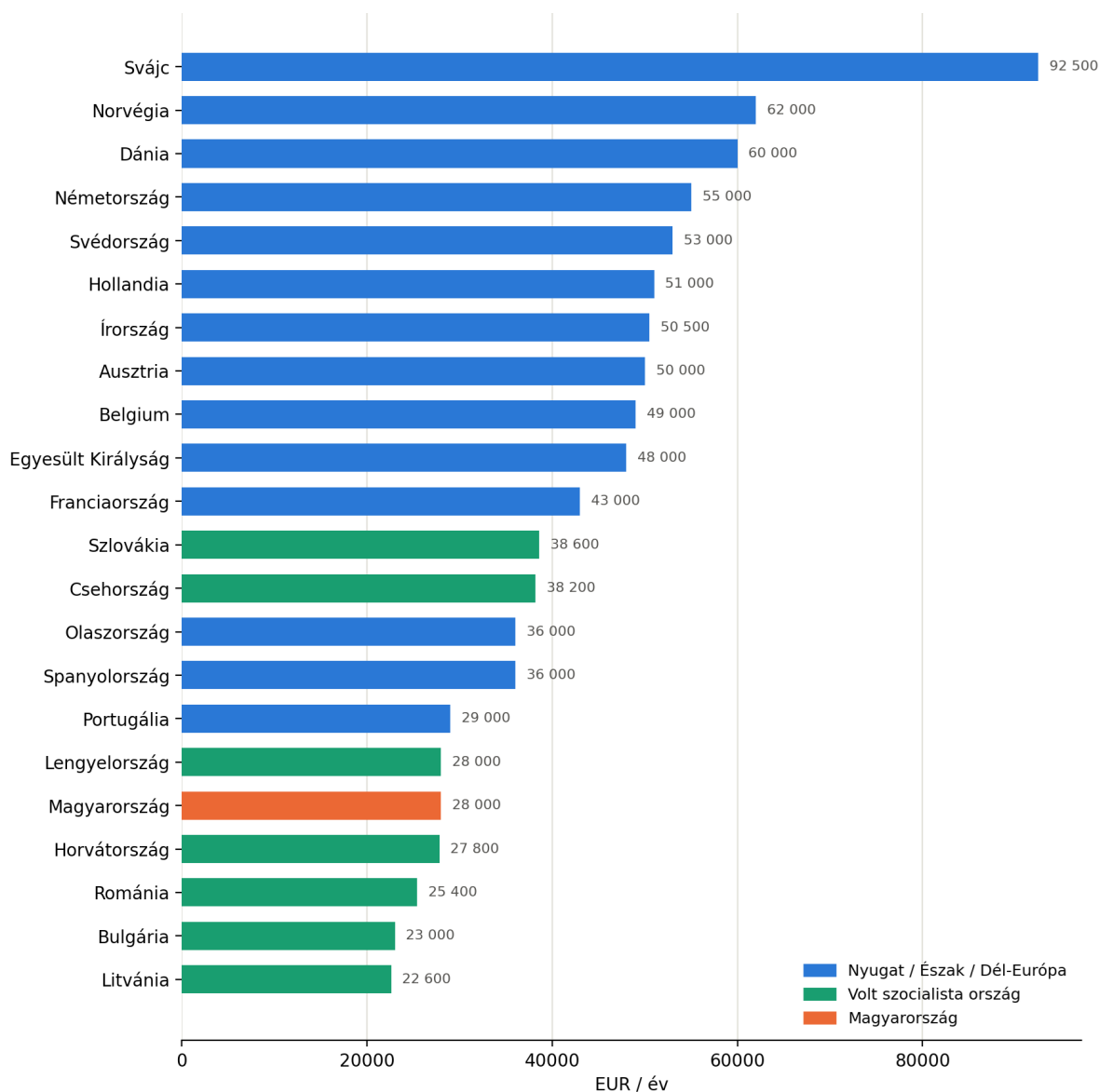


1. ábra – Szenior építész, jellemző bruttó éves fizetés (EUR). Forrás: ArchGee (2026), Magyarország: saját becslés fizetesek.hu / profession.hu adatokból.

A svájci, dán és norvég piac éles kiugrást mutat, utána viszonylag kompakt csoportban helyezkedik el a nyugat-európai közép, majd Franciaországtól lefelé kezdődik a fokozatos lejtő. Magyarország messze a sor végén van – lényegesen a lengyel és portugál szint alatt is.

3. Kiegészítés: volt szocialista országok

A második ábrához a metrikát egységesen „jellemző / kb. 5 éves tapasztalatú (medior szintű)” éves bruttó fizetésre váltottuk, hogy a kelet-közép-európai és balkáni országok konzisztensen összevethetők legyenek a nyugati mezőnnyel. Szlovénia, Lettország és Észtország esetében a fellelhető adatok túl szórtak vagy hiányosak voltak ahhoz, hogy megbízható becslést adjunk rájuk, ezért egyelőre kimaradtak.

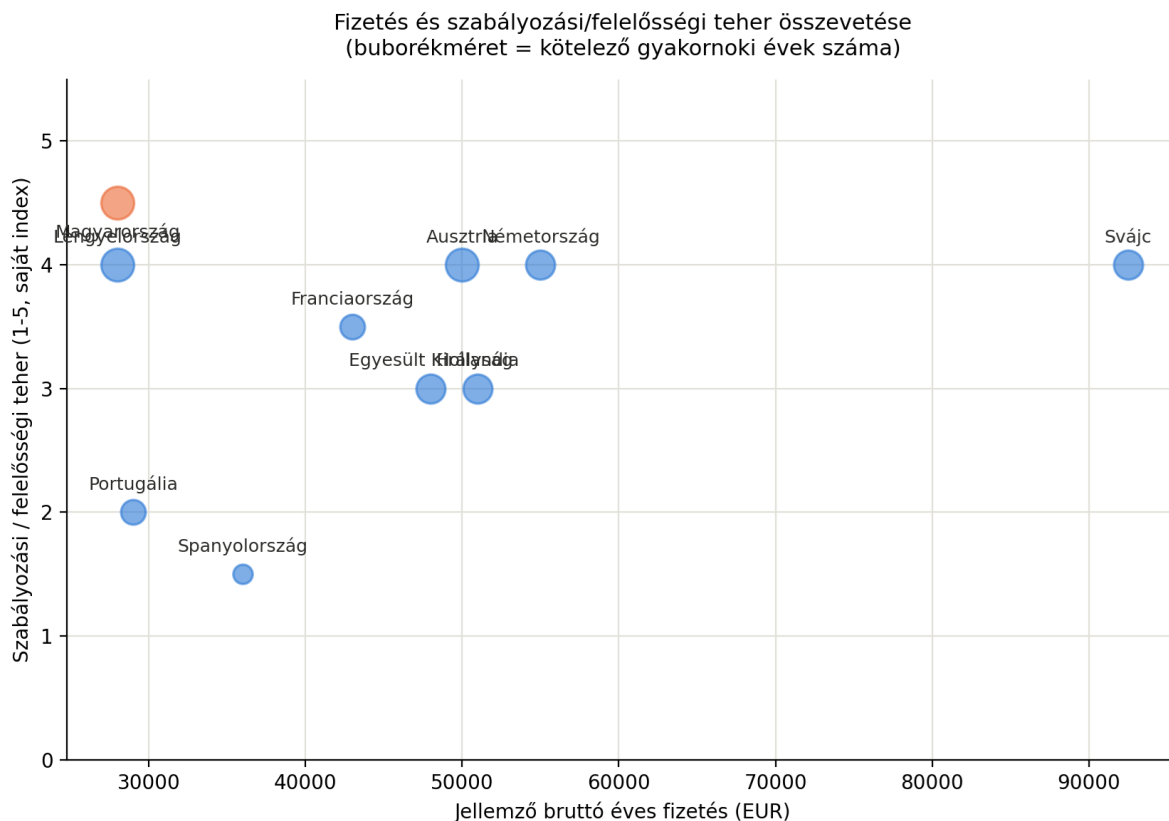


2. ábra – Építész, jellemző bruttó éves fizetés (EUR), Nyugat-Európa és a volt szocialista országok együtt. Forrás: ArchGee, ERI SalaryExpert, worldsalaries.com, fizetesek.hu/com, profession.hu, KSH (2026).

A volt szocialista blokk egy viszonylag szűk sávban tömörül a nyugati mezőny alatt, Szlovákia és Csehország vezetésével (kb. 38 000 EUR), majd Lengyelország, Magyarország és Horvátország egy szinten (kb. 27–28 000 EUR), a sor végén Románia, Bulgária és Litvánia (22–25 000 EUR). Magyarország tehát nem a régió legrosszabbul fizető piaca, de a nyugat-európai mezőnytől továbbra is 1,5–3-szoros a távolság, és a cseh–szlovák szomszédoktól is érzékelhetően elmarad.

4. Fizetés és a munka szabályozási/felelősségi terhe

Ez a mutató saját, illusztratív összeállítású index, nem hivatalos statisztika. Három, valóban forrásolható tényezéből épül fel: (1) a kötelező gyakornoki évek száma a regisztráció előtt (a buborék mérete ezt is jelzi); (2) létezik-e külön szakmai vizsga vagy kamarai felvételi eljárás; (3) jogilag kombinálva van-e a tervezési és a kivitelezési (tervezői művezetési) felelősség egy kézben, vagy több szereplő között oszlik meg.

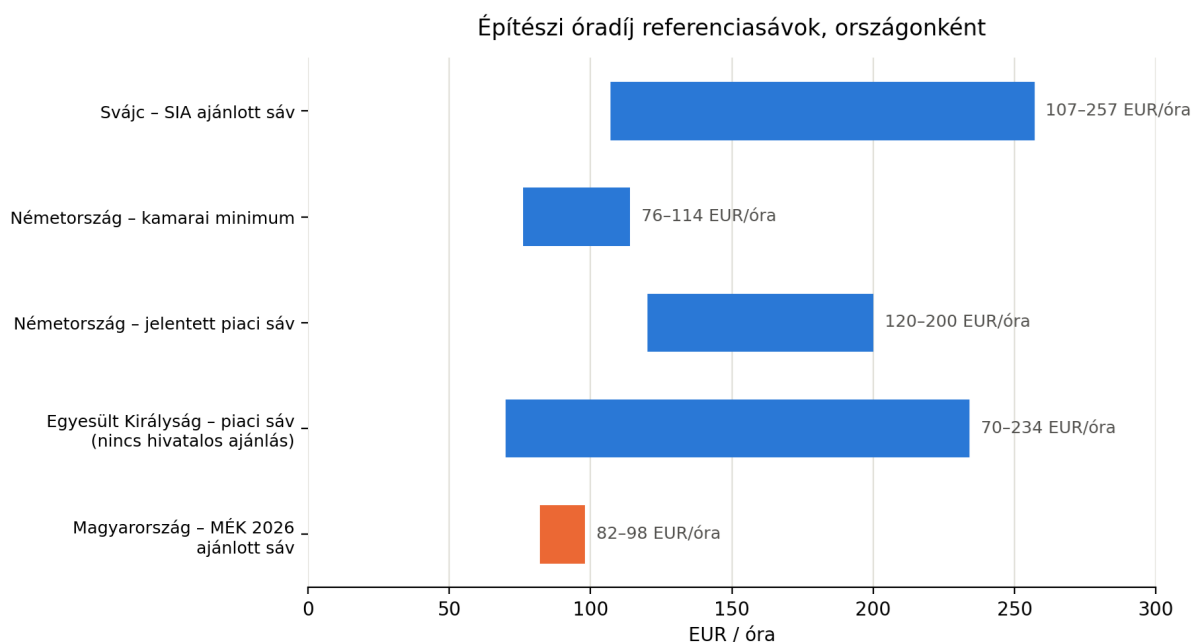


3. ábra – Fizetés (EUR/év) és szabályozási/felelősségi terhelésindex (1–5) országonként. Saját összeállítás.

Magyarország a bal felső sarok közelében van: alacsony fizetés, de viszonylag magas szabályozási/felelősségi teher. A 3 éves gyakornoki idő és jogosultsági vizsga mellett a magyar építész törvényileg együtt viseli a tervezési és a tervezői művezetési felelősséget, és erre rakód-
nak rá az újabb adminisztratív terhek (2026 februártól kötelező geodéziai alaptérkép/kitűzés, méretarány-küszöb nélküli CAD-benyújtási kötelezettség, a másodfokú szakmai fellebbezés 2020-as megszüntetése), miközben a díjszint ezzel nem tartott lépést. Lengyelország hasonló mintát mutat (külön „projektant” és „kierownik budowy” engedélyek, bürokratikus szétválasztás), ami arra utal, hogy ez régiós, nem csak magyar sajátosság.

5. Óradíj referenciasávok nemzetközi összevetésben

Ez az ábra a fizetési szintek helyett a hivatalos/kamarai óradíj-ajánlásokat és a jelentett piaci sávokat hasonlítja össze, mert ez pontosabban rávilágít a magyar probléma jellegére.



4. ábra – Építési óradíj referenciasávok (EUR/óra). Forrás: SIA (Svájc, 2023-as Stundenansätze), Architektenkammer Berlin / Bremen (Németország), piaci felmérések (UK), MÉK 2026 díjszámítási szabályzat.

A meglepő megállapítás: a MÉK 2026-os „erősen ajánlott” óradíjsávja (kb. 82–98 EUR/óra) nincs is olyan messze a német kamarai minimum-ajánlástól (76–114 EUR/óra) – sőt, részben át is fedi. A svájci SIA-sáv és a brit szabad piaci sáv jóval feljebb van, de a német példa jól mutatja a lényegét: Németországban a ténylegesen kialakult piaci díj (120–200 EUR) a kamarai minimum fölé emelkedik, tehát a piac felfelé korrigál a szakmai ajánláshoz képest. Ezzel szemben Magyarországon – különösen vidéken – a tényleges piaci ár a MÉK-ajánlás alá csúszik.

Ez azt jelzi, hogy a magyar probléma súlypontja nem elsősorban a díjszámítási képlet nagyságrendjében van, hanem (1) a betartatás/betartás hiányában – nincs olyan mechanizmus, ami a piacot az ajánlott sáv közelében tartaná –, és (2) a piaci adatgyűjtés hiányában: Németországban és az Egyesült Királyságban rendszeresen mérik és publikálják a ténylegesen kialakult díjakat, ami maga is fegyelmező erő, míg Magyarországon nincs ilyen visszacsatolási mechanizmus a ténylegesen kötött szerződésekről.

6. A szakmai követelmények sokszínűsége

Rövid, forrásolt összevetés a regisztráció előtti kötelező gyakorlati idő és a felelősségi szerkezet szerint:

Ország	Kötelező gyakornoki idő	Szakmai vizsga / felvételi	Tervezés + kivitelezési felügyelet egy kézben?
Ausztria	3 év	Ziviltechniker-vizsga	Igen, jellemzően
Hollandia	2 év (vagy 7 év + vizsga alternatív úton)	Igen (alternatív úton portfólióvizsga)	Változó
Egyesült Királyság	2 év (Part 3 előtt)	ARB Part 3 vizsga	Ritkábban – megosztott (QS, project manager)
Németország	jellemzően 2 év kamara-gyakorlat	nincs formális vizsga/interjú	Igen, HOAI LPH 1–9 tipikusan egy kézben
Portugália	1 év	nincs	Változó
Spanyolország	nincs előírt gyakornoki idő	nincs	Változó
Magyarország	2 év	MÉK jogosultsági vizsga	Igen, törvényileg együtt (tervezés + tervezői művezetés), 2026-tól új terhekkel

Magyarországon a belépési küszöb is magas (2 év + vizsga, az osztrák szinttel egyező), és a folyamatos működési teher is magas (kombinált felelősség + bővülő adminisztráció), miközben a piaci kompenzáció ehhez képest nem tart lépést, sőt lefelé csúszik az amúgy sem kiugróan magas ajánlott szinthez képest is.

7. Magyarországi kontextus – összevetés más felsőfokú szakmákkal

Szakma	Jellemző bruttó havi sáv (2026)	Megjegyzés
Építész (alkalmazott)	400 000–1 200 000 Ft	medián kb. 550 000–612 000 Ft
Építőmérnök	587 000–1 418 000 Ft	magasabb sáv, mint az építészé
Gépészmérnök / automatizálási mérnök (ipar)	750 000–1 600 000 Ft	fizetesek.com 2026-os mérnöki benchmark
IT fejlesztő (junior)	750 000–1 300 000 Ft	Python/Java fejlesztői sáv, 2026
IT senior / architekt	1 750 000–2 500 000 Ft	lead/architekt szinten a legerősebb sávok
Nemzetgazdasági bruttó átlag (összes ágazat)	772 000–780 000 Ft	KSH, 2026 tavasz

A diplomás építész alkalmazotti bére Magyarországon a nemzetgazdasági bruttó átlagkereset körül vagy az alatt mozog, miközben a hasonló képzési idejű és felelősségű mérnöki és informatikai szakmák bére jelentősen, akár 2–3-szorosan is meghaladja ezt a szintet.

8. Összefoglaló következtetés

- ▶ A magyar építészeti díjszabás nominális szintje (MÉK 2026 ajánlott óradíj) nemzetközi összevetésben nem kiugróan alacsony – nagyságrendileg a német kamarai minimumhoz közelít.
- ▶ A valódi probléma a betartatás hiánya: míg Nyugat-Európában a piac az ajánlott szint fölé, Magyarországon – főleg vidéken – az alá mozog.
- ▶ A belépési küszöb (3 év gyakornoki idő + vizsga) és a kombinált tervezési/kivitelezés-felügyeleti felelősség nemzetközi összevetésben is magas, és 2026-tól tovább nő az adminisztratív teher.
- ▶ Nincs rendszeres piaci adatgyűjtés a ténylegesen kötött díjakról – ez önmagában is gyengíti az ajánlott díjszint érvényesülését.
- ▶ Javasolt irány: az Ajánlatok és Szerződések munkacsoport online rendszere ne csak kalkulátor, hanem anonim piaci adatgyűjtő is legyen, hogy mérhetővé váljon az ajánlott és a valós díjak közötti rés vármegyéenkénti bontásban.

EGY KIS ÉPÍTÉSZ IRODA ÉVES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGE BUDAPES- TEN – BECSÜLT ÖSSZEFOGLALÓ

Kiindulási feltételek

A számítás egy kis budapesti építész iroda működésére készült, az alábbi feltételezésekkel:

- ▶ 1 tulajdonos vezető tervező,
- ▶ 2 fő teljes munkaidős alkalmazott építész,
- ▶ bérelt iroda (kb. 40–60 m²),
- ▶ korszerű BIM-alapú tervezés,
- ▶ átlagos projektmennyiség,
- ▶ minden kötelező kamarai és biztosítási költség figyelembevételével.

Az összegek 2026. évi magyarországi piaci viszonyok alapján becsült átlagos értékek, amelyek irodánként és munkamennyiségtől függően eltérhetnek.

1. Tervezői szoftverek

Egy építész iroda ma már jellemzően több licencet használ.

Tétel	Éves költség (Ft)
BIM tervezőszoftver (ArchiCAD vagy Autodesk Revit – 3 licenc)	2 800 000
Adobe Acrobat / Creative Cloud	250 000
Microsoft 365	180 000
Egyéb szoftverek (PDF, felhőszolgáltatás stb.)	250 000

Összesen: 3 480 000 Ft/év

2. Hardver amortizáció

Egy korszerű építész iroda működéséhez szükséges:

- ▶ 3 nagy teljesítményű munkaállomás,
- ▶ monitorok,
- ▶ laptop,
- ▶ NAS vagy szerver,
- ▶ hálózati eszközök,
- ▶ nyomtató/plotter.

Kb. 8–10 millió Ft értékű informatikai eszközpark 4–5 éves cserével.

Éves amortizáció: 2 000 000 Ft

3. Irodabérlet és rezsi

Budapesten egy kisebb iroda:

Tétel	Éves költség
Bérleti díj	3 600 000 Ft
Közös költség	600 000 Ft
Villany, internet, takarítás	900 000 Ft

Összesen: 5 100 000 Ft

4. Sokszorosítás és nyomtatás

A tervezési dokumentáció jelentős nyomtatási költséget jelent.

- ▶ A4,
- ▶ A3,
- ▶ A2–A0 plotter,
- ▶ kötészet,
- ▶ papír.

Éves költség: 600 000 Ft

5. Kötelező szakmai felelősségbiztosítás

Tervezői felelősségbiztosítás.

Éves díj: 300 000 Ft

6. Elektronikus aláírás és tervezői pecsét

- ▶ Elektronikus aláírás,
- ▶ időbélyeg,
- ▶ kamarai azonosítók,
- ▶ pecsétek cseréje.

Éves költség: 100 000 Ft

7. Kamarai tagdíjak

Egy vezető tervező éves kamarai költségei.

Éves költség: kb. 120 000 Ft

8. Könyvelés és adminisztráció

- ▶ Könyvelő,
- ▶ bérszámfejtés,
- ▶ jogi adminisztráció.

Éves költség: 900 000 Ft

9. Alkalmazottak munkabére

Két építész munkatárs.

Átlagos bruttó bér: 900 000 Ft/fő/hó.

A munkáltató teljes éves költsége járulékokkal: Kb. 13 000 000 Ft/fő/év.

Két fő esetén: 26 000 000 Ft/év

10. Tulajdonos jövedelme és közterhei

A vezető tervező munkadíja, adókkal és járulékokkal együtt.

Éves teljes költség: 15 000 000 Ft

11. Egyéb működési költségek

- ▶ Telefon,
- ▶ internet,
- ▶ irodaszerek,
- ▶ bankköltség,
- ▶ honlap,
- ▶ domain,
- ▶ marketing,
- ▶ kisebb javítások.

Éves költség: 1 200 000 Ft

Összes éves működési költség

Költségnem	Éves összeg
Tervezői szoftverek	3 480 000 Ft
Hardver amortizáció	2 000 000 Ft
Irodabérlet és rezsi	5 100 000 Ft
Sokszorosítás	600 000 Ft
Felelősségbiztosítás	300 000 Ft
Elektronikus aláírás, pecsét	100 000 Ft
Kamarai tagdíj	120 000 Ft
Könyvelés	900 000 Ft
Két alkalmazott teljes költsége	26 000 000 Ft
Tulajdonos teljes jövedelmi költsége	15 000 000 Ft
Egyéb működési költségek	1 200 000 Ft

Éves összes működési költség: 54 800 000 Ft/év

Havi átlagos működési költség: Kb. 4 570 000 Ft/hó

Következtetés

Egy háromfős, korszerű informatikai háttérrel működő budapesti építész iroda éves alapfenntartási költsége megközelítőleg **55 millió forint**. Ez az összeg kizárólag az iroda működtetését fedezi, vagyis a béreket, a szoftverlicenceket, az iroda fenntartását, a kötelező biztosításokat, a kamarai díjakat, az informatikai eszközök amortizációját és az adminisztratív kiadásokat. Fontos hangsúlyozni, hogy ez a költség **nem tartalmazza** a vállalkozás nyereségét, a fejlesztési tartalékot, a beruházások finanszírozását, a hitelköltségeket, a váratlan kiadásokat vagy a tulajdonos befektetésének megtérülését. Ennek megfelelően egy ilyen iroda éves árbevételenek a fenntartható működés érdekében jellemzően **70–90 millió forint** között kell lennie, míg stabil fejlődéshez és tartalékképzéshez inkább **90–110 millió forint** közötti éves árbevétel tekinthető reálisnak.