

**Díjszámítási
szabályzatok
IV. kötet**

**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA
TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁSOK
DÍJSZÁMÍTÁSI SZABÁLYZATA**

Budapest, 2003

KÉSZÍTETTE

a MÉK Díjszámítási Ad Hoc Munkabizottsága

Elnök

Noll Tamás építész

Szerkesztők

Demeter Nóra építész

Gunther Zsolt építész

Sípos György építész

Kovács Zoltán belsőépítész

Szabó Gábor táj- és kertépítész

dr. Nagy Béla építész

Tagok

Borostyánkői Mátyás építész

Dévényi Sándor építész

Kaszab Ákos építész

Kertész András Tibor építész

Kováts András építész

Vajai Tamás építész

Vincze Atilla jogi tanácsadó

Lektor

Timon Kálmán építész



TARTALOM

I. RÉSZ	TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ALAPSZOLGÁLTATÁSOK	6
	1. Előkészítő szakasz.....	6
	2. Helyzetfeltáró, modellező és helyzetelemző szakasz.....	7
	3. Értékelő és javaslattevő szakasz	7
	4. Szabályozási szakasz.....	7
	5. Jóváhagyási szakasz	7
	6. Tervezői művezetés	7
	• Dokumentálás.....	7
	• Egyeztetések.....	7
II. RÉSZ	TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK	8
	1. Különszolgáltatások	8
	2. Egyéb szolgáltatások.....	8
III. RÉSZ	ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK	9
	1. A szerződés feltételei.....	9
	2. A tervező feladatai és kötelezettségei	10
	3. A megbízó feladatai és kötelezettségei.....	10
	4. Vitás kérdések rendezése	11
	5. Szerzői jogok	13
IV. RÉSZ	HONORÁRIUMOK ÉS KÖLTSÉGTÉRÍTÉSEK	14
	1. Honoráriumformák.....	14
	2. Területméreten alapuló honorárium	14
	3. Beruházási értéken alapuló honorárium.....	15
	4. Időráfordítás alapján számított honorárium.....	16
	5. Díjosztályok	17
	6. Munkaszakaszok honoráriuma	17
	7. Költségtérítés	18
	8. Fizetés	19
	9. Honorárium-megosztás a tervezők között.....	19
	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	19
	MELLÉKLETEK	20-22

KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYZATOK

I. kötet	Építészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata
II. kötet	Belsőépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata
III. kötet	Táj- és kertépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata
IV. kötet	Terület- és településrendezési szolgáltatások díjszámítási szabályzata
MÉDI	Magyar Mérnöki Kamara mérnöki szolgáltatások díjszámítási szabályzata



ELŐSZÓ

„ ... világosb jövője se legyen a magyarnak...? Lehetetlen!

... tanulja végkép meg a józan építés fő elveit. Építsen, ne rontson!”

(Széchenyi István)

A sikeres terület- és településrendezési tervek alapvető feltétele – a közérdek érvényesítése érdekében – a megbízó igényeinek, a terület- és településrendezési szolgáltatásoknak, továbbá valamennyi résztvevő feladatainak világos megértése. Ennek a szabálynak a célja, hogy a résztvevők közötti együttműködést és megállapodást elősegítse.

A terület- és településrendezőket az elméleti, valamint a gyakorlati képzés felkészíti arra, hogy a terület- és településrendezési tervek minden szakaszában a közérdeket képviselő megbízó érdekében járjanak el, összehangolják a tervezési munkát.

A terület- és településrendező elsődleges szakmai felelőssége, hogy a megbízó tanácsadójaként működjön, szolgáltatásait a szükséges szakértelemmel, felkészültséggel, gondossággal és határidőre teljesítse.

A megbízó feladata, hogy megfelelő információkat szolgáltatson a feladatokkal kapcsolatban, illetve, hogy a szükséges igazgatási-, társadalmi- és szakmai egyeztetési eljárások sikeres lebonyolításához szükséges feltételeket megteremtse.

Tapasztalat szerint legsikeresebbek azok a munkák, amelyek a kölcsönös bizalom és jóakarattal légkörben folynak. E légkör megteremtésének alapvető feltétele a megbízó, valamint a terület- és településrendező feladatainak, kötelezettségeinek a pontos meghatározása és ismerete.

A Magyar Építész Kamara a Terület- és településrendezési szolgáltatások díjszámítási szabályzata előírásaival, valamint az ehhez kapcsolódó segédletekkel és Mintaszerződésekkel segíti a sikeres együttműködést.

A Magyar Építész Kamara ajánlja, hogy a terület- és településrendező és a megbízó a kamara által kidolgozott szerződésminta szerint – amelyben a szolgáltatások, feltételek, felelősségek és díjak teljes körűen definiálva vannak – írásban állapodjon meg.

Azokat a szolgáltatásokat, amelyek alapján a terület- és településtervező egy terület- és településrendezési terv kidolgozása során vállalkozik, alapszolgáltatásoknak nevezzük. A Magyar Építész Kamara – a vonatkozó jogszabályokkal összhangban – az alapszolgáltatások összességét tekinti a szükséges és elégséges tervezői ráfordításnak, így a munka sikeres megvalósításához egyik sem nélkülözhető. Ha a terület- és településtervezőnek – bármilyen ok miatt – ezeknek a szolgáltatásoknak csak egy részét kell elvégeznie, akkor a feladatokat egyértelműen körül kell határolni.

Számos terület- és településrendezési tervezési munka esetében az alapszolgáltatásokon túl további szolgáltatások is felmerülhetnek, amelyeket különszolgáltatásoknak nevezzük.

A terület- és településtervező szolgáltatásait általában szaktervezők bevonásával végzi. A szaktervező szolgáltatásainak leírását, továbbá honoráriumát a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatai tartalmazzák.

A Díjszámítási szabályzatban a terveket – a jogszabályokkal összhangban – több csoportba soroltuk be. A terület- és településrendezési tervezési alapszolgáltatások honoráriumát általában a tervezési terület kiterjedése, egyes speciális feladat esetében a megvalósítandó épület teljes kivitelezési költsége, illetve a ráfordított munkaidő alapján célszerű meghatározni.

A Magyar Építész Kamara a szabályzat előírásai szerint meghatározott honoráriumokat méltányosnak és ésszerűnek ítéli, amelyeknél alacsonyabb honorárium nem nyújt értékarányos fedezetet a munka elvárható gondossággal történő elvégzésére, nem fedezi a szerzői mű jogdíját és szolgáltatási díját, valamint a készítendő dokumentációk előállításának költségeit.

A Magyar Építész Kamara csak az olyan terület- és településtervezési szerződéseket tekinti szakmailag megalapozott és értékarányos megállapodásnak, melyek jelen szabályzat alapján jönnek létre.

I. RÉSZ

Az alapszolgáltatások

TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ALAPSZOLGÁLTATÁSOK

A településtervezési alapszolgáltatások település, (vagy településrész), épületegyüttes típusai fejlesztéséhez, alakításához szükséges, jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű, a közttestületek és az építésügyi igazgatás munkáját elősegítő (kutatási, fejlesztési és rendezési), illetve a jogi szabályozás (határozathozatal és rendeletalkotás) alapjául szolgáló dokumentáció előállítását tartalmazzák. Az alapszolgáltatások típusai az alábbiak:

Előírt munkarészek

A jogszabályban meghatározott ún. településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) szolgáltatása:

- településszerkezeti terv (a településszerkezeti terv és alátámasztó munkarészek);
- szabályozási terv és helyi építési szabályzat;
- sajátos településrendezési eszközök (helyi önkormányzati rendeletben meghatározott tartalmú sajátos településrendezési tervek).

Egyéb munkarészek

A jogszabályban meghatározott egyéb állami, illetve közigazgatási feladatok ellátásához szükséges településtervezési szolgáltatások az alábbiak:

Településfejlesztés

Településfejlesztési koncepció (a vonatkozó jogszabályok alapján), településszerkezeti tervet alátámasztó településrendezést megalapozó stratégia, stb.,

Hatástanulmányok

Jogszabályban, illetve önkormányzati rendeletben meghatározott tartalmú hatástanulmányok (településrendezési-, közlekedési- kereskedelmi-, stb.);

Egyéb szolgáltatások

A fentiekben meg nem határozott egyéb településtervezési szolgáltatások:

- építészeti szolgáltatáshoz kapcsolódó tervek,
- telekalakítási tervek,
- beruházás-előkészítő tervek,
- döntés-előkészítő tanulmányok,
- térinformatikai rendszerek, egyéb információs rendszerek, szimulációs modellek.

Az alapszolgáltatások tartalma

- Az alapszolgáltatás magában foglalja a teljes kutatási, fejlesztési, tervezési folyamatot a feladat meghatározásától az átadás-átvételig.
- A településtervezési alapszolgáltatás nem tartalmazza a társadalmi-, gazdasági-, műemléki- és egyéb sajátos szolgáltatásokat. Azokról a szerződéskötés során kell rendelkezni.

A szolgáltatás szakaszai

A szolgáltatások általában az alábbi szakaszokból állnak:

- előkészítő,
- helyzetfeltáró, modellező és helyzetelemző,
- értékelő és javaslattevő, illetve a feladat jellege szerint szabályozási
- jóváhagyási – és kiegészülhetnek –
- tervezői művezetéssel.

1. Előkészítő szakasz

Az előkészítő szakaszban a tervező a megbízóval és a szaktervezőkkel együttműködve, a feladat-meghatározás, a terület nagysága, adottságai, illetve az építési költségelőirányzat és a határidők alapján feltárja a feladat elvégzésének kielégíthető követelményeit, és ezeket illetően egyetértésre jut a megbízóval.

Tervező az előkészítő szakasz eredményét összefoglaló dokumentumban rögzíti.

2. Helyzetfeltáró, modellező és elemző szakasz

A tervező összegyűjti és feldolgozza a megbízó által szolgáltatott adatokat (a továbbiakban: számszerű és nem számszerű információkat), azokat a feladat jellegének megfelelően rendszerezi, modellezi a jelenségeket és elemzés(eke)t készít, a további munkaszakaszok megalapozására. Tervező a helyzetfeltáró, modellező és elemző szakasz eredményeit – a szerződésben meghatározott tartalmú – összefoglalóban dokumentálja.



3. Értékelő és javaslattevő szakasz

A tervező következtetéseket von le a helyzetfeltárás és helyzetelemzés alapján, meghatározza a feladat megoldásához szükséges teendőket, azokat egyezteteti az érdekeltekkel. Tervező az értékelő és javaslattevő szakasz eredményeit a jogszabály szerinti egyeztetésre szolgáló – a szerződésben meghatározott tartalmú – összefoglalóban dokumentálja.

4. Szabályozási szakasz

Tervező elkészíti a javaslatok alapján hozott határozatoknak (megbízói utasításoknak) megfelelő rendelettervezetet és a rajzi melléleteket a jogszabályban meghatározott tartalommal.

5. Jóváhagyási szakasz

A tervező részt vesz az államigazgatási résztvevőkkel lefolytatott egyeztető tárgyaláson és elkészíti az észrevételekre adott írásos tervezői válaszokat. A tervező részt vesz az önkormányzati bizottsági és társadalmi egyeztetéseken.

6. Tervezői művezetés

A tervezői művezetés során tervező a megbízóval együttműködik az alábbi feltételek szerint:

- a) • A tervezői művezetés keretében a tervező nem folytathat tervezési tevékenységet,
- b) • A tervező az általa hozott műszaki intézkedéseket, észrevételeket, megjegyzéseket emlékeztetőben rögzíti.

• Dokumentálás

A tervezési honoráriumért szolgáltatandó dokumentációk:

- 1 példányban teljes körű dokumentáció jóváhagyandó munkaszakaszonként (jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek), sokszorosításra alkalmas formában,
- 1 példányban a dokumentáció egyeztetésre alkalmas összefoglalója (kivonata), sokszorosításra alkalmas formában.

A fentiek többszörözése, további példányok előállítását a tényleges költségek alapján történik.

A tervező és a megbízó külön megállapodhatnak a szükséges további többletpéldányok előállításáról a példányszám és a költségek meghatározásával

• Egyeztetések

Az alapszolgáltatás honoráriumáért tervező köteles részt venni az alábbi egyeztetéseken:

Szakmai egyeztetés

Szakmai egyeztetés munkaszakaszonként (államigazgatási érdekeltekkel összehívott egyeztető tárgyalás)

Lakossági tájékoztató

A Településszerkezeti Terv esetében 1 alkalommal a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzati munkaszakaszban (szükség esetén területenként) 1-1 alkalommal

Bizottsági egyeztetés munkaszakaszonként

Az illetékes – általában – a településfejlesztési-, környezetvédelmi bizottság, a szabályozási tervi munkaszakaszban jogi bizottság is 1-1 alkalommal.

Egyéb egyeztetés

A megbízó által igényelt további egyeztetés honoráriumát szakértői díjként kell elszámolni (lásd még: különszolgáltatások, illetve óradíjas szolgáltatások):

- a) • 4 óránál rövidebb idő esetén 1/2 mérnöknap,
- b) • 4 óránál hosszabb idő esetén 1 mérnöknap díjjal és az utazás költségével számolva.

A szolgáltatás szakaszai



A különszolgáltatások**Az alapszolgáltatásokkal összefüggő dokumentáció****Állapotrögzítési munkák****Egyéb szolgáltatások****A kiegészítő szolgáltatások végzése****1. Különszolgáltatások**

A különszolgáltatások nem kötelezően előírt szolgáltatások, melyeket a tervező a megbízóval kötött megállapodása alapján és megfelelő honoráriumért teljesít.

Az alapszolgáltatásokkal összefüggésben megrendelt dokumentációk készítése:

- a feladat elvégzéséhez szükséges vizsgálatok, szakvélemények, más dokumentumok, adatok és információk, illetve megbízói adatszolgáltatások beszerzése vagy előállítása,
- a tervek és dokumentumok módosítása, kiegészítése, korszerűsítése, ha azok a megbízói program megváltozása, a tervek elkészülte után keletkezett vagy megváltozott jogszabályok, a megbízó késedelmes intézkedései miatt váltak szükségessé,
- a megbízó által előterjesztett módosítások részletes vizsgálata, a következmények átvezetése a tervekben és a tervezési dokumentumokban,
- tervismertetés, egyéb dokumentumok összeállítása,
- egyéb nyilvánosságra hozatal megszervezése, illetve ahhoz szükséges dokumentáció, közlemény, animáció (film, számítógépes animáció, stb.) előállítása,
- egyeztetés dokumentációja (kivonat), önkormányzati előterjesztés szakmai mellékletének készítése.

Állapotrögzítési munkák az alábbiak:

- felmérési munkák,
- állapotrögzítő tanulmány,
- foto-dokumentálás,
- feltáró, illetve állapotrögzítő tudományos dokumentáció készítése.

2. Egyéb szolgáltatások

Ide tartoznak:

- a megbízói adatszolgáltatások elkészítése, elkészíttetése, illetve beszerzése,
- a megbízó birtokában lévő dokumentáció(k) elemzése, illetve értékelése a megbízó által meghatározott szempontok szerint,
- helyi szakértői (stratégiai tervezői) munkacsoportok és tevékenységük szervezése, működtetése,
- a megbízó igényeinek elemzése, program összeállítása,
- társadalomtudományi, szociológiai kutatások, konfliktus-management, szakmai-, közvélemény-kutatás, gazdasági elemzés készítése,
- a megbízói döntések előkészítését szolgáló vizsgálatok, koncepciók, tanulmányok, stb. készítése,
- megvalósíthatósági tanulmány készítése,
- beépíthetőségi vizsgálat (tanulmány),
- tervváltozatok kidolgozása,
- várható költségek becslése,
- összehasonlító elemzés készítése,
- a jogszabályban meghatározott eljáráshoz szükséges tanulmányok, hatásvizsgálatok készítése, övezeti átsorolási hatástanulmány készítése, településrendezési hatástanulmány készítése,
- adattár szervezése, információk készlet feltöltése,
- térinformatikai rendszer (TIR/GIS), ún. „adatgép” kiépítése, illetve alkalmazási tanácsadás (a térinformatikai rendszer (TIR/GIS) alkalmazásának betanítása),
- változások átvezetése (monitoring),
- a tervezésen kívüli egyeztetési tevékenységek lebonyolítása (szakhatósági egyeztetések, stb.),
- tervértelmezési tanácsadás (a településrendezési terv konkrét esetben történő értelmezése a hatályos jogszabályok együttes értelmezésével, tulajdonosi-, befektetői- és építetői konzultáció), szaktanácsadás, konzultációs tevékenység vitás esetekben,
- tervezői művezetés a tervek bevezetését követő (előre meghatározott) időszakban,
- különleges technikát igénylő ábrázolás (pl. színezési terv, számítógépes megjelenítés, animáció, látványterv, perspektíva, stb.) készítése,
- tervismertető tájékoztató kiadvány szerkesztése, illetve összeállítása,
- minden olyan, a településtervezésben nem szokásos szolgáltatás, amelyről a tervező és a megbízó megállapodott.

A kiegészítő szolgáltatás(ok) megkezdése előtt a tervező köteles tájékoztatni a megbízót.

A megbízónak haladéktalanul írásban kell tájékoztatnia a tervezőt, amennyiben nem tart igényt a tervező által javasolt kiegészítő szolgáltatásra. A megbízó előzetesen kikötheti, hogy nem tart igényt valamely vagy valamennyi kiegészítő szolgáltatásra.

Az általános szerződési feltételek a terület- és településtervező, valamint a megbízó közötti szerződés részévé akkor és annyiban válnak, amennyiben ezt a felek írásban kikötik.

1. A szerződés feltételei

A szerződő felek a tervező és a megbízó.

Szerződő felek

A szerződés típusai

A terület- és településtervezési szolgáltatások a Ptk. értelmezésében általában vállalkozási szerződés, a megbízó érdekében végzett egyéb szolgáltatások általában megbízási szerződés alapján készülnek. A szerződés típusának megítélése szempontjából nem a felek által használt elnevezésnek van jelentősége, hanem a megállapodás tartalma az irányadó.

A vállalkozási szerződés eredményköteles, azaz előterjesztésre, illetve elfogadásra alkalmas dokumentáció egészére vagy annak egy részére vonatkozik.

A megbízási szerződés alapján a megbízott a tevékenység gondos ellátására köteles. A honorárium a megbízottat akkor is megilleti, ha gondos ügyvitele ellenére az eredmény elmarad.

A tervező

A Szabályzat alkalmazása szempontjából:

a területfejlesztő, a településfejlesztő, a területrendező és településrendező tervező vagy kutató (a továbbiakban: a tervező) az a személy, aki a terület- és településtervezési jogosultság szabályainak megfelel, és a megbízóval a Szabályzatban foglalt szolgáltatásokra megállapodást köt. A Szabályzat szempontjából a Tervezőre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni arra a jogi személyre is, amelynek alapító okiratában a tevékenység szerepel.

A megbízó

a) • A megbízó a szolgáltatás megrendelésére jogosult azon jogi vagy természetes személy (illetve annak meghatalmazott képviselője), aki a tervezővel a Szabályzatban foglalt szolgáltatásokra megállapodást köt.

b) • A megbízó a jogszabályban meghatározott ún. „településrendezési eszközök” esetében – eltérő rendelkezés hiányában – az illetékes önkormányzat.

A tervek nyilvánossága

a) • A megbízó köteles a tervező nevét feltüntetni a tervek nyilvánosságra hozatalakor.

b) • Az elkészült tervek és dokumentációk egyeztetési példányai nyilvánosak.

c) • A tervek munkaközi részei, munkapéldányai és tervezetei üzleti titokként kezelendők, azok tartalma nem hozható nyilvánosságra, nem adható át harmadik személy részére, csak a megbízó írásos utasítására.

d) • A tervező a kész dokumentációt nyilvánosságra hozhatja. A nyilvánosságra hozott dokumentáció nem tartalmazhat a jogszabály vagy a megbízó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információkat, ha a megbízó erre előzetesen írásban figyelmeztette.

Szavatosság

A településtervező az átadás-átvétel időpontjáig végzett szolgáltatásait köteles szavatolni, az alábbi korlátozásokkal:

a) • a településrendezési eszközök és az azokhoz kapcsolódó szolgáltatások esetében, amennyiben azok a tervező hibájából nem hagyhatók jóvá, a tervező a hibát köteles kijavítani, a hiányokat pótolni, de az ilyen mulasztásáért kártérítési felelősséggel a megbízónak nem tartozik.

b) • az egyéb szolgáltatások esetében a kártérítés mértékéről – ha jogszabály másképpen nem rendelkezik – a megbízóval kötött megállapodásban kell megállapodni.

Hibajavítás

A dokumentáció hibája miatt érvényesíthető szavatossági jogok elévülési idejének kezdete az átadás-átvétel időpontja.

Szavatosság megszűnése

A szavatosság megszűnik, ha:

a) • a településrendezési eszközök jóváhagyásra kerültek;

b) • a településrendezési eszközök kidolgozásának jogi környezete megváltozik;

c) • megállapodás hiányában a tervek és dokumentumok átadás-átvétele után 1 év eltelt.

A tervező szolgáltatása

A tervező hatásköre

2. A tervező feladatai és kötelezettségei

A tervező olyan dokumentáció kidolgozására, illetve azzal kapcsolatos szolgáltatásra köteles – a szakmai igények betartásával, a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően, a felek közti együttműködés kötelezettségét figyelembe véve – amelyben a felek kifejezetten megállapodtak.

A tervező szolgáltatásainak végzése során a szakmai és etikai szabályok betartása mellett a megbízó érdekeinek és utasításainak megfelelően köteles eljárni.

A tervező élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, építési előírásba ütköző, szakszerűtlen, nyilvánvalóan nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes szolgáltatást nem végezhet, illetve ilyen utasításokat nem hajthat végre, még akkor sem, ha erre a megbízó kifejezetten felszólítja – kivételt képez a megbízó írásos felkérése alapján a megvalósításra nem alkalmas megoldás indoklását, illetve igazolását szolgáló dokumentáció.

A tervező köteles felhívni a megbízó figyelmét arra, ha a terv kockázatos, célszerűtlen vagy gazdaságtalan eredménnyel járhat.

A tervező a megbízónak átadott, illetve a megbízó által elfogadott dokumentáción a megbízó tudomása és jóváhagyása nélkül semmilyen módosítást nem végezhet, azt nem egészítheti ki, abból semmit nem hagyhat ki, kivéve, amennyiben ez szakmai kötelessége, illetve amennyiben ez az egyeztetések során szükségessé válik. Ez utóbbi esetben is csak megbízó utasítására módosíthatja a dokumentációt vagy annak részét.

A tervező a megbízó által szolgáltatott adatokat és információkat köteles bizalmasan kezelni és azokat más célra, mint a megbízó által megrendelt szolgáltatás csak a megbízó írásos hozzájárulásával használhatja fel, kivétel a tervező által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk, illetve információ-rendszer.

Alkalmazott szabványok

A tervező a magyar szabványokat és normatívákat köteles figyelembe venni és betartani. Amennyiben a megbízó a magyar követelményeknél szigorúbb előírások érvényesítését követeli meg, abban az esetben a szükséges normatívák, valamint az azokhoz esetlegesen kapcsolódó tervezési-, számítási módszerek beszerzése a tervező feladata.

Szaktervezők

A felek megállapodhatnak abban is, hogy a szaktervezőket, szakértőket a megbízó bízta meg. Ebben az esetben a tervező csak a szaktervezők munkájának koordinációjáért és a terv egészébe illesztéséért felel. A szaktervezők, szakértők munkájának koordinálása, illetve az általuk nyújtott szolgáltatásnak a teljesítés egészébe illesztése a tervező joga és feladata.

A felhasználás joga

A tervező szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek és dokumentumok felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

3. A megbízó feladatai és kötelezettségei

A megbízó fő kötelezettségei

A megbízó kötelessége különösen a dokumentáció véleményezése, egyeztetése, elfogadtatása, jóváhagyásának előkészítése, valamint a dokumentáció átvétele és azok ellenértékének megfizetése. A tervező kérésére a megbízó köteles igazolni, hogy a tervezési szerződésből fakadó kötelezettségeinek pénzügyi fedezete biztosított.

A megbízó mellékkötelezettségei

A megbízó a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek figyelembe vételével és a felek közötti együttműködés betartásával köteles a tervező számára a dokumentáció elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást megadni.

Tervezési program

A megbízó feladata, hogy céljairól a tervezőt teljes körűen tájékoztassa, igényeit tervezési programban rögzítse. A tervezési programnak különösen tartalmaznia kell a megbízó előírásait, kikötéseit, feltételeit, a dokumentáció tartalmára vonatkozó elképzelését és egyéb szempontjait.

Megbízói adatszolgáltatások

Szolgáltatásai teljesítéséhez a tervező által a megbízótól igényelt adatszolgáltatások elsősorban az alábbiak:

- a) • földhivatal által záradékolt állami földmérési alaptérkép,
- b) • egyéb nyilvántartási térkép,
- c) • digitális vagy hagyományos légifelvétel,
- d) • tulajdoni lapok,
- e) • geodéziai helyszínrajz (a szükséges méretarányban a tervezéssel érintett és azzal határos telkeken elhelyezkedő építmények és a növényzet méretarányos ábrázolásával, indokolt esetben olyan további térképi elemek, adatok feltüntetésével, melyek a szolgáltatás teljesítéséhez szükségesek; megfelelő méretarányban, digitális vagy hagyományos formában),
- f) • hidrogeológiai szakvélemény,
- g) • vízügyi szakvélemény,
- h) • környezetvédelmi szakvélemény,
- i) • erdészeti szakvélemény,
- j) • a tervező által adott adatszolgáltatás és egyéb követelmény szerint talajmechanikai szakvélemény, továbbá talajvizsgálat,
- k) • régészeti szakvélemény,
- l) • műemlékvédelmi szakvélemény,
- m) • üzemelés-technológiai terv,
- n) • szükség esetén magyar nyelvre fordított külföldi előírások, továbbá
- o) • a feladat sajátosságai által indokolt és a feladat elvégzéséhez szükséges egyéb szakvélemények.

A tájékoztatási kötelezettség megszegése

Amennyiben a megbízó a tervezőt nem tájékoztatja azon adatokról, tényekről, információkról, amelyek a terv elkészítéséhez szükségesek, abban az esetben a tervező megfelelő póthatáridőt tűz ki a tájékoztatási kötelezettség teljesítésére. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, vagy a megbízó megtagadja a tájékoztatást, abban az esetben a tervező jogosult a szerződést felmondani, és az általa elvégzett munka ellenértékét érvényesíteni.

Kapcsolattartó személy kijelölése

Amennyiben a megbízó cég vagy más, több személyből álló testület vagy közösség, abban az esetben a tervező kérésére köteles egy olyan személyt kijelölni, akit a tervező szükség esetén értesíthet, illetve aki tervezőnek utasítást adhat. Kétség esetén, vagy amennyiben a megbízó nem jelöl ki ilyen személyt, a szerződést aláíró személyt kell kapcsolattartó személynek tekinteni.

Egyeztetések, jóváhagyás

A jogszabályban meghatározott egyeztetések lebonyolítása – a tervezői egyeztetések kivételével – a megbízó feladata. A jogszabály alapján önkormányzati képviselőtestületi, közgyűlési vagy egyéb testületi jóváhagyást igénylő dokumentáció előterjesztéséről és az ahhoz szükséges dokumentumok elkészítéséről a megbízó gondoskodik. Függetlenül attól, hogy az egyeztetési vagy jóváhagyási eljárásban a tervező milyen szerepet vállal, a tervező nem felel az egyeztetés vagy a jóváhagyás sikertelenségéért, amennyiben a dokumentáció előterjesztésre alkalmas volt.

4. Vitás kérdések rendezése

Határidő

A felek a feladat jellegének megfelelően, illetve a megbízó érdekei alapján állapodnak meg a teljesítési határidőben. A tervező szolgáltatásait a felek megállapodása alapján egyszerre, vagy a tervfázisokhoz igazodóan, szakaszosan nyújtja. Amennyiben a tervező szolgáltatását szakaszosan nyújtja, abban az esetben a megbízó kérésére köteles ütemtervet készíteni. Az ütemtervet a megbízó hagyja jóvá. A tervező teljesítési határidejébe nem számít bele a megbízó jóváhagyásra fordított ideje.

Ütemterv készítése esetén az egyes időtartamok megállapításánál figyelembe kell venni minden lényeges körülményt, különösen a megbízó jóváhagyásához, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges időtartamot. Ha a megbízó úgy kívánja, akkor a megbízó kockázatára a tervező a kivitelezési tervek készítését a jogerős építési engedély kiadása előtt megkezdi, illetőleg végzi. Ebben az esetben az engedélyezés során felmerülő, nem a tervező mulasztásából származó változtatások határidő- és költségkihatásai megbízót terhelik. A megbízó által jóváhagyott határidőket egyik fél sem lépheti túl.



Amennyiben bármelyik fél túllépi a határidőket, a másik fél köteles megfelelő póthatáridőt kitűzni a teljesítésre. A póthatáridő eredménytelen letelte esetén, illetve a teljesítés megtagadása esetén a másik fél a szerződéstől elállhat és kártérítést követelhet. Amennyiben a határidő túllépésének oka elhúzódó hatósági eljárás, vagy olyan ok, ami a megbízó érdekkörébe tartozik, abban az esetben a határidők a tervezőt nem kötik. Ilyennek kell tekinteni különösen:

- a) • a tervezési feladat utólagos módosítását,
- b) • ha a megbízó késedelmesen közöl tervezési adatokat, ill. késve teljesíti közbenső adatszolgáltatási vagy jóváhagyási kötelezettségét,
- c) • vagy olyan más jellegű adatot közöl, mely a szerződés lényeges tartalmára kihatással van,
- d) • a tervezés megkezdése után olyan kötelezően figyelembe veendő előírás (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) lép hatályba, melynek rendelkezése folytán a már elkészített tervet vagy tervrészeket át kell dolgozni.

Felmondás

Bármelyik fél a szerződést a másik félhez intézett írásos nyilatkozattal felmondhatja, amennyiben a másik fél a megállapodásban vállalt lényeges kötelezettségének nem tesz eleget. Lényeges szerződésszegésnek minősül különösen a tervszolgáltatási kötelezettség teljesítésének elmaradása és az esedékes fizetési kötelezettség az elmaradása. A szerződés megkötésekor a felek bármilyen szerződéses feltétel megszegését a kötelezettségek lényeges megsértésének minősíthetik. Amennyiben a felmondás oka a megbízó kötelezettségszegése, a tervező a dokumentáció felhasználását megtilthatja.

Szüneteltetés

A megbízó jogosult a tervező szolgáltatásait szüneteltetni. A mennyiben a megbízó a tervező szolgáltatásait több mint harminc napra szünetelteti, a tervező jogosult elvégzett szolgáltatásainak honoráriumára és költségeire. Folytatás esetén a tervező honoráriumát kiegészíti a szüneteltetés és a folytatás miatt felmerült költségeivel. A tervező írásba foglalt felmondással megszüntetheti a szerződést, amennyiben a megbízó a tervező szolgáltatásait legalább hatvan egymást követő napra – előzetes írásos jelzés nélkül – szünetelteti.

Felfüggesztés

Tervező jogosult a megbízóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal szolgáltatásait felfüggeszteni, amennyiben a megbízó esedékes fizetési kötelezettségét nem teljesíti. A nyilatkozatban nyolc napos póthatáridőt kell kitűzni a fizetési kötelezettség teljesítésére. Amennyiben a póthatáridő eredménytelenül telik el, vagy a megbízó a fizetést megtagadja, a felfüggesztés további értesítés nélkül hatályba lép. A póthatáridő kitűzése nem eredményez késedelmet. Amennyiben a tervező szolgáltatásait felfüggeszti, ez nem értelmezhető úgy, hogy ezzel a tervező lemondott volna a szerződés felmondásának jogáról.

Igények a feltételek megváltozása esetén

Amennyiben a megrendelés után, de a teljesítés előtt a körülmények lényegesen megváltoztak, így különösen amennyiben a tervező költségei előre nem látható okokból több mint 10 %-kal megemelkedtek, a tervező jogosult a szerződés feltételeinek módosításait indítványozni. Amennyiben a felek nem tudnak megállapodni a szerződés módosításában, a tervező jogosult a szerződést felmondani.

Igények a szerződés megszüntetése esetén

Amennyiben a szerződés a tervezőnek fel nem róható ok miatt szűnik meg, a tervező jogosult a szerződés megszüntetésének idejéig elvégzett szolgáltatásainak, felmerült költségeinek, valamint a megszüntetéssel kapcsolatos költségeinek ellenértékére. A megszüntetési költségtérítés számításának alapja a megállapodás megszűnéséig elvégzett valamennyi szolgáltatás honoráriumai:

- a) • 20 %, ha a megállapodás az előkészítő, javaslattevő vagy szabályozási szakaszban szűnik meg, vagy
- b) • 10 %, ha a megállapodás az egyeztetési vagy jóváhagyási szakaszban szűnik meg, vagy
- c) • 5 %, ha a megállapodás az ezt követő szakaszban szűnik meg.



Igények a tervező szerződésszegése esetén

A tervező szerződésszegése esetén a megbízó igényt tarthat az alábbiakra:

- a) • Késedelmes teljesítés esetén a megbízót kötbér illeti, mely a vonatkozó tervfázis honoráriumának 0,25 %-a naponta, de a teljes kötbér mértéke nem haladhatja meg az aktuálisan vonatkozó honorárium 25 %-át. A tervező kinyilváníthatja, hogy késedelme esetén hozzájárul a kötbér értékének az aktuális részszámlából történő pénzügyi levonásához.
- b) • Hibás teljesítés esetén a tervező elsődlegesen a tervek kijavítására köteles. Amennyiben a terveket nem javítja ki, abban az esetben azok alkalmatlannak minősülnek.
- c) • Nem teljesítés, vagy alkalmatlan teljesítés esetén a megbízót kizárólag a tervező honoráriumának 40%-nak erejéig kötbér, mint általán-kártérítés illeti meg.

Vitarendezés

Felek vitás ügyeiket kötelesek megkísérelni elsődlegesen békés úton, közvetlenül vagy képviselőik útján rendezni.

Szerzői jogok

Amennyiben a felek másképp nem állapodnak meg, a terület- és településtervezési mű szerzői jogai a tervező tulajdonában maradnak. A megbízó a tervek átvételével és az ellenérték megfizetésével kizárólag egyszeri felhasználói jogra tesz szert.

A tervek felhasználása

A tervező által készített alátámasztó munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. A tervező által készített alátámasztó munkarészek (tervek) alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője a tervező, amennyiben a tervező és a megbízó másként nem állapodnak meg, a tervező a tervek tulajdonosa is.

A megbízó jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

A tervező terveit a megbízó vagy harmadik személy nem használhatja fel a tervező hozzájárulása és megfelelő díjazása nélkül.

Névhasználat

Közlés esetén a megbízó köteles feltüntetni a tervező nevét és munkahelyét.

Ez a rész a különböző honoráriumszámítási módszereket írja le a terület- és településtervező alkotásainak, valamint szolgáltatásainak honoráriumaira, továbbá felszámítható költségeire.

1. Honoráriumformák

A honorárium-számítás alapjai

A honoráriumot a terület nagysága, a beruházás értéke vagy időráfordítás alapján, a szolgáltatás elvégzéséhez szükséges képzettség, szakértelem és igényesség szerint kell megállapítani.

Az arányos honorárium

A megállapított honoráriumnak összességében és részeiben arányosnak kell lennie az elvégzett szolgáltatások összességével és részeivel. A honorárium nem csökkenthető a szakmai követelmények csökkentésével.

Honorárium-számítás

A tervezőnek és a megbízónak a szolgáltatások tartalmában, honoráriumában és módszerei feltételeiben a Díjszámítási Szabályzatban foglaltak figyelembevételével, egymás méltányos érdekeit tiszteletben tartva és együttműködve kell megállapodnia.

Honorárium-formák

A tervező és a megbízó a következő honoráriumformákban állapodhatnak meg:

- egyösszegű, meg egyezéssel honorárium, (egyéb rendelkezés hiányában kizárólag településfejlesztési feladatra alkalmazható)
- a terület méretei alapján megállapított honorárium, (településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat – HÉSZ – esetében)
- a beruházás értéke alapján megállapított honorárium, (beruházás-előkészítő, településrendezési tervek esetében)
- időráfordítás alapján meghatározott honorárium.

2. Területméreten alapuló honorárium – H_t

A területi díjalap

A terület mérete, adottságai, illetve a célzott fejlesztés alapján meghatározott honoráriumot az alábbi képlet felhasználásával kell meghatározni:

$$H_t = D_a \times D_o$$

ahol H_t = a terület alapján számított honorárium

D_a = a területre vetített díjalap

D_o = díjosztály.

A területi díjalap tényezői

A területi díjalap az alábbi tényezőket foglalja magába:

- a fajlagos ráfordítás mértékét,
- a beépítésre szánt terület nagyságát (ha),
- a beépítésre nem szánt terület nagyságát (ha).

A területméreten alapuló díjalap – D_a – számítása

A területméreten alapuló díjalap nagyságát az alábbi képlet szerint a mellékelt táblázat felhasználásával kell meghatározni:

$$D_a = T \times \text{Minimálbér} \times M_e \times D_t$$

ahol D_a = területméreten alapuló díjalap

T = terület nagysága hektárban

Minimálbér = a kormány által évente megállapított kötelező legkisebb munkabér (Ft/hó),

M_e = a feladat jellegének megfelelő módosító tényező (a szabályzat hatályba lépésekor =1,00)

D_t = a területi díjalapszorító.

A díjalapszorító megállapítása

A területméreten alapuló díjalapszorító nagyságát az alábbi képlet szerint, ill. az 1. számú mellékletben közölt táblázat felhasználásával kell meghatározni:

Településszerkezeti terv

Területméreten alapuló díjalapszorzó beépítésre szánt területen

$$D_{tb} = 0,020 \times (\sqrt{30.000 \times T} - 1.000)$$

ahol **T** = a terület nagysága hektárban,

Területméreten alapuló díjalapszorzó beépítésre nem szánt területen

$$D_{tn} = 0,005 \times (\sqrt{30.000 \times T} - 1.000)$$

ahol **T** = a terület nagysága hektárban,

Település egészének szabályozási terve

A település teljes területére kidolgozott szabályozási terv esetén a területméreten alapuló díjalapszorzó beépítésre szánt területen

$$D_{sb} = 0,020 \times (\sqrt{75.000 \times T} - 1.750)$$

ahol **T** = a terület nagysága hektárban,

Területméreten alapuló díjalapszorzó beépítésre nem szánt területen

$$D_{sn} = 0,004 \times (\sqrt{75.000 \times T} - 1.750)$$

ahol **T** = a terület nagysága hektárban,

Szabályozási terv

Egy tömb, illetve egyes tömbök területére kidolgozott szabályozási terv esetén a terület-méreten alapuló díjalapszorzó beépítésre szánt és nem szánt területen

$$D_{sz} = 0,100 \times \sqrt{100.000 \times T}$$

ahol **T** = a terület nagysága hektárban.

Külterületen

A külterületi területméreten alapuló díjalapszorzót az azonos területre számított belterületi díjalap 50%-aként kell meghatározni.

A teljes díjalap meghatározása

A teljes díjalapot a bel- és külterületre külön kiszámított területméreten alapuló díjalapszorzó összeadásával kell meghatározni.

3. Beruházási értéken alapuló honorárium – $H_{\hat{e}}$

Alkalmazása

A beruházás-előkészítő tervek konkrét építészeti tervezéshez kapcsolódó előkészítő, illetve alátámasztó ingatlanfejlesztési feladatok.

Az alapérték megállapítása

A díjszámítás a tényleges vagy becsült építési költséget (továbbiakban: értéken alapuló díjalap) veszi figyelembe. Az értéken alapuló díjalap nem tartalmazza az építészeti és egyéb tervezési szolgáltatások honoráriumát, az ingatlan vételárát, használatbavételi díját, a közmű-hozzájárulás és közműbekötés költségeit, továbbá a megbízó által szolgáltatott adatok költségeit. Az építési költséget becsléssel kell megállapítani. Vitás esetben a tervező köteles a becslést számítással igazolni.

A beruházási értéken alapuló honorárium – $H_{\hat{e}}$ – számítása

A díjszámítás alapja a bekerülési összeg (Ft). A honorárium számításának módja az alábbi:

$$H_{\hat{e}} = A_{\hat{e}} \times M_{\hat{e}}$$

ahol $H_{\hat{e}}$ = a bekerülési érték alapján számított tervezési honorárium

$A_{\hat{e}}$ = az építészeti díjszámítás alapján számított komplex tervezési honorárium értéke szakági munkarészekkel, belsőépítészet nélkül (Ft) vagy a bekerülési összeg (Ft)

$M_{\hat{e}}$ = módosító tényező.

Módosító tényezők

Módosító tényezők a beruházási értéken alapuló honorárium számításához – M_6
A honorárium számításánál az alábbi módosító tényezőt – M_6 – kell alkalmazni:

Építészeti díjszámítás alapján:

M_{61} teljes körű dokumentáció: 0,10
szakági munkarészek nélkül: 0,06;

A bekerülési összeg alapján:

M_{62} a teljes körű építészeti dokumentáció 0,008
szakági munkarészek (közlekedés, közmű, zöldfelület
és környezetvédelem) nélkül: 0,005.

4. Időráfordítás alapján számított honorárium – H_i

Időráfordítás alapján számított honorárium

A szolgáltatások honoráriumát azok elvégzéséhez szükséges szakértelem, szakképzettség – H_i – szerint az alábbi képlet felhasználásával kell megállapítani:

$$H_i = O_d \times O_t \times T_o$$

ahol O_d = az alapóradíj (Ft)
 O_t = tevékenységszorzó
 T_o = az időráfordítás (óra).

Az alapóradíj – O_d

Az alapóradíjat a Magyar Építészeti Kamara Elnöksége évente határozattal állapítja meg, és a Magyar Építész Kamara közlönyében közzé teszi. Az alapóradíj tartalmazza a tevékenység elvégzéséhez szükséges rezszi költségeket.

Az alapóradíjat az alábbi képlet felhasználásával kell meghatározni:

$$O_d = \frac{\text{Minimálbér} \times 3}{176}$$

ahol O_d = az alapóradíj (Ft),
Minimálbér = a Kormány által évente megállapított kötelező legkisebb munkabér (Ft/hó),
3 = a gazdasági szorzó, amely a munkabérrre eső rezsiköltségek és járulékok fedezetét képezi,
176 = a havi munkaórák száma.

A tevékenységszorzó – O_t

A tevékenységszorzó meghatározását és mértékét a 2. sz. melléklet tartalmazza. A tevékenységszorzót a tényleges tevékenység alapján kell alkalmazni, nem pedig a tervező szakképzettsége, munkahelyi beosztása szerint.

Átlagóradíj

Átlagóradíj a szolgáltatások elvégzéséhez általában és jellemzően szükséges legalacsonyabb és legmagasabb tevékenységszorzó átlagából állapítható meg.

Időráfordítás alapján számított honorárium – H_i alkalmazása

Időráfordítás alapján kell számítani:
a) • kiegészítő és különszolgáltatások honoráriumát,
b) • várakozási, készenléti és utazási idő honoráriumát,
c) • a megbízó által elrendelt túlmunka honoráriumát.

A munkaidő kiszámítása

Felek megállapodásától függően az időráfordítás alapegysége az óra vagy nap, legkisebb egysége a megkezdett félóra, illetve félnap. Külön nem számítható fel utazási idő helységen belüli közlekedésnél. A várakozási, készenléti és utazási idő díja az alaplíj 60 %-a.

A túlmunka pótdíja

A túlmunka pótdíja – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a honorárium 30 %-a. Este 20 órától reggel 6 óráig, valamint a jogszabályban meghatározott pihenő- és ünnepnapokon pedig 60 %-a.

A díjosztályba sorolás

5. Díjosztályok – D₀

A díjosztályba sorolás az alábbi jellegzetességeket veszi figyelembe: a népesség számát, a célzott szintterület-sűrűséget, a célzott területfelhasználást és a morfológiai adottságokat.

A díjosztályok megállapítása a feladat bonyolultsága, igényessége, nehézségi foka, előtanulmányok szükségessége szerint történik az alábbiak szerint:

I. díjosztály – **0.75-os** szorzó • egyszerű feladat, egyszerű tervezési igény;

II. díjosztály – **1.00-es** szorzó • átlagos feladat, átlagos tervezési igény;

III. díjosztály – **1.50-es** szorzó • különleges feladat, összetett tervezési igény.

Feladattípusok besorolása

A feladattípusok díjosztályba sorolását a **3.** sz. melléklet tartalmazza. Magasabb díjosztályba sorolhatók azok a szolgáltatások, melyeknek teljesítése szokatlanul rövid vagy előreláthatóan hosszú idő alatt történik, vagy amelyeknek teljesítése különleges kockázattal jár, vagy különleges szakértelmet igényel. A szolgáltatásokat több jellemző együttes alkalmazásával kell díjosztályba sorolni. Több díjosztályba tartozó szolgáltatás esetén a magasabb díjosztályt kell meghatározónak tekinteni.

6. A munkaszakaszok honoráriuma

A honorárium felosztása

Az alapszolgáltatások honoráriumát (**H**) – általában – az alábbiak szerint kell felosztani:

Munkaszakaszok

1. Előkészítő szakasz.....	15%
2. Helyzetfeltáró, modellező és elemző szakasz	40%
3. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz	35%
4. Jóváhagyási szakasz	10%

Amennyiben a szabályozási terv a településszerkezeti tervtől függetlenül készül, a felosztás azonos. A szabályozási terv díját a díjtáblázat tartalmazza.

Vegyes rendelkezések

Az alapszolgáltatások – jogszabályban meghatározott keretek között – csak a külterületre vonatkozóan is kidolgozhatók.

Összevonható azon alapszolgáltatási szakaszok honoráriuma, amelyeknek teljesítése együttesen történik.

A honorárium módosítása

Az alapszolgáltatások átalányhonoráriumát az alábbiak szerint kell módosítani:

Amennyiben – határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv alapján – csak szabályozási terv készül, a szükséges előkészítő munkákat, kiegészítő vizsgálatokat különszolgáltatásként kell meghatározni és annak számított honoráriumát 40%-kal csökkentve kell figyelembe venni a számítás során.

Az értékelő és javaslattevő munkaszakasz honoráriuma 40 %-kal emelkedik, amennyiben a megbízó megrendelésére egynél több kidolgozott és dokumentált változat készül.

Amennyiben a szabályozási terveket más készíti vagy a megbízó a szabályozási munkák előkészítésére nem tart igényt, az értékelő és javaslattevő munkaszakasz honoráriuma 25 %-kal emelkedik. A tervező a harmadik személy által részben vagy egészben készített tervdokumentációt a megállapodásban meghatározott módon és feltételekkel ellenőrzi.

Költségtérítés

7. Költségtérítés

A szolgáltatások honoráriumán kívül felszámíthatók az alábbi költségek, amelyek a tervező, illetve alkalmazottai, és a tervező által megbízott közreműködők szolgáltatással kapcsolatos tevékenysége során merülnek fel:

- a) • tervek, egyéb dokumentumok illetve terviratok másolási, kötészeti, kezelési és postázási költségei, 1-1 példány hitelesített eredeti és másolható eredeti példány kivételével;
- b) • a megbízó igényére a minőségi ellenőr munkabére, nyugdíj- és egészségbiztosításának járuléka, táppénze, fizetett szabadsága, baleset-biztosítási díja, munkaruha és védőfelszerelés költsége;
- c) • a megbízó által jóváhagyott távolsági utazások közlekedési-, megélhetési- és szállás költségei, hosszan tartó kiküldetés különlétségi pótléka, nemzetközi távolsági beszélgetések és fax üzenetek díja;
- d) • a megbízó által elrendelt túlmunka díja;
- e) • az érdekelt hatóságok, közművek által felszámított illetékek, díjak, s a megbízó helyett viselt egyéb költségek;
- f) • a megbízó által igényelt további felelősségbiztosítás díja, amely meghaladja a tervező általános és szokásos felelősségbiztosítása kockázatviselésének terjedelmét,
- g) • minta, modell, laboratóriumi vizsgálat, próbavizsgálat költségei;
- h) • tervezői művezetéshez szükséges helyszíni iroda létesítésének és üzemeltetésének költségei;
- i) • minden egyéb költség, melyről a tervező és a megbízó megállapodnak.

A felmerült költségekről (díjakról) a tervező köteles tételes nyilvántartást vezetni, amelyet a tervezőnek kölcsönösen alkalmas időpontban a megbízó számára betekintésre rendelkezésre kell bocsátani.

8. Fizetés

Előleg

A tervező és a megbízó előlegben megállapodhat. Az előleg alapja a megállapodásban rögzített valamennyi szolgáltatás munkadíja, mértéke általában 25 %. Az előleget a szolgáltatások ellenértékébe be kell számítani. Az előleget a megállapodás létrejöttkor kell megfizetni, és az esedékes honoráriumból arányosan le kell vonni.

Teljesítés

Eltérő megállapodás hiányában a megbízó a terveket köteles átvenni és megfizetni, amely egyébként megbízó szavatossági jogait nem csorbítja. Ha a megbízó vagy képviselője a dokumentáció kézjeggyel előzetesen ellátta, a tervszolgáltatás a tervek többszörözött példányainak átadásakor teljesül. Ha a díjalap meghatározása a tényleges építési költség százalékában történik, az elvégzett szolgáltatások munkadíja és a költségtérítés akkor is jár a tervezőnek, ha az építmény vagy annak bármely része nem valósul meg.

Jó teljesítési garancia

Jó teljesítési garancia kritériumainak minősül a dokumentáció előterjesztése, jóváhagyása, elfogadása, illetve azok hiányában a megbízó teljesítési nyilatkozata. Mértéke: az érintett munkarészre eső honorárium max. 10 %-a.

A honorárium és a költségtérítés esedékessége

A szolgáltatások honoráriumai és a költségtérítés a következőképpen esedékes:

- a) • az előleg a megbízó és a tervező között létrejött szerződés aláírását követően,
- b) • az alap- és a különszolgáltatások honoráriumai a teljesítést, illetve a megállapodás szerinti részteljesítéseket követően,
- c) • a költségtérítés a felmerülést követően, a tervező nyilatkozata alapján havonta.

A tervező és a megbízó megállapodhat valamennyi szolgáltatás folyamatosan (havonta, negyedévente) történő díjfizetésében is.

ÁFA

A szabályzatban megállapított díjak általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

Szakági tervezők közötti együttműködés

9. Honorárium-megosztás a tervezők között

Az alapszolgáltatások honoráriumát az együttműködő építészeti, közlekedési, környezetvédelmi, táj- és kertépítészeti, valamint közműtervezési szaktervező között a közreműködés arányában kell megosztani, ill. munkaszakaszokra elosztani. A tervezők közötti megosztás – eltérő megállapodás hiányában – az alábbi:

- A honorárium-megosztásnál figyelembe kell venni a koncepció kialakítását, a társ- és altervezők munkájának összehangolását, egyeztetését, dokumentálását, valamint az egyéb tevékenységeket.
- Átlagos alapszolgáltatások esetén a honorárium-megosztás alapja az alapszolgáltatások teljes honoráriuma a szabályozási munkák nélkül értendő, mértékét – eltérő megállapodás hiányában – a táblázat felhasználásával kell megállapítani.
- A honorárium-megosztás arányát (100 %) eltérő díjosztályba sorolt szakági alapszolgáltatások módosíthatják.

Szakterület	Településszerkezeti terv	Teljes település szabályozási terve és HÉSZ	
		alátámasztó munkarészek aktualizálásával	új alátámasztó munkarészekkel
Generáltervezés	10%	10%	10%
Településrendezés	35-45%	50-70%	40-55%
Táj- és kertépítészeti.....	15-25%	5-25%	5-10%
Környezetvédelem	10%	5-15%	10-15%
Közlekedés	10%	5-10%	10-15%
Közmű.....	10%	5-10%	10%
Összesen.....	100%	100%	100%

A tervezési honorárium módosítása

A szolgáltatás honoráriuma szerződő felek megállapodásával utólag módosítható, ha

- a szolgáltatás tartalma jelentősen megnövekszik, vagy
- a szerződéses feltételek jelentősen megváltoznak.
- Felek megállapodhatnak abban is, hogy hosszán tartó tervezési folyamat esetén a szolgáltatások honoráriumát a Szabályzat módosításához igazítják.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A MÉK 2002. november 29-i küldöttgyűlése a szabályzatot 65/2002. (11.29.) Kgy. számú határozatával jóváhagyta.

Jóváhagyás

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

Területi díjalapszorozók – **D_t**

2. sz. melléklet

Díjosztályok – **D_o**

3. sz. melléklet

Óradíjas szolgáltatások tevékenységszorozói – **O_t**

1. SZ. MELLÉKLET

TERÜLETI DÍJALAPSZORZÓK – D_t

Terület	Településszerkezeti Terv (alátámasztó munkarészekkel)		Szabályozási Terv és HÉSZ a szükség esetén módosított, korrigált alátámasztó munkarészekkel)		Részletes Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat
	Területi díjalap- szorzó	Területi díjalap- szorzó	Területi díjalap- szorzó	Területi díjalap- szorzó	Területi díjalap- szorzó
Ha	Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület	Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület	Beépítésre szánt és nem szánt terület
1	7,00	1,40	14,00	2,80	31,62
2	7,00	1,40	14,00	2,80	44,72
3	7,00	1,40	14,00	2,80	54,77
4	7,00	1,40	14,00	2,80	63,25
5	7,00	1,40	14,00	2,80	70,71
6	7,00	1,40	14,00	2,80	77,46
7	7,00	1,40	14,00	2,80	83,67
8	7,00	1,40	14,00	2,80	89,44
9	7,25	1,40	14,50	2,80	94,87
10	7,50	1,50	15,00	2,80	100,00
20	7,75	1,60	15,50	2,90	141,42
30	8,00	1,70	16,00	3,00	173,21
40	8,25	1,80	16,50	3,10	200,00
50	8,50	1,90	17,00	3,20	223,61
60	8,75	2,00	17,50	3,30	244,95
70	8,98	2,25	18,00	3,40	264,58
80	10,98	2,75	18,50	3,50	282,84
90	12,86	3,22	19,00	3,60	300,00
100	14,64	3,66	19,77	3,95	316,23
105	15,50	3,87	21,12	4,22	324,04
110	16,33	4,08	22,45	4,49	331,66
115	17,15	4,29	23,74	4,75	339,12
120	17,95	4,49	25,00	5,00	346,41
125	18,73	4,68	26,24	5,25	353,55
200	28,99	7,25	42,46	8,49	447,21
300	40,00	10,00	59,87	11,97	547,72
400	49,28	12,32	74,54	14,91	632,46
500	57,46	14,36	87,47	17,49	707,11
600	64,85	16,21	99,16	19,83	774,60
700	71,65	17,91	109,91	21,98	836,66
800	77,98	19,49	119,92	23,98	894,43
900	83,92	20,98	129,32	25,86	948,68
1.000	89,54	22,39	138,21	27,64	1.000,00
2.000	134,92	33,73	209,95	41,99	1.414,21
3.000	169,74	42,43	265,00	53,00	1.732,05
4.000	199,09	49,77	311,41	62,28	2.000,00
5.000	224,95	56,24	352,30	70,46	2.236,07
6.000	248,33	62,08	389,26	77,85	2.449,49
7.000	269,83	67,46	423,26	84,65	2.645,75
8.000	289,84	72,46	454,90	90,98	2.828,43
9.000	308,63	77,16	484,62	96,92	3.000,00
10.000	326,41	81,60	512,72	102,54	3.162,28
12.000	359,47	89,87	565,00	113,00	3.464,10
14.000	389,88	97,47	613,07	122,61	3.741,66
16.000	418,18	104,54	657,82	131,56	4.000,00
18.000	444,76	111,19	699,85	139,97	4.242,64
20.000	469,90	117,47	739,60	147,92	4.472,14
25.000	527,72	131,93	831,03	166,21	5.000,00
30.000	580,00	145,00	913,68	182,74	5.477,23

DÍJOSZTÁLYOK – D₀

A díjosztályba sorolásnál az egyes építmények elhelyezéséhez, megvalósításához kapcsolódó településrendezési tervek esetében az Építészeti Díjszámítási Szabályzat díjosztályait kell alkalmazni.

Felhasználható tervi előzmények esetében azok felhasználásának arányában valamennyi esetben engedmény adható, de az nem lehet több, mint 40 %.

I. DÍJOSZTÁLY – 0.75-ös szorzó • egyszerű feladat – egyszerű tervezési igény

- 3.000 fő alatti népességű település,
- max 0,6 m²/m² célzott szintterület,
- mezőgazdasági terület (tanyás kivételével),
- erdőterület,
- közlekedési- és közmű-, hírközlési terület,
- egyéb terület,
- falusias lakóterület,
- üdülőterület,
- a fenti területeken létesítendő bármely – településrendezési tervet igénylő – építmény.

II. DÍJOSZTÁLY – 1.0-es szorzó • átlagos feladat – átlagos tervezési igény

- 3.000 – 10.000 fő közötti népességű település,
- 0,6 – 1,0 m²/m² célzott szintterület,
- sík vagy legfeljebb 5 %-os lejtésű terep (csak településrészsre vonatkozó szabályozási terv esetén),
- kertvárosias lakóterület,
- mezőgazdasági terület (tanyás térség),
- ipari gazdasági terület,
- különleges terület (a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei – pl. szél- és napenergia),
- különleges terület (állat- és növénykertek, temetők területei),
- különleges terület (nyersanyaglelőhelyek – bányák – területei),
- különleges terület (épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre),
- a fenti területeken létesítendő bármely – településrendezési tervet igénylő – építmény.

III. DÍJOSZTÁLY – 1.5-ös szorzó • különleges feladat – összetett tervezési igény

- 10.000 fő feletti népességű település,
- 1,0 m²/m² feletti célzott szintterület,
- legalább 5 %-os lejtésű terep (csak településrészsre vonatkozó szabályozási terv esetén),
- kisvárosias lakóterület,
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- különleges terület (hónvédelmi területek),
- különleges terület (hulladékkezelők, – lerakók területei – települési szilárd, folyékony, radioaktív, egyéb veszélyes),
- különleges terület (nagy bevásárlóközpont, nagyterjedésű kereskedelmi célú terület),
- különleges terület (nagyterjedésű sportolási célú területek),
- nagyvárosias lakóterület,
- vegyes terület,
- különleges terület (vásárok, kiállítások és kongresszusok területei),
- különleges terület (oktatási központok),
- különleges terület (egészségügyi terület, kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő stb.) továbbá
- védett terület funkcióváltása,
- történeti kert rekonstrukció,
- rehabilitációs beavatkozás védett területen,
- a fenti területeken létesítendő bármely – településrendezési tervet igénylő – építmény.

3. SZ. MELLÉKLET

16-30-as szorzó

ÓRADÍJAS SZOLGÁLTATÁSOK TEVÉKENYSÉGSZORZÓI – 0_t

1. Kiemelt településtervező

Jogszabály által előírt személyes jelenlét, okiratszerkesztés, bírálói, választott bírói tevékenység, adatbázison alapuló döntés-előkészítési tanácsadás. Szakirányú felsőfokú végzettség, vezető tervezői jogosultság.

Óradíj: 13.636-25.568,- Ft • Napidíj: 109.088-204.544,- Ft

12-es szorzó

2. Irányító településtervező

Különleges szaktudást és szakmai tapasztalatot igénylő tervezési folyamat elvi irányítása, rendszergazda tanácsadás, képviselő, számítógépes rendszerszervezés, felelős tervezői tevékenység. Szakirányú felsőfokú végzettség, vezető tervezői jogosultság, idegen nyelv ismerete.

Óradíj: 11.000,- Ft • Napidíj: 81.817,- Ft

10-es szorzó

3. Önálló településtervező

Széles körű szaktudást, szakmai és irányítói tapasztalatot igénylő, felelősségteljes alkotó tevékenység, a tervezési folyamat irányítása, különleges szaktudást igénylő részletek megoldása, felelős tervezői tevékenység, műemlék-védelmi szakértői tevékenység, számítógépes látványkészítés. Szakirányú felsőfokú végzettség, vezető tervezői jogosultság, idegen nyelv tárgyalóképes használata.

Óradíj: 8.523,- Ft • Napidíj: 68.184,- Ft

7-es szorzó

4. Beosztott településtervező

Felelősségteljes alkotói tevékenység, a tervezési folyamat irányítása, széles körű szaktudást igénylő részletek megoldása, felelős tervezői, szakértői tevékenység, tervezői művezetés. Szakirányú felsőfokú végzettség, vezető tervezői és szakértői jogosultság, számítógépes alkalmazás ismerete.

Óradíj: 5.966,- Ft • Napidíj: 47.728,- Ft

5-ös szorzó

5. Településtervező

Irányítás alapján végzett felelősségteljes tevékenység, általános szaktudást igénylő asszisztens részfeladatok önálló megoldása, beosztott tervező, műszaki ellenőr, árelemző, számlaellenőr, számítógépes rendszergazda. Szakirányú felsőfokú végzettség, számítógépes alkalmazás ismerete.

Óradíj: 4.261,- Ft • Napidíj: 34.088,- Ft

4-es szorzó

6. Operátor*

Irányítás alapján végzett műszaki vagy irodai tevékenység, szaktudást igénylő szokványos részfeladatok megoldása, mérnökgyakornok, technikus, konstruktőr, számítógép-kezelő, költségvetés készítő, titkárnői tevékenység. Középfokú vagy szakirányú felsőfokú végzettség.

Óradíj: 3.409,- Ft • Napidíj: 27.272,- Ft

3-as szorzó

7. Szerkesztő, titkárnő

Irányítás alapján végzett műszaki vagy irodai tevékenység, szaktudást igénylő szokványos részfeladatok megoldása, mérnökgyakornok, technikus, konstruktőr, számítógép-kezelő, költségvetés készítő, titkárnői tevékenység. Középfokú vagy szakirányú felsőfokú végzettség.

Óradíj: 2.557,- Ft • Napidíj: 20.456,- Ft

2-es szorzó

8. Rajzoló, kisegítő

Irányítás alapján végzett betanított tevékenység, műszaki rajzoló, gép- és gyorsíró tevékenység, titkársági kisegítő feladatok. Középfokú végzettség.

Óradíj: 1.705,- Ft • Napidíj: 13.640,- Ft

Az Építészeti Díjszámítás alapjául szolgáló számítási módszer és az alábbi adatok felhasználásával végzett díjszámítás egyidejűleg nem alkalmazható! Különszolgáltatások díjának számítása során az óra- és napidíjak használhatók (óradíj táblázat).

A számított óradíjak 50.000,- Ft/hó minimálbérnél érvényesek.

* Az operátori díj tartalmazza az átlagos géppark és létszám vetített amortizációs költségeit, anélkül a szerkesztői óradíjjal azonos.

JEGYZET

JEGYZET