

Magyar Építész Kamara
díjszámítási ajánlása
300 m²-nél kisebb hasznos alapterületű, lakóépület **építészeti** tervezésre

Preambulum

A Magyar Építész Kamara megalakulása óta célul tűzte ki, hogy a tervezői szolgáltatás és az ehhez tartozó díjszámítás társadalmi szinten elfogadott, jogszabályban meghatározott kereteit létrehozza. A cél csak részben teljesült: a tervezői tevékenység (terv szolgáltatás) tartalma –a jogszabályokat és az építőipar műszaki állapotát követve- meghatározásra került, 2016-tól a pontos tartalom meghatározása a bejelentési és -2017-től- a kiviteli terveknek a Kamara hatásköre. A 2017 nyarán végleges formát kapott a Magyar Mérnök Kamarával közösen kidolgozott „Beruházási Folyamatok Rendszere”, mely tartalmazza a közepes és nagy közpénzből finanszírozott beruházások minimáldíj számításának alapelveit.

A díjszámítás megfelelő szintű jogi szabályozása összetett feladat. Magas szintű (törvény, rendelet) szabályozás az Európai Bizottság és az Unió törvények határait feszegetné, megsértve a szabad piac elveit. (A Bundestag szinten szabályozott HOAI miatt most folyik kötelezettségsgzési eljárás Németország ellen, melyben hazánk igyekszik beavatkozóként állásfoglalásával segíteni a német kollégákat) Az alacsonyabb szintű szabályozás veszélye az átláthatatlan rendszer és a betarthatatlanság: amennyiben ez Kamarai szintű szabály –melyet ugyancsak a versenyjog korlátozása miatt 2009-ben kellett ajánlottá minősíteni- a betartása olyan bürokratikus módon lenne lehetséges, mely vállalhatatlan.

Le kell szögezni, a Magyar Építész Kamarába tömörült építészek az ország lakosainak, a magyar társadalomnak nyújtanak műszaki, kulturális szolgáltatást, segítik elő az ország minőség alapú gyarapodását. Alkotásaik, szolgáltatásuk a családok, közösségek, az ország magas szintű építést szolgálják, az építőipar meghatározó szereplőként évtizedekre határozzák meg hazánk épített környezetét, helyidentitását. Ezen okból a díjszabás nem pusztán gazdasági, de minőségi, kulturális kérdés, célja nem a megszerezhető jövedelem nagyságának növelése, hanem az elvárható és szükséges munka és tudás ráfordítás biztosítása. A minimáldíj azt a szükséges szellemi ráfordítást, végső soron időráfordítást hivatott meghatározni –a mai gazdasági környezet adta bérminimum szorzóval- mely ahhoz szükséges, hogy a szakma társadalmi szolgáltatói feladatát a mai kornak megfelelően a szakma évszázados hagyományaira építve megtegye. Megfordítva: az ennél kevesebb ráfordítással készülő tervek nem tekinthetők teljes körű, a jövőt megalapozó szolgáltatásoknak, így kidolgozatlan részeik a bizonytalanság területére viszik az építtetőt, rövid távon többletköltséget okozva, hosszú távon az építmény életciklusát rövidítve egy ország felhalmozott értékét csökkentve.

A Magyar Építész Kamara célja, hogy a lakossági építkezések tekintetében olyan közérthető, az építtetők által is átlátható, értelmezhető, a munkamennyiségen alapuló, módosító paraméterekkel korrigált számítási mód létesüljön a családi házakra. (ennek érdekében javasoljuk az alapterületi korrekciós számokat: az építtetők gyakran –irreálisan- az alsó vagy felső szintet, bővítményt az épület „természetes járuléknak” tekintik)

Bevezetés

A díjszámítás a 300 m²-nél kisebb hasznos alapterületű, új építésű, vagy bővített, átépített lakóépület tekintetében kizárólag az építész (koordinálási és vezető tervezői) alaptevékenység számított munkadíját határozza meg. Nem tartalmazza az épület megvalósításához szükséges, a Magyar Mérnök Kamara által szabályozott szakági tervezők és a tervezéshez szükséges alapadatok (geodézia, talajmechanika) elkészítésének költségeit.

A díjszámítás a 300 m²-nél kisebb új építésű, vagy bővítéssel létrejövő családi házakra (lakóépületre) vonatkozik, függetlenül attól, hogy a Kormányrendelet nem szab felső határt az egyszerű bejelentéssel megvalósítható építmények térmértékének. A Magyar Építész Kamara a 300 m²-nél nagyobb családi házak esetén elengedhetetlennek tartja a 191/2009 (IX.15) Korm. Rendeletben kapott felhatalmazása alapján kidolgozott kiviteli terv készítését, így az ehhez tartozó –később kidolgozandó- díjszabás alkalmazását.

A díjszámítás struktúrája ugyan strukturálisan független a díjalaptól (bekerülési költségtől), ezért –is– fontos, etikus azaz kötelező az építtetőt a tervezőnek tájékoztatni a várható építési összköltségről!

Nem képezi Tervező alapszolgáltatását a tervezési fázisban (különösen, de nem kizárólag)

- Építési telken kívüli közútcsatlakozás engedélyezése
- Építési telken kívüli közmű csatlakozás engedélyezése
- Kivitelezői ajánlatok értékelése.
- Árazott költségvetés készítése
- Gyártmánytervek
- Tervezői művezetés (kötelező, 6 alkalom számított munkadíja: 1,5 x mindenkori bérminimum)

A díjszabás egy átlagos igényszintű, a kor technikai színvonalának megfelelő családi ház tervezésére vonatkozik. Tömegképzése egyszerű, szerkezetek: alapozása síkalapozás, falazat falazóelem (tégla), földem vasbeton, mely jellemzően falazatra támaszt, tetőszerkezet hagyományos szerkesztésű, fa, vagy vasbeton zárófödém. (Épületgépészet: gázkazán, lapradiátorok, víz és csatorna alapellátás, szellőzés csak homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségben. Elektromosság: erőáram erőátvitel, világítás falikar és csillár, gyengeáram: telefon, internet védőcsőben)

A díjszabás nem kezeli az átlagostól eltérő, összetettebb tervezési program alapján megvalósítandó családi házakat. Az egyes munkarészek erre vonatkozó tervezési díját az igények ismeretében kell megállapítani. (pl. összetett gépészeti igény, passzív ház, medence, intelligens ház, összetett funkciókkal készülő épület)

A Magyar Építész Kamara a díjszabásra vonatkozó ajánlásával összhangban a 300 m² hasznos alapterületű lakóépületek és melléképületeinek tervezési díjszámításánál az ajánlott díj 66% alatti tervezési díjat kirívóan alacsony, a 150%-kal magasabb árat kirívóan magas árnak tekinti.

Új épület:

A díjszámítás alapja a megvalósítandó családi hasznos ház alapterülete*, három módosító tényezővel:

*A hasznos alapterülethez 0,5 szorzótényezővel a szerkezettel fedett vagy szerkezettel alátámasztott terasz, erkély alapterülete hozzászámítható.

- hasznos alapterületek diszpozíciója
- építési környezet
- terepadottság

Díjalap: mindenkori garantált bérminimum (szakképzett minimálbér) 30 m²-ként (5.367.-Ft/m²) nettó

vagy hasznos alapterület 1 m²-ként a mindenkori szakképzett havi minimálbér 3,33 %-a, (5.367.-Ft/m²) nettó

módosító tényezők:

1. Hasznos alapterület helyzete
 - Földszint, Emelet 1,00
 - Alagsor , Pince 0,80
 - Tetőtér 1,00 (1,9 m belmagasság felett)
 - Fedett terasz, emeleti terasz, erkély 0,50
2. Építési környezet
 - Műemléki környezet, Védett településrész, épület 1,10
3. Terepadottság (építési helyen belül)

- lejtés 0-15% 1,00
- 15% felett 1,15

Díjmegoszlás a tervezési fázisok között

- Programterv 0,10
- Vázlatterv 0,20
- Jóváhagyási terv 0,30
- Bejelentési dokumentáció 0,40
- Többletszolgáltatás ** +0,50

** Részletes kiviteli terv, a 191/2009 (IX.15) Korm. Rendelet alapján a MÉK szabályzat szerint II.-III. Tervosztály

Bővítés:

Családi ház bővítés esetén a tervezési díjszámítás két részből adódik (feltételezve, hogy a meglévő épületben átalakításokra nincs szükség) : a meglévő épület bővítéshez csatlakozó, a bővítésnél műszakilag releváns rész és az új építésű bővítmény.

Amennyiben a meglévő épületben más, a bővítésből nem levezethető átalakításokat, korszerűsítéseket kell eszközölni, ezen munkák díjszámítását a javaslat nem tartalmazza, ezeket díjalap bázison vagy közvetlen időráfordítással lehet meghatározni.

A bővítmény esetében a számítás:

- A bővítés hasznos alapterülete az új építésű épületeknél alkalmazott 1-3 módosító szorzókkal

A meglévő, csatlakozó épület esetében a számítás:

- A bővítéshez csatlakozó felület melletti 6,00 méteres sáv alapterülete, 0,25 szorzóval (tetőtérbeépítésnél, emeletbővítésnél a csatlakozó sáv az alsó teljes alapterület)

Amennyiben a meglévő épület egyéb területén kell a bővítéshez kapcsolt átalakítást végezni (pl. egy padlástér beépítésénél új lépcső kialakítása), úgy annak területét az új építésre alkalmazott módon kell megállapítani, módosító szorzók nélkül

Melléképület

A lakóépület építési telkén megvalósuló melléképületek részletes (alaprajz, metszet, homlokzat) építési terveinek díjszámítása a lakóépületek díjszámításának 50%-ka.

1.sz. melléklet: Építészet tervezési díjszámítás példák

1. Példa (új építésű családi ház)

Hasznos alapterület helyzete:

Földszint:	140 m ²	(1,0)
Pince:	50 m ²	(0,8)
Fedett terasz:	20 m ²	(0,5)
Építési környezet:	védett terület	
Terepadottság:	2% lejtő	(1,0)

Számítás: $140+50 \times 0,8+20 \times 0,5 = 175 \text{ m}^2$

$175 \times 5.367 \times 1,1 = \mathbf{1.033.147 \text{ Ft} + \text{Áfa}}$

Díjsáv 681.877 – 1.549.721.- Ft + Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 48.650.000.- Ft + Áfa

Díjosztály szorzó: 0,8

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv

+10%kiviteli terv (tervezői költségvetési kiírás)

1.044.200.- Ft + Áfa



2. Példa (új építésű családi ház)

Hasznos alapterület helyzete:

Földszint:	120 m ²	(1,0)
Alagsor:	90 m ²	(0,8)
Emelet:	70 m ²	(1,0)
Fedett terasz:	10 m ²	(0,5)
Építési környezet:	kiemelt terület	(1,1)
Terepadottság:	17% lejtő	(1,15)

Számítás: $120+90 \times 0,8+70+10 \times 0,5 = 267 \text{ m}^2$

$267 \times 5.367 \times 1,15 = \mathbf{1.647.937.- Ft + \text{Áfa}}$

Díjsáv: 1.087.638 – 2.471.905.- Ft + Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 76.400.000.- Ft + Áfa

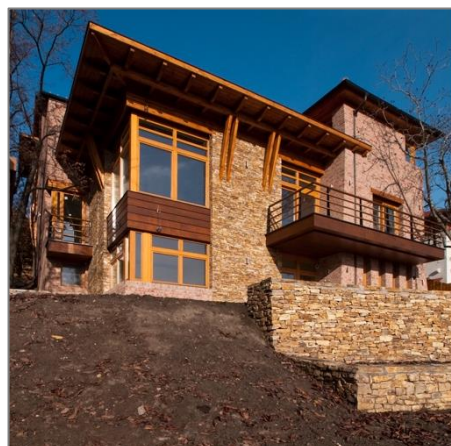
Díjosztály szorzó: 0,8

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv

+10%kiviteli terv (tervezői költségvetési kiírás)

1.621.400.- Ft + Áfa



3. Példa (új építésű családi ház)

Hasznos alapterület helyzete:

Földszint: 110 m² (1,0)

Emelet: 60 m² (1,0)

Fedett beálló: 30 m² (0,5)

Építési környezet: nem kiemelt terület

Terepadottság: 12 % lejtő (1,0)

Számítás: $110+50+5 \times 30 \times 0,5 = 185 \text{ m}^2$

$185 \times 5.367 \times 1,0 = \mathbf{992.895.- \text{ Ft} + \text{Áfa}}$

Díjsáv: 655.311 – 1.489.343.- Ft+ Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 43.400.000.- Ft + Áfa

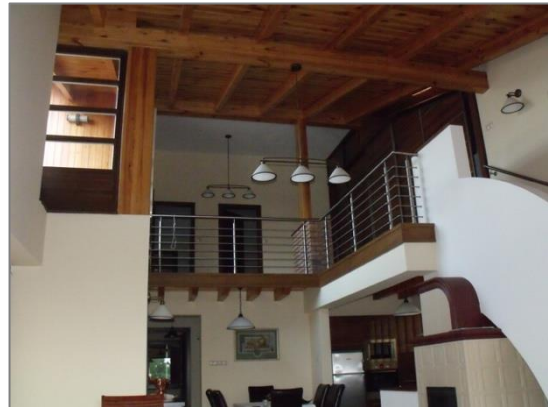
Díjosztály szorzó: 0,8

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv +10%kiviteli

terv (tervezői költségvetési kiírás)

982.500.- Ft + Áfa



4. Példa (családi ház bővítése, tetőtérbeépítés)

Hasznos alapterület helyzete (bővítmény):

Földszint: 90 m² (1,0)

Tetőtér: 125 m² (1,0)

Fedett terasz: 10 m² (0,5)

Meglévő épület: 70 m²

érintett terület: 70 m²

Építési környezet: nem kiemelt terület

Terepadottság: sík (1,0)

Számítás: $90+125+10 \times 0,5+70 \times 0,25 = 237,5 \text{ m}^2$

$237,5 \times 5.367 \times 1,0 = \mathbf{1.274.663.- \text{ Ft} + \text{Áfa}}$

Díjsáv: 854.700 – 1.942.500.- Ft + Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 57.550.000.- Ft + Áfa

Díjosztály szorzó: 0,8

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv +10%kiviteli

terv (tervezői költségvetési kiírás)

1.261.600.- Ft + Áfa



5. Példa (új építésű családi ház)

Hasznos alapterület helyzete:

Földszint: 102 m² (1,0)

Fedett terasz: 16 m² (0,5)

Építési környezet: nem védett terület

Terepadottság: 3% lejtő (1,0)

Számítás: $95 + 16 \times 0,5 = 103 \text{ m}^2$

$110 \times 5.367 \times 1,0 = \mathbf{590.370} \text{.- Ft + Áfa}$

Díjsáv: 389.644 – 885.555.- Ft + Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 24.150.000.- Ft + Áfa

Díjosztály szorzó: 0,6

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv +10%kiviteli terv (tervezői költségvetési kiírás)

588.100.- Ft + Áfa



6. Példa (Épület bővítés)

Hasznos alapterület helyzete (bővítmény):

Földszint: 50 m² (1,0)

- 2 szoba, zuhanyzó, folyosó

Tetőtér: 24 m² (1,0)

-1 szoba, folyosó, tároló

Fedett terasz: 10 m² (0,5)

Meglévő épület: 120 m²

érintett terület: 36 m² (0,25)

-csatlakozás 6 méteres szakaszon

10 m² (1,0)

-belső lépcső kialakítása gardróbból

24 m² (0,25)

- beépített tetőtér alatti terület

Építési környezet: védett terület (1,1)

- Településképi kiemelt terület, Ófalu

Terepadottság: sík (1,0)

Számítás: $50 + 24 + 10 \times 0,5 + 36 \times 0,25 + 10 + 24 \times 0,25 = 104,5 \text{ m}^2$

$104,5 \times 5.367 \times 1,1 = \mathbf{616.936} \text{.- Ft + Áfa}$

Díjsáv: 407.178 – 925.404.- Ft + Áfa

Jelenlegi kamarai ajánlott díjszámítás:

Díjalap: 26.860.000.- Ft + Áfa

Díjosztály szorzó: 0,8

táblázat alapján építészeti tervezési díj

tanulmány + engedélyezési terv +10%kiviteli terv (tervezői költségvetési kiírás)

613.100.- Ft + Áfa

