

**Díjszámitási
szabályzatok
III. kötet**

**MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA
TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI ALKOTÁSOK ÉS 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

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI ALAPSZOLGÁLTATÁSOK..... 6

Tervezési szakaszok..... 6

1. Előkészítő tervkészítési szakasz..... 6

2. Engedélyezési tervkészítési szakasz..... 6

3. Kivitelezési tervkészítési szakasz..... 8

Megvalósítási szakaszok..... 9

4. Vállalkozásba adási szakasz..... 9

5. Kivitelezés-felügyeleti szakasz..... 9

• Műszaki felügyelet

• Pénzügyi felügyelet

• Átadás-átvétel

II. RÉSZ

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI KÜLÖNSZOLGÁLTATÁSOK..... 11

1. Előkészítő tervkészítési szakasz..... 11

2. Engedélyezési tervkészítési szakasz..... 11

3. Kivitelezési tervkészítési szakasz..... 12

4. Vállalkozásba adási szakasz..... 13

5. Kivitelezés-felügyeleti szakasz..... 13

Egyéb táj- és kertépítészeti
különszolgáltatások és kiegészítő szolgáltatások..... 15

III. RÉSZ

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK..... 18

1. A táj- és kertépítész feladatai és kötelezettségei..... 18

2. A megbízó feladatai és kötelezettségei..... 21

3. Vitás kérdések rendezése..... 22

4. Szerzői jogok..... 24

IV. RÉSZ

HONORÁRIUMOK ÉS KÖLTSÉGTÉRÍTÉSEK..... 26

1. A szolgáltatások ellenértéke..... 26

2. Díjalapértékből számított honorárium..... 27

3. Időráfordítás alapján számított honorárium..... 29

4. Költségtérítés..... 30

5. Fizetés..... 30

6. Honorárium-felosztás együttműködő tervezők között..... 31

V. RÉSZ

TERVPÁLYÁZATOK..... 32

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK..... 33

MELLÉKLETEK..... 34-42

KAPCSOLÓDÓ SZABÁLYZATOK

I. kötet

II. kötet

III. kötet

IV. kötet

MÉDI

Építészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata

Belsőépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata

Táj- és kertépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata

Terület- és településrendezési szolgáltatások díjszámítási szabályzata

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 táj- és kertépítészeti alkotások sikeres megvalósításának és fenntartásának alapvető feltétele a megbízó igényeinek, a táj- és kertépítészeti szolgáltatásoknak és a terület adottságainak, továbbá valamennyi résztvevő feladatainak világos megértése. Ennek a szabályzatnak a célja, hogy a résztvevők közötti együttműködést és megállapodást elősegítse.

A táj- és kertépítészeket az elméleti és a gyakorlati képzés felkészíti arra, hogy az építési munka minden szakaszában a megbízó érdekében járjanak el, összehangolják a tervezési munkát és felügyelik a kivitelezést. A táj- és kertépítész elsődleges szakmai felelőssége, hogy a megbízó tanácsadójaként működjön, szolgáltatásait a tervezett létesítmény megvalósításához szükséges szakértelemmel, felkészültséggel, gondossággal és határidőre teljesítse. A megbízó feladata, hogy megfelelő információkat szolgáltatson szándékairól, a megvalósítandó létesítményre és helyére, továbbá az általa tervezett költségekre vonatkozóan. Ugyancsak fontos, hogy a megbízó megértse, majd jóváhagyja a táj- és kertépítész ajánlásait és terveit. Azok a munkák a legsikeresebbek, amelyek a kölcsönös bizalom és jóakarat légkörében folynak. E légkör megteremtésének alapvető feltétele a megbízó, valamint a táj- és kertépítész feladatainak és kötelezettségeinek a pontos meghatározása.

A Magyar Építész Kamara a szabályzat előírásaival, valamint az ehhez kapcsolódó Költségbecslési segédlettel, Ajánlatkérési útmutatóval és Mintaszerződésekkel kívánja segíteni a sikeres együttműködést. A szabályzat a következő táj- és kertépítészeti szolgáltatásokra terjed ki: műszaki tervezés, szakértés, szaktanácsadás, tervezői művezetés és építési műszaki ellenőrzés.

A Magyar Építész Kamara ajánlja, hogy a táj- és kertépítész, illetve a megbízó a Kamara által kidolgozott szerződésminta szerint – amelyben a szolgáltatások, feltételek, felelősségek és díjak teljes körűen definiálva vannak – szerződésben állapodjon meg. A szabályzat a táj- és kertépítészeti tervezési tevékenységek közül elsősorban azokra vonatkozik, amelyek célja konkrét létesítmények, építmények megvalósítása. A konkrét létesítmény tervezésén kívüli egyéb táj- és kertépítészeti tervezési feladatok díjszámítását elsősorban az időráfordítás alapján célszerű elvégezni, amelyre a szabályzat is alkalmazható a Magyar Építész Kamara Terület- és településrendezési szolgáltatások díjszámítási szabályzata, ill. a Magyar Mérnöki Kamara díjszámítási szabályzata mellett.

„Minden művészet a természet utánzása.”

(Seneca)

Azokat a szolgáltatásokat, amelyek alapján a táj- és kertépítész egy mű megvalósítása során vállalkozik, alapszolgáltatásoknak nevezzük. A Magyar Építész Kamara az alapszolgáltatások összességét tekinti a szükséges és elégséges tervezői ráfordításnak, így a munka sikeres megvalósításához az alapszolgáltatások egyik eleme sem nélkülözhető. Ha bármilyen ok miatt az alapszolgáltatásoknak csak egy részét kell a táj- és kertépítésznek elvégeznie, akkor az elvégzendő feladatok körét egyértelműen kell meghatározni. Az alapszolgáltatások honoráriumát általában a megvalósítandó táj- és kertépítészeti létesítmény teljes kivitelezési költsége alapján célszerű meghatározni.

Számos táj- és kertépítészeti tervezési és építési munkánál az alapszolgáltatásokon túl, további szolgáltatások is felmerülhetnek, amelyeket különszolgáltatásoknak nevezzük.

A táj- és kertépítés szolgáltatásait szaktervezők bevonásával is végezheti. A szaktervezők szolgáltatásainak leírását és díjazását a Magyar Építész Kamara, illetve a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó szabályzatai tartalmazzák. A díjszámítás a megvalósítandó létesítményeket összetettségük és bonyolultságuk mértékétől függően öt csoportban kerültek besorolásra.

A Magyar Építész Kamara a díjszámítás előírásai szerint meghatározott díjakat méltányosnak és ésszerűnek ítéli, amelyeknél alacsonyabb díjazás nem nyújt értékarányos fedezetet a munka elvárható gondossággal történő elvégzésére, nem fedezi a szerzői mű jogdíját és a készítendő tervdokumentációk, ill. tervezői tevékenység előállítási költségeit. Ezért a Magyar Építész Kamara csak az olyan tervezői szerződéseket tekinti szakmailag megalapozott és értékarányos megállapodásnak, melyek a jelen szabályzat alapján jönnek létre.

Az alapszolgáltatások a táj- és kertépítészeti létesítmény (valamely épülethez ill. építményhez kapcsolódó kert, ill. kertrész, szabad téri létesítmény, tereprendezés jellegű földművek és terepalakulatok, növényegyüttesek-zöldfelületek és a hozzájuk tartozó építmények, térburkolatok, utak, a létesítménnyel kapcsolatos külső közművek és egyes speciális vízellátó létesítmények – pl. öntözés –, valamint szabadtéri bútorok és berendezések (továbbiakban létesítmény) megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, újrahasznosításához, helyreállításához, felújításához, megszüntetéséhez, fenntartásához szükséges, jogszabályban meghatározott és a kialakult tervezői gyakorlat alapján meghatározható tartalmú táj- és kertépítészeti-műszaki tervek, ill. tájrendezési tervek (továbbiakban tervek) elkészítését, a kivitelezői vállalkozásba adásban való közreműködést, és a tervek megvalósításának tervezői felügyeletét tartalmazzák.

Szaktervezők

Az alapszolgáltatások tartalmazzák a létesítmény tervezéséhez és megvalósításának felügyeletéhez szükséges szaktervező munkájának koordinálását függetlenül attól, hogy őket a táj- és kertépítész vagy a megbízó közvetlenül bízta meg.

Szakaszok

Az alapszolgáltatások magukban foglalják a teljes tervezési és építés felügyeleti folyamatot, a tervezési feladat meghatározásától a műszaki átadás-átvételi eljárásig. Az egyes szakaszok tartalma a létesítmény jellegétől és a megvalósítás ütemétől függően változhat.

TERVEZÉSI SZAKASZOK**1. Előkészítő tervkészítési szakasz****Feladat-meghatározás**

Az előkészítő szakaszban a táj- és kertépítész a megbízóval együttműködve (szükség szerint szaktervezőivel együtt), a megbízó által szolgáltatott alapadatok alapján feltárja a táj-, illetve kertépítészeti létesítmény megvalósításának kielégíthető követelményeit, és e követelményeket illetően egyetértésre jut a megbízóval. Az előkészítő terv alapján a táj- és kertépítész előzetes tervezői költségbecslést készít a megbízó számára hasonló táj-, illetve kertépítészeti létesítmények összehasonlító adatai alapján.

Előkészítő terv

A táj- és kertépítész (a szaktervezőkkel együtt) a megbízó programja alapján és az általa előírányzott építési költségek, továbbá a kivitelezési szakaszolásnak megfelelően – a megbízótól a további tervezés folytatását jelentő jóváhagyása beszerzése céljából – előkészítő tervet (vázlat, tanulmányterv) készít, amely bemutatja a táj-, ill. kertépítészeti létesítmény térbeli összefüggéseit és fontosabb műszaki-, növénytelepítési-, valamint környezettervezési megoldásait. Az előkészítő terv a feladat megoldásához szükséges léptékben készül (de léptéke a kertépítészeti létesítményeknél legalább M=1:500) és műszaki leírással, továbbá az építési mennyiségek előzetes becslésével egészül ki. Ez képezi alapját az előzetes tervezői költségbecslésnek.

Előzetes költségbecslés

Az előkészítő terv alapján a táj- és kertépítész előzetes tervezői költségbecslést készít hasonló létesítmények összehasonlítható adatai alapján.

2. Engedélyezési tervkészítési szakasz

A táj- és kertépítészeti létesítmény általában nem engedélyköteles. Az építési engedélyezési kötelezettség akkor áll fenn, ha:

- a létesítmény egésze vagy része engedélyköteles a helyi- vagy az általánosan érvényes országos jogszabályok alapján (pl. egyes fakivágási-, tereprendezési-, zöldfelület-létesítési-, felszíni vízrendezési- vagy valamely építmény elhelyezési-, létesítési-, ill. megszüntetési-, átalakítási- tevékenységről van szó);
- a tervezési területre vonatkozó településrendezési terv előírása miatt;
- a tervezési terület teljes egésze vagy egy része országos jelentőségű természetvédelmi terület vagy műemlék, ill. műemléki környezet része.

Az engedélyezési eljárások

A táj- és kertépítészeti létesítmények esetében – a feladattól és a tervezési terület adottságaitól függően – a legkülönbözőbb engedélyezési eljárások lefolytatására és ezekhez a megfelelő engedélyezési tervek elkészítésére lehet szükség (pl. építési-, vízjogi-, környezetvédelmi-, fakivágási engedélyezési tervek stb.). A táj- és kertépítész kötelessége, hogy a feladat, ill. a tervezési program előzetes ismeretében, továbbá a terület adottságainak – a tervezési fázishoz megfelelő szintű ismeretek és adatok beszerzését követően – még a tervezési szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztassa a megbízót az előírt hatósági engedélyek beszerzésének igényéről, valamint az ezekhez szükséges tervek köréről és tartalmáról. Mindezek tisztázása után célszerű a tervezési szerződést létrehozni. Amennyiben ez a tervezői tájékoztatás megtörtént, a megbízó a táj- és kertépítészről utólag, ellenszolgáltatás nélkül nem követelhet olyan tervet a tervezési szerződésbe beleértendő módon, aminek elkészítését a hatóság a tervezés megkezdése után később és pótlólag – nem tervezési hibára visszavezethető okok miatt – írta elő, s amelynek szükségességét előre nem lehetett megítélni.

Az engedélyezési terv tartalma nem létesítési cél esetén

A nem létesítési célú táj- és kertépítészeti tervek tartalmát (pl. tájrendezési terv) a tervezési gyakorlatban kialakult és általánosan elfogadott szakmai elvek vagy a vonatkozó országos érvényű jogszabályok tartalmi követelményei szerint kell meghatározni (pl. „a Bányászatról”, „a Természetvédelmi területek kezeléséről”, „a Környezeti hatásvizsgálatról” szóló jogszabályok stb. alapján). Mindenkor figyelembe kell venni a tervezési terület olyan egyedi és jellemző adottságait, amelyek a tervezési tartalomra döntő befolyással vannak. A létesítési célú táj- és kertépítészeti tervek tartalma, valamint az elvégzendő tervezői feladatok egyértelműen meghatározhatók. (Ezt az alábbiak és részletesen a szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza.)

Az engedélyezési terv tartalma létesítési cél esetén

A létesítési célú táj- és kertépítészeti engedélyezési (ill. engedélyezési szintű) tervek tartalma és az elvégzendő tervezői feladatok a következők: Az engedélyezési szakaszban a megbízó adatszolgáltatása alapján a táj- és kertépítész részletesen összeveti és értékeli a tervezési területen meglévő növényállományt. (Ez nem jelent – az alapszolgáltatás részeként – pl. mintavétellel és laboratóriumi elemzéssel járó növény-egészségügyi vizsgálatokat.)

Az engedélyezési szakaszban a táj- és kertépítész az előkészítő szakaszban készült, a megbízó által jóváhagyott vázlatterv, ill. tanulmányterv alapján a vonatkozó jogszabályokban előírtak figyelembevételével, valamint a részletes növény-értékelésre támaszkodva engedélyezési tervet vagy azzal tartalmilag egyenértékű táj- és kertépítészeti – engedélyezési szintű – tervet készít. Az engedélyezési vagy azzal egyenértékű tervnek tartalmaznia kell legalább M=1:500 léptékben (ha építészeti létesítményhez kapcsolódik, akkor az annak megfelelő léptékben):

- a meglévő növényállományból a megtartandó fák védelmére (kezelésére) és a kivágandó fákra vonatkozó összes felmérési, állapotvizsgálati, indoklási munkarészt helyszínrajzi, valamint szöveges formában, ezen kívül a szükséges növényápolási és kezelési feladatokat;
- a telepítendő növényzetet, a kialakítandó növényállomány jellegét, a tereprendezést, a felszíni vízelvezetést, a burkolatokat, az építményeket, a táj- és kertépítészeti létesítmény működtetéséhez, ill. fenntartásához szükséges mélyépítési-, valamint közmű létesítményeket a vonatkozó jogszabályokban megadott tartalmi és műszaki részletezésben, módon és léptékben;
- a tervezett egyéb létesítmények (támfalak, földművek, gépjármű- és gyalogos utak, parkolók, közművek, vízgépészeti-, valamint külső villamossági rendszerek) alaprajzi elrendezését, engedélyezési szintű műszaki megoldásait, ezek kialakítása és meghatározása céljából a megfelelő méretezést, szükség szerint szaktervezők bevonásával.

A táj- és kertépítész részvétele a létesítési célú engedélyezési eljárásban

A táj- és kertépítész az engedélyezési terv készítése során, előzetesen egyeztet az illetékes hatóságokkal és közmű-szolgáltatókkal, beszerzi a jogszabályban meghatározott tervtanácsai állásfoglalásokat. A táj- és kertépítész az előzetes egyeztetések eredményeit dokumentálja a megbízó részére, továbbá figyelembe veszi az engedélyezési terv véglegesítéséig adott előzetes hatósági véleményeket és állásfoglalásokat. (Amennyiben a hatóság vagy más előírt egyeztető a törvényes határidőn belül nem ad érdemi választ vagy elzárkózik az egyeztetés elől, az nem tekinthető tervezési hibának.) Célszerű a tervezési szerződésben rögzíteni, hogy a fenti egyeztetéseken a megbízó milyen szerepet vállal (kötelező vagy esetenkénti részvétel, szervezés, csak tájékoztatási igény stb.). A táj- és kertépítész a fenti egyeztetéseken mindenkor a megbízó érdekében jár el, de ugyanakkor kötelezően meg kell felelnie a vonatkozó szakmai előírásoknak, jogszabályoknak és szabványoknak. A táj- és kertépítész 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 táj- és kertépítész által saját tevékenységi körében létrehozott, feldolgozott adatok, információk. A táj- és kertépítész a megbízóval vagy a megrendelt szolgáltatással kapcsolatos üzleti titkot nem szolgáltatathat ki.

Tervezői költségbecslés

Az engedélyezési terv alapján a táj- és kertépítész tervezői költségbecslést készít a megbízó számára a táj- és kertépítészeti létesítményelemek várható fajlagos építési költsége szerint.

A tervezői költségbecslés a táj- és kertépítészeti létesítmény egészére vonatkozik. Ez az engedélyezési terv mélységének megfelelő főbb építési (növényültetési, tereprendezési és egyéb építési munkáinak) anyagmennyiség-számítása, továbbá becsült díjszámítása elvégzésén alapul. (Amennyiben a megbízó a megvalósításra beszállítót vagy kivitelezőt már kijelölt, akkor ezt közölnie kell a táj- és kertépítéssel, mert a létesítési költségeket a kijelölt vállalat árai meghatározzák. Ebben az esetben – amennyiben ezt a tervezési szerződés nem határozza meg másként – a megbízó feladata a kijelölt vállalatok áairól adatszolgáltatást adnia a táj- és kertépítész számára.)

3. Kivitelezési tervkészítési szakasz

A kivitelezési tervkészítési szakasz csak a létesítési célú táj- és kertépítészeti létesítményekre vonatkozik. A kivitelezési tervkészítési szakasz a megbízó külön előírása alapján, illetve a vonatkozó építési engedélyben meghatározottak szerint a következő tartalommal végezhető:

Teljes körű kivitelezési terv

A megbízó által jóváhagyott és a hatóság által engedélyezett terv és költségbecslés alapján (vagy ha a létesítmény nem engedélyköteles, akkor a megbízó által jóváhagyott előkészítő terv alapján) a táj- és kertépítész elkészíti a táj- és kertépítészeti létesítmény kivitelezési tervét a szükséges részletrajzokkal és meghatározásokkal, amely alkalmas a létesítmény teljes körű kivitelezési munkáinak elvégzésére. A tevékenység végeredménye a teljes kivitelezési tervdokumentáció és árazott tervezői költségvetési kiírás. (Ezt az alábbiak és részletesen a szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza.) A kivitelezési terv tartalmazza a táj- és kertépítészeti létesítmény megvalósításához szükséges összes növényzet, építmény, berendezés, valamint felszerelés megrendeléséhez, szállításhoz, továbbá beépítéséhez (növénykiültetéséhez), elhelyezéséhez elengedhetetlenül szükséges részletes műszaki tervezői meghatározásokat, kitézési adatokat, a tervezői nyilatkozatokat, a kivitelezés módjára, a kivitelezési helyszín biztosítására (védelmére) vonatkozó összes előírást, a környezetvédelmi meghatározásokat és előírásokat.

A táj- és kertépítész a szaktervezőkkel együttműködve készíti el a létesítmény kivitelezési tervét olyan méretarányban, hogy a szükséges részletrajzokkal és meghatározásokkal együtt a létesítmény megvalósítása egyértelműen elvégezhető legyen.

A kivitelezési terv méretaránya a helyszínrajzokat tekintve igazodik az épületek és más építmények terveihez. Az összefoglaló kertépítészeti (szabad tér építészeti) terv, a tereprendezési terv és a növénykiültetési terv, továbbá a kitézési tervek azonos léptékben készülnek, legalább M=1:500 vagy M=1:200 léptékben. A részlettervek léptéke a létesítmény jellegétől függően választandó meg.

A kivitelezési terv tartalmazza a beépítendő anyagokra, növényzetre, szerkezetekre és berendezésekre, valamint a kivitelezésre vonatkozó összes szakági műszaki leírást. (A kivitelezési terv nem tartalmazza az olyan speciális berendezés, illetve felszerelés műhelytervét, melynek gyártása, illetve szerelése egyedi szakkivitelezői vagy gyártástechnológiai ismereteket igényel.)

Építési mennyiségek

A kivitelezési terv alapján a táj- és kertépítész összesíti a kivitelezési munkák mennyiségét, továbbá minőségét is egyértelműen meghatározza: méret- és mennyiség-kimutatást készít. (Pl. a telepítendő növényzet pontos megnevezése, a növénynev és a kiültetési kor, ill. a méret, továbbá a minőség és mennyiség megadásával együtt.)

Költségbecslés

A kivitelezési munkák tételes mennyiségi és minőségi meghatározása alapján a táj- és kertépítész felülvizsgálja, szükség szerint módosítja az engedélyezési tervben meghatározott költségbecslését és kivitelezési tervi szintű tervezői költségbecslést készít.



A kivitelezési munkák előkészítési szakasza

Közreműködés

Kivitelezői lista és ajánlatkérés

A kivitelezési szerződés előkészítése

Felügyelet

A felügyelet időtartama

9

MEGVALÓSÍTÁSI SZAKASZOK

Az alábbi tevékenységeket a táj- és kertépítész az alapszolgáltatás részeként, szaktervezőivel együtt végzi.

4. Vállalkozásba adási szakasz

A kivitelezési munkák előkészítése során a táj- és kertépítész a megbízó által jóváhagyott kivitelezési terv és a jóváhagyott tervezői költségbecslés alapján közreműködik a megbízó által beszerzett építési ajánlatok tervezői szakmai véleményezésében, valamint az építési szerződés(ek) tervezői előkészítésében. A táj- és kertépítész a megbízó által elfogadott (kiválasztott) kivitelező számára szükség szerint a létesítmény helyszínén egy alkalommal ismerteti és magyarázza a kivitelezési tervet.

A táj- és kertépítész a Magyar Építész Kamara segédleteinek felhasználásával közreműködik a létesítmény kivitelezői vállalkozásba adásában.

A táj- és kertépítész összeállítja, majd a megbízóval jóváhagyatja az ajánlatkérési felhívást és dokumentációt. Ez a teljes körű kivitelezési tervből vagy az ajánlati (tender) tervből és a csatolt ajánlati felhívásból áll. Az ajánlati felhívás olyan szöveges munkarész, amely tartalmazza a kivitelezéssel, az építési helyszínnel, a kivitelezési feladat elvégzésével kapcsolatos – a kivitelezési ajánlathoz nélkülözhetetlen – összes fontos műszaki-, építésjogi-, valamint pénzügyi feltételt és elvárást, továbbá a megbízó saját maga által szabott egyéb feltételrendszert.

A táj- és kertépítész a létesítmény kivitelezésére általa leginkább alkalmasnak tartott kivitelező(k) és/vagy a megbízó által megnevezett kivitelező(k) számára, a megbízó külön felhatalmazásával és képviselőjében megküldi az ajánlatkérési felhívást és ajánlati (tender) dokumentációt. A tervet ismerteti és kivitelezői árajánlatot kér be. Alternatív megoldás lehet kivitelezői előminősítő eljárás lebonyolítása.

A táj- és kertépítész műszaki (megvalósítási) és pénzügyi szempontból véleményezi az ajánlatokat, ezután a tervek tartalmának leginkább megfelelő ajánlat kiválasztásával elkészíti az ajánlatok értékelését. Ez alapján tesz javaslatot a megbízónak a megfelelő kivitelező kiválasztására. (Alternatív megoldás lehet az ajánlati tárgyalás lefolytatása egyetlen kivitelezővel.)

A Magyar Építész Kamara vonatkozó szerződésmintái alapján a táj- és kertépítész előkészíti a kivitelezői szerződést.

5. Kivitelezési-felügyeleti szakasz

A kivitelezés-felügyeleti szakaszban a táj- és kertépítész csak abban az esetben tud az alapszolgáltatásként vállalt feladatainak eleget tenni, ha a tervezési szerződés is tartalmazza ezeket a tervezői tevékenységeket és a megbízó külön értesítést küld a kivitelezés megkezdéséről. A táj- és kertépítész számára a megbízó teremti meg annak jogi feltételeit, hogy az építési helyszínen megjelenhessen.

A táj- és kertépítész a felügyelet során a kivitelezés menetéhez, előrehaladásához mérten szükséges időközönként megjelenik az építési helyszínen, szemrevételezés útján megismerkedik a kivitelezés menetével és a munkák minőségével abból a célból, hogy a megbízó helyszíni képviselőjeként felügyelje: a kivitelezés a szerződésben vállalt műszaki feltételek, ill. az általa készített kivitelezési tervek szerint történik-e. A táj- és kertépítész ezzel a tevékenységével arra törekszik, hogy a megbízót megóvja a hibás, hiányos vagy az építési szerződés műszaki feltételeitől eltérő kivitelezéstől. A helyszíni szemlék alapján a táj- és kertépítész és a szaktervezők tájékoztatják a megbízót kivitelezés-felügyeleti tapasztalataikról. E tevékenység nem helyettesíti a helyszíni műszaki ellenőri és a tervezői művezetői tevékenységet, a táj- és kertépítész számára az építési munkák vonatkozásában nem jelent semmilyen jogi felelősségvállalást.

Az építés felügyelet a munkaterület átadás-átvételétől a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezéséig tart.

MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA • Táj- és kertépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata



Kapcsolat a kivitelezővel

A táj- és kertépítész az észrevételeket a megbízóval írásos állásfoglalásban közli. A táj- és kertépítész írásos állásfoglalását megadhatja más formában is, ha erre lehetőséget kap (pl. a kivitelező által vezetett építési naplóban vagy külön felvett jegyzőkönyvben). A táj- és kertépítész külön felhívás nélkül is teljesíti az építésfelügyeleti tevékenységet és minden olyan fontos kivitelezési szakaszban megjelenik az építés helyszínén, ami a terv maradéktalan teljesítése szempontjából döntő (pl. bontások, fakivágások, tereprendezés, növénytelepítés stb.). Ezek az időpontok általában nem határozhatók meg, mert mindenkor az építési feladat jellegétől és a kivitelezési időszakától (pl. évszak stb.) függnék.

Számlaigazolás

A táj- és kertépítész a megbízó külön intézkedése nyomán a kivitelező által benyújtott számlát áttekinti és megállapítja, hogy az abban foglaltak a terv szerinti teljesítésre vonatkoznak-e. Ez a tevékenység arra irányul, hogy a táj- és kertépítész tudása, ismerete és meggyőződése szerint megállapítsa: a munka megfelel-e a kivitelezői számla tartalmának, a vonatkozó jogszabályoknak, a hatóság által az építési szerződésben előírtaknak, továbbá a minőségtanúsítványok szerint az építési szerződésben, végül a tervben foglalt feltételeknek. Ez a tevékenység nem jelenti a táj- és kertépítész jogi felelősségvállalását a kivitelezői számla számszaki, pénzügyi, továbbá a kivitelező és a megbízó közötti szerződéses viszony tekintetében.

Műszaki átadás-átvétel

A táj- és kertépítész a kivitelező előzetes és megfelelő időben adott értesítésében megjelölt időpontban szemrevételezéssel áttekinti az elkészült létesítményt. A szemle, valamint a kivitelező tájékoztatása alapján felfedezett hibákat, hiányosságokat, sérüléseket, nem megfelelő növényzetet vagy más, a szerződéstől és a tervtől szemmel látható eltéréseket, megoldásokat írásban rögzíti, megállapítja a hibák kijavításának, ill. a hiányok pótlásának tervezői szempontból a legmegfelelőbbnek tekinthető határidejét. A kivitelező újbóli készre jelentését követően ez az eljárás megismétlődik. Ez a tevékenység nem jelenti a táj- és kertépítész jogi felelősségvállalását a kivitelező és a megbízó közötti olyan szerződéses viszony tekintetében, ami a műszaki átadás-átvétellel vonatkozik, mindez nem helyettesíti a műszaki ellenőri és a tervezői művezetői feladatokat, az utóbbi tevékenység végzése során adandó nyilatkozatokat.

Garanciális bejárás

A táj- és kertépítész a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésétől számított egy éven belül (vagy a következő növényi tenyészidőszakban) szemrevételezéssel megvizsgálja az elkészült létesítményt. A szemle alapján, továbbá a kivitelező és a fenntartó által átadott írásos helyzetjelentésre támaszkodva, valamint a megbízó írásos tájékoztatásában foglaltak figyelembe vételével az utólag észlelt hibás részek kijavítását (pl. növényzet pótlását) határozza meg írásban, amit a megbízó rendelkezésére bocsát. A táj- és kertépítésznek rögzítenie kell a kívánt szavatossági igényeket, továbbá meg kell állapítania azt, hogy az esetleg bekövetkezett növénypusztulás vagy más meghibásodás okai kivitelezői vagy fenntartói hibákra vezethetők-e vissza. Ez az írásos szakvélemény szemrevételezés alapján készül és amennyiben a kivitelezői, fenntartói hibák megítélése miatt különleges vizsgálatokra van szükség (pl. talaj mintavétele és laboratóriumi elemzése, növények gyökérzetének vagy egyéb részeinek speciális vizsgálata stb.), akkor ezek költségeit a megbízónak (vagy más érdekeltnek) külön kell biztosítani a táj- és kertépítész számára, mert ez a feladat, ill. költségvállalása nem képezi az alapszolgáltatás részét.

A táj- és kertépítész írásban nyilatkozik arról, hogy a jó teljesítésre az építési szerződés szerint visszatartott összeg kifizethető-e. Ez a tevékenység nem jelenti a táj- és kertépítész jogi felelősségvállalását a kivitelező, ill. a fenntartó és a megbízó közötti olyan szerződéses viszony tekintetében, ami a garanciális bejárásra vonatkozik, és mindez nem helyettesíti a műszaki ellenőri vagy tervezői művezetői feladatokat, ezek keretében adott nyilatkozatokat.

Különszolgáltatások azok a tervezési munkarészek, amelyeket a táj- és kertépítész az alapszolgáltatásokkal összefüggésben, de ezeknek a kiterjesztéseképpen külön megbízás alapján végez. Ezeket a szolgáltatásokat a táj- és kertépítész általában altervezők és szakértők bevonásával teljesíti. Külön díjazásért és külön megállapodás alapján a táj- és kertépítész köteles elvégezni az elvállalt alapszolgáltatásokkal összefüggő különszolgáltatásokat. A táj- és kertépítész által elvégzendő különszolgáltatásokról célszerű a tervezési szerződésben megállapodni, mert a táj- és kertépítészeti különszolgáltatások olyan, előre megállapítható részfeladatok, amelyekre vagy nincs minden esetben szükség a létesítmény megvalósítása teljes folyamatában, vagy nem szükségszerűen a táj- és kertépítész feladatait képezik.

1. Különszolgáltatások az előkészítő szakaszhoz

Előzetes tárgyalások, adatszolgáltatás

A táj- és kertépítész a megbízó céljait elemzi, tervezési program készíti. A táj- és kertépítész a megbízói adatszolgáltatást (tervezési program, a létesítmény előirányzott költségkerete stb.) a megbízótól kapja. Amennyiben a megbízó nem rendelkezik a táj- és kertépítészeti alapszolgáltatás alapadataival vagy ezek egy részével, akkor helyette és megbízása alapján külön díjazásért a táj- és kertépítész ezeket az alapadatokat előállíthatja részleges vagy teljes formában.

Helyszíni felmérések

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a szükséges felméréseket és vizsgálatokat a tervezési területről (pl. geodéziai felmérések, telekhatárok kitűzése, talajmechanikai vizsgálatok, részletes növényfelmérés).

A meglévő telek ill. terület, épületek, építmények, közművek, állagvizsgálat

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a tervezési területen, ill. telken az épületek, építmények, közművek felmérését és amennyiben a tervezési feladat elvégzése érdekében szükséges, akkor ezek állagvizsgálatát is, megfelelő szaktervezők bevonásával.

Közmű igények

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a tervezési területen tervezendő létesítmények közmű igényeinek meghatározását (pl. locsoló hálózat) és közreműködik a külső közműellátás tervezési feladatainak meghatározásában, majd megfelelő szaktervezők bevonásával annak elvégzésében.

Speciális rajzok, modellek készítése

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a megbízó által igényelt grafikai (3D) rajzokat vagy modelleket (pl. rajzolt vagy festett perspektíva, axonometria, épületmodell, számítógépes megjelenítés és animáció).

Megvalósíthatósági tanulmány

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti vagy elkészítteti a tervezendő létesítmény jellege szerinti, a megbízó előzetes szándékainak tisztázása, továbbá a későbbi engedélyezés a megvalósítás összes lényeges és meghatározó szempontját tartalmazó elemző megvalósíthatósági tanulmányt.

2. Különszolgáltatások az engedélyezési tervkészítési szakaszhoz

Környezeti hatásvizsgálat készítése

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a vonatkozó országos jogszabályban meghatározott esetekben szükséges környezeti hatásvizsgálatot.

Egyéb tervek

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elkészítteti az alapszolgáltatásokkal összefüggésben megrendelt hatósági engedélyhez kötött építészeti-műszaki tervdokumentációkat (pl. bontási, elvi engedélyezési, régészeti, műemlék-kutatási, ill. feltárási, rendeltetés-megváltoztatási, használatbavételi, fennmaradási engedélyezési stb.) terveket.

Hatósági eljárások

A megbízó külön megbízása és írásos meghatalmazása alapján a táj- és kertépítész beszerzi vagy beszereztteti a tervmegvalósításához szükséges hatósági engedélyeket vagy eljár az engedélyek beszerzése ügyében a megbízó helyett. A tervezési szerződésben célszerű rögzíteni azt, hogy a feladatok elvégzése során a táj- és kertépítész a hatósági engedély megbízó által elvárt határidőre történő beszerzésében eredményfelelősséggel nem tartozhat.

Ajánlati (tender) terv készítése

Szakovélemények

Költségvetés, üzemelési (fenntartási) költség

3. Különszolgáltatások a kivitelezési tervkészítési szakaszhoz

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti az építési engedélyezési terv (vagy az építési engedélyezési szintű terv) felhasználásával az ajánlati (tender) tervet. Ez a terv mindazon részleteket tartalmazza, amelyek a táj- és kertépítészeti létesítmény teljes körű megvalósításához szükségesek (műszaki meghatározások, a telepítendő növényzet kivitelezési meghatározása, műszaki megoldások, részletes méret- és mennyiségi kimutatások stb.). Az ajánlati (tender) tervnek minden olyan tervi elemet kell tartalmaznia, amelyek a létesítmény kivitelezése műszaki-, környezeti-, jogi-, pénzügyi- és időigényének meghatározásához feltétlenül szükségesek. Tartalmazza mindazon egyeztetések lefolytatását is, melyek a kivitelezői ajánlatadáshoz nélkülözhetetlenek.

A tevékenység végeredménye az ajánlati (tender) tervdokumentáció, a tételes mennyiségsszámítás és a minőségi meghatározások, melyekre teljes körű kivitelezési ajánlat adható. Az ajánlati (tender) dokumentáció tervi és szöveges munkarészekből áll.

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a különleges tervezési területi adottságok vagy tervi folyamatok során szükségessé váló speciális vizsgálatokat és szakovéleményeket.

A szakovélemények általában a következők lehetnek:

- állag(állapot)meghatározó szakovélemény (pl. táj- és kertépítészeti létesítmény egyes elemeire vagy egészére vonatkozó szakovélemény, részletes növényállapot vizsgálat stb.);
- a létesítmény egészének, illetve állapotának módosítására vonatkozó elvi kérdésekkel és/vagy konkrét megoldási javaslataival foglalkozó szakovélemény (pl. növényápolási feladatok meghatározása, speciális növényültetési feladatok meghatározása, speciális talajvizsgálat talajcsere miatt stb.);
- a megbízó egyes műszaki vagy egyéb kérdéseit megválaszoló szakovélemény (pl. útburkolat építési megoldásainak megválasztása vagy a bekövetkezett burkolati meghibásodás okainak és a javítás feltételeinek vizsgálata, sérült, illetve tönkrement növényzet ápolási kérdéseire vonatkozó vizsgálatok).

A táj- és kertépítészeti szakértői tevékenységbe a következő feladatok tartoznak:

- a feladat tisztázása;
- a megbízó által a különszolgáltatások keretében megrendelt szakovélemény elvégzéséhez szükséges információk, alapadatok beszerzése;
- az egyes szaktervező (pl. szakintézet, laboratórium stb.) által végzendő mérések és vizsgálatok (pl. növény-egészségügyi vizsgálatok) körének meghatározása, valamint közreműködés ezek elvégeztetésében, továbbá az ilyen szaktervező által adott eredmények beépítése a táj- és kertépítészeti szakértői munkába;
- a beszerzett információk és vizsgálatok (pl. talajminőség vizsgálat) alapján táj- és kertépítészeti szakértői állásfoglalás vagy elvi javaslat kidolgozása írásos szakovélemény formájában.

A táj- és kertépítészeti szakovélemény a szakértői tevékenység munkaigénye szerint lehet:

- egyszerű szakovélemény (amelynél az adatként megkapott, továbbá a szemrevételezéses vizsgálattal beszerezhető információk mérlegelésével alakítható ki a szakmai állásfoglalás);
- részletes szakovélemény (amelynél szükséges, hogy a szakértő legalább egyszerűbb, helyszíni ellenőrző méréseket végezzen, – pl. termőföldrég vastagság vizsgálat – és az értékelést ezekre a vizsgálatokra alapozza);
- részletes szakovélemény felméréssel (amelynél a részletes szakovélemény elkészítéséhez a szakértőnek tételes és a végleges szakovélemény kialakításához minden lényeges részlelem vizsgálatát tartalmazó felméréssel kell az adatok egy részét vagy teljes egészét előállítania, illetve beszereznie, – pl. az építési terület teljes felmérése – a növényállomány tételes felmérésével, a talajrétegződés vizsgálatával, a meglévő vagy beépített közműhálózatok működőképességének vizsgálatával, talajszennyezettségi vizsgálattal stb.).

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elkészítteti az aktuális kivitelezői árszinten összeállított költségvetési kiírást, a kivitelezési terv alapján, valamint a várható üzemelési (fenntartási) költségsszámítást.

Tervváltozatok

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elkészítteti a tervváltozatokat (egyes meghatározott rész megoldások változatait) a kivitelezői ajánlatkéréshez. A tervezési szerződésben célszerű meghatározni a változatok számát és azt, hogy ezek a teljes létesítményre vagy annak egyes, jól körülhatárolható részére vonatkoznak-e.

4. Különszolgáltatások a vállalkozásba adási szakaszhoz

Közbeszerzés

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a közbeszerzés keretében (beruházás-lebonyolító szakértő bevonásával) a közbeszerzési eljárás szabályai szerinti kivitelezés előkészítés szervezését. (Kivitelező kiválasztása, vállalkozásba adás.)

5. Különszolgáltatások a kivitelezés felügyeleti szakaszhoz

Műszaki ellenőrzés

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elvégzi, illetve elvégezteti (műszaki ellenőr bevonásával) a létesítmény kivitelezésének folyamatos műszaki ellenőrzését. Jelenleg országos jogszabály nem vonatkozik „táj- és kertépítész műszaki ellenőr” képzésére, minősítésére és működési feltételeinek meghatározására. Ezért, amíg erről jogszabály nem rendelkezik, a táj- és kertépítész az alábbi feltételek mellett végezhet műszaki ellenőrzést és jogosult építési napló bejegyzésre:

A táj- és kertépítész, valamint szaktervezői a megbízó megrendelése és meghatalmazása alapján teljesít műszaki ellenőrzést.

A táj- és kertépítészeti műszaki ellenőrzés a megbízó érdekeinek képviselését jelenti a munkaterületen a kivitelezési terv szerinti létesítménynek az építési (létesítési) engedélyben, továbbá az építési szerződésben rögzített feltételek szerinti megvalósítása ellenőrzésénél. A táj- és kertépítészeti műszaki ellenőrzés nem tartalmazza az építésirányítás (-vezetés, -szervezés), a felelős műszaki vezető feladatainak és kötelességeinek elvégzését.

A táj- és kertépítész műszaki ellenőr a tevékenység során együttműködik a megbízóval, a kivitelezővel és a tervezővel, de mindenkor a megbízó képviselésében jár el.

Az építési műszaki ellenőr feladatát jelenleg a 158/1997. sz. Korm. rendelet szabályozza, mely „táj- és kertépítészeti műszaki ellenőri” tevékenységről nem szól. Ezért a táj- és kertépítészeti létesítmény egyes szak-kivitelezési feladatainak műszaki ellenőrzésénél (pl. közművek, utak építése stb.), – melyekre a hivatkozott rendelet vonatkozik –, a megbízó megrendelése alapján a táj- és kertépítésznek kötelezően kell biztosítania olyan műszaki ellenőrt, aki megfelelő műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkezik.

A táj- és kertépítész műszaki ellenőri feladata különösen az egész létesítmény (tereprendezés, növényzet, burkolatok stb.) kitűzése helyességének, a beépített anyagok, a növényzet mennyiségének és minőségének ellenőrzése a kivitelezési terv, valamint az építési szerződés szerint. A táj- és kertépítész műszaki ellenőri feladata a hatósági engedélykés, valamint előírások, a kivitelezési szerződésben rögzített feltételek, határidők és a minőségi előírások megtartásának folyamatos ellenőrzése. A táj- és kertépítész műszaki ellenőr a hatóságok által az építési (létesítési) engedélyben előírt egyéb szakvélemények és vizsgálatok, nyilatkozatok meglétét is ellenőrzi (pl. előírt környezetvédelmi, illetve szennyezettségi felmérések, befogadó nyilatkozat megléte szennyezett anyag elszállításához stb.).

A táj- és kertépítész műszaki ellenőri feladata az építési naplóbejegyzés elvégzése, ellenjegyzése, az egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, illetőleg észrevételezése, továbbá az építési (növényültetési stb.) hibáknak, hiányosságoknak és a tervtől vagy az építési szerződéstől, vagy a hatósági előírásoktól vagy a szabványoktól való eltéréseknek az építési naplóba történő bevezetése.

A táj- és kertépítész műszaki ellenőri feladatai között jogosult a műszaki és/vagy a gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtételére a megbízónak. A táj- és kertépítész műszaki ellenőr az egyes építményfajták, a növénytelepítés műszaki, a növénytelepítéssel összefüggő biológiai (dendrológiai, növényélettani, zöldfelület-fenntartási stb.) kérdésekben az építési technológiával, a kivitelezhetőséggel, valamint az ezekkel összefüggő biztonsági előírásokkal kapcsolatban ellenőrzésre jogosult és mindez a feladatát képezi.

Tervezői művezetés

A táj- és kertépítész műszaki ellenőr a beépített anyagok, szerkezetek és berendezések, különösen az ültetendő vagy kezelendő növényzet és földanyagok minőség tanúsításának ellenőrzésére jogosult és ez a feladatát képezi.

A táj- és kertépítész műszaki ellenőr a kivitelezőnek utasításokat adhat, melyek után teljes körű (műszaki és jogi) felelősséggel tartozik.

A táj- és kertépítész műszaki ellenőr jogosult az építési munkák eltakarás előtti mennyiségi és minőségi ellenőrzésére (pl. talajcsere elvégzésének ellenőrzése).

A táj- és kertépítész műszaki ellenőr jogosult az átadás-átvételi eljárásban való részvételre és vélemény-nyilvánításra.

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész tervezői művezetéssel ellenőrzi és segíti kivitelezési tervei megvalósulását, részben szerzői jogainak tiszteletben tartása, részben a megbízó érdekeinek képviselete érdekében. A táj- és kertépítész a kivitelező számára a tervezői szempontok érvényesítését szöveges és tervi magyarázattal, tanácsadással segíti, észrevételeit az építési naplóban rögzíti. Erre a különszolgáltatásra abban az esetben kerülhet sor, amikor az alapszolgáltatásban a megbízóval kötött tervezői szerződés szerint nem a táj- és kertépítész végzi a kivitelezés felügyeletét.

Tervezői művezetésre csak az illető táj- és kertépítészeti létesítmény tervezője (vagy a létesítmény tervezésében részt vett szaktervezője) vállalkozhat az alábbi feltételek mellett:

A táj- és kertépítész a megbízó helyszíni képviselőjeként az általa szolgáltatott táj-, illetve kertépítészeti-műszaki tervek – a megbízó és a kivitelező között létrejött építési szerződésben vállalt – kivitelezését tervezői szempontból ellenőrzi, a munkaterület átadás-átvételétől a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezéséig.

A táj- és kertépítész a folyamatos kivitelezés végezhetőségének megfelelően a szükséges időközönként megjelenik az építési helyszínen, és szemrevételezés útján megállapítja a kivitelezés menetével és a munkák minőségével kapcsolatos összes körülményt. Ezt azért teszi, hogy ellenőrizze: a kivitelezési munkálatok (építés, növényültetés stb.) a befejezés után a tervnek és az építési szerződésben foglaltaknak megfelelnek-e. E tevékenység nem jelenti azt, hogy a táj- és kertépítész kimerítően és folyamatosan ellenőrizné az elkészült vagy készítés alatt álló munkák mennyiségét, minőségét, mert ez a műszaki ellenőr feladata. A helyszíni szemlék alapján a táj- és kertépítész, mint tervező tájékoztatja a megbízót a kivitelezés menetéről, a munkák minőségéről, továbbá törekszik arra, hogy megóvja a megbízót a hibás, hiányos, vagy a kivitelezési tervtől és az építési szerződéstől eltérő kivitelezéstől. A táj- és kertépítész ezt a tájékoztatási jogát az építési naplóbejegyzés útján gyakorolja.

A táj- és kertépítész a tervezői művezetés keretében a kivitelezőnek (alkalmazottainak, alvállalkozóinak stb.) nem adhat utasítást, nem irányítja munkájukat. A táj- és kertépítész nem felelős a kivitelezés során alkalmazott eszközökért, eljárásokért, technológiáért, az építési munkák sorrendjéért, menetéért, az élet- és vagyonbiztonság érdekében hozott intézkedésekért, azok betartatásáért. Ezek a kivitelező felelősségi körébe tartoznak. A táj- és kertépítész jogilag nem felelős azért, ha a kivitelező az építési szerződésben foglaltaknak hibásan, hiányosan, késedelmesen vagy attól eltérően tesz eleget.

A táj- és kertépítész megvizsgálja a kivitelezési tervtől, az építési szerződéstől eltérő kivitelezési megoldásokat, de csak a kivitelező által előterjesztett adatok összhangja és a tervvel való egyezés szempontjából. A táj- és kertépítész vizsgálatának nem tárgya az előterjesztés teljessége és helyessége, a mennyiségek, méretek ellenőrzése. Rész jóváhagyása nem jelenti az egész jóváhagyását. Anyag- és termékminta jóváhagyása nem jelenti a minőség szavatolását. A minőségtanúsítvány, vizsgálati eredmény azt bizonyítja, hogy az anyag, berendezés, növény, felszerelés megfelel a tervnek, az építési szerződésnek, jogszabályoknak és a hatóság előírásainak.

A kivitelező által beterjesztett módosítás tervező általi jóváhagyásához kellő időt kell biztosítani, hogy a táj- és kertépítész körültekintő és megalapozott véleményét alkothasson.

A táj- és kertépítész feladata – a készütségi foktól függetlenül – a tervnek és az építési szerződésnek nem megfelelő munkát visszautasítani, indokolt esetben kiegészítő ellenőrzést vagy vizsgálatot elrendelni. A kiegészítő ellenőrzés és vizsgálat költségeiről az építtetőt tájékoztatni kell. A táj- és kertépítész e feladata nem jelenti azt, hogy a kivitelező vagy a műszaki ellenőr kötelezettségeit és felelősségét átvállalja.

Megvalósulási terv

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti vagy elkészítteti a kivitelező által szolgáltatott adatokra támaszkodva (eltakarás előtti bemérések stb.), szükség szerint a maga által elvégzett helyszíni mérések és vizsgálatok alapján a megvalósulási tervet. A megvalósulási tervnek a létesítmény összes elemét (közművek, terepszintek, építmények, burkolatok, növényzet stb.) megfelelően kell tartalmaznia ahhoz, hogy a fenntartási-üzemeltetési tevékenység szakszerűen legyen végezhető.

Egyéb táj- és kertépítészeti különszolgáltatások és kiegészítő szolgáltatások

Korszerűségi felülvizsgálat

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a létesítményre készült terv korszerűségi felülvizsgálatát. A táj- és kertépítészeti terv korszerűségi felülvizsgálatát általában a terv kiadásától számított két évet követően, vagy a hatósági engedélyben meghatározott időtartam leteltét követően kell elvégezni. Ugyancsak tervezői korszerűségi felülvizsgálat szükséges, ha a tervezői szolgáltatást a megbízó előzetes szüneteltetést követően folytatni kívánja, vagy a vonatkozó hatósági engedély meghosszabbításra szorul, továbbá ha vonatkozó jogszabályváltozás ezt indokolja. A korszerűségi felülvizsgálat elvégzése esetén a táj- és kertépítész korábban készült terveit a felülvizsgálat idején érvényes jogszabályokban, szabványokban foglaltak szerint felülvizsgálja és írásban nyilatkozik a tervek alkalmasságáról vagy a megváltoztatás szükségességéről. Amennyiben a felülvizsgált tervek módosításra szorulnak, a megbízóval történt megállapodás szerint – célszerűen tervezési szerződésben rögzített módon – köteles elvégezni a tervmódosítást.

Kivitelezés-módosítás

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elkészíti, illetve elvégezteti a kivitelezés-módosítást, aminek esetei a következők:

- A táj- és kertépítész feladata a kivitelezési szerződés műszaki részének módosítása (kivitelezés-módosítás). Ekkor a kivitelezés-módosítás elvégzése, továbbá a tervek módosítása a megbízó igényei következtében és jóváhagyása céljából végzendő különszolgáltatás. A tervmódosítás szükséges mértékét a tervező határozza meg, de a módosítások során nem térhet el a hatósági engedélyben foglaltaktól.
- Kivitelezés-módosítás hiányában, a kivitelezés során a táj- és kertépítész csak olyan kisebb jelentőségű műszaki intézkedést hozhat, amely összhangban áll az építési szerződéssel, nem módosítja annak tartalmát, díját és a határidőket, továbbá megfelel a hatósági engedélynek.

Állásfoglalás

A megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész állásfoglalást készít a következő esetekben és módon:

- A megbízó vagy a kivitelező írásbeli kérésére a táj- és kertépítész állást foglal a közöttük felmerülő – a kivitelezési tervre visszavezethető – vitás kérdésekben. A táj- és kertépítész ilyen állásfoglalásában pártatlan. Jóhiszeműen és a tervezésre vonatkozó jogszabályok betartásával adott állásfoglalása következményeit illetően mentes minden jogi felelősségtől.
- Az állásfoglalást írásban és/vagy rajzban, az indokolt időn belül kell elkészíteni, és mindkét fél részére el kell juttatni.
- Ha a kivitelezési szerződéssel összhangban áll, esztétikai kérdésekben a táj- és kertépítész döntése végleges.
- A vitás kérdés – a táj- és kertépítész állásfoglalásától függetlenül, továbbá az esztétikai döntések kivételével – a megbízó és a kivitelező között jogvita tárgya lehet.
- Ha a táj- és kertépítész foglal állást a vitás szavatossági igény, kivitelezés-módosítás (elmaradó, illetve többletmunka, olcsóbb, illetve drágább anyag) építési költségéről, a megtakarítások és ráfordítások egyenlegét a kivitelezési szerződésben meghatározott eljárással állapítja meg. Ilyen eljárás hiányában a tételes árazott költségvetés alapján – ha ez nem áll rendelkezésre –, az egyenleget a következő költségelemek figyelembe vételével kell megállapítani: anyagár, munkadíj, munkadíjra eső általános (rezsi) költség, szállítási költség, anyagmozgatási költség, eszköz- és technológiai berendezés bérleti díja, biztosítási díjak, méltányos haszon (általában 5 %). Szavatossági igény esetén további költségelem a kiegészítő szolgáltatások munkadíja és költségtérítése.
- A táj- és kertépítész határozza meg, hogy az építési költségelemek megállapításához mely adatok szükségesek, és azokat a kivitelező köteles szolgáltatni.

Számlaigazolás

A számlaigazolás különszolgáltatásnak minősül, ha a megbízó ezt a tervezői tevékenységet az alapszolgáltatás részeként nem igényelte. Ebben az esetben a megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elvégzi a számlaigazolási feladatot.

A táj- és kertépítész a terv és a kivitelezési szerződés alapján elbírálja a kivitelező által benyújtott számlát, és nyilatkozik arról, hogy kifizethető-e, azaz számlaigazolást ad.

A kivitelező számlájának igazolása, a kivitelező által benyújtott számla tartalmán, az általa szolgáltatott adatokon, valamint jogszabályban, hatóság által és a kivitelezési szerződésben előírt minőségtanúsítványokon, vizsgálatok eredményén alapul. Annak megállapítására szorítkozik, hogy az elkészült létesítmény(rész) a táj- és kertépítész tudása, ismerete és meggyőződése szerint megfelel a kivitelezési szerződésben foglaltaknak.

A számla igazolása nem jelenti azt, hogy a táj- és kertépítész kimerítően és folyamatosan figyelemmel kísérte a kivitelezés menetét, a munkák minőségét, ellenőrizte a kivitelezés (gyártás) során alkalmazott eszközök, eljárások, technológiák alkalmasságát, átvizsgálta az anyag-, valamint alvállalkozói számlákat, minőségtanúsításokat, bizonylatokat, egyéb adatokat, s tisztázta volna, hogy a kivitelező a korábban felvett előleggel hogyan gazdálkodott. Ezek a műszaki ellenőr feladatai. A számlaigazolás nem jelenti az eltakart munkák szemrevételezéssel nem látható hibáinak, továbbá a hiányos, sérült, szennyezett, vagy a nem működő berendezésekkel kapcsolatos hiányosságok felismerését (pl. nem látható növénykárosodás).

Fokozatos fizetés esetén igazolt részösszeg nem jelenti, hogy az elkészült munkarész a költségvetésnek megfelel, illetve a kivitelezett munkarésszel értékarányos.

Műszaki átadás-átvétel

A műszaki átadás-átvételi eljárásban a tervezői részvétel különszolgáltatásnak minősül, ha a megbízó ezt a tervezői tevékenységet az alapszolgáltatás részeként nem igényelte. Ebben az esetben a megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész a műszaki átadás-átvételi eljárásban az alábbiak szerint vesz részt:

- A kivitelező értesítésében megjelölt időpontban a táj- és kertépítész szemrevételezéssel, ha szükséges, működés közben (próbaüzem, pl. díszkút esetében) megvizsgálja az elkészült táj-, illetve kertépítészeti létesítményt vagy annak az építési szerződésben meghatározott önálló részét (helyszíni bejárás).

Ezt, és a kivitelező tájékoztatása alapján felfedezett hibákat, hiányokat, sérüléseket, szennyeződések, nem működő részeket, a pótlásra szoruló növényzetet, a kivitelezési szerződéstől eltérő megoldásokat írásban rögzíti. A kapott adatok alapján felülvizsgálja mindezek becsült kivitelezési költségét, elbírálja a kivitelező által benyújtott végszámlát, és nyilatkozik arról, hogy kifizethető-e.

A kivitelező értesítésében megjelölt időpontban kitűzött átadás-átvételi eljárás során a táj- és kertépítész átveszi a kivitelezési szerződésben, valamint a jogszabályban előírt minőségtanúsítványokat, vizsgálati eredményeket, jótállási nyilatkozatokat, használati, illetve karbantartási utasításokat, és továbbítja a megbízónak.

Utó-felülvizsgálat

A táj- és kertépítészeti létesítmény utó-felülvizsgálata tervezői különszolgáltatásnak minősül, ha a megbízó ezt a tervezői tevékenységet az alapszolgáltatás részeként nem igényelte. Ebben az esetben a megbízó külön megbízása alapján a táj- és kertépítész elvégzi az utó-felülvizsgálatot az alábbiak szerint:

- Az utó-felülvizsgálat elvégzése legkorábban a műszaki átadás-átvételtől számított egy éven belül (vagy a következő növényi tenyészidőszakban) esedékes, a megbízó előzetes írásbeli értesítése és megbízása alapján.
- Az utó-felülvizsgálati eljárás során, a táj- és kertépítész szemrevételezéssel és helyszíni bejárás alkalmával külön vizsgálati módszerek alkalmazása nélkül (pl. talajminőség vizsgálat nélkül), működés közben megvizsgálja az elkészült táj-, illetve kertépítészeti létesítményt vagy annak az építési szerződésben lehatárolt önálló részét (pl. a kiültetett növényzetet). Az utó-felülvizsgálati bejárás, valamint a megbízó és a kivitelező által szolgáltatott adatok alapján ellenőrzi az utólag észlelhető hibás részek kijavítását, illetve kicserélését (pl. meghibásodott burkolat, tönkrement növényzet stb.).
- Írásban rögzíti az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket és azok megállapított (a tervező által becsült) kivitelezési költségét, elbírálja a kivitelező által benyújtott számlát, végül nyilatkozik arról, hogy a benyújtott számla alapját képező műszaki megoldás (szavatosság keretében vagy egyébként, utólag elvégzendő munka) szakmai szempontból elfogadható-e.

Egyéb különszolgáltatások

Kiegészítő szolgáltatások

A következők tartoznak ide:

- a táj- és kertépítész a megbízó által szolgáltatott egyéb terveket és más adatokat ellenőrzi;
 - a táj- és kertépítész a tervezési terület meglévő állapotának egyes speciális, különlegesen részletes vizsgálatát elvégzi vagy elvégezteti (pl. hidrobiológiai vizsgálat, ökológiai állapotfeltárás, talaj termőképesség vizsgálat, növény-egészségügyi vizsgálat stb.);
 - a táj- és kertépítész a hatóság által előírt előzetes, és szükség esetén részletes környezeti hatásvizsgálatot, régészeti feltárást készít, vagy más vizsgálatot, kutatást, feltárást, szakvéleményt, tanulmányt (pl. műemléki) és ajánlást készít;
 - a táj- és kertépítész a kivitelezés lebonyolítását végzi, több kivitelező munkáját összehangolja;
 - a táj- és kertépítész közreműködik grafikai tájékoztató rendszer tervezésében: a követelmények meghatározásában, az adatszolgáltatás összeállításában, a rendszer kiválasztásában;
 - a táj- és kertépítészeti létesítmény népszerűsítéséhez a táj- és kertépítész kiadványt készít,
 - a táj-, illetve kertépítészeti létesítmény beüzemelése alatt a táj- és kertépítész tanácsokat ad, karbantartási, használati és fenntartási utasításokat készít (pl. meghatározza a speciális növényápolási feladatokat);
 - a táj- és kertépítész a kivitelező által készített kivitelezési terveket vizsgálja a megbízó szempontjából;
- végezetül minden olyan, az alap-, valamint különszolgáltatásokhoz nem tartozó, eddig fel nem sorolt,
- a táj- és kertépítészeti gyakorlatban nem szokásos szolgáltatást végez,
- amelyről a táj- és kertépítész, ill. a megbízó megállapodott.

A kiegészítő szolgáltatások nem a táj- és kertépítész saját tervezői tevékenységének az eredményei. A megbízó, ill. a táj- és kertépítész által kötött szerződésben célszerű meghatározni e szolgáltatások, valamint költségek körét, melyek az alapszolgáltatástól – annak tartalmától és díjától – elválasztandók. A kiegészítő szolgáltatások költségeiről a táj- és kertépítész tételes nyilvántartást köteles vezetni, melyet a költségek elszámolásakor a megbízó rendelkezésére kell bocsátania (amennyiben a szerződés ezt másképp nem tartalmazza).

A kiegészítő szolgáltatások és költségek a következők:

- a tervdokumentáció többlet sokszorosítása, dokumentálása és postázása, költségei;
- a különleges igényű dokumentálás és ennek költségei (pl. posztterek, nagyméretű színes nyomatok, stb.);
- az alapszolgáltatáshoz a megbízó hozzájárulásával felhasznált szabadalmi jogdíj; szakfordítói költségek; külföldi közreműködővel (pl. társtervezővel) kapcsolatos költségek;
- a táj- és kertépítészeti alapszolgáltatás megvalósulásában érdekelt hatóságok, közmű szolgáltatók által felszámított illetékek, igazgatási, adatszolgáltatási díjak és költségek.

**A szerződés típusai,
megrendelés****ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK**

Az általános szerződési feltételek a táj- és kertépítész és a megbízó közötti szerződés részévé akkor és annyiban válnak, amennyiben ezt a felek írásban (szerződésben) kikötik.

A táj- és kertépítészeti szolgáltatások során a tervezési, tervkészítési szakaszok 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, a megbízási szerződés alapján pedig a megbízott a tevékenység gondos ellátására köteles. A honorárium a megbízottat akkor is megilleti, ha gondos ügyvitele ellenére az eredmény elmarad. (Pl. a táj- és kertépítész önhibáján kívül nem jön létre hatósági engedély, de ebben az esetben is eleget kell tenni a terv készítésére vonatkozó összes jogszabályi feltételnek.)

A gyakorlatban javasolható a tervezési szerződés elnevezés, ami a megbízási szerződések körébe tartozik.

A táj- és kertépítész írásos, tételes tervezői árajánlatának megküldését követően a megbízó a megrendelést írásban adja meg. A megrendelés megadása lehetséges „munkakezdési engedéllyel” abban az esetben, ha a szerződés még nem jött létre, de a megbízó a tervezési (szolgáltatási) feladat végrehajtásának mielőbbi megkezdését kéri. A munkakezdési engedélynek tartalmaznia kell a táj- és kertépítész árajánlatának megfelelően a megkötendő szerződés legfontosabb tartalmi feltételét (tervezési feladat, adatszolgáltatás, tervezési díj, határidő).

Célszerű azonban, ha a felek rögtön szerződésben állapodnak meg.

Szerződő felek

A tervezési szerződés esetén a szerződő felek az építész (táj- és kertépítész) és a megbízó. Szerződéses szempontból építésznek minősül a táj- és kertépítészeti tervezési jogosultsággal bíró személy.

1. A táj- és kertépítész feladatai és kötelezettségei**A táj- és kertépítész
szolgáltatása**

Az építész (táj- és kertépítész) a mű megtervezésére valamint azon szolgáltatásoknak a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelő, a szakmai követelmények betartásával történő, a felek közti együttműködés kötelezettségét figyelembe vevő teljesítésére, valamint átadására köteles, amelyben a felek kifejezetten megállapodtak.

**A táj- és kertépítész
hatásköre**

Az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásainak végzése során a szakmai és etikai szabályok betartása mellett a megbízó érdekeinek és a tervezési szerződésben rögzített utasításainak megfelelően köteles eljárni.

Az építész (táj- és kertépítész) élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, építési vagy hatósági előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, a MÉK etikai szabályaival ellentétes szolgáltatást nem végezhet, illetve ilyen utasításokat nem hajthat végre, még akkor sem, ha erre a megbízó kifejezetten felszólítja.

Az építész (táj- és kertépítész) a kiadott vagy jóváhagyott terveken a megbízó tudomása és jóváhagyása nélkül semmilyen lényeges módosítást nem végezhet, azt nem egészítheti ki, abból semmit nem hagyhat ki, kivéve amennyiben ez szakmai kötelessége, illetve amennyiben ez a kivitelezés során szükségessé válik. Ezen esetekben a megbízót késedelem nélkül értesíteni kell.

Az építész (táj- és kertépítész) köteles előzetesen felhívni a megbízó figyelmét arra, ha a terv vagy a kapott tervezési program a megbízó számára kockázatos, célszerűtlen vagy gazdaságtalan eredménnyel járhat.

A tervezési szerződés alapján az építész (táj- és kertépítész) a megbízóval vagy a tervezett létesítménnyel kapcsolatban a birtokába jutott üzleti adatokat, tényeket, információkat bizalmasan kezeli, azokat a tervezési szerződéssel össze nem függő célra nem használja fel, harmadik személynek nem adja tovább.

Alkalmazott szabványok

Az építész (táj- és kertépítész) a magyar szabványokat, 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 megbízó feladata, vagy ezeket a tervező csak külszolgáltatásként teljesíti.

Szaktervezők, szakértők, társtervezők

A felek a tervezési szerződésben megállapodhatnak abban is, hogy a terv készítéséhez elengedhetetlenül bevonandó szaktervezőket, szakértőket a megbízó bízta meg. Ezek a táj- és kertépítéssel együttműködő társtervezőknek minősülnek. Ebben az esetben az építész (táj- és kertépítész) csak a szaktervezők munkájának koordinációjáért és a terv egészébe illesztéséért felel. Ez a tevékenység csak azoknak – a társtervezők számára szükséges – alapadatoknak és adatszolgáltatásoknak az átadását jelenti a táj- és kertépítész feladataként, amelyek a saját tervezési tevékenysége révén keletkeztek.

A megbízó által megbízott társtervezők számára a megbízó biztosítja az adatszolgáltatást. Abban az esetben, ha a táj- és kertépítész tudomást szerez arról, hogy a társtervező tervezői hibát vétett és ez lényegesen hathat a tervezett létesítményre, akkor köteles ezt haladéktalanul a megbízó tudomására hozni. A társtervezők munkájának koordinálása, illetve az általuk nyújtott szolgáltatásnak a teljesítés egészébe illesztése a táj- és kertépítész joga és feladata.

Altervezők, generáltervező

A felek a tervezési szerződésben megállapodhatnak abban is, hogy a terv készítéséhez elengedhetetlenül bevonandó szaktervezőket, szakértőket az építész (táj- és kertépítész) bízta meg. Ezek a szaktervezők a táj- és kertépítéssel együttműködő altervezőknek minősülnek. Ebben az esetben az építész (táj- és kertépítész) generáltervezőnek minősül.

A táj- és kertépítész, mint generáltervező feladata a szolgáltatás céljának és eredményének szem előtt tartása mellett a tervezésben (szolgáltatásban) résztvevő összes közreműködő tervező (szaktervezők) munkájának, és az egymás közötti egyeztetések lefolytatásának koordinálása. Amennyiben a táj- és kertépítészeti létesítmény tervdokumentációja legalább három vagy ennél több, egymással szorosan összefüggő olyan szakterület együttes munkájával állítható csak elő, melyek a tervezés során folyamatos egyeztetést igényelnek, akkor a tervezést koordináló táj- és kertépítész generáltervezőt (főtervezőt) generáltervezői díj (főtervezői díj) illeti meg. Nem vehető figyelembe azon szakterületi tervezők díja, ahol a tervezési feladat a többi szakterülettől függetlenül és a megbízó által megadott adatszolgáltatásban foglaltak alapján külön is elvégezhető.

A generáltervezői díj az egymással kölcsönös egyeztetést és koordinálást igénylő szakterületi tervezési díjak összegének 6 %-a. A generáltervezői díj a táj- és kertépítészeti alapszolgáltatás honoráriumához hozzáadódik.

Generáltervezői felelősség

A generáltervező szerződéses szempontból felelősséggel tartozik a megbízónak az altervezők munkáját illetően, számukra biztosítani kell a teljes körű adatszolgáltatást és a feladat meghatározását, koordinációt. A táj- és kertépítész generáltervezőnek arról kell meggyőződnie, hogy a tervezésben (szolgáltatásban) résztvevők a jogosultságuknak, ill. szakismeretüknek megfelelő tervezési feladatot végeznek.

A táj- és kertépítész generáltervező felelősséggel tartozik a megbízónak a szolgáltatásban résztvevő más tervezők munkájának eredményéért és a teljes feladat összehangoltságáért, ha ezek a tervezők altervezők. (Célszerű, ha a táj- és kertépítész, mint generáltervező, szerződéses formában rögzíti az érintettekkel a tervezői felelősségbiztosítások meglétét és annak érvényességét a különböző részfeladatokra, valamint a szolgáltatás egészére egyaránt.)

Határidő

A felek a teljesítési határidőben a feladat jellegének és a megfelelő kivitelezési időszakra tekintettel (pl. növényzet telepítésére legalkalmasabb időszak), illetve a megbízó érdekei alapján állapodnak meg. Az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásait a felek megállapodása alapján egyszerre vagy a tervfázisokhoz igazodóan, szakaszosan végzi el. Utóbbi esetben az építész (táj- és kertépítész) a megbízó kérésére köteles teljesítési ütemtervet készíteni.

Az építész (táj- és kertépítész) teljesítési határidejébe nem számít bele a megbízó véleményezésre, tervbírálatra, jóváhagyásra fordított ideje. (Célszerű ezekre a döntésekre szükséges időt a tervezési szerződésben rögzíteni.)

Teljesítési ütemterv készítése esetén az egyes időtartamok megállapításánál figyelembe kell venni minden lényeges körülményt, különösen a megbízó jóváhagyásához, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges időtartamot.

Az ütemtervet a megbízó jóváhagyja, a jóváhagyott ütemtervet a felek a tervezési szerződésbe beemelhetik.

Ha a megbízó úgy kívánja, akkor a megbízó kockázatára az építész (táj- és kertépítész) a kivitelezési tervek készítését a jogerős hatósági engedély(ek) kiadása előtt megkezdi, illetőleg végzi. Ebben az esetben az engedélyezés során felmerülő, nem a tervező mulasztásából származó (nem tervezési hibából adódó) változtatások összes határidő- és költségkihatásai egyedül csak a megbízót terhelik.

A megbízó által jóváhagyott adatszolgáltatási-, teljesítési- és fizetési határidőket egyik fél sem lépheti túl. Amennyiben a fenti határidőket bármelyik fél túllépi, a másik fél a teljesítésre köteles megfelelő póthatáridőt kitűzni.

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 az építészt (táj- és kertépítészt) nem kötik.

Ilyennek kell tekinteni különösen:

- a tervezési feladat (program), megbízó vagy hatóság általi utólagos módosítását;
- a megbízó által késedelmesen közölt tervezési adatokat, ill. késve teljesített közbenső megbízói adatszolgáltatási vagy jóváhagyási kötelezettséget;
- olyan más jellegű téves megbízói vagy hatósági adatközlést (hibásan megadott tervezési alapadat vagy hatósági állásfoglalás, vélemény), mely a tervezési szerződésre lényeges kihatással van;
- a tervezési szerződés létrejötté, ill. a tervezés megkezdése után keletkezett olyan, kötelezően figyelembe veendő előírás (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) életbelépését, melynek rendelkezése folytán a már elkészített tervet vagy tervrészeket át kell dolgozni;
- az építési helyszínt, az építési területet olyan külső behatás érte, ami következtében lehetetlenné válik, vagy jelentősen elhúzódhat a tervezési feladat teljes egészének vagy egy részének folytatása, befejezése (pl. árvíz, belvíz, egyéb természeti katasztrófa, külső személyek által elvégzett lényeges bontások és átalakítások, terep megváltoztatása, nem tervezett fakivágások stb.).

Az építész (táj- és kertépítész) szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv felhasználását akadályozza vagy korlátozza.

Amennyiben a kivitelezés a tervek szolgáltatásától számított három éven belül megkezdődik, a tervek esetleges hibája miatt érvényesíthető jogok elévülése a tervek alapján kivitelezett létesítmény műszaki átadás-átvételének időpontja.

Amennyiben a tervek kivitelezése azok szolgáltatásától számított három év után kezdődik meg, az építész (táj- és kertépítész) a terveket csak akkor szavatolja, ha a megbízó megbízásából felülvizsgálta, és szükség szerint módosította azokat (korszerűségi felülvizsgálat). Amennyiben az engedélyezési terv átadását követően nem kerül sor kivitelezési terv készítésére, abban az esetben a terv átadását követő három év elteltével az építész (táj- és kertépítész) a terv alkalmatlanságáért csak akkor tartozik felelőséggel, amennyiben a tervet felülvizsgálta (engedélyezési terv korszerűségi felülvizsgálata). A korszerűségi felülvizsgálat a szavatossági jogok elévülésének kezdetét három évvel meghosszabbítja.

Amennyiben az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásai nem minden tervfázis megvalósítására terjednek ki, nem szavatol a terv azon hibáiért, amelyek azért következtek be, mert az általa szolgáltatott tervek később módosításra vagy továbbtervezésre kerültek, és ezeket a módosításokat vagy továbbtervezéseket nem ő végezte. A terv átdolgozása során az építész (táj- és kertépítész) által nyújtott művészeti felügyelet nem keletkeztet szavatossági felelősséget.

Felelősség az építési költségekért

Az építész (táj- és kertépítész) tevékenységénél fogva csupán tájékozott az építőipari, kivitelezési, növénybeszerzési árakról, ezért nem felel és nem szavatolja, hogy:

- a) • a tervezői díjszámítás alapjául szolgáló ár megegyezik a tényleges építési költséggel
- b) • a kivitelezés költségeiről kialakított esetleges állásfoglalása megegyezik egy peres eljárásban megítélt összeggel.

Rögzített építési költség

- a) • A rögzített építési költség az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásainak általában nem feltétele, arról külön, írásban kell megállapodni.
- b) • Az építési költség rögzítése felhatalmazza az építést (táj- és kertépítést), hogy a létesítmény programját és minőségét indokolt mértékben megváltoztassa továbbá, hogy tervváltozatokat készítsen.
- c) • Ha a tervezési folyamat elhúzódott, a pályázatásra, illetve a kivitelezési árakura a tervek elkészülte után három hónapot követően kerül sor, a rögzített építési költséget a megváltozott építőipari árakhoz kell igazítani. A rögzített építési költség módosítását írásba kell foglalni.
- d) • Ha az építész (táj- és kertépítész), valamint az építtető a rögzített építési költségről a tervezési szerződésben kifejezetten megállapodott, és a legalacsonyabb jóhiszemű pályázat vagy tárgyalásos eljárásban kialakult ajánlat magasabb, akkor a (c) bekezdés szerint módosított rögzített építési költségnél az építtető választhat:
 - írásos nyilatkozatban növeli a rögzített építési költséget,
 - eláll a létesítmény megvalósításától, és felmondja az építésszel (táj- kertépítésszel) létrejött megállapodást,
 - megismétli a pályázatot, illetve a tárgyalásos eljárást, vagy
 - együttműködik az építésszel (táj- és kertépítésszel) a létesítmény programjának és minőségének csökkentésében.
- e) • Az építtető (megbízó) választása szerint az építész (táj- és kertépítész) – külön díjazás nélkül – köteles közreműködni a pályázatásban, illetve a tárgyalásos eljárásban, vagy módosítania kell terveit a rögzített építési költség eléréséhez szükséges mértékben.

2. A megbízó feladatai és kötelezettségei

A megbízó elsősorban táj- és kertépítész számára az adatszolgáltatás megadására, a tervek jóváhagyására, valamint átvételére, és ezek ellenértékének megfizetésére köteles.

Az építész (táj- és kertépítész) kérésére a megbízó köteles igazolni, hogy a tervezési szerződésből fakadó kötelezettségeinek pénzügyi fedezete biztosított.

A megbízó a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek figyelembe vételével és a felek közötti együttműködés betartásával köteles az építész (táj- és kertépítész) számára a terv elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást megadni.

A megbízó fő kötelezettsége

A megbízó mellék-kötelezettségei

Adatszolgáltatás

Így különösen köteles a megbízó a tervvel kapcsolatos céljairól, igényeiről az építést (táj- és kertépítést) tájékoztatni, és ezeket lehető legnagyobb pontossággal a körülményeknek megfelelően írásban, rajzban vagy mindkettőben rögzíteni.

Általában a következő adatokat kell az építésszel (táj- és kertépítésszel) közölni:

- a) • új létesítmény vagy meglévő létesítmény bővítése esetén földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképmásolat,
- b) • új létesítmény vagy meglévő létesítmény bővítése esetén geodéziai helyszínrajz 1:200 vagy 1:500 méretarányban, a tervezéssel érintett és azzal határos telkeken elhelyezkedő építmények, meglévő közművek és növényzet méretarányos ábrázolásával, rendeltetésének megjelölésével, 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák megnevezésével,
- c) • meglévő létesítmény bővítése, átalakítása, felújítása, helyreállítása esetén felmérési terv 1:50 vagy 1:100 méretarányban,
- d) • tartószerkezeti szaktervező által igényelt helyszíni talajvizsgálaton alapuló talajmechanikai szakvélemény és ajánlás, szükség szerint hidrogeológiai, környezetvédelmi, korrózióvédelmi szakvélemény és ajánlás,
- e) • új gazdasági, egészségügyi és más bonyolult működésű létesítmény vagy meglévő ilyen létesítmény bővítése, átalakítása, felújítása esetén üzemeléstechológiai terv,

Felfüggesztés

Az építész (táj- és kertépítész) jogosult a megbízóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal szolgáltatásait felfüggeszteni, amennyiben a megbízó esedékes fizetési kötelezettségét nem teljesíti. A nyilatkozatban nyolc napos póthatáridőt lehet kitűzni a fizetési kötelezettség teljesítésére, ha a szerződés másképpen nem rendelkezik a megbízó fizetési kötelezettségének elmaradását illetően. 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 az építész (táj- és kertépítész) a kivitelezésben való együttműködést is vállalt, ebben az esetben a megbízóhoz intézett írásba foglalt felmondással felmondhatja a szerződést, ha a megbízó a létesítmény kivitelezését legalább kilencven egymást követő napra szünetelteti. Amennyiben az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásait felfüggeszti, ez nem értelmezhető úgy, hogy ezzel az építész (táj- és kertépítész) lemondott volna a szerződés felmondásának jogáról.

Célszerű a tervezési szerződésbe foglalni azokat a feltételeket, amelyek akkor lépnek érvénybe, ha a felek valamelyike nem teljesíti vállalt kötelezettségeit. Ilyen feltételek vállalása csak kölcsönös elfogadás alapján lehetséges (kötbér, büntető kamat).

Igények a feltételek megváltozása esetén

Amennyiben a megrendelés (szerződéskötés) után, de a teljesítés előtt a körülmények lényegesen megváltoztak, aminek következtében különösen az építész (táj- és kertépítész) költségei előre nem látható okokból több mint 10 %-kal megemelkedtek, az építész (táj- és kertépítész) jogosult a szerződés feltételeinek módosításait indítványozni. Amennyiben a felek nem tudnak megállapodni a szerződés módosításában, az építész (táj- és kertépítész) jogosult a szerződést felmondani. Ezeket az előre nem látható feltételeket, ill. helyzeteket célszerű a tervezési szerződésben úgy rendezni, hogy ilyen okok előállása esetén a felek újra megállapodnak (a határidő, a díj későbbi módosításában).

Célszerű azokat az előre nem látható, de bekövetkező jelentős változásokat is a tervezési szerződésben számba venni, amelyek miatt a szolgáltatások honorárium a magasabb lehet, és amelyek bekövetkezése, tartalma egyik szerződéses fél tevékenységétől sem függ (pl. ÁFA-változás).

Igények a szerződés megszűnése esetén

Amennyiben a szerződés az építésnek (táj- és kertépítésnek) fel nem róható ok miatt szűnik meg, az építész (táj- és kertépítész) jogosult a szerződés megszüntetésének idejéig elvégzett szolgáltatásainak, felmerült költségeinek, valamint a megszüntetéssel kapcsolatos költségeinek ellenértékére a vonatkozó költségszámítás alapján. Ezt célszerű a tervezési szerződésben külön is kikötni.

Az építész (táj- és kertépítész) szerződésszegése esetén a megbízót a következők illetik meg:

- Késedelmes teljesítés esetén a megbízót kötbér illeti: a vonatkozó tervfázis díjának 0,35 %-a naponta, de a teljes kötbér mértéke nem haladhatja meg a vonatkozó tervezési díj 20 %-át. Az építész (táj- és kertépítész) kinyilvánítja, hogy késedelme esetén hozzájárul a kötbér értékének az aktuális részszámlából történő pénzügyi levonásához. (Célszerű kikötni a tervezési szerződésben azt a végső teljesítési határidőt napokban kifejezve, ameddig a táj- és kertépítész által – kötbér megfizetése mellett – még elfogadható a megbízó számára a teljesítés. Ezt meghaladó időben történő teljesítés már a táj- és kertépítész nem teljesítését jelenti, és maga után vonhatja a megbízó kárigényének előállását (pl. elmaradt haszon, egyéb felmerülő és kimutatható kár).
- Hibás teljesítés (tervhiba) esetén az építész (táj- és kertépítész) elsődlegesen a tervek kijavítására köteles. Amennyiben a terveket nem javítja ki, abban az esetben azok alkalmatlannak minősülnek. A tervek kijavításának teljesítési határidejét a tervezési szerződésben célszerű kikötni.
- Nem teljesítés vagy alkalmatlan teljesítés esetén a megbízót kizárólag az építész (táj- és kertépítész) honorárium a 40 %-nak erejéig kötbér, mint átalány-kártérítés illeti meg.

Vitarendezés

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

Szerzői jogok

4. Szerzői jogok

Amennyiben a felek másképp nem állapodnak meg, az építészeti (táj- és kertépítészeti) mű, valamint az annak alapján készült tervek szerzői jogai az építész (táj- és kertépítész) tulajdonában maradnak. A megbízó a tervek átvételével és az ellenérték megfizetésével kizárólag egy meghatározott létesítmény megvalósítására jogosult, a tervek e létesítmény megvalósítása érdekében teljesített szolgáltatások eszközei.

A szerzői jogvédelem alatt álló mű megváltoztatása vagy többszörözése a szerző kizárólagos joga. Építészeti alkotás esetében a kivitelezés többszörözésnek számít, így az építész (táj- és kertépítész) – külön megbízás nélkül – jogosult a kivitelezési szerződés műszaki tartalmának, illetve a kivitelezés folyamatának ellenőrzésére.

A tervek felhasználása

Az építész (táj- és kertépítész) által készített tervek az építésznek (táj- és kertépítésznek) kizárólagosan egy meghatározott létesítmény megvalósítása érdekében teljesített szolgáltatásainak eszközei. Az építész (táj- és kertépítész) által készített tervek művészeti alkotásnak minősülhetnek, amelynek szerzője az építész (táj- és kertépítész), és amennyiben ő és az építtető másként nem állapodnak meg, az építész (táj- és kertépítész) a tervek tulajdonosa is.

A megbízó jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a létesítmény engedélyeztetéséhez, illetve eladásával, bérbeadásával összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

Az építész (táj- és kertépítész) terveit a megbízó vagy harmadik személy nem használhatja fel a létesítmény bővítéséhez, a létesítmény harmadik személy által történő befejezéséhez, más létesítmény megvalósításához, az építész (táj- és kertépítész) hozzájárulása és megfelelő díjazása nélkül.

Kijavítás, változtatás, átdolgozás joga

Az építész (táj- és kertépítész) kizárólagos joga, hogy terveit kijavítsa, megváltoztassa (módosítsa), vagy átdolgozza és, hogy erre másnak engedélyt adjon. A megbízó jogosult a megvalósításra alkalmatlan tervet mással kijavíttatni, a kivitelezéshez elengedhetetlenül szükséges módosításokat mással elvégeztetni, ha a kijavítást, illetve módosítást az építész (táj- és kertépítész) alapos ok nélkül megtagadja, vagy határidőre nem végzi el. A módosítás a terv, illetve a tervezett létesítmény lényegét nem érinheti.

Az építész (táj- és kertépítész) szerzői jogainak megsértését jelenti, a tervnek – az építész (táj- és kertépítész) hozzájárulása nélkül történő – olyan kivitelezése, amely megváltoztatja a létesítmény megjelenését, használatát, illetve fő működését (pl. a növénykiültetés lényeges módosítása, megváltoztatása).

Ismételt felhasználás

Ismételt felhasználás a tervek felhasználása a létesítmény bővítésére, ismételt megvalósítására. Az ismételt felhasználásról külön, írásban kell megállapodni.

Többszöri felhasználás

Többszöri felhasználás a tervek felhasználása építmények, (kültéri) bútorok, berendezések és felszerelések, továbbá speciális és egyedi tereprendezési megoldások, valamint egyedi növénykiültetési megoldások korlátozott, vagy korlátozatlan számú előállítására, illetve forgalmazására. A többszöri felhasználásról külön írásban kell megállapodni.

A felhasználási szerződésben rendelkezni kell:

- az építész (táj- és kertépítész) szolgáltatásairól és honoráriumáról,
- a kizárólagos engedély kérdéséről,
- a felhasználási jog gyakorlásának időtartamáról, amely lehet határozott és határozatlan,
- a sorozatszámáról, amely lehet korlátozott vagy korlátlan,
- a felhasználási jog gyakorlásának egyéb feltételeiről, így a felhasználási körről, a módosítás vagy átdolgozás jogáról, az építész (táj- és kertépítész) nevének használatáról, elmaradt felhasználás esetén a megállapodás megszűnésének feltételeiről,
- a szabadalmi jog, mintaoltalom, védjegy megszerzésével és fenntartásával kapcsolatos költségek viseléséről,
- a fizetési feltételekről, ezzel összefüggésben a gyártás és forgalmazás adatairól adott tájékoztatásról.

A tervek és a létesítmény nyilvánossága

A megbízó köteles tűzni, hogy az építész (táj- és kertépítész) az elkészült létesítményről fényképet és videó felvételeket készítsen vagy készíttessen, és a tervekkel együtt nyilvánosságra hozza. A közlemény nem tartalmazhat a megbízó által bizalmasnak vagy titkosnak tekintett információt, amennyiben a megbízó előzetesen írásban figyelmeztette az építészt (táj- és kertépítészt), mit tekint bizalmas vagy titkos információnak.

Névhasználat

A megbízó köteles feltüntetni az építész (táj- és kertépítész) nevét és munkahelyét az építési táblán, továbbá a tervezett elkészült létesítményről készült látképen, a létesítményre vonatkozó kiadványban, közleményben.

Az építész (táj- és kertépítész) kérésére a megbízó köteles feltüntetni az építész (táj- és kertépítész) nevét és a tervezés vagy kivitelezés időpontját a létesítményen. Az építész (táj- és kertépítész) határozza meg a feltüntetés módját. A feltüntetés módja nem sértheti a megbízó indokolt érdekét.

Ez a rész a különböző díjszámítási módszereket írja le, a táj- és kertépítész szolgáltatásainak honoráriumára és felszámítható költségeire.

Meghatározás**1. A szolgáltatások ellenértéke**

Az alkotásért, valamint szolgáltatásaiért a táj- és kertépítést honorárium illeti meg, egyben jogosult a szolgáltatásaival összefüggésben felmerült költségeinek megtérítésére is.

A szolgáltatások honoráriumában, valamint az elszámolható költségekben, a táj- és kertépítésznek és a megbízónak e szabályzatban foglaltak szerint kell megállapodnia, egymás érdekeinek tiszteletben tartása mellett.

A megállapított honoráriumnak arányosnak kell lennie az elvégzett szolgáltatások összességével és részleteivel. A szakmai követelmények csökkentése révén a honorárium nem csökkenthető.

A táj- és kertépítész köteles a munkára való felkéréskor a megbízót tájékoztatni az előrelátható honorárium nagyságáról, beleértve a szükség szerint felmerülő szaktervezési, ill. alvállalkozói munkák költségeinek nagyságát is. A megbízó írásos felkérése alapján a táj- és kertépítész írásos, tételes tervezői árajánlatot ad.

A Szabályzat alapján meghatározott honorárium a következőket foglalja magába:

- a szolgáltatást végző táj- és kertépítész munkadíját, valamint szerzői jogdíját, ezek járulékait és az adókat (az ÁFA kivételével),
- a táj- és kertépítész vállalkozói nyereségét,
- általános rezsiköltségeket (irodai költségek, helyi közlekedés, adminisztrációs és kommunikációs költségek, valamint a tervezői felelősségbiztosítás költsége),
- a megrendelt szolgáltatással együtt járó tárgyalások és egyeztetések költségeit, ha ezek helyközi kiszállásokat nem igényelnek (a megbízóval és az érintett hatóságokkal),
- egy köteles példányt (ha a megbízóval együtt a szerződésben másképp állapodnak meg, pl. a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelező példányszám sokszorosítási és dokumentációs költségeit is szolgáltatni kell, akkor e többlet példányok előállítására már nem az alapszolgáltatás részét képezi),
- a tervdokumentációban szereplő megoldások kötelező ismertetésének költségeit,
- a szolgáltatás kivitelezési szakaszában az építési terület (munkaterület) átadás-átvételi eljárásán, az építésfelügyelet során, valamint az elkészült táj- és kertépítészeti létesítmény műszaki átadás-átvételi eljárásán a táj- és kertépítész részvételének költségeit.

A honoráriumszámítás módjai

Figyelemmel a szolgáltatásokra és a felhasználás feltételeire, a honorárium számítása az alábbi módszerekkel történhet:

- a) • a tervezett objektum becsült építési költsége alapján (díjalap),
- b) • a ráfordított munkaidő alapján (mérnöki jelenléti idő, mérnöknap),
- c) • ha a szolgáltatások egyértelműen elhatárolhatók, egy szerződésen belül különféle honoráriumszámítási módszerek is alkalmazhatók.

Az építési költségek százalékában megállapított honorárium az építési költségekkel arányosan követi az inflációt. Az építési költségek százalékában számított ajánlott díj alapja a megbízó, valamint a táj- és kertépítész által együttesen becsült táj- és kertépítészeti létesítmény építési költségének ÁFA nélküli összege.

Az időráfordítás alapján számított ajánlott díjra vonatkozóan a Szabályzat – a kamarai jóváhagyással évenként megállapított módon – a hivatalos inflációt követő szorzót határoz meg.

Az időráfordítás alapján számított ajánlott díj mértékét a következők szorzata határozza meg:

- a szolgáltatás elvégzésére fordított időmennyiség,
- a mérnök kategóriák szerinti mérnök idődíj,
- a hivatalos inflációt követő szorzó.

Egyösszegű
honorárium

A honorárium
felosztása

Módosító szempontok

Kizárás

Az építési költségek százalékában (díjalap alapján) történő díjszámítás a következő táj- és kertépítészeti szolgáltatásokra javasolható:

- a táj- és kertépítészeti alapszolgáltatások köre,
- a táj- és kertépítészeti különszolgáltatások közül azon tevékenységekre, melyek építési műszaki tervezési szolgáltatásokat jelentenek.

A szolgáltatás elvégzésére fordított idő mérnök óradíj alapján történő díjszámítás a következő táj- és kertépítészeti szolgáltatásokra javasolható:

- a táj- és kertépítészeti különszolgáltatások közül: korszerűségi felülvizsgálat, tervezői művezetés, műszaki ellenőrzés, kivitelezés-módosítás, állásfoglalás, számlaigazolás, műszaki átadás-átvétel, utó-felülvizsgálat, továbbá
- a táj- és kertépítészeti különszolgáltatások közül azok köre, melyek egyértelmű költségelszámolásos formában nem számolhatók el,
- tájrendezési tervezés, szakértés.

2. Díjalaptételekből számított honorárium

Az alapszolgáltatások munkadíja egyösszegű honorárium, amelyet a becsült építési költség százalékában az alábbi képlettel kell megállapítani:

$$H = \frac{D_a \times D_o \times D_{\%}}{100}$$

ahol **H** = az alapszolgáltatás honorárium (Ft),

D_a = a díjalap,

D_o = díjosztálysorzó

D_% = díjszázalék

A táj- és kertépítészeti alapszolgáltatások honoráriumait – **H** – általában az alábbiak szerint kell felosztani:

$$H = H_1 + H_2$$

Tervezési szakaszok.....	H₁ = 0,70 H
1. Előkészítő tervekészítés	15%
2. Engedélyezési tervekészítés	30%
3. Kivitelezési tervekészítés.....	55%
Kivitelezési szakaszok	H₂ = 0,30 H
4. Közreműködés a kivitelezés vállalkozásba adásában.....	20%
5/a Kivitelezési felügyelet (műszaki és pénzügyi együtt)	70%
5/b Közreműködés a műszaki átadás-átvételben	10%

A táj- és kertépítészeti alapszolgáltatás-szakaszok honoráriumai változhatnak:

- a) • ha a megbízó megrendelésére egynél több kidolgozott és dokumentált vázlat-terv (változat) készül, az előkészítő szakasz munkadíja 50 %-kal emelkedik,
- b) • ha a kivitelezési tervet megelőzően – külön szabályzatban meghatározott tartalommal – ajánlati (tender) terv is készült, akkor a honorárium a kivitelezési tervszakasz honoráriumának legalább 50 %-a,
- c) • ha a kivitelezési terveket nem a szerző készíti, a kivitelezési tervezési szakasz honoráriumai 30 %-kal emelkedik,
- d) • ha a táj- és kertépítész a harmadik személy által részben vagy egészben készített kivitelezési terveket az alapszolgáltatások szerint ellenőrzi, ezért őt a kivitelezési tervezési szakasz munkadíjának 30%-a illeti meg.

Előkészítő szakasz nélkül az engedélyezési tervi szakasz nem szolgáltatható.

Díjalap

A díjalap – **D_a** – a létesítmény vagy részeinek becsült vagy építési költsége, amelyet a táj- és kertépítész tervezett, meghatározott vagy kiválasztott. (A táj- és kertépítész, valamint a megbízó megállapodhat a tényleges építési költség alapján számított honoráriumban is. Ez a megoldás a gyakorlatban utólagos elszámolást jelent.)

A díjalap nem tartalmazza a tervezési szolgáltatások munkadíját, az ingatlan (terület) vételárát, használatbavételéért fizetett díjat, a közmű-hozzájárulás és közműbekötés költségeit, továbbá megbízó által biztosított adatszolgáltatás, ill. a különböző tervezési előmunkálatok (talajmechanikai feltárás, részletes növényfelmérés) költségeit.

A díjalap megállapításához a szomszédos vagy különböző helyszínen egyidejű, folyamatos, illetve egymást követően megvalósuló létesítmények építési költségét külön-külön kell számítani.

A díjszámításhoz szükséges építési költséget a megépült hasonló létesítmények adatai alapján költségbecslési segédlettel lehet megállapítani. Vitás esetben a táj- és kertépítész köteles a becslést számítással igazolni.

Díjosztályok

A díjosztályszorzó – **D_o** – díjosztályokba sorolt létesítménytípusok szerint értékeli a szolgáltatások elvégzéséhez szükséges szakértelmet és igényességet. A díjosztályok és szorzók megállapítása a tervezési terület egyes fontos adottságai (terepviszonyok, növényi fedettség, a meglévő növényzet kora és minősége stb.), a tervezendő funkciók száma és bonyolultsága, a kialakítás igényessége, az egyéb technikai felszereltséggel és berendezésekkel való ellátottság foka és mértéke (pl. öntözőhálózat, különleges növényzet), a részletek megformálásának nehézségi foka, előtanulmányok szükségessége szerint történik. A táj- és kertépítészeti létesítmények díjosztályba sorolását az **1.** számú melléklet tartalmazza. A díjosztályok és a díjosztályszorzók a következők:

I. díjosztály – egyszerű feladat, egyszerű tervezési igény.....	0,6-os szorzó
II. díjosztály – átlagos feladat, átlagos tervezési igény	0,8-as szorzó
III. díjosztály – átlagos feladat, összetett tervezési igény	1,0-ás szorzó
IV. díjosztály – különleges feladat, összetett tervezési igény	1,2-es szorzó
V. díjosztály – különleges feladat, különleges tervezési igény.....	1,4-es szorzó

Díjosztályok korrekciója

Egygel magasabb díjosztályba kell sorolni a létesítményt, ha:

- a) • építési költsége rögzített,
- b) • műemléki környezetben (területen), világörökségi területen, természetvédelmi területen, tájvédelmi körzetben, nemzeti parkban áll, illetve létesül,
- c) • kiemelkedő városképi jelentőségű vagy védelemre érdemes minősítésű,
- d) • megvalósítása különleges kockázattal jár (pl. a meglévő értékes növényzet miatt)
- e) • megvalósítása különleges szakértelmet igényel,
- f) • megvalósítása szokatlanul rövid vagy előreláthatóan hosszú idő alatt történik (térben vagy időben több, elváló és nem folyamatos építési ütemben),
- g) • megvalósításához külföldi előírásokat, szabványokat is figyelembe kell venni,
- h) • a tervszolgáltatás idegen nyelven történik,
- i) • különleges domborzatú területen létesül,
- j) • a talaj adottságok (pl. termőképesség), vagy a különleges talajmechanikai adottságok (pl. fokozottan csúszásveszélyes terület), vagy a bonyolult külső közműhelyzet miatt (pl. szűk területen nehezen biztosíthatók a közmű létesítményekre előírt védőtávolságok),
- k) • a növényültetés kialakítása különleges,
- l) • különleges megoldású építészeti i tervhez kell igazodni,
- m) • a táj- és kertépítészeti létesítmény az ismételt felhasználás szándékával készül.

A maximális szorzó **1,4**.

Egygel alacsonyabb díjosztályba kell sorolni a feladatot, ha az már megtervezett egységek terveinek ismételt felhasználásával készül.

Többszöri ismétlődés esetén a minimális csökkentő szorzó **0,6**.

Díjszázalékok

A díjszázalék – **D%** – a komplex alapszolgáltatások terjedelmét értékeli az építési költség növekedésével arányosan csökkenő mértékben. Az alapszolgáltatások kiinduló díjszázaléka, III. díjosztály és 1,0-ás szorzó esetén a következők:

10,27 %, ha a díjalap nem haladja meg a 10 millió Ft-ot
7,70 %, ha a díjalap 100 millió Ft
5,78 %, ha a díjalap meghaladja az 1 milliárd Ft-ot

Ezek a díjszázalékok a táj- és kertépítészeti tervezési szolgáltatásoknak és a táj- és kertépítészeti létesítmény megvalósításához szükséges mérnöki tervezési szolgáltatásoknak az együttes, összevont értékei. (Pl. olyan köztér összevont tervezési alapszolgáltatása esetén, ahol a kertépítészeti feladatokon kívül a táj- és kertépítész, mint generáltervező végzi pl. a támfalak tartószerkezeti, a külső közmű-ellátási és az úttervezési alapszolgáltatásokat is.) A kiszámított közbenső értékeket táblázatos formában a **5.** számú melléklet tartalmazza.

A táj- és kertépítészeti tervezési szolgáltatások, valamint a koordinációs tervezési tevékenység díjszázalékait és a közbenső értékeket a **4.** számú táblázat tartalmazza (pl. olyan köztér táj- és kertépítészeti tervezési alapszolgáltatása esetén, ahol a táj- és kertépítész csak a jogosultsági körébe tartozó feladatokat végzi, és egyúttal koordinálja a létesítmény megvalósításához szükséges szaktervezők munkáját.)

A közbenső értékeket mindkét esetben lineáris interpolációval kell kiszámítani.

Felhasználási díj

Ismételt felhasználás díja:

- a) • az első létesítmény megvalósítása alkalmával teljesített valamennyi szolgáltatás munkadíjának 60 %-a, továbbá
- b) • az egyéb kiegészítő és különszolgáltatás munkadíja, amelyet időráfordítás alapján kell megállapítani.

Díjmódosítás

Ha a szolgáltatások terjedelme a megbízó előírása (és nem tervezői hiba miatt) megnövekszik, a munkadíj utólag megnövelhető. Ha a szolgáltatások időbeli terjedelme indokoltá teszi, a táj- és kertépítész és a megbízó írásban megállapodhatnak, hogy a honoráriumot a szabályzat egyösszegű, illetve óradíjas szolgáltatásához igazítják.

Generáltervezés

A több szakág tervező közreműködését érintő tervezési szerződés megkötése esetén generáltervezői díj számítható fel. A generáltervezői díj a teljes körű tervszolgáltatás, illetve az egyes szakaszokhoz tartozó díj 6 %-a.

3. Időráfordítás alapján számított honorárium

Óradíj

A különszolgáltatások honoráriumait általában időráfordítás alapján az alábbi képlet szerint kell megállapítani.

$$H_o = O_d \times O_t \times T$$

ahol **H_o** – a szolgáltatások óradíja.,
O_d – az alapóradíj (Ft),
O_t – a tevékenységszorzó,
T – a tevékenységre fordított idő órában

Az alapóradíjat – **O_d** – az alábbi képlet szerint a Magyar Építész Kamara Elnöksége évente határozattal állapítja meg és az Építész Közlönyben közzéteszi.

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

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

Az időráfordítás alapján számított honoráriumokat a **6.** számú melléklet tartalmazza.

Óradíj alkalmazása

A tevékenységszorzók – O_t – mértékét és meghatározását a **2.** számú melléklet tartalmazza. A tevékenységszorzót a ténylegesen végzett tevékenység alapján kell megválasztani.

Az időráfordítás alapegysége az óra.

- a) • Az **utazási, készenléti, illetve várakozási idő** munkadíja az óradíj 60 %-a. Utazási idő helységen belüli közlekedésnél nem számítható fel.
- b) • A **túlmunka** pótdíja 20 h-tól 6 h-ig, az alapóradíj 30 %-a, a jogszabályban meghatározott pihenő- és ünnepnapokon pedig az óradíj 60 %-a.
- c) • A **művészeti, műszaki ellenőrzés** munkadíja alkalmanként 4 óránál kevesebb nem lehet.

Átlagóradíj, átlagnapidíj

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

Átlagnapidíj (mérnöknap) állapítható meg az átlagóradíj és a szolgáltatások elvégzéséhez átlagosan szükséges napi időráfordítás, valamint a felszámítható utazási idő alapján.

Ha a szolgáltatások, illetve tevékenységek egyértelműen elhatárolhatók, egy megállapodáson belül több átlagóradíj, illetve több átlagnapidíj is megállapítható.

Meghatározás

4. Költségtérítés

A szolgáltatások munkadíján kívül az alábbi költségek számíthatók föl:

- a) • az egy példány hitelesített tervdokumentáción, illetve egy példány másolható tervdokumentáción felül – mint alapszolgáltatáson túlmenően biztosítandó – tervek sokszorosítási, kötetzeti, kezelési költsége,
- b) • a megbízó által jóváhagyott távolsági utazások közlekedési-, megélhetési- és szállás költségei, hosszan tartó kiküldetés különélési pótléka, nemzetközi távolsági beszélgetések és fax-üzenetek költsége,
- c) • a hatósági és más eljárások illetéke, igazgatási-szolgáltatási díja, továbbá valamennyi olyan költség, amelyet egyébként az építető köteles viselni,
- d) • a megbízó hozzájárulásával betervezett szabadalom, mintaoltalom, védjegy és egyéb szerzői jogok díja,
- e) • a megbízó által – a tervező rendelkezésére álló általános biztosításon túli – egyedi, többletként igényelt tervezői felelősségbiztosítás díja,
- f) • a megbízó által megrendelt különleges technikát igénylő megjelenítés, épületmodell készítése és sokszorosítása során felmerülő költségek,
- g) • valamint bármely költség (pl. tervdokumentáció fordítása), amelyben a felek külön megállapodnak.

A felmerült költségekről (díjakról) a táj- és kertépítész köteles tételes nyilvántartást vezetni, amelyet a felek számára kölcsönösen alkalmas időpontban a megbízó számára betekintésre kell bocsátani (ezt célszerű a tervezési szerződésben kikötni).

5. Fizetés

Előleg

A táj- és kertépítész, valamint a megbízó előleg fizetésében megállapodhat. Az előleg alapja a megállapodásban rögzített valamennyi szolgáltatás munkadíja, mértéke általában 5-20 %. Az előleget a szolgáltatások ellenértékébe be kell számítani.

Az előleget a megállapodás létrejöttkor kell megfizetni, és az utolsó esedékes honoráriumából kell levonni.

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 műszaki (stb.) terveket kézjeggyével előzetesen ellátta, a tervszolgáltatás a tervek többszörözött példányainak átadásakor teljesül.

Jó teljesítési garancia

A honorárium és a költségtérítés esedékessége

ÁFA

Megosztás a táj- és kertépítész, ill. a mérnökszolgáltatók között

Ha a díjalap meghatározása a tényleges építési költség százalékában történik, az elvégzett szolgáltatások munkadíja és a költségtérítés akkor is jár a táj- és kertépítésznek, ha a létesítmény vagy annak bármely része nem épült meg. Az el nem készült részre eső szolgáltatások díjszámításának alapja a legalacsonyabb jóhiszemű kivitelezői ajánlat vagy kialakított ajánlat. Ennek hiányában a táj- és kertépítész által készített utolsó tervezői költségbecslés.

A megrendelt és elvégzett szolgáltatások munkadíja, a költségtérítés összege nem csökkenthető, illetve megfizetésük nem tartható vissza a rögzített építési költség túllépése, a tényleges építési költségek csökkenése vagy növekedése és a kivitelező hibás, hiányos vagy késedelmes teljesítése miatt.

Jó teljesítési garancia kritériumának minősül, ha a terv átadásától számított 90 napon belül

- a) • a megbízó nem tesz észrevételt,
- b) • a megbízó által tett észrevétellel kapcsolatban a szerződő felek egyetértésre jutottak (pl. megtörtént a hiánypótlás),
- c) • az építési hatóság kiadta a hatósági engedélyt,
- d) • a kivitelezési tervre a kivitelező árajánlatot adott.

A jó teljesítési garancia mértéke: az érintett munkarészre eső honorárium max. 10 %-a.

A szolgáltatások honorárium és a költségtérítés a következőképpen esedékes:

- a) • az előleg a megbízó, valamint a táj- és kertépítész között létrejött szerződés aláírását követően,
- b) • az alap- és kiegészítő-, valamint a külsőszolgáltatások honorárium a teljesítést, illetve a megállapodás szerinti részteljesítéseket követően,
- c) • a költségtérítés a felmerülést követően, a táj- és kertépítész nyilatkozata alapján havonta.

A táj- és kertépítész, valamint a megbízó megállapodhat valamennyi szolgáltatás folyamatosan történő fizetésében is (pl. havonta, negyedévente, ütemes tervszállítási vagy szolgáltatási részfeladatokat követően).

A szabályzatban megállapított díjak általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

6. Honorárium-megosztás együttműködő tervezők között

Abban az esetben, ha a táj- és kertépítészeti szolgáltatást több tervező (szaktervező, ill. altervező) együttműködése révén lehet megvalósítani a táj- és kertépítész generáltervezői tevékenységével, célszerű az altervezői szolgáltatások díjszámítását a szolgáltatás megkezdése előtt a tervezők között szerződésben meghatározni. (Ha az együttműködők tervezési szolgáltatásainak díjszámítása előre nem különíthető el, akkor a táj- és kertépítészeti szolgáltatások honoráriumát utólag, a közreműködés arányában kell megosztani és a szolgáltatási szakaszok között felosztani.)

A honorárium-megosztás alapja a tervezési alapszolgáltatási szakaszok teljes díja, tájékoztató mértéke átlagos együttműködés esetében általában a következő:

- a) • a táj- és kertépítész mint generáltervező díja6 %
- b) • a táj- és kertépítészeti szolgáltatások díja54 %
- c) • a külső út- és közműellátás szolgáltatásainak díja együtt30 %
- d) • a külső építmények tartószerkezeti szolgáltatásainak díja5 %
- e) • a külső villamos energia ellátás szolgáltatásainak díja5 %

Amennyiben a táj- és kertépítészeti szolgáltatás összessége az átlagostól eltérő mérnöki tervezői szakágak szolgáltatásait is igényli, akkor azok díjait vagy az időráfordítás vagy pedig az illető szakághoz tartozó létesítményrész díjalap számítása szerint célszerű kiszámítani.

Az altervezői alapszolgáltatások honoráriumát a következők szerint kell felosztani:

- a) • az előkészítő szakasz honorárium része 0-10 %
- b) • az engedélyezési szakasz honorárium része 10-30 %
- c) • a kivitelezési tervkészítési szakasz honorárium része 30-70 %

A további mérnöki szolgáltatások munkadíját a MÉDI határozza meg.

V. RÉSZ

Vállalási feltételek

TERVPÁLYÁZATOK

Építészeti (táj- és kertépítészeti) tervpályázat kiírása a szabályzat alkalmazása szempontjából olyan előszerződés, amelynek kötelezettjét a megbízó több építész (táj- és kertépítész) közül pályamű alapján választja ki.

A megbízó a tervpályázat kiírásában nyilatkozhat, hogy a tervezővel a szabályzat rendelkezései szerint állapodik meg, és hogy e kikötés elfogadása

- a) • nyilvános tervpályázat esetén a megbízás feltétele,
- b) • meghívásos tervpályázat és egyszerűsített tervpályázati eljárás esetén a meghívás, valamint a megbízás feltétele.

Árversenyen alapuló tervpályázati kiírást, vállalási feltétel kikötését, értékelését jogszabály és e Szabályzat tiltja. Megszegése etikai vétséget von maga után.

Pénzügyi fedezet

A versenypályázat lebonyolításához és díjazásához szükséges pénzügyi fedezetet a tervpályázati feladat megvalósításához előirányzott építési költség (díjalap) százalékában, az alábbi képletet alkalmazva kell megállapítani:

$$T_v = D_a \times D_v\%$$

ahol T_v – a versenypályázat pénzügyi fedezete (Ft),

D_a – a díjalap (Ft),

$D_v\%$ – a versenypályázat díjszázaléka (%), amely az előkészítő tervszakaszra eső honorárium kétszerese.

Versenypályázat kiinduló díjszázalékai – $D_v\%$ – a következők:

- a) • **3,0 %** ha a díjalap nem haladja meg a 100 millió Ft-ot,
- b) • **2,0 %** ha a díjalap eléri vagy meghaladja az 1 milliárd Ft-ot.

A közbenső értékeket lineáris interpolációval kell kiszámítani. A kiszámított közbenső értékeket táblázati formában az MÉK "Építészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata"

6. számú melléklete tartalmazza.

Ötletpályázat és egyszerűsített tervpályázat pénzügyi fedezete – T_0 – a Versenypályázat (1) bekezdésben meghatározott pénzügyi fedezetének – T_v – 60%-a.

A pályamunkák díjazására a teljes tervpályázat díjának minimum 75%-a fordítandó.

**Óradíjak,
fajlagos építési
költségek**

Nyomtatványok

Jóváhagyás

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Magyar Építész Kamara Elnöksége az Építész Közlönyben évente közzéteszi:

- a) • az alapóradíj mértékét,
- b) • az épülettípusok fajlagos építési költségét,
- c) • a táj- és kertépítészeti alaplétesítmények (tereprendezés, burkolatok, növényzet) fajlagos építési költségét.

Az építészeti munkák általános szerződési minta-nyomtatványai a Magyar Építész Kamaránál szerezhetők be.

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

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

Táj- és kertépítészeti létesítmények díjosztályba sorolása – **D_o**

2. sz. melléklet

Óradíjas tervezési szolgáltatások tevékenységszorzó – **O_t**

3. sz. melléklet

A táj- és kertépítészeti tervdokumentációk tartalmi követelményei

4. sz. melléklet

Táj- és kertépítészeti alapszolgáltatások díjlapra vetített honoráriumai (táj- és kertépítészeti tervszolgáltatás és koordinálás)

5. sz. melléklet

Táj- és kertépítészeti, ill. mérnöki összevont alapszolgáltatások díjlapra vetített honoráriumai (a táj- és kertépítész mint generáltervező honoráriumai, a tartószerkezeti-, külső közmű ellátási-, közúti tervezési tervszolgáltatásokkal együtt)

6. sz. melléklet

Táj- és kertépítészeti szolgáltatások időráfordítás alapján számított honoráriumai

7. sz. melléklet

Táj- és kertépítészeti alkotások megvalósításának jogviszonyai és szerzői jogdíjai

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI LÉTESÍTMÉNYEK DÍJOSZTÁLYBA SOROLÁSA – D₀**I. DÍJOSZTÁLY – 0,6- os szorzó**

Egyszerű feladat – egyszerű tervezési igény

- a) • kerti melléképítmények a víz- és fürdőmedence kivételével (személygépkocsi-tároló, hulladéktartály-tároló, lugas, egyszerű kerítés),
- b) • védő zöldsávok külterületen, valamint külterületi közlekedési pályák és közmű, továbbá különböző vonalas jellegű vízügyi létesítmények környezetében létesítendő előfásítások és védő zöldfelületek,
- c) • egyszerűbb ipari, mező- és erdőgazdasági telephelyek fásítása, majorfásítás, kisvízfolyások és hullámterek, továbbá vízmosások növénytelepítése, kilátópont növénytelepítése, előfásítások általában,
- d) • az építészeti díjszámítás 1. sz. mellékletének I. díjosztálya alatt megnevezett épületekhez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmények általában.

II. DÍJOSZTÁLY – 0,8- as szorzó

Átlagos feladat – átlagos tervezési igény

- a) • kerti víz- és fürdőmedence;
- b) • ipari létesítmények (pl. nyomda, szerelőcsarnok, raktár stb.) és üzemi létesítmények (pl. mérlegház, hőközpont, gázfogadó stb.) takarófásítása és zöldfelület rendezése,
- c) • alapfokú szolgáltató és kereskedelmi létesítmények (pl. helyi közösségi és kulturális létesítmények, posta, faluház stb.) zöldfelület-rendezése,
- d) • lakóépület (6 lakásos társasház méretig és családi ház 200 m² alatt) és üdülőépület, valamint hétvégi ház táj- és kertépítészeti tervezése,
- e) • egyszerűbb szabadidős és sportlétesítmények (pl. sportpálya, edzőterem, természetes víz melletti strandfürdő, kemping stb.) táj- és kertépítészeti tervezése,
- f) • egyszerűbb burkolt támfal,
- g) • egyszerű zöldtető- és zöldhomlokzat,
- h) • szennyezett, rombolt, illetve különböző bánya rekultivációs területek helyreállítása és újrahasznosítása egyszerű morfológiai adottságok esetén,
- i) • az építészeti díjszámítás 1. sz. mellékletének II. díjosztálya alatt megnevezett épületekhez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmények általában.

III. DÍJOSZTÁLY – 1,0- es szorzó

Átlagos feladat – összetett tervezési igény

- a) • különleges ipari létesítmények (pl. erőmű, hulladékégető stb.) kapcsolódó zöldfelületei,
- b) • összetett sportlétesítmények (pl. sporttelep, strandfürdő, tornacsarnok stb.) kapcsolódó zöldfelületei,
- c) • település vagy városrész szintű szolgáltató- és vendéglátó, valamint közösségi létesítmények (pl. művelődési ház, egészségügyi központ stb.) kapcsolódó zöldfelületei,
- d) • temető, botanikus kert, pihenőkert, pihenőhely, sétány,
- e) • lakó- és üdülőépület táj- és kertépítészeti tervezése (200 m² feletti épület esetén),
- f) • társas lakóépület (6 lakás felett), társas üdülő és irodaépület, továbbá kereskedelmi célú és egyházi épület, táj- és kertépítészeti tervezése,
- g) • összetett zöldtető- és zöldhomlokzat,
- h) • az építészeti díjszámítás 1. sz. mellékletének III. díjosztálya alatt megnevezett épületekhez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmények általában,
- i) • szennyezett, rombolt, illetve különböző bánya rekultivációs területek helyreállítása és újrahasznosítása összetett morfológiai adottságok esetén.

IV. DÍJOSZTÁLY – 1,2-es szorzó

Különleges feladat – összetett tervezési igény

- a) • összetett és magas tervezési igényű épületek (pl. jelentős épület-felújítás, múzeum, egyházi- és kegyeleti létesítmények, banképület, felsőfokú oktatási létesítmények, reprezentatív kereskedelmi és szálláslétesítmények) táj- és kertépítészeti tervezése,
- b) • összetett szabadidős- és sportlétesítmények (pl. stadion, sportcsarnok, szabadidőközpont) táj- és kertépítészeti tervezése,
- c) • nevelési és oktatási épület, kórház, klinika, szanatórium, szálloda, gyógyfürdő, szabadtéri szabadidőközpont táj- és kertépítészeti tervezése,
- d) • közterek és közparkok (kiállítási terület, városi szintű díszkert, gyalogos központ, játszótér, játszókert, játékkert) táj- és kertépítészeti tervezése,
- e) • városi köztér,
- f) • az építészeti díjszámítás 1. sz. mellékletének IV. díjosztálya alatt megnevezett épületekhez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmények általában.

V. DÍJOSZTÁLY – 1,4-es szorzó

Bonyolult feladat – különleges tervezési igény

- a) • összetett és kiemelkedő kulturális és egészségügyi létesítmények (pl. operaház, összetett kulturális- és szabadidő központ, konferenciaközpont, összetett gyógyfürdő stb.) táj- és kertépítészeti tervezése,
- b) • emlékmű vagy annak része, síremlék, díszkút,
- c) • városi köztér, szabad tér utcabútorai és létesítményei, köztéri pavilon,
- d) • történeti kert rekonstrukció,
- e) • az építészeti díjszámítás 1. sz. mellékletének V. díjosztálya alatt megnevezett épületekhez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmények általában.

2. SZ. MELLÉKLET

16-30-as szorzó

ÓRADÍJAS TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁSOK TEVÉKENYSÉGSZORZÓI – O_t

Évente felülvizsgálandó!

1. Kiemelt vezető táj- és kertépítész tervező – K₁

Jogszabály által előírt személyes jelenlét, okiratszerkesztés, bírálói, választott bírói tevékenység, adatbázison alapuló tanácsadás. Szakirányú felsőfokú végzettség, szakmérnöki végzettség, táj- és kertépítészeti vezető tervezői jogosultság.

13.636-25.568,- Ft

10-es szorzó

2. Irányító vezető táj- és kertépítész tervező – K₁

Különleges szaktudást és szakmai tapasztalatot igénylő, különleges és felelősségteljes tervezési folyamat elvi irányítása, tanácsadás, képviselet, számítástechnikai rendszerszervezés, felelős tervezői tevékenység. Szakirányú felsőfokú végzettség, táj- és kertépítészeti vezető tervezői jogosultság, idegen nyelv legalább középfokú ismerete.

8.523,- Ft

7-es szorzó

3. Önálló táj- és kertépítész tervező – K₁

Széles körű szaktudást, szakmai és irányító tapasztalatot igénylő, felelősségteljes alkotói tevékenység, a tervezési folyamat irányítása, táj- és kertépítészeti műszaki ellenőrzés, különleges szaktudást igénylő részletek megoldása, felelős tervezői tevékenység, műemlékvédelmi szakértői, környezetvédelmi szakértői, vízügyi szakértői, számítógépes látványkészítési tevékenység. Szakirányú felsőfokú végzettség, vezető tervezői jogosultság, idegen nyelv tárgyalóképes használata.

5.966,- Ft

5-ös szorzó

4. Beosztott táj- és kertépítész tervező – K₂

Felelősségteljes alkotói tevékenység, a tervezési folyamat irányítása, széles körű szaktudást igénylő részletek megoldása, felelős tervezői, szakértői tevékenység, tervezői műszaki ellenőrzési tevékenység. CAD munkahelyen számítógépes adatfeldolgozói tevékenység. Szakirányú felsőfokú végzettség, szakértői jogosultság, számítógépes építészeti alkalmazás ismerete.

4.261,- Ft

4-es szorzó

5. Táj- és kertépítész tervező gyakornok

Irányítás alapján végzett felelősségteljes tevékenység, általános szaktudást igénylő részfeladatok önálló megoldása, beosztott tervező, árazatlan költségvetési kiírás, árelemző, mérnökgyakornok, számlaellenőr. Szakirányú felsőfokú végzettség, számítógépes építészeti alkalmazás ismerete.

3.409,- Ft

3-as szorzó

6. Szerkesztő

Irányítás alapján végzett műszaki vagy irodai tevékenység, szaktudást igénylő szokványos, ismétlődő részfeladatok megoldása, technikus, konstruktőr, költségvetés készítő, számítógépes adatfeldolgozás, titkárnői tevékenység. Középfokú vagy szakirányú felsőfokú végzettség.

2.557,- Ft

2-es szorzó

7. Irodai kisegítő

Irányítás alapján végzett betanított tevékenység, műszaki rajzoló, gép- és gyorsíró, kisegítő irodai tevékenység. Középfokú végzettség, legalább három éves szakmai gyakorlat.

1.705,- Ft

Megjegyzés: A kiszámított Ft értékek 50.000,- Ft/hó minimálbérnél érvényesek.

A TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A tervdokumentációk készítésében részt vevő tervező tervezési jogosultságát a vonatkozó 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet szerint a hatóság számára igazolni kell.

A jelenleg érvényes jogszabályok a táj- és kertépítészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeit nem írják elő. A táj- és kertépítészeti tervdokumentáció elkészítését a hatósági engedélyezés számára a jelenlegi jogszabályok csak eseti jelleggel, általában önkormányzati helyi rendelet formájában írják elő.

A következő építmények, építményrészek építését és a növényzet telepítését, illetve kivágását az alábbi általános vagy eseti érvényű jogszabályok határozzák meg jelenleg az OTÉK és az Építési törvény alapján:

- tereprendezés jellegű földművek létesítése, amennyiben a jelenlegi állapothoz viszonyítva 1 m-nél nagyobb mértékben változtatják meg az építés helyén a terepszintet,
- kerítés építése,
- zöldfelület létesítése, -számítása, tetőkert létesítése.

Egyes önkormányzati helyi rendelet alapján:

- fakivágások és fapótlás,
- tereprendezés.

A Környezet- és Természetvédelemről szóló törvény, az Erdőtörvény és a Vízügyi törvény, továbbá a Bányászatról és a Műemlékvédelemről szóló hatályos törvény alapján:

- erdőtelepítés,
- védett növényzet (fa) kivágása, kezelése és állapotának megváltoztatása,
- műemléki környezet (történeti kert, védett zöldfelület vagy műemlék környezete),
- hullámterek és vízparti területek növénytelepítése, megszüntetése,
- környezeti hatásvizsgálat készítése,
- bányászattal érintett területtel kapcsolatos környezetrendezés (rekultiváció, tájrendezés stb.).

A fent felsorolt táj- és kertépítészeti létesítmények és az ezekkel kapcsolatos szolgáltatások elvégzésének tartalmát és szabályait a fent hivatkozott jogszabályok részben vagy egészben tartalmazzák.

Szükséges a jogszabályok által jelenleg nem szabályozott táj- és kertépítészeti tervek tartalmi követelményeit a szabályzatban megadni.

1. A táj- és kertépítészeti tervdokumentációk tartalmi követelményei, általános meghatározások

Tekintettel arra, hogy jelenleg jogszabály nem határozza meg a létesítési célú táj- és kertépítészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeit, általában az adott tervszolgáltatás tartalmának meghatározásakor olyan létesítmény tervezésére vonatkozó tartalmi követelményeket kell figyelembe venni, melyekkel az adott táj- és kertépítészeti létesítmény szoros kapcsolatban van. Továbbá, vonatkozó jogszabály tartalmi meghatározást is magában foglal (pl. lakóépülethez kapcsolódó táj- és kertépítészeti létesítmény tervei tartalmi részletezettségének meg kell felelnie az adott lakóépület tervére vonatkozó tartalmi részletezettségnek).

A táj- és kertépítészeti alapszolgáltatás tervei (tervszakaszai) a következők lehetnek:

- táj- és kertépítészeti vázlaterv, tanulmányterv,
- új vagy megváltoztatandó táj- és kertépítészeti létesítmény engedélyezési szintű tervdokumentációja,
- a táj- és kertépítészeti létesítmény megvalósításához szükséges tervdokumentációk (ajánlati tervek és kivitelezési tervek).

A táj- és kertépítészeti különszolgáltatás tervei a következők lehetnek:

- egyes hatóság által előírt engedélyezési tervdokumentációk (pl. favédelmi-fakivágási engedélyezési terv),
- rendeltetés-megváltoztatás engedélyezési tervdokumentáció,
- elvi építési engedélyhez kért táj- és kertépítészeti elvi engedélyezési terv szintű tervdokumentáció,
- megvalósulási terv, kezelési-fenntartási terv.

2. A táj- és kertépítészeti tervdokumentációk részletes tartalmi meghatározása

A tartalom a feladat jellegétől függően módosulhat.

• Engedélyezési szintű táj- és kertépítészeti dokumentáció tartalma

Hivatalos helyszínrajz (a földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképen vagy másolatán a tervezési területnek és kapcsolatainak jelölése).

A táj- és kertépítészeti helyszínrajznak a következőket kell tartalmaznia:

- léptéke M=1:1000, 1:500, egyes esetekben 1:200;
- az égtájak jelölését;
- a tervezéssel érintett és a közvetlenül szomszédos – az építési területtel, mint telek ingatlannal közös határvonalú – telkek, a jelentős növényzet és építmények ábrázolását a rendeltetés megnevezésével amennyiben ezek a tervezendő létesítményekre számottevő hatással lehetnek (pl. árnyékolás, kilátás);
- a tervezéssel érintett telkeken (területen) valamennyi terepszint feletti és alatti meglévő építmény, a tervezett építmények, valamint a növényzet rendeltetésének megnevezését, méretarányosan, a szakmai szabályoknak megfelelően ábrázolva, továbbá a bontásra kerülő építményeket, illetve növényzetet;
- a tervezési területre vonatkozó területrendezési szabályozási tervben meghatározottak teljesítését igazoló jellemzőket, amennyiben van ilyen mértékadó szabályozás (szabályozási vonal, építési hely, kötelező beültetés határa stb.);
- az építmények, a növényzet, valamint a táj- és kertépítészeti létesítmény személy-, valamint gépjármű forgalmát szolgáló be-, ill. kijáratok, a területen belüli közlekedés, a közúthoz való csatlakozások feltüntetését, meghatározását;
- a tervezett táj- és kertépítészeti vagy egyéb funkcióknak megfelelő gépjárművek száma után, a vonatkozó jogszabály alapján számítandó gépjárműparkoló-, -tároló létesítményeit;
- a tervezést megelőzően a táj- és kertépítészeti létesítmény kialakítása miatt tervezett terepszinteket a jellemző szintmagasságok feltüntetésével, legalább 0,5 m szintkülönbséget jelölő vagy ennél részletesebb rétegvonalakkal, továbbá a jelentős meglévő, valamint a tervezett építmények (földfelszín alatti és feletti építmények) kótált projekcióval történő ábrázolással;
- az építés helyén lévő vagy tervezett építmények (0,00 relatív szintmagasságait, a megfelelő abszolút szintmagasságok értékeit is (utóbbit nem minden esetben), valamint a kitűzésre vonatkozó, ábrázolható alappontok és irányok meghatározását;
- a táj- és kertépítészeti létesítmény megvalósítása miatt érintett területen meglévő 10 cm vagy ennél nagyobb törzsátmérőjű meglévő, ill. tervezett faállományt, valamint a jelentősebb meglévő, továbbá a tervezett egyéb növényzetet;
- a meglévő növényzet feltüntetésénél a faj (fajta) megnevezését, az állapot minősítését a vonatkozó szakmai szabályok betartásával és a növényzetet a téralakításban betöltött szerepe szerinti ábrázolással;
- a tervezett növényzetet állomány jelleggel, a telepítés módját és idejét;
- a tervezett gyalogos-, gépjármű és egyéb térburkolatok elhelyezkedését, a burkolatok minőségét;
- szükség szerint, amennyiben a tervezett létesítmény jellege ezt indokolja, a tervezett táj- és kertépítészeti létesítmény ellátását, illetve megvalósítását szolgáló közmű ellátó hálózatokat, ezek csatlakozási helyeit, módját;
- a kültéri berendezési tárgyakat (pl. utcabútorozás, térvilágítás stb.)

A műszaki leírásnak a következőket kell tartalmaznia:

- a táj- és kertépítészeti létesítményre vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, az esetleges engedélyköteles szakági tervrészek hasonló leírását (pl. külső tartószerkezet, külső közműellátás stb.) valamint szükséges esetekben a szakhatóságok által a vonatkozó jogszabályok alapján kért további információkat;
- az előzményeket, a megbízás tárgyának és programjának ismertetését;
- a környezet ismertetését, a különböző funkciók és az általános telepítés előírásait;
- a táj- és kertépítészeti létesítmény kialakítására, illetve telepítésére vonatkozó általános és eseti hatósági előírások betartására vonatkozó igazolásokat;
- a létesítmény táj- és kertépítészeti tervezési indoklását, a létesítmény koncepciójának leírását;
- a táj- és kertépítészeti létesítmény megbízói programnak való megfelelését;
- a tervezett különböző funkcionális igények leírását és azokat a számításokat, melyek ezek kielégítéséhez elengedhetetlenek (pl. öntözési vízigény-számítás stb.);

- a választott építési anyagok és a tervezett növényzet leírását;
- a tervezői nyilatkozatokat, a munkavédelmi, tűzvédelmi előírásokat és nyilatkozatokat;
- az engedélyezéshez nélkülözhetetlen egyéb terviratokat (pl. tulajdoni lap, a megbízó mint engedélyes hozzájáruló nyilatkozata ahhoz, hogy nevében a tervező jár el a hatóságoknál, ha erre külön megbízást adott, tulajdonosi hozzájárulás a tervben tervezett megoldásokhoz).

A költségbecslésnek a következőket kell tartalmaznia:

- a tervezett táj- és kertépítészeti létesítmény összes várható megvalósítási költségeit Ft-ban kifejezve.
- A költségbecslés készítésénél figyelembe veendő szempontok:
- az engedélyezési szintű táj- és kertépítészeti tervdokumentációban kívánatos tervezői költségbecslést készíteni a megtervezett létesítményről (ezt a hatóság részére nem kell dokumentálni);
 - a költségbecslés indokoltságát a megbízó a szolgáltatás megkezdésekor közli, elkészítéséről a felek megállapodnak;
 - a tervezői költségbecslés a hasonló táj- és kertépítészeti létesítmény ismert költségei alapján képezhető, vagy a főbb építési mennyiségek (pl. a tereprendezés-, növénytelepítés- és az építmények mennyiségei stb.) képzésével állíthatók elő.

• Kivitelezési szintű táj- és kertépítészeti dokumentáció tartalma

A kivitelezési tervdokumentáció a táj- és kertépítészeti létesítmény megépítéséhez szükséges valamennyi szakágra kiterjedő műszaki terveket, műszaki leírásokat és igazoló számításokat (pl. tartószerkezeti) foglalja magába. A kivitelezési terv része a részletes tervezői költségvetési kiírás. Az építési kivitelezési tervdokumentáció készítése feltételeire és a minimális tartalmi követelményekre jelenleg a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 13. §-a az irányadó.

A táj- és kertépítészeti kivitelezési tervek tartalma a fentiek figyelembe vételével a következő:

- A táj- és kertépítészeti kivitelezési tervek helyszínrajzi léptéke a feladat jellegéből adódóan változhat, általában M=1:500, 1:200, 1:100 léptékű. A részlettervek léptéke M=1:100, 1:50, 1:20 vagy ennél részletesebb is lehet. (Az alapszolgáltatások körébe műhelytervek, gyártmánytervek készítése nem tartozik bele.)

Az alábbi felsorolás csak a kivitelezési tervbe tartozó elemeket tartalmazza, azoknak a tartalmi elemeknek az ismétlése nélkül, amelyek az engedélyezési tervvel részben azonosak lehetnek (pl. műszaki leírás tartalma stb.).

A részletes kertépítészeti helyszínrajznak a következőket kell tartalmaznia:

- generálterv jelleggel az összes tervezett létesítményt (építmények, külső közműellátás, utak és térburkolatok, egyéb kerti építmények, növényzet);
- a tervezett növényzetet a dendrológiai szabályok szerint elkülönítve a magasság, a téralakítás és egyéb jellege szerint (magas fák, közepes méretű fák, lombhullató fák, örökzöld fák, cserjék, tértároló cserjék, szoliterok, talajtakarók, gyepfóklók, gyepfelület stb.).

A tereprendezési tervnek a következőket kell tartalmaznia:

- a tervezett terepfeltöltések, bevágások helyét és mennyiségeit;
- a tervezett terep- és építménymagasságokat a föld alatti, a föld feletti építmények körvonaljaival, valamint megfelelő magasságainak megadásával együtt;
- a tervezett földanyag szállítások irányát, helyeit (a külső beszállítás vagy elszállítás igényét és mennyiségét) továbbá a tereprendezésben résztvevő anyagok minőségi meghatározását, végül a technológiai megoldásokat;
- szükség szerint tereprendezési keresztaszvályvek és számítás bemutatásával a vonatkozó mennyiségi, ill. kitűzési adatokat;
- a felszíni vízrendezés megoldását, szükség szerint a befogadó megállapítását, az elvezetendő vízmennyiség adatait és módját.

Az út- és térburkolati tervnek a következőket kell tartalmaznia:

- az út- és térburkolatok vízszintes, ill. magassági adatait (szükség szerint kereszt-, valamint hossz-aszvényekkel együtt);
- az út- és térburkolatok minőségét, ezen felül a technológiai kivitelezésre vonatkozó előírásokat (pl. burkolati rétegtrend, tömörítési igények stb.);
- az út- és térburkolatok vízelvezetésének terveit és létesítményeit.

A növény-kiültetési tervnek a következőket kell tartalmaznia:

- a különböző növénykategóriák szerint az egyes növényegyedek ábrázolásával a faj, illetve fajta megnevezésével a kiültetés pontos helyét, módját, idejét (lombhullató fák, lombhullató cserjék, örökzöldek, talajtakarók, gyeppótlók, évelők, gyepfelület stb.);
- a kiültetendő növények minőségi előírását (méret- és kor megjelölésével, valamint a kiültetendő növényzet jellegének meghatározásával együtt, pl. konténeres vagy szabad gyökerű állomány); egyéb építmények tervei (külső közműellátás, kerti építmények, támfalak stb.)
- a szükséges és a vonatkozó jogszabályok szerint elengedhetetlen tartószerkezeti, statikai számításokkal együtt;
- az illető létesítmények tervezésére vonatkozó külön jogszabályi előírások szerinti tartalommal.

Kertépítészeti részlettervek

- amennyiben szükséges egyes – a kivitelezéshez megfelelő részletességű – építmények részlettervei (pl. vízmedence, pihenőhelyek, pergolák stb.);

– Méret- és mennyiségi kimutatás

– Árazott költségvetési kiírás

– Árazatlan költségvetési kiírás

– Műszaki leírások

(a tervezett létesítmények, de különösen a növényzet fenntartására adott tervezői utasításokkal együtt).

4. SZ. MELLÉKLET

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI ALAPSZOLGÁLTATÁSOK DÍJALAPRA VETÍTETT HONORÁRIUMA
(táj- és kertépítészeti tervszolgáltatás és koordinálás)

Tervezési szakaszok – H₁ – III. díjosztály – 1,0 szorzó

(eFt)	%-ban	(eFt)	Előkészítő	Engedélyezési tervi	Kivitelezési tervi
10.000	5,85	585	88	176	322
50.000	4,79	2.395	359	719	1.317
200.000	4,18	8.360	1.254	2.508	4.598
300.000	4,00	12.000	1.800	3.600	6.600
400.000	3,80	15.200	2.280	4.560	8.360
600.000	3,53	21.180	3.177	6.354	11.649
700.000	3,48	24.360	3.654	7.308	13.398
800.000	3,41	27.280	4.92	8.184	15.004
900.000	3,36	30.240	4.536	9.072	16.632

5. SZ. MELLÉKLET

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI, ILL. MÉRNÖKI ÖSSZSZEVONT ALAPSZOLGÁLTATÁSOK
DÍJALAPRA VETÍTETT HONORÁRIUMA
(a táj- és kertépítész mint generáltervező honorárium, a tartószerkezeti-,
külső közmű ellátási-, közúti tervezési tervszolgáltatásokkal együtt)

Tervezési szakaszok – H₁– III. díjosztály – 1,0 szorzó

Díjlap	Teljes honorárium		Szolgáltatási szakaszok honorárium (eFt)		
(eFt)	%-ban	(eFt)	Előkészítő	Engedélyezési tervi	Kivitelezési tervi
D _a	D _{1%}	H ₁	15%	30%	55%
10.000	10,27	1.027	154	308	565
50.000	8,40	4.200	630	1.260	2.310
100.000	7,70	7.700	1.155	2.310	4.235
200.000	7,34	14.680	2.202	4.404	8.074
300.000	7,01	21.030	3.155	6.309	11.567
400.000	6,65	26.600	3.990	7.980	14.630
500.000	6,30	31.500	4.725	9.450	17.325
600.000	6,20	37.200	5.580	11.160	20.460
700.000	6,10	42.700	6.405	12.810	23.485
800.000	5,99	47.920	7.188	14.376	26.356
900.000	5,89	53.010	7.952	15.903	29.156
1.000.000	5,78	57.800	8.670	17.340	31.790

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI SZOLGÁLTATÁSOK IDŐRÁFORDÍTÁS ALAPJÁN
SZÁMÍTOTT HONORÁRIUMAI

Évente felülvizsgálandó!

Táj-és kertépítész kategóriák	Alapóradíj (Ft/óra)	Alapnapidíj (Ft/nap)
Kiemelt vezető táj- és kertépítész tervező	13.636-25.568	109.100-204.500
Irányító vezető táj- és kertépítész tervező	8.523	68.200
Önálló táj- és kertépítész tervező	5.966	47.700
Beosztott táj- és kertépítész tervező	4.261	34.100
Táj- és kertépítész gyakornok	3.409	27.300
Szerkesztő	2.557	20.500
Irodai kisegítő	1.705	13.600

Megjegyzés: A kiszámított Ft értékek 50.000,- Ft/hó minimálnél érvényesek.

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZETI ALKOTÁSOK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK
JOGVISZONYAI ÉS SZERZŐI JOGDÍJAI

Táj- és kertépítészeti alkotás és szolgáltatás	Vállalkozási jogviszony		Megbízási jogviszony
	Szerzői mű felhasználói szerződés	Műszaki szolgáltatás	
Előterv, vázlatterv	80%	20%	-
Építési engedélyezési terv	80%	20%	-
Kivitelezési terv	60%	40%	-
Vállalkozásba adás	-	-	100%
Kivitelezés-felügyelet	10%	-	90%

JEGYZETEK

JEGYZETEK