



Tervezési- és Felhasználási szerződés  
**Új lakóépület egyszerű bejelentési / engedélyezési építész tervdokumentáció elkészítésére,  
illetve kötelező építész tervezői művezetésre**  
amely létrejött egyrészről:

**Megrendelő:**

Neve: .....  
Lakhelye: .....  
továbbiakban mint „Megrendelő”, másrészről:

**Tervező:**

Neve: E-Invest Kft  
Székhelye (lakhelye): 2016 Leányfalu, Pacsirta u. 4  
Céggjegyzékszám: Cg. 13-09-090216  
képviselő: Scholtz Gábor ügyvezető igazgató, okleveles építésmérnök  
Kamarai névjegyzék száma: É 01-5381  
Bankszámlaszám: 12010374-01470188-00100002

a továbbiakban: mint „Tervező”, együttesen „Felek” között a mai napon, az alábbi feltételek mellett.

**Szerződés tárgya:** Új lakóépület bejelentési / engedélyezési építész tervdokumentáció, illetve kötelező építész tervezői művezetés:

A tervdokumentáció tartalma

1. Aláírólap tervjegyzékkel
2. Helyszínrajz
3. Kitérzési vázrajz
4. Utcakép
5. Alaprajz(ok) szintenként
6. Metszetek
7. Homlokzatok
8. Környezet ábrázolás
9. Látványtervek
10. Műszaki leírás
11. Idomtervek

(a továbbiakban Dokumentáció) elkészítése

- Helyszíne: .....
- Leírása: A Szerződés 1. sz. mellékletét képező, a Megrendelő által összeállított Tervezési Program szerint

**1. Tervezési feladat, Dokumentáció felhasználása:**

1.1 Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelő megrendeli, a Tervező elvállalja az ingatlan-nyilvántartásban .....hrs. alatt felvett, természetben az előző pontban leírtak alatt található, ingatlanra építendő új lakóépület Dokumentációjának elkészítését, a Magyar Építész Kamara „*Tervdokumentációk tartalmi és formai követelménye II.*” című szabályzata szerint, a jelen szerződés mellékletét képező, megrendelő által jóváhagyott Tervezési Programban meghatározott feltételeknek megfelelően. A tervezői szolgáltatás kizárólag az új lakóépület megvalósításához szükséges építész munkarészeket tartalmazza.

1.2 Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező az elkészült Dokumentációt digitális formában átadja a jelen szerződésben meghatározott, egyszeri felhasználásra a Megrendelőnek a lakóépület megvalósítása (kivitelezése) céljából, azt a Megrendelő jogosult az általa megnyitott Étdr felületre feltölteni. Az Étdr felületre történő feltöltést a Megrendelő írásbeli meghatalmazásával Tervező is jogosult megtenni.

**2. Tervezői alapszolgáltatás, adatkezelés**

2.1. Szükség esetén, a Tervező a Megrendelő egyetértésével pontosítja, véglegesíti a Tervezési programot és a véglegesített tervezési program alapján elkészíti a lakóépület vázlattervét, látványterveit, amely bemutatja az épület építészeti megjelenését, funkcionális rendszerét. A látványtervek az épület hangulatát, megjelenését bemutató illusztrációk, műszaki információt nem tartalmaznak, a kivitelezés során nem használhatóak fel.

2.2 A Megrendelő által elfogadott vázlatterv alapján a Tervező elkészíti az egyszerű bejelentéshez / engedélyeztetéshez és az épület megvalósításához szükséges Dokumentációt.

2.3 Tervező köteles Megrendelő Tervező részére átadott adatait, -különös tekintettel a személyes adatokra,- bizalmasan kezelni, azokat a jelen szerződés tárgyát képező tervezési munka, illetve tervezői művezetés keretein kívül nem használhatja fel. Megrendelő

ezen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Tervező a tervezési munkával kapcsolatos tevékenységével a Megrendelő adatait kezelje, azokat tárolja, a vonatkozó építész tervdokumentációban a szükséges módon feltüntesse.

### **3. Megrendelői adatszolgáltatás és határidői**

3.1 Tervezési program	Szerződés aláírásával egyidejűleg
3.2 Földhivatali térképmásolat és tulajdonlap	Szerződés aláírásával egyidejűleg
3.3 Geodéziai felmérés, tervezési alaptérkép	Szerződés aláírásától számított 10 nap

A tervezési alaptérkép elkészítésének feltétele a földrészlethatár kitűzése a 327/2015. (XI.10.) Korm. rendelet 9/A.§ rendelkezéseinek megfelelően. A kitűzés és annak földhivatali nyilvántartásba vétele a Megrendelő feladata és költsége. A kitűzés elmaradásából vagy késedelméből eredő határidő-csúszásért a Tervező felelősséget nem vállal.

### **4. Dokumentáció szállítási határideje, módja, teljesítés:**

4.1 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott első vázlattev határideje.....

4.2 A végleges Dokumentáció elkészítésének határideje: a végleges vázlattev elfogadását követő 30. munkanap.

A tervezési határidők a Megrendelő adatszolgáltatásának hiánya, hatósági egyeztetések, településképi eljárások, valamint szakági tervezők késedelmére esetén automatikusan meghosszabbodnak.

4.3 A tervszállítás, végteljesítés módja: a végleges Dokumentáció átadása digitális pdf formában a Megrendelő számára elektronikus levélként.

4.4 Tervező akkor teljesít szerződésszerűen, ha az végleges Dokumentáció a vázlattevnek, a hatályos jogszabályoknak, a tervezésre vonatkozó előírások (magyar szabványok, szakmai standardok, MÉK szabályzatok) rendelkezéseinek megfelel.

### **5. Tervezési- és felhasználási díj, fizetés módja, határideje**

5.1 A Szerződés 1.1. pontjában meghatározott Dokumentáció tervezési díja minden tervezett bruttó négyzetméter (épület minden szintjének bruttó alapterülete, továbbá a fedett teraszok alapterülete) után számítandó 7.795.- forint + 27% áfa, azaz bruttó 9.900.- forint. A vázlattevi fázisban a látványtervek mellé opcióként rövid video is rendelhető, mely madártávlatból, „körbe repülve” mutatja be az épületet, ennek díja video fájlként 105.000.- + áfa.

5.2 A fenti összeg ötven százalékának esedékessége a vázlattev elfogadását követő munkanap (banki átutalás esetén az elfogadást követő 3. munkanap), míg a fennmaradó ötven százalék a végleges Dokumentáció elkészültét követően, -amennyiben a helyi településképi rendelet településképi/főépítési konzultációt ír elő, akkor annak lefolytatását követően,- esedékes, vagyis esedékessége az azt követő munkanap (banki átutalás esetén az azt követő 3. munkanap), Tervező a teljes tervezési díj kiegyenlítését követően köteles azt Megrendelőnek digitális formában átadni.

5.3 Amennyiben a vázlattevi fázisban az elkészült vázlattevek száma az ötöt eléri, úgy Tervező jogosult a tervezési díj huszonöt százalékának számlázására, mely a vázlattevi fázis lezárását követő ötven százalék számlázása során beszámításra kerül. A Dokumentáció Étdr felületre történő feltöltésének feltétele a tervezési díj maradéktalan kiegyenlítése.

5.4 A szerződésnek nem tárgya és a 5.1 szerinti tervezési díj nem tartalmazza a bejelentéshez szükséges tartószerkezeti tervek, épületgépészeti és épületvillamossági műszaki leírás, épületenergetikai számítás, valamint az árazatlan költségvetés elkészítését.

### **6. Tervező felelőssége, kötelezettségei, jogai**

#### **6.1 Kötelezettségek**

Tervező a Dokumentáció elkészítésére, átadására köteles. E körben a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, a Megrendelővel kölcsönösen együttműködve köteles eljárni, a jogszabályokat, szabályzatokat, építési előírásokat, szabványokat és egyéb szakmai- és kamarai szabványokat betartani.

Tervező a tervezési folyamat során szakmai tanácsaival segíti a Megrendelőt a műszaki, energetikai és alaprajzi döntések meghozatalában.

#### **6.2 Utasítások**

Tervező a Megrendelő érdekeinek, továbbá utasításainak megfelelően köteles eljárni, de az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, építési jogszabályokba és előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes szolgáltatást nem végezhet. Ilyen utasításokat nem hajthat végre, Megrendelő ismételt, nyomatékos felszólítása esetén sem. Tervező köteles a Megrendelőt utólag igazolhatóan figyelmeztetni, ha célszerűtlen, szakszerűtlen, gazdaságtalan utasítást ad, a figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Tervező felel.

#### **6.3 Titoktartás**

Tervező a Szerződés alapján és a tervezés folyamán birtokába jutott üzleti adatokat, információkat köteles üzleti titokként bizalmasan kezelni, azokat a Szerződéssel össze nem függő célra nem használhatja fel, harmadik személynek nem adhatja át.

#### **6.4 Felelőség**

##### *Tervező felelős:*

a) az általa készített Dokumentáció műszaki tartalmának szakszerűségéért, valós állapotnak megfelelő tartalmáért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért; az általa készített Dokumentáció műszakilag kivitelezhető, gazdaságos, célszerű megoldásokat tartalmaz, a Megrendelő igényeit kielégíti;

- b) Tervező a jelen Szerződésben foglaltak teljesítése érdekében jogosult alvállalkozókat igénybe venni, akikért úgy felel, mintha az alvállalkozói (teljesítési segédei) által végzett munkákat saját maga végezte volna el;
- c) szakmai felelősségbiztosítás megkötéséért, ill. meglétéért.
- d) hogy a Dokumentáción sem neki, sem harmadik személynek nincs olyan joga, vagy igénye, mely a jelen Szerződés szerinti felhasználást korlátozná vagy kizárná; Tervező teljes anyagi felelősséggel tartozik - a jogszavatosság szabályain túl - az e miatt a Megrendelőre háruló valamennyi kárért;
- e) Tervező a szakági tervek, -a tartószerkezeti tervek, az épületgépészeti és épületvillamossági tervek és műszaki leírások, az energetikai számítás, továbbá az árazatlan költségvetés,- tartalmáért felelősséggel nem tartozik. Ezen szakági tervezőkkel önálló szerződés készül, melynek keretében a tervezők a saját munkájukért vállalják a felelősséget.

## 6.5 Tervmódosítás

Tervező a Megrendelő által elfogadott vázlatterven, ill. a Dokumentáció a Megrendelő hozzájárulása nélkül lényegi módosítást nem végezhet, azt nem egészítheti ki, abból nem hagyhat ki, kivéve, amennyiben ez szakmai kötelessége, ill. amennyiben ez a kivitelezés során szükséges, ezen esetekben Megrendelőt késedelem nélkül értesíteni kell. A kivitelezés során a Megrendelő által kezdeményezett esetleges tervmódosítások elkészítését a jelen szerződésben meghatározott tervezési díj nem tartalmazza, az a felek meg egyezésének tárgya, tekintettel az adott módosítás mértékére.

A településképi vagy hatósági egyeztetések során felmerülő módosítások elkészítése a tervezési díj részét képezi egy alkalommal.

Az ezt meghaladó módosítások külön díjazás ellenében készülnek.

Szintén külön díjazás alá esik a vázlattelevi fázist követően elkészült végleges Dokumentáció Megrendelő által kért módosítása.

## 7. Megrendelő kötelezettsége és jogai

### 7.1 Kötelezettségek

Megrendelő jogosult a Tervező által készített Dokumentáció jóváhagyására, - vagy a Tervezési programnak, vázlattervnek való meg nem felelés esetén – annak jóvá nem hagyására. Megrendelő köteles a Szerződés szerint teljesített Dokumentáció átvételére, az 5.1 pontban leírt tervezési díj megfizetésére.

Megrendelő jogainak gyakorlása és kötelezettségeinek teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően, a Tervezővel együttműködve köteles eljárni.

Megrendelő köteles Tervező számára a Dokumentáció elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

Megrendelő vállalja, hogy a településképi véleményezési eljárás, kötelező szakmai konzultáció során megfogalmazódott főépítési, tervtanácsi javaslatokat elfogadja, azoknak a tervre történő rávezetéséhez hozzájárul.

Megrendelő köteles Tervezőnek a tervezéssel érintett ingatlanra a Szerződés teljesítése érdekében a bejutást biztosítani.

Megrendelő kijelenti, hogy tisztában van az építőipari kivitelezés adóügyi jogszabályi háttérével, különös tekintettel az általános forgalmi adó építőipari kivitelezési tevékenységet terhelő mértékével, az ennek kapcsán esedékes változásokból adódó kivitelezési költség növekedésekért a Tervező még a tervezési határidők csúszása esetén sem vonható felelősségre.

### 7.2 Adatszolgáltatások

Megrendelő a 3. pontban rögzített adatokat és dokumentumokat az ott rögzített határidőkben köteles a Tervező rendelkezésére bocsátani.

### 7.3 Tervezési program

Megrendelő feladata, hogy céljairól az Tervezőt teljes körűen tájékoztassa, igényeit a Tervezési Programban rögzítse. A Tervezési programnak tartalmaznia kell különösen Megrendelő előírásait, kikötéseit, feltételeit, a létesítmény elhelyezésére vonatkozó elképzelését, a megvalósítás ütemezését, a szerkezetek elvárt teljesítményadatait, a helyiségigényeket és funkcionális kapcsolatokat, a bővíthetőség, szakaszolhatóság, átrendezhetőség szempontjait és a különleges berendezéseket, valamint a megvalósítás tervezett költségkeretét. A Tervezési program formája lehet elektronikus levél, vagy írásbeli tájékoztatás.

### 7.4 Hatósági engedélyek

A szükséges engedélyek, közmű nyilatkozatok beszerzése, -amennyiben szükségesek,- a Megrendelő feladata.

## 8. Tervezői művezetés

8.1 Felek rögzítik, hogy a tervezői művezetői tevékenység az Étv. 33. § (4) bekezdés szerinti, a jelen szerződés tárgyára terjed ki és a tervezői művezetés az építési műszaki ellenőr megbízását nem helyettesítheti. Tervező a kivitelező részére utasítást nem adhat. Tervező a tervezői művezetési feladatait a Magyar Építész Kamara a „Tervdokumentációk tartalmi és formai követelménye II.” című szabályzata szerint végzi.

8.2 Amennyiben a Tervező a tervdokumentációtól eltérő tevékenységet tapasztal, köteles legkésőbb három munkanapon Megrendelőt tájékoztatni. Tervezői művezető köteles az e- építési naplóban rögzíteni, ha az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztető kivitelezői tevékenységet tapasztal. Tervező nem vállal felelősséget a Dokumentációtól eltérő kivitelezésért, vagy az Étv. 48. § (1) bekezdése szerinti szabálytalan tevékenységért.

## 9. Tervezői művezetés díja és annak teljesítése

9.1 A tervezői művezetés hat alkalomra szóló számított munkadíja a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályban meghatározott szakmunkás havi bruttó garantált bérminimum másfélszeresével megegyező összeg + áfa. Tervező jogosult ezen felül a tervezői művezetés járulékos költségeit, - útiköltség, üzemanyag, utazási idő - a Megrendelő felé elszámolni. A Tervező, ha művezetése során a kivitelezési tervtől eltérő, emberi életet veszélyeztető kivitelezést tapasztal és azt a figyelmeztetése ellenére sem szüntetik meg rögtön, köteles az építésfelügyeletet / építészetvédelmi hatóságot értesíteni.

9.2 A Tervezői művezetés díja a Tervező által kiállított számla alapján, az azon feltüntetett fizetési határidő megtartása mellett kerül megfizetésre. A díj megfizetése a Tervezőnek, a szerződésben feltüntetett bankszámlaszámra átutalással történik.

9.3 Megrendelő tudomásul veszi, hogy a tervezői művezetői tevékenység megkezdésének feltételei:

- a Megrendelői írásbeli tájékoztatása Tervező felé az építési munkaterület átadásáról
- az e-építési főnaplóba történő bejegyzés, szerepkör kiosztás biztosítása

9.4 Amennyiben Tervező az építési munkaterületen olyan akadályt tapasztal mely akadályozza a tervezői művezetési munka végzésében, arról azonnal köteles értesíteni a Megrendelőt, és az akadály fennállásáig nem köteles megjelenni az építési munkaterületen.

## 10. A szerződésszegés és a szerződés megszűnése

### 10.1 Késedelem

Ha valamelyik fél a jelen Szerződésben meghatározott bármelyik határidőt elmulasztja, a másik fél - a késedelem jellegétől függően - ha ez érdekében áll - a teljesítésre megfelelő póthatáridőt tűz ki. Megrendelő fizetési késedelmére esetén a tervezési határidők a késedelemmel azonosan automatikusan meghosszabbodnak.

### 10.2 Szolgáltatás megtagadása

Ha a Megrendelő az esedékes fizetési kötelezettségével késedelembe esik, vagy vagyoni viszonyainak időközben bekövetkezett jelentős megromlása folytán fizetési kötelezettségének teljesítése veszélyeztetve van, megfelelő biztosíték hiányában, a Tervező jogosult további szolgáltatásait megtagadni.

### 10.3 Késedelmi kamat

Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt késedelmi kamat illeti, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

### 10.4 Megrendelőnek felróható meghiúsulás jogkövetkezményei:

Ha a Szerződés Megrendelőnek felróható ok miatt szűnik meg, vagy felfüggesztésre kerül, Tervező jogosult a Szerződés megszűnésének időpontjait elvégzett szolgáltatásainak, felmerült költségeinek ellenértékére.

### 10.5 Egyéb szerződésszegés

A Felek egyéb szerződésszegésének jogkövetkezményei:

- Hibás teljesítés esetén a Tervező elsődlegesen a Dokumentáció kijavítására köteles. Ha a Tervező a kijavítást alapos ok nélkül megtagadja, vagy határidőre nem végzi el, a Megrendelő a Szerződéstől díjfizetési kötelezettség nélkül elállhat.
- A 30 napot meghaladó késedelmes teljesítés esetén, bármelyik fél, a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a jelen szerződéstől elállhat.

## 11. Szerzői jogok, jog- és kellékszavatosság

11.1 Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján a Tervező által elkészített Dokumentáció a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védelme alatt áll. A jelen Szerződés alapján elkészített tervek és ehhez kapcsolódó munkarészek a Tervező tulajdonában maradnak. A Tervező jogosult az elkészült épületet, tervet referenciaként felhasználni, szakmai pályázatokra benyújtani.

11.2 Felek megállapodnak abban, hogy a Megrendelőt a jelen Szerződés alapján elkészített Dokumentáció vonatkozásában, egyszeri felhasználási jog illeti meg. A Megrendelő azt csak a jelen Szerződésben rögzített célra, a Szerződés szerinti lakóépület kivitelezésére jogosult felhasználni. Megrendelő a terv egyszeri felhasználásának jogát a tervezési díj teljes megfizetésével szerzi meg.

11.3 A Dokumentáció (vagy annak részei) ismételt felhasználásához, másnak történő átadásához, illetve átengedéséhez a Tervező külön írásbeli engedélyre szükséges. Ennek megszegése esetén a Megrendelő kártérítési felelősséggel tartozik a Tervező felé.

11.4 A Tervező jogszatosságot vállal azért, hogy az általa készített Dokumentáción harmadik személynek felhasználási vagy egyéb korlátozó joga nem áll fenn. A Tervező szavatosságot vállal azért, hogy az általa elkészített Dokumentáció a jelen Szerződés aláírásának időpontjában hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően.

## 12. Együttműködés

12.1 Felek a Szerződés teljesítésének érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A tervezés folyamán kötelesek egymást minden lényeges körülményről tájékoztatni, így különösen a megrendelő véleményezi/véleményezheti az egyes tervezési munkarészeket. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.

Felek a tervezés folyamán végzett egyeztetések során az általuk lényegesnek tartott észrevételekről, kifogásokról, tájékoztatásokról írásbeli emlékeztetőt kötelesek felvenni. Kizárólag ezen írásbeli emlékeztetőben, vagy írásban közölt kifogások, észrevételek, tájékoztatások vehetőek figyelembe egy esetleges jogvita esetén.

12.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori hatályos magyar jogszabályok - így különösen a Ptk. és az 1999. évi LXXVI. tv. vonatkozó szabályai - az irányadóak.

Ezt követően a Felek törvényes képviselői, a jelen Szerződést annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: .....

\_\_\_\_\_  
Megrendelő

\_\_\_\_\_  
E-Invest Kft.  
Scholtz Gábor ügyvezető igazgató