

ARHITEKTUUR-EHITUSLIKU  
PROJEKTEERIMISE TASUMÄÄRUSTIK

EESTI  
SISEARHITEKTIDE LIIT  
  
ESTONIAN SOCIETY OF  
INTERIOR ARCHITECTS

061  
Maas

P R O T O K O L L

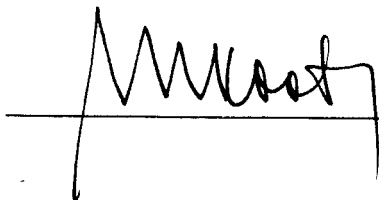
T a l l i n n a s,

15. septembril 1992 a.

Osapooled, läbi arutanud tasumäärustiku 15. septembri redaktsiooni, otsustavad selle heaks kiita ning lugeda kehtivaks allakirjutamise kuupäevast.


Leping on koostatud 6 eksemplaris, millest iga osapoolele jääb üks eksemplar.

Eesti Arhitektide Liit

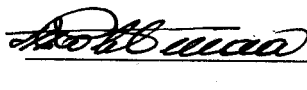
  
M. KOOT  
esimees

Eesti Ehitusinseneride Liit

Ehituskonsultantide  
Projekteerijate Ühing

  
R. Nigul  
/juh. liige/ esimees


Eesti Projekteerimis-  
organisatsioonide Liit

  
H. Rõttmõis  
esimees

Eesti Kütte-Ventilatsiooni  
Inseneride Ühendus

  
V. PENJAM  
esimees

Eesti Sisearhitektide Liit

  
R. LAVR.  
esimees

redaktsioon 15.09.92 kehtib alates 15. septembrist 1992.a.



## ARHITEKTUUR-EHITUSLIKU PROJEKTEERIMISE TASUMÄÄRUSTIK

### üldist

1. Käesolev juhend on arhitektuur-ehitusliku projekteerimisega tegelevate büroode, -firmade ning litsenseeritud arhitektide ja inseneride (edaspidi "projekteerija") minimaalse tasu arvutamise aluseks ning kehtib kõigile oma eriala liitude tegevuslitsentsi omavatele projekteerijatele;

2. Projekteerimistasu (edaspidi "tasu") on kokkuleppehind ja tuletatakse protsendina projekteeritava hoone ehitusmaksumusest. Tasuprotsent sõltub projekteeritava hoonetüübi raskusklassist ja ehitusmaksumuse suurusest;

2.1. Hoone ehitusmaksumuseks loetakse kõik ehitustööde kulud kaasa arvatud sisseehitatud inventar, krundisisesed välisvõrgud jne.. Ehitusmaksumuse hulka ei loeta kulusid maa ja muu kinnisvara soetamiseks, äri- ja juriidilisi kulusid, kompensatsioone, projekteerimiskulusid, käibemaksu jms.;

2.1.1. Kui tellija teostab ehitustööd ja hangib materjalid soodustatud tingimustel, kasutatakse projekteerija tasu arvutamisel hetkel üldkehtivaid materjalide ja ehitustööde hindu;

2.2. Kuni hoone tegeliku ehitusmaksumuse täpsustamiseni määratletakse projekteerija tasu eelarvelise ehitusmaksumuse järgi, mida korrigeeritakse iga projekteerimise etapi lõpus. Projekteerimistöö alustamisel lähtutakse ehitusmaksumuse arvutamisel analoogiatest;

2.2.1. Tellija ja (pea)projekteerija on kahepoolset kohustatud üksteist objektiivselt informeerima ehitusmaksumuse kujunemisest.

2.3. Tasu ei sisalda käibemaksu ja see kuulub tellija poolt tasumisele täiendavalt EV maksuseaduste kohaselt;

### tasu määramine

3. Projekteerija/tellija vahelised nii üld- kui rahalised suhted reguleerib nende vahel sõlmitud leping;

3.1. Lepingu sõlmimisel lepivad osapooled kokku projekteeritava objekti raskusklassis ja orienteeruvas ehitusmaksumuses. Tabelist p.5. leitakse tasu protsent ehitusmaksumusest. Hiljem korrigeeritakse projekteerija tasu vastavalt tegelikele ehitusmaksumuse muutumistele;

3.2. Vaidluste tekkimise korral lähtutakse projekteerija/tellija tüüplepingu vormist;

### ajatöö

3.1. Erijuhtudel, kui pole võimalik kasutada protsenditabelit, määratakse projekteerija tasu vastavalt ajatöötariifile. Minimaalse tunnitasu suurust korrigeeritakse perioodiliselt erialaliitude poolt ühiselt ja avaldatakse liitude teatmikes;

**hoonetüüpide raskusklassid**

4. Tasu arvutamiseks jaotatakse hoonetüübid 5 raskusklassi:

- I klass – lihtsad ehitised: tööstus-, põllumajandus- ja abiehitused, garaazid, parklad;
- II klass – tööstus- ja põllumajandushooned, lihtsamad elamud, – spordihooned, –motellid, mitmekorruselised garaazid;
- III klass – eritööstushooned, kauplused, sööklad, klubid, raamatukogud, koolid, lasteaiad, motellid, elamud, saunad, pesumajad, spordihooned, büroohooned, puhkekodud, krematooriumid;
- IV klass – esindushooned: –elamud, valitsushooned, hotellid restoranid, teatrid, kirikud, kabelid, kogudusehooned, kontserdisaalid, ülikoolid, pangad, teaduskeskused, muuseumid, haiglad, esinduskaubamajad, vaksalid;
- V klass – monumentaalkunsteiteosed, esindusinterjöörid;

4.1. Konkreetse hoone eripära võib muuta tema raskusklassi;

4.2. Kui tabelis puudub projekteeritav hoonetüüp, kasutatakse lähimat analoogi.

4.3. Kui hoone koosneb mitmest erineva funktsiooni ja keerukusastmega osast, arvutatakse tasu iga osa kohta eraldi.

**tasu protsenditabel:**

5. tasu on protsent projekteeritava hoone ehitismaksumusest:

ehitismaksumus – EEK	h o o n e		r a s k u s k l a s s				
	I	II	III	IV	V		
kuni 50 000	6.0	9.5	12.0	-	-		
100 000	5.4	9.0	11.3	13.6	-		
500 000	4.8	8.5	10.5	12.9	-		
1 000 000	4.3	8.0	9.8	12.2	14.5		
2 000 000	3.9	7.5	9.0	11.4	13.9		
5 000 000	3.5	7.2	8.2	10.5	13.3		
10 000 000	3.2	6.6	7.5	9.7	12.7		
20 000 000	3.0	6.1	6.8	8.9	12.0		
30 000 000	2.8	5.5	6.2	8.2	11.2		
50 000 000	2.6	4.9	5.6	7.6	10.4		
100 000 000	2.5	4.4	5.0	7.0	9.5		
200 000 000	2.4	4.0	4.8	6.6	8.6		
500 000 000	2.3	3.6	4.4	6.1	7.7		
ja enam	2.2	3.2	4.2	5.6	6.8		

5.1. Kui vastav maksumus tabelis puudub, leitakse protsent interpoleerimise teel

## tasu koosseis

6. Projekteerimistasu protsenditabel arvestab koos kõiki kulutusi projekteerimistöödele\* ja koosneb järgmistest eriosadest:

- 6.1. projekti juht – projekteerimistööde juhtimine, koordineerimine, vastutus ajagraafiku jne. eest.
- 6.2. arhitektuurne projekteerimine sh. sisearhitektuur;
- 6.3. ehituskonstruksioonide projekteerimine;
- 6.4. veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimine;
- 6.5. kütte ja ventilatsiooni projekteerimine;
- 6.6. elektriseadmete projekteerimine;
- 6.7. ehitusautomaatika projekteerimine;
- 6.8. telefoni-, raadio- ja TV side projekteerimine;
- 6.9. üldtehnoloogia;
- 6.10. krundi planeerimine, heakorrastus ja haljastuse üldlahendus;
- 6.11. krundisisesed välisvõrgud;
- 6.12. autorijärelvalve  
j m s.

## täiendav projekteerimine

7. Projekteerimistööd, mille tasustamine toimub lisaks eraldi kokkuleppega.

- 7.1. hoonestuseplaneerimine;
- 7.2. sisekujunduse ja sisustuse projekteerimine;
- 7.3. demonstratsioonimaterjalid;
- 7.4. makett;
- 7.5. täienddetailide joonised;
- 7.6. krundiväline planeerimine, heakorrastus;
- 7.7. kontroll- ja juhtimissüsteemid, tehniline arvutivõrk;
- 7.8. valvesignalisatsioon;
- 7.9. tuleohutussüsteem (signalisatsioon, sprinkler);
- 7.10. spets. tehnoloogia;
- 7.11. välistrassid;
- 7.12. haljastus;
- 7.13. infosüsteem;
- 7.14. reklaam;
- 7.15. arhitektuursed väikevormid;
- 7.16. eelarve;
- 7.17. tehnilis-majanduslik põhjendus;
- 7.18. ehitusettevõtja valimine;
- 7.19. ehituslepingu koostamine ja sõlmimine;
- 7.20. konsultatsioonid;
- 7.21. ehituse organiseerimine;
- 7.22. uurimistööd;
- 7.22. ehituse tehniline järelvalve;  
j m s.

7.22. Iga täiendava projekteerimise osa kohta koostatakse oma hinnakiri, mis saab olema käesoleva tasumäärustiku lisa. Senikaua kuni hinnakiri puudub, määratakse kokkuleppehind. (vt. ka punkt 8.1 )

## **lisakulud, lisaülesanded**

8. Töö käigus tekkivate lisakulutuste ja -ülesannete, muudatuste ja täiendavate töökorralduste vormistamise, ametsõitude, ajatöö jne. eest tasutakse projekteerijale järgmiselt:

8.1. tehtud lisakuluste eest vastavalt tehtud kulutuste dokumentidele, pluss 15% projekteerija administratiivtöö hüvitusteks. Lisakulutusteks loetakse:

geoloogia, geodeesia, ekspertide palkamine (tellijapoolne kontroll), kooskõlastustega seotud komisjonmaksud, tõlketööd, tellijaga kooskõlastatud ametsõidud väljaspool kodulinna jne..

Tavalisest suuremad kopeerimis-, köitmiskulud, kaugekõned ja faksi kasutamine,

8.1.1. Ametsõitude eest tasutakse vähemalt vastavalt kehtivale seadusele või kokkuleppel tellijaga;

8.2. teostatud lisaülesannete eest vastavalt konkreetsetele suulistele/kirjalikele kokkulepetele.

Lisaülesanneteks loetakse: variantlahendused lisaks kooskõlastatud ja heakskiidetud eskiisile jms.;

## **tasu jagunemine eriosade vahel**

9. Iga eriosa projekteerija tasu moodustab osa kogu tasust ja selle suurus sõltub töö keerukusest. Töö eripära arvestavad jaotustabelid koostatakse erialaliitude poolt ühiselt ja avaldatakse tasumäärustiku lisas. Üldjuhul eriosad jagunevad:

arhitektuurne projekteerimine sh. sisearhitektuur	40 – 50 %
ehituskonstruktsioonide projekteerimine	25 – 30 %
veevarustuse ja kanalisatsiooni ning kütte ja ventilatsiooni projekte erimine	12 – 15 %
elektri ja side projekteerimine	8 – 10 %
muu	5 – 8 %

9.1. Vastava jaotustabeli puudumisel määratakse tasu jagunemine eriosade vahel projekteerijate omavahelise kokkuleppega;

## **projekteerimistööde staadiumid**

10. sisuliselt jaguneb projekteerimistöö staadiumiteks:

10.1. ESKIIS – projekt teostatud täpsusega ja mahus ning arhitektuur/ehitusliku programmiga, mis väljendab tellija soovi ning võetakse edasise projekteerimise aluseks;

10.2. TEHNILINE PROJEKT – teostatud täpsusega ja mahus, mis vajalik kinnituste ja kooskõlastuste saamiseks. Alus tööjooniste ja töökirjelduse teostamiseks;

10.3. TÖÖJONISED – pakkumis- või tööjoonised ja töökirjeldus teostatud täpsusega ja mahus, mille järgi saab ehitada;

10.4. AUTORI(EHITUS)JÄRELVALVE – jälgitakse projekti järgi ehitamist ja esindatakse ning kaitstakse tellija huve ehitusplatsil;

## tasumise kord

11. tellija tasub projekteerijale tema tasu arvel avansse ja vahemakseid, arvestades projekteerimistasu jagunemist staadiumite kaupa orienteeruvalt:

- lepingu sõlmimine	avanss
- eskiis	20%
- tehniline projekt	25%
- tööjoonised	45%
- autori (ehitus) järelvalve	10%

11.1. Kui projekteerimisstaadiumid ühendatakse moodustab tasu vastavate staadiumite summa;

11.2. Tasu projekti eest koosneb tasudest eskiisi ja projekti eest ka siis, kui ei esitata eskiisi

11.3. Kui ühe hanke jaoks koostatakse tellija soovil mitu eskiisi sama programmiga, siis tasustatakse esimene eskiis täielikult, iga järgnev aga 50% temast;

11.4. Kui tellija soovib koostada mitu erinevate põhimõtetega (näit. funktsiooniga) eskiisi, tasustatakse nad kõik täielikult;

11.5. Kui ehitus teostatakse ilma tööjoonisteta, tõstetakse järelvalvetasu kuni 3 korda;

11.6. Projekti korduvkasutamine tasustatakse eraldi.

11.6.1. Tüüpprojekti tasu on mitte vähem kui 2,5 -kordne tasumäära summa, kusjuures igakordne kasutamine tasustatakse eraldi - mitte vähem, kui: 'a 10% esimese 10 maja eest ja 'a 2% iga järgneva eest

11.7. Ümberehituste ja rekonstrueerimisprojektide puhul kõrgendatakse projekteerija tasu 50% võrra.

11.7.1. Juurdeehituse korral kõrgendatakse projekteerija tasumäära 25% võrra;

11.8. Arhitektuurimälestiste restaureerimise puhul kasutatakse eri hindeid;

## avanss, vahearveldused

11.9. Etteantud etappide piires on võimalikud ka vahearveldused ja iga staadiumi lõpus toimub tasaarvestus ja lepingusummade korrigeerimine uue täpsustunud ehituseelarve alusel;

11.10. Lepingu avanss tasutakse projekteerijale hiljemalt 7 päeva jooksul pärast lepingu allakirjutamist. Nimetatud avansi summa tasaarvestatakse kogu lepingu lõpul;

11.11. Teised ettemakstud summad arvestatakse maha vastava projektstaadiumi tasust.

11.12. Avansi keskmine suurus on üldjuhul 30% kogu lepingu maksumusest;

11.13. Raha peab olema üle kantud töövõtja arvele hiljemalt 7 päeva pärast maksekohustuse tekkimist.

Raha mitteõigeaegsel ülekandmisel on töövõtjal õigus:

- arvestada viivist - 0.5 - 1 % päevas;

- korrigeerida lepingu tähtaegu.

**tasu korrigeerimine**

- 11.14. Projekteerija tasu korrigeeritakse vastavalt elukalliduse muutumisele;
- 11.15. Projekteerimise lähteandmete muutumisel projekteerija töö katkestatakse kuni tasu korrigeerimiseni;
- 11.16. Juhul kui tellija soovib projekti normaalsest kiiremini kasutatakse tasu määramisel kokkuleppelist kiiruskoefitsenti 1,2 – 1,5;

**töö üleandmine**

12. tasu sisse kuuluv töö või selle osa antakse tellijale üle , juhul kui ei lepita kokku teisiti, järgmisel kujul:
- |   |               |
|---|---------------|
| 12.1 eestikeelne projektdokumentatsioon                             | 4 eksemplaris |
| 12.2 ehitusjärelvalve, –inspekterimise koopiad                      | 3 eksemplaris |
| 12.3 töö üleandmise koht ja viis fikseeritakse lepingus             |               |
| 12.4 töö või selle osa loetakse lõpetatuks kirjaliku lepingu järgi; |               |

**autoriõigus**

13. Arhitektil on teose kohta autoriõigus.
- 13.1. Käesoleva tasumäärustiku järgi ei omanda tellija õigust tarvitada tööd teisiti kui on kokku lepitud ( reklaam, trükistamine, näitus) või võimaldada töö tarvitamist kolmandal isikul. Tellijal ega ehitajal ei ole õigust loobuda arhitekti autorijärelvalvest.
- 13.2. Ehituse ajal peab olema objektile üldsusele nähtaval kohal informatsioon objekti projekteerijate ja ehitajate kohta, mis paigaldatakse tellija kulul;

**lepingu katkestamine**

14. Lepingu katkestamisel tellija poolt tasutakse katkestamise hetkeks tehtud tööd ning lisaks 5% kogu lepingu maksumusest;

**lisad**

15. Käesolevat määrustikku täiendatakse vajalike lisadega;