

OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr

____.____.201__a.

Koeru Vallavalitsus, registrikood 75004027, mida esindab _____, edaspidi nimetatud **“Käsundiandja”**,

ja

_____, registrikood _____, mida esindab _____
_____, edaspidi nimetatud **“Käsundisaaja”**, sõlmisid alljärgneva omanikujärelevalve käsunduslepingu (edaspidi “Leping”). Lepingu pooli nimetatakse edaspidi ka eraldi „Pool“ või koos “Pooled”.

1. LEPINGU OBJEKT

- 1.1. **Lepingu objektiks on Aruküla mõisa peahoone (Koeru Keskkooli õppehoone) renoveerimise omanikujärelevalve teenuse osutamine.**
- 1.2. Käsundiandja annab Käsundisaajale ja viimane võtab endale kvaliteetse omanikujärelevalve funktsioonide täitmise Aruküla mõisa peahoone (Koeru Keskkooli õppehoone) renoveerimisel vastavalt Ehitusseadusele, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25. jaanuari 2011.a. määrusega nr 7 kehtestatud Omanikujärelevalve tegemise korrale (RT I, 28.01.2011, 2), edaspidi “Omanikujärelevalve tegemise kord” ja muudele Ehitusseaduse rakendusaktidele (edaspidi nimetatud “Käsund”).
- 1.3. Käsundisaaja täidab Käsundi isiklikult, vajadusel kasutades kolmandate isikute abi.
- 1.4. Käsundisaaja täidab Käsundi vastavalt Omanikujärelevalve tegemise korrale ja Lepingu dokumentidele kooskõlas kehtiva seadusandlusega.

2. LEPINGU DOKUMENDID

- 2.1 Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast Lepingust, koos lepinguga allkirjastatud Lisadest ja lisadest, milles lepatakse kokku peale käesoleva Lepingu sõlmimist.
 - 2.1.1 Lisa nr 1 - Riigihanke hankedokumendid, hankemenetluse käigus pakkujatele antud kirjalikud lisaselgitused, täpsustused ja täiendused (tõestusväärtust omav dokument on kättesaadav elektrooniliselt aadressil www.riigihanked.riik.ee);
 - 2.1.2 Lisa nr 2 - Käsundisaaja pakkumus.

3. KÄSUNDISAAJA KOHUSTUSED

Käsundisaaja kohustused on kirjeldatud Omanikujärelevalve tegemise korras ning hankedokumentide koosseisus olevas tehnilises kirjelduses. Järgnevalt on sätestatud Käsundisaaja põhilised (kuid mitte ainult) kohustused.

3.1 Käsundisaaja on kohustatud kontrollima:

- 3.1.1. ehitamise vastavust ehitusprojektile;
- 3.1.2. ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu;
- 3.1.3. ehitustööde nõuetekohast kvaliteeti;
- 3.1.4. ehitusprojekti vastavust nõuetele; ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrolli käigus kontrollib Käsundisaaja ehitusprojekti koosseisu terviklikkust ja vastavust ehitusprojekti vorminõuetele. Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontroll ei hõlma ehitusprojekti ekspertiisi.
- 3.1.5. ehitusprojekti koostaja või kontrollija vastavust nõuetele;
- 3.1.6. ehitusprojekti järgi ehitatava ehitise vastavust ehitusprojekti lähteandmetele;
- 3.1.7. ja vajadusel andma hinnangu hoone mahamärkimisega seotud geodeetilistele töödele;
- 3.1.8. ja vajadusel võrdlema reaalsete vundeerimistingimusi ehitusprojekti koostamise aluseks olnud pinnaseandmetega või geotehniliste uuringute andmetega;
- 3.1.9. ehitatavasse ehitisse püsivaltpaigaldatavate ehitusmaterjalide ja –toodete nõuetele vastavust ja seda kinnitavate dokumentide olemasolu;
- 3.1.10. ehitatavasse ehitisse paigaldatavate toodete, sealhulgas seadmete nõuetele vastavust;
- 3.1.11. ehitatava ehitise vastavust ehitusprojektile;
- 3.1.12. ehitamise tehniliste dokumentide koostamist ja nende vastavust tegelikkusele;
- 3.1.13. ehitatava ehitise või selle osa suhtes tehnilise kontrolli teostamist selle kohustuslikkuse korral;
- 3.1.14. ehitatava ehitise või selle osa nõuetele vastavust;
- 3.1.15. ehitatava ehitise vastavust ehitusettevõtjaga kokkulepitud tingimustele ja kvaliteedile;
- 3.1.16. ehitise ja selle asukoha maaüksuse korrashoidu;
- 3.1.17. ehitise ja selle asukoha maaüksuse ohutust ümbruskonnale, sealhulgas kolmandate isikute suhtes;
- 3.1.18. keskkonnaohutuse tagamist.
- 3.1.19. Muinsuskaitsejärelevalve tehtud ettekirjutuste täitmist.

3.2 Käsundisaaja on kohustatud viivitamatult teavitama Käsundiandjat:

- 3.2.1. ehitusprojekti mittevastavusest nõuetele;
- 3.2.2. ehitamise mittevastavusest ehitusprojektile;
- 3.2.3. ehitusmaterjalide ja –toodete mittevastavusest nõuetele;
- 3.2.4. teostatavate ehitustööde ohtlikkusest;
- 3.2.5. ehitatava ehitise ja selle ehitusplatsi ohtlikkusest;
- 3.2.6. ehitatavast ehitise tingitud keskkonna saastamisest;
- 3.2.7. keskkonna saastatusest ehitusplatsil.

3.3 Käsundisaaja on kohustatud teavitama vähemalt kahe (2) tööpäeva jooksul Käsundiandjat, kui:

- 3.3.1. teostatavate ehitustööde kvaliteet ei vasta ehitusettevõtjaga kokkulepitule;

- 3.3.2. teostatavate ehitustööde täitmise tähtaeg ei vasta ehitusettevõtjaga kokkulepitule;
- 3.3.3. ta on kontrollimise käigus teada saanud ehitusprojekti, ehitise või selle osa või ehitusmaterjalide või –toodete või ehitisse paigaldatavate toodete või seadmete nõuetele mittevastavusest või ehitus- või projekteerimis- või muu ettevõtjaga kokkulepitule mittevastavusest.

3.4 Käsundisaaja on kohustatud:

- 3.4.1. osalema dokumenteeritavate ehitustööde ülevaatusel;
 - 3.4.2. esitatavad märkused ja ettepanekud esitama kirjalikult;
 - 3.4.3. täitma ehitamise käigus ehitise ja ehitamise ohutuse eesmärgil kehtestatud nõudeid;
 - 3.4.4. kontrollima ehitusettevõtjale tehtud ettekirjutuste täitmist;
 - 3.4.5. osalema Käsundiandja soovil projekteerimise-ehituse töövõtulepingu ettevalmistamisel ja sõlmimisel;
 - 3.4.6. tegutsema Käsundiandjale lojaalselt ja vajaliku hoolsusega;
 - 3.4.7. osalema garantiitööde ülevaatusel ja tehtud garantiitööde järeülevaatusel.
- 3.4. Käsundisaaja kohustused on põhjalikumalt kirjeldatud hankedokumentide koosseisus olevas tehnilises kirjelduses.

4. KÄSUNDIANDJA KOHUSTUSED

Käsundiandja on kohustatud:

- 4.1 esitama Käsundisaajale heakskiidetud ja Käsundiandja esindaja või volitatud esindaja poolt viseeritud ehitusprojekti täiskomplekti paberikandjal enne ehitustööde alustamist ning ehituse käigus Käsundiandjaga kooskõlastatult muudetud ehitusprojekti osa(d) enne vastavate ehitusprojekti muudatuste järgi tehtavate ehitustööde alustamist ühes eksemplaris; Käsundiandja esindaja või volitatud esindaja viseerib iga joonise ja tekstiga lehe;
- 4.2 lahendama ehituse ja projekteerimise käigus üleskerkinud probleemid, mis sõltuvad Käsundiandjast kolme (3) tööpäeva jooksul probleemi sisu teatavaks saamise päevast arvates. Juhul, kui probleemi mõjuvatel põhjustel ei ole võimalik nimetatud aja jooksul lahendada, siis fikseeritakse probleemi lahendamise tähtaeg kahepoolses protokollis, millele kirjutavad alla Poolte esindajad;
- 4.3 informeerima Käsundisaajat kõikidest projekti muudatustest, ehitustööde graafiku muutmisest, materjali ja seadmete hangetest, alltöövõtjate valikust ning teistest asjaoludest, mis võimaldab takistamata Käsundisaajal Käsundit teostada;
- 4.4 tasuma tähtaegselt tehtud Käsundi eest vastavalt Lepingu tingimustele;
- 4.5 andma Käsundisaaja kasutusse Käsundi täitmiseks vajalikud dokumendid (töövõtulepingute koopiad, kalenderplaanid, spetsifikatsioonid, protokollilised või muud kokkulepped, lähteandmed ja –ülesanded vms).

5. KÄSUNDISAAJA ÕIGUSED

5.1 Käsundisaajal on õigus viivitamatult nõuda:

- 5.1.1. ehitusprojekti koostajalt ehitusprojekti nõuetele vastavusse viimist;
- 5.1.2. ehitusettevõtjalt kasutatud ehitustoodete ja paigaldatud seadmete vastavusdeklaratsioonide ja/või -sertifikaatide (tunnistuste) ja muude vajalike dokumentide, nagu näiteks garantiikirjad, hooldus- või kasutusjuhendid, originaalide või koopiade esitamist;

- 5.1.3. ehitusettevõtja poolt kasutatud ehitustoote asendamist selle mittevastavuse korral ehitusprojektile või kehtestatud nõuetele;
 - 5.1.4. ehitusettevõtjalt nõuetele mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
 - 5.1.5. ehitusettevõtjalt ehitusprojektile mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
 - 5.1.6. ehitustööde peatamist avariiohu tekkimise, ehitusalastes õigusaktides sätestatud nõuete rikkumise, ehitusloa või kirjaliku nõusoleku tingimuste täitmata jätmise ja ehitusprojektile mittevastava ehitamise korral;
 - 5.1.7. ehitusettevõtjalt ehitamise nõuetekohast ja õigeaegset dokumenteerimist.
- 5.2 Käsundiisaajal on õigus:
- 5.2.1. teha Käsundiandjale motiveeritud ettepanekuid projektlahenduste asendamiseks ökonoomsema tehnoloogia või materjalidega;
 - 5.2.2. teha Käsundiandjale motiveeritud ettepanekuid töövõtulepingu(te) tingimuste, sh kalenderplaanide muutmiseks;
 - 5.2.3. teha Käsundiandjale motiveeritud ettepanekuid töövõtulepingu lõpetamiseks, kui ehitusettevõtja ei ole suuteline täitma lepingulisi kohustusi või on korduvalt rikkunud ehitusnorme või on korduvalt põhjendamatult kõrvalekaldunud ehitusprojektist või vaatamata korduvatele meeldetuletustele pole täitnud ega asunud täitma talle tehtud ettekirjutusi või muul viisil oma tegevuse või tegevusetusega tekitanud olukorra, mille tulemusel ehitustöö jätkamine on võimatu või mõttetu;
 - 5.2.4. teha kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve ametnikule ettepanekuid ehitusalaseid õigusakte rikkunud ehitusettevõtja karistamiseks seaduses ettenähtud korras;
 - 5.2.5. teha Käsundiandjale motiveeritud ettepanekuid Lepingu tingimuste muutmiseks;
 - 5.2.6. teha Käsundiandjale motiveeritud ettepanekuid Lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ja nõuda sellest tuleneva otsese kahju hüvitamist dokumentaalselt tõestatud ulatuses.

6. KÄSUNDIANDJA ÕIGUSED

Käsundiandjal on õigus:

- 6.1 Lepingu kehtimise ajal Käsundiisaaja tegevust häirimata kontrollida Käsundi täitmise kvaliteeti;
- 6.2 teha kahepoolsete kirjalike kokkulepete alusel muudatusi ja parandusi Lepingu tingimustes;
- 6.3 teha Käsundiisaajale motiveeritud ettepanekuid Lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ja sellest tuleneva otsese kahju hüvitamist dokumentaalselt tõestatud ulatuses;
- 6.4 lõpetada Leping ühepoolset juhul, kui Käsundiisaaja rikub Lepingu dokumentides sätestatud tingimusi. Lepingu dokumentides sätestatud tingimuse/tingimuste (kas ühe tingimuse või mitme tingimuse) rikkumisel annab Käsundiandja Käsundiisaajale esmalt võimaluse olukord parandada teatades Käsundiisaajale kirjalikult tingimuse/tingimuste rikkumisest. Juhul, kui Käsundiisaaja ei reageeri ja olukord ei parane, siis on Käsundiandjal õigus Leping ühepoolset lõpetada 7-päevase etteteatamisega. Muuhulgas (kuid mitte ainult) on Käsundiisaajal õigus ühepoolset Leping lõpetada juhul, kui Käsundiisaaja rikub omanikujärelevalve spetsialistidele esitatud ajalise hõivatuse nõudeid, millised on kirjeldatud hankedokumentide koosseisus olevas tehnilises kirjelduses.

7. POOLTE VASTUTUS

- 7.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad Pooled Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud vastutust;
- 7.2 Käsundi täitmise eest tasumisest põhjendamata keeldumise või tasumisega viivitamise eest on Käsundisaajal õigus Käsundiandjalt lisaks ülekandmisele kuuluvale summale nõuda ka viivist null koma üks protsenti (0,1 %) tasumisele kuuluvast summast iga hilinevad kalendripäeva eest, alates tasumise lõpptähtajale järgnenud kalendripäevast, kuid kokku mitte rohkem kui 10 % Lepingu Hinnast;
- 7.3 Ehitusobjekti valmimise tähtaja ületamisel Käsundisaaja süül on Käsundiandjal õigus Käsundisaajalt nõuda iga tähtaega ületanud kalendripäeva eest leppetrahvi null koma üks protsenti (0,1 %) Lepingu Hinnast, kuid mitte rohkem kui 10 % Lepingu Hinnast;
- 7.4 Pooled vastutavad üksteisele edastatava informatsiooni õigsuse eest;
- 7.5 Kumbki Pool vastutab tema süül teisele Poolele tekitatud kahju eest dokumentaalselt tõestatud ulatuses. Kahjutasu ülempiir on võrdne Lepingu Hinnaga kui seadusest ei tulene teisiti.

8. TÄHTAJAD JA LEPINGU KEHTIVUS

- 8.1 Käsundi tähtaeg: 17 kuud alates ehitustööde algusest, millele lisandub teenuse osutamine 24-kuulise garantiiperioodi kestel.
- 8.2 Pooled korrigeerivad kirjalikul kokkuleppel tähtaegu kui:
- 8.2.1 Käsundi täitmist segavad p-s 13 nimetatud vääramatud jõu asjaolud;
- 8.2.2 Käsundi tähtaeg pikeneb võrreldes punktis 8.1 märgitud tähtajaga enam kui 1 (ühe) kuu võrra.
- 8.3 Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest mõlema Poole poolt;
- 8.4 Leping kehtib kuni Poolte poolt lepinguliste kohustuste täieliku täitmiseni;

9. LEPINGU HIND

- 9.1 Lepingu p.1.1 nimetatud ülesande täitmise eest maksab Käsundiandja Käsundisaajale tasu vastavalt Käsundisaaja pakkumusele alljärgnevalt:
ehitustööde tegemise perioodi kestel osutatud omanikujärelevalve teenuse eest maksab Käsundiandja Käsundisaajale kuutasu põhiselt Käsundiandja poolt aktsepteeritud tööde teostamise akti alusel. Käsundisaajale makstav kuutasu on pakkumuse tabelis ridadel 1.a. – 1.d. märgitud kuuhindade summa vastavalt ehitusplatsil tegelikult tehtud tööle (arvestades tehnilise kirjelduse punktis 8 sätestatud ajalise hõivatuse tingimusi), millele lisandub käibemaks aeadusega sätestatud määras.
- 9.2. Garantiiperioodil osutatatava teenuse eest tasutakse Täitjale ettemaksena pärast ehistööde lõppemist koos Täitjale makstava viimase kuumaksega.
- 9.3. Juhul, kui Täitja ei osuta kohaselt teenust garantiiperioodi kestel, siis on Täitja kohustatud Tellija nõudel tagastama talle ettemaksena tasunud garantiiperioodi aegse teenuse summa.
- 9.4. Juhul, kui Käsundisaaja osutab teenust ehitustööde tegemise kestel mitte täiskalendrikuu ulatuses, siis antud kalendrikuus osutatud teenuse eest Käsundisaajale makstavat kuutasu vähendatakse ning makstav kuutasu osa määratakse valemiga:

$$m = M \times (t : T)$$
, kus
 m – mittetäiskalendrikuu eest makstav tasu eurodes,
 M – hankelepingus määratud kuutasu,

t – tegelikult osutatud teenuse tööpäevade arv,
T – tööpäevade arv antud kuus.

9.5. Juhul, kui Käsundiandja pikendab renoveerimistöode kestvust ja seoses sellega pikeneb ehitusaegse omanikujärelevalve kavandatud teenuse kestus (17 kuud) enam kui 1 (ühe) kuu võrra, korrigeeritakse pooltevahelise kokkuleppega vastavalt ka Lepingu piirhinda.

9.6. Juhul, kui Käsundiandja soovib tellida Käsundisaajalt muid Lepingu dokumentides kirjeldamata töid, siis lepitakse nende mõjus Lepingu piirhinnale kokku Poolte vahelises kirjalikus kokkuleppes.

10. TASUMISE TINGIMUSED

10.1. Tasumine toimub eurodes vastavalt Lepingu punktides 9.1. ja 9.2. sätestatule.

10.2. Maksed Käsundisaajale tasutakse 35 (kolmekümn viie) kalendripäeva jooksul arvates päevast, kui Käsundisaaja on esitanud Käsundiandjale arve. Käsundisaajal on õigus esitada arve peale Käsundiandjale osutatud teenuse kohta akti esitamist ning selle Käsundiandjapoolset ja/või tema poolt volitatud isiku poolset aktsepteerimist.

10.3. Tasumisega viivitamisel üle kolmekümne (30) kalendripäeva on Käsundisaajal õigus Käsundi täitmine ajutiselt katkestada kuni Käsundiandja poolsete kohustuste täitmiseni või täiendava kirjaliku kokkuleppe sõlmimiseni.

11. LEPINGU TÄITMISE VÕIMATUS

11.1. Juhul, kui üks Pool osutub pankrotis olevaks või maksujõuetuks või likvideeritakse või satub muul viisil olukorda, kus Lepingu järgsete kohustuste täitmine osutub võimatuks, on teisel Poolet õigus nõuda Lepingu lõpetamist ja Lepingust tulenevate maksete tasumist.

12. ERIMEELSUSED

12.1. Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras.

13. VÄÄRAMATU JÕUD

13.1. Pool ei kannu vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, st. vääramatust jõust (loodusõnnetused, maavärisemine, üleujutused, torm, tulekahju, sõjategevus, mobilisatsioon, erakorraline olukord, massirahutused, võimu- ja valitsusorganite tegevus, riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt õigusaktide muutmine või muu Lepingus loetlemata asjaolu, mida Pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna);

13.2. Vääramatu jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks;

- 13.3. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul vääramatu jõu tegurid takistavad Lepingu täitmist;
- 13.4. Pool, kes rikub kohustust vääramatu jõu asjaolude tõttu, peab vääramatu jõu asjaoludest ja nende mõjust viivitamatult teatama teisele Poolele pärast seda, kui Pool sai teada või pidi teada saama vääramatu jõu asjaoludest. Poolel on kohustus võtta tarvitusele kõik võimalikud abinõud vääramatu jõu asjaolude ning nende tagajärjel tekitatava kahju vältimiseks või mõju vähendamiseks. Pool on kohustatud jätkama oma lepinguliste kohustuste täitmist niipea, kui vääramatu jõu tegurid on kõrvaldatud;
- 13.5. Juhul, kui vääramatu jõud kestab enam kui neli (4) kuud, on mõlemal Poolel õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda.

14. INFORMATSIOON

- 14.1. Lepingupool kohustub teist poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada käesolevas Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist;
- 14.2. Kõik käesoleva Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas käesoleva Lepinguga esitatuks, kui need teated on Poolele edastatud faksi või kirja teel või antud teisele poolele üle allkirja vastu Lepingus toodud aadressil;
- 14.3. Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga ja postitamise ajast on möödunud 5 (viis) kalendripäeva. Faksiga teate edastamise aeg on tuvastatud faksimasinal fikseeritud teate edastamise ajaga.

15. POOLTE ESINDAJAD

- 15.1 Käsundiandja esindajaks on: _____
 Tel: _____
 Faks: _____
 E-post: _____
- 15.2 Käsundisaaja esindajaks on: lepingulistes küsimustes _____
 Tel: _____
 Faks: _____
 E-post: _____
- tehnilistes küsimustes: _____
 Tel. _____
 E-post: _____.

16. LEPINGU VORMISTAMINE

Leping on koostatud kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest kumbki Pool saab ühe eksemplar. Leping on konfidentsiaalne ja seda võib avaldada kolmandatele isikutele üksnes EV õigusaktides sätestatud alusel ja korras.

17. POOLTE REKVISIIDID

17.1 Käsundiandja: _____
Asukoht: _____
Tel: _____
E-post: _____

17.2 Käsundisaaja: _____
Asukoht: _____
Tel: _____
E-post: _____.

POOLTE ALLKIRJAD:

Käsundiandja:

Käsundisaaja:

Koeru Vallavalitsus
