

TÖÖVÕTULEPING nr. 15-1/...

Viljandi

kuupäev digitaalalkirjas

Viljandi Vallavalitsus, registrikood 75038606, asukohaga Kauba tn 9, Viljandi linn, 71020 Viljandi maakond (edaspidi nimetatud **Tellija** või **Pool**), keda esindab Viljandi valla põhimääruse alusel vallavanem Alar Karu

ja

..., registrikood ..., asukohaga ..., keda esindab juhatuse liige ..., kes tegutseb põhikirja alusel (edaspidi nimetatud **Omanikujärelevalve** või **Pool**), on sõlminud käesoleva töövõtulepingu (edaspidi Leping) alljärgnevas:

1. LEPINGU OBJEKT JA TÖÖDE TEOSTAMISE ALUS

1.1. Lepingu objektiks on Pärsti pansionaadi, aadressil Pärna 4, Jämejala küla, Viljandi vald, keldrikorrusel paiknevate töötajate olmeruumide ümberehitamise ehitustööde omanikujärelevalve teostamine (edaspidi nimetatud **Teenus**).

1.2. Omanikujärelevalve Teenuse teostamise aluseks on:

1.2.1. Viljandi Vallavalitsuse poolt läbi viidud minihanke „Pärsti pansionaadi siseruumide ehitustööde omanikujärelevalve“ hanke alusdokumendid (avaldatud Viljandi valla kodulehel aadressil: <https://www.viljandivald.ee/hanked>) koos edukaks tunnistatud pakkuja (Omanikujärelevalve) pakkumusega;

1.2.2. ehitustööde lihthanke viitenumbri 268710 (avaldatud Riigihangete registris: [Riigihangete register 5.2.3 \(riigihanked.riik.ee\)](https://riigihanked.riik.ee) alusdokumendid, sh projektokumentatsioon.

1.2.3. Majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määrus nr 3 „[Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded](#)“;

1.2.4. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 80 „[Omanikujärelevalve tegemise kord](#)“.

3. OMANIKUJÄRELEVALVE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Omanikujärelevalvel on õigus:

3.1.1. saada Teenuse osutamise eest Tasu vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele ja korras;

3.1.2. teha Tellijale ja/või ehitustööde teostajale põhjendatud ettepanekuid tööde teostamise osas, kui need muudatused on Omanikujärelevalve parima arusaama kohaselt vajalikud ehitise parema tehnilise lahenduse, kvaliteedi, vastupidavuse või optimaalseima ülalpidamiskulude ja valmimise tagamiseks;

3.1.3. keelduda põhjendatud juhtudel ehitustööde teostaja poolt koostatud ehitustööde üleandmise akti kooskõlastamisest ja nõuda ehitustööde tegijalt ehitustööde teostamise käigus avastatud puuduste kõrvaldamist;

3.1.4. kaasata Teenuse osutamiseks spetsialist ja eksperte.

3.2. Omanikujärelevalve kohustub:

3.2.1. osutama Lepingu punktis 1 nimetatud Teenust vastavalt Lepingus ja käesoleva lepingu sõlmimise aluseks korraldatud hanke alusdokumentides, sh Tehnilises kirjelduses sätestatud tingimustele;

3.2.2. omama ehitustööde omanikujärelevalve teostamiseks isikut, kelle kutsekvalifikatsioon vastab ehitusinsener tase 6, spetsialiseerumine: hoonete ehitus (või samaväärne);

- 3.2.3. esindama alati ja ainult Tellija huve, olema erapooletu ning juhinduma Teenuse osutamisel kehtivatest õigusaktidest;
- 3.2.4. teavitama Tellijat viivitamatult ehitamisel ilmnenu mittevastavusest projektdokumentatsioonile;
- 3.2.5. teavitama Tellijat ehitamisel kasutatavate ehitustoodete või materjalide mittevastavusest nõuetele või projektdokumentatsioonile ning nõudma ehitajalt selliste materjalide või toodete asendamist;
- 3.2.6. kontrollima ehitamise ajal ehitamise nõuetele vastavust;
- 3.2.7. Omanikujärelevalve ja tema valdkondade spetsialistid peavad viibima objektil nii palju, kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete kvaliteetseks täitmiseks ja mitte vähem, kui on vajalik kõikide teostatavate ehitustööde sisu, mahu ja kvaliteedi osas kontrolltoimingute tegemiseks, täieliku ülevaate tagamiseks ning Lepingust tulenevate ülesannete täitmiseks.

4. TELLIJAJÄRELEVALVE JA KOHUSTUSED

4.2. Tellijal on õigus:

- 4.2.1. nõuda Omanikujärelevalvel informatsiooni Teenuse osutamise käigu ja Teenuse objektiks oleva ehitustööde kvaliteedi ning selle ajagraafikus püsimise kohta;
- 4.2.2. kontrollida Teenuse osutamise kvaliteeti igal ajal Lepingu täitmise tähtaja jooksul;
- 4.2.3. keelduda nõuetele mittevastava Teenuse, sh Lepingu punktis 1 kirjeldatud alusdokumentidele mittevastava Teenuse eest tasu maksmisest.

4.3. Tellija kohustub:

- 4.3.1. edastama Omanikujärelevalvele informatsiooni, mis Tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa ehitustööde optimaalsele teostamisele;
- 4.3.2. kooskõlastama ehitustööde teostaja poolt esitatud ja Omanikujärelevalve poolt kinnitatud puudusteta ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid kolme (3) tööpäeva jooksul või põhjendatud juhtudel teatama ehitustööde teostajale ja Omanikujärelevalvele akti allkirjastamisest keeldumise asjaoludest;
- 4.3.3. tasuma Omanikujärelevalvele osutatud Teenuse eest Lepingu punktis 5 kokku lepitud tingimustel ja ulatuses.

5. LEPINGU TÄITMISE TÄHTAJAD

- 4.1. Omanikujärelevalve teenuse osutamise tähtaeg alates Lepingu sõlmimisest arvates on **22.12.2023**, millele lisandub 24 kuu pikkune garantiiaegne omanikujärelevalve teostamine.
- 4.2. Garantiiaegne omanikujärelevalve teostatakse korraliselt üks kord aastas kahe aasta jooksul järgmiselt:
 - 4.2.1. esimese aasta garantiülevaatus teostatakse enne 12 (kaheteistkümne) kuulise garantiiperioodi lõppu Objektile kasutusloa väljastamisest arvates;
 - 4.2.2. teise aasta garantiülevaatus teostatakse enne 24 (kahekümne nelja) kuulise garantiiperioodi lõppu Objektile kasutusloa väljastamisest arvates.

5. OMANIKUJÄRELEVALVE TASUSTAMINE JA ARVELDUSTE KORD

- 5.1. Omanikujärelevalve poolt Lepingu kohaselt osutatud Teenuse eest tasub Tellija Omanikujärelevalvele ... eurot, millele lisandub käibemaks 20% summas ... eurot, maksumus koos käibemaksuga kokku on ... (...) eurot (edaspidi **Tasu**).
- 5.2. Omanikujärelevalve poolt käesolevale Lepingule vastava Teenuse eest tasub Tellija igakuiselt.

- 5.3. Garantiiperioodi jooksul kord aastas kahe aasta jooksul toimuva Objekti garantiaegse korralise ülevaatusakti alusel tasub Tellija Omanikujärelevalvele järgnevalt:
- 5.3.1. esimese aasta (12 kuu) garantiiperioodi ülevaatus maksumus ..., millele lisandub käibemaks;
- 5.3.2. teise aasta (24 kuu) garantiiperioodi ülevaatus maksumus ..., millele lisandub käibemaks.
- 5.4. Nõuetekohaselt osutatud teenuse eest toimub Tasu maksmine Omanikujärelevalve poolt esitatud e-arve alusel, millele märgitud maksetähtaeg ei tohi olla lühem kui 14 kalendripäeva.

6. POOLTE VASTUTUS

- 6.1. Omanikujärelevalve kannab varalist vastutust oma tegevuse või tegevusetuse tulemusena Tellijale tekitatud otsese kahju eest.
- 6.2. Omanikujärelevalve on kohustatud hüvitama Tellijale põhjendamatu ehitustööde seiskamise või tööde ümbertegemise tulemusena tekitatud kahju käesoleva Lepingu maksumuse ulatuses.
- 6.3. Omanikujärelevalve ei vastuta kolmandate isikute tegevusega või tegevusetusega ning vääramatute jõu ilmnemise tulemusel Tellijale põhjustatud kahju eest.
- 6.4. Vältava iseloomuga, kuid kõrvaldatava lepingulise kohustuse rikkumise eest võib Tellija nõuda leppetrahvi 1% Lepingu Tasust päevas, iga päeva eest, mille osas on tõestatud, et Omanikujärelevalve ei täitnud endale võetud kohustusi ning mittetäitmine ei olnud põhjendatud. Ühe ja sama kohustuse vältava rikkumise eest määratav leppetrahv ei tohi olla suurem kui 10% Lepingu Tasust, erinevate samaliigiliste rikkumiste puhul summeeritult mitte üle 30% Lepingu Tasust.
- 6.5. Juhul kui Tellija ei täida tähtaegselt Tasu maksmise kohustust, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda viivist 1% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest, esitades Tellijale asjakohase viiviste e-arve.

7. VAIDLUSTE LAHENDAMISE KORD

- 7.1. Käesolevas Lepingus reguleerimata küsimustes juhivad Pooled Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.
- 7.2. Lahkhelid ehitustehnilistes küsimustes, milles pooled ei saavuta läbirääkimistel kokkulepet, lahendatakse mõlema poole nõusolekul kutsutud arbiitri (ehituseksperti) vahendusel.
- 7.3. Lepingu täitmisel tekkinud varalised vaidlused kahjude hüvitamise ja võlgnevuste nõuetes, milles Pooled ei saavuta kokkulepet omavaheliste läbirääkimiste käigus, lahendatakse tsiviilkohtumenetluse korras.

8. VÄÄRAMATU JÕUD

- 8.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks oli vääramatute jõud.
- 8.2. Vääramatute jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 8.3. Vääramatute jõu esinemisel kohustuvad pooled rakendama kohaseid meetmeid, et ära hoida teisele poolele kahju tekitamine ja tagavad võimaluste piires oma Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmise. Vääramatute jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaoludele, kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või Lepingus sätestatud vastutusest endale Lepinguga võetud kohustuste rikkumise eest.

- 8.4. Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt viivitamatult kirjalikult informeerida.
- 8.5. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite võrra katkenud ning lisandub periood, mille jooksul taastatakse endine olukord.

9. LEPINGU MUUTMINE JA ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE

- 9.1. Lepingut võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel ning lähtudes riigihangete seaduse §-st 123 sätestatust.
- 9.1.1. Tellijal on õigus Leping ühepoolset erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Omanikujärelevalvele 10 (kümme) kalendripäeva ette, seaduses sätestatud juhtudel ning juhul, kui Omanikujärelevalve osutab Teenust vastuolus Lepingu dokumentide, kehtivate õigusaktide ning ehituseeskirjade-, normatiivide või standarditega.
- 9.2. Omanikujärelevalvel on õigus Leping ühepoolset erakorraliselt üles öelda kui Tellija on arve tasumisega põhjendamatult viivituses enam kui 28 (kaksikümmend kaheks) kalendripäeva.
- 9.3. Pooltel on õigus kahepoolset kirjalikul kokkuleppel leping igal ajal lõpetada.
- 9.4. Kui leping lõpetatakse poole poolt erakorraliselt, kohustub Tellija tasuma Omanikujärelevalvele lepingu lõpetamise ajaks osutatud Teenuse eest.

10. KONTAKTISIKUD

10.1. Tellija:

- 10.1.1. Ehitusosakonna juht Evelin Paistu, kellel on Tellija esindusõigus kõigis tehnilistes ja lepingulistes küsimustes, välja arvatud Lepingu muutmise, tel 5305 7516, e-post: evelin.paistu@viljandivald.ee.

10.2. Omanikujärelevalve:

- 10.2.1. ..., kelle on kutsekvalifikatsioon vastab ehitusinseneri tase 6 või kõrgemale tasemele ja kellel on Omanikujärelevalve esindusõigus kõigis tehnilistes ja lepingulistes küsimustes, tel ..., e-post:

11. LÕPPSÄTTED

- 11.1. Lepingu allkirjutamisega kinnitab Omanikujärelevalve, et tal on Lepingu nõuetekohaseks ja kvaliteetseks täitmiseks vajalik kvalifitseeritud tööjõud, oskusteave, kogemused, majanduslik ja tehniline ressurss ning pädevus.
- 11.2. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

12. POOLTE KONTAKTANDMED

TELLIJA

Viljandi Vallavalitsus
Kauba tn 9, 71020 Viljandi linn
tel: 5303 5482
e-post: viljandivald@viljandivald.ee

OMANIKUJÄRELEVALVE

...

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Karu
vallavanem