

KÄSUNDUSLEPING nr _____

Tartus, __. ____ 2018 a.

I LEPINGU POOLED

1.1. Käesoleva Käsunduslepingu pooled:

Käsundiandja:	Tartu Linnavalitsus linnavarade osakond
Registrikood:	75006546
Aadress, postiindeks:	Küüni 1, 51004 Tartu
Kontakttelefon, faks, e-post:	tel.7361 292; faks 7361 138; e-post Lvo@raad.tartu.ee
Arveldusarve, pank:	10102030232008 SEB
Tellija esindaja:	Linnavarade osakonna juhataja Kunnar Jürgenson
Tellija kontaktisiku nimi ja kontaktandmed:	Jana Hindrikson, e-post: jana.hindrikson@raad.tartu.ee , tel 736 1441, 505 1921.

Käsundisaaja:	_____
Registrikood:	_____
Aadress, postiindeks:	_____
Kontakttelefon, e-post:	_____, e-post: _____
Töövõtja esindaja:	juhatuse liige
Töövõtja kontaktisiku nimi objektil ja kontaktandmed:	
Projektjuht _____, tel _____, e-mail _____	

lähtudes sellest, et

- Käsundiandja on korraldanud riigihanke Tartu Maarja peremaja Ujula 65/67 omanikujärelevalve teenuse ostmiseks;
- Käsundisaaja on professionaal, kes teostab Käsundiandja huvides hoone ehitustööde omanikujärelevalvet ning aitab Käsundiandjal korraldada ja saavutada kvaliteetse hoone tähtaegne valmimine ning käikuandmine;
- Lepingu allakirjutamisega kinnitab Käsundisaaja, et tal on Lepingu nõuetekohaseks ja kvaliteetseks täitmiseks vajalik kvalifitseeritud tööjõud, oskusteave, kogemused, majanduslik ja tehniline ressurss ning pädevus;
- Käsundiandja eesmärk on hiljemalt ... **juulis 2019** saavutada kavandatud vahenditega ja võimalikult optimaalsete kuludega kvaliteetse ning kõikidele õigusaktidele vastavate Tartu Maarja ehitamine ja käikuandmine

ning eesmärgiga reguleerida Poolte vahel Lepingust tulenevalt tekkivaid õigussuhteid lepidav heas usus kokku alljärgnevas:

II LEPINGU ESE

2.1. Lepingu esemeks on **Tartu Maarja peremajade Ujula 65/67** ehitustööde

(edaspidi "Ehitustööd") omanikujärelevalve teenuse osutamine (edaspidi "Teenus") vastavalt käesolevale Lepingule ja selle lisadele. Lisaks Lepingus ja selle lisades sätestatud kohustustele kuulub ilma täiendava tasu maksmiseta Käsundisaaja kohustuste hulka ka nende ülesannete, tööde ja teenuste osutamine, mis ei ole Lepingu dokumentides otseselt toodud, kuid mille tegemine Käsundisaaja poolt oleks Käsundiandja eesmärgi saavutamiseks tavapäraselt vajalik.

- 2.2. Käsundisaaja on teadlik, et Käsundiandja kavandab finantseerida Ehitustööde maksumust struktuuritoetuse 2014-2020.2.5 "Hoolekande taristu arendamine, keskkonna kohandamine puuetega inimeste vajadustele vastavaks" meetme Erihoolekandeesutuste reorganiseerimine - kaudu. Projekti nimi on "Maarja peremajade loomine Tartusse"

III KASUTATAVAD TERMINID

- 3.1. Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki üksikdokumente, mis on vajalikud Käsundisaaja poolt käsunduslepingu objektiks olevate teenuste osutamiseks.
- 3.2. Projekt tähendab Lepingus kogu kavandatud idee realiseerimist – Ehitusprojekti järgi ehitamist ning ehitise kasutamist kavandatud kasutusaja lõpuni.
- 3.3. Ehitusprojekti dokumendid on põhiprojekt, töökirjeldused, tööjoonised, mõõdistusjoonised, kasutamise- ja hooldusjuhendid (edaspidi "Ehitusprojekti Dokumendid").
- 3.4. Töö tähendab Lepingu Dokumentides kirjeldatud ning kindlaks määratud Projektijärgset lõpetatud ehitustööd sisaldades ehitamiseks vajalikku tööjõukulu, kõiki vajalikke tooteid ja materjale ning ehitustöös kasutatud seadmete kulu, samuti Ehitisse monteeritud seadmeid ja inventari.
- 3.5. Projekteerija on Käsundiandja poolt põhiprojekti koostamiseks valitud isik, keda seovad Käsundiandjaga Projekteerimistöde Lepingu Dokumentidega määratud tingimused.
- 3.6. Ehitaja on Käsundiandja poolt Ehitustööde tegemiseks valitud isik, keda seovad Käsundiandjaga Ehituse Töövõtulepingu Dokumentidega määratud tingimused (edaspidi "Ehitaja"). Ehitaja on Käsundiandja lepingupartner.
- 3.7. Ehituse Töövõtulepingu Dokumendid on Käsundiandja ja Ehitaja vahel sõlmitud kokkulepet kirjeldavad dokumendid Ehitusprojektiga kavandatud Ehitustööde teostamiseks (edaspidi "Ehituse Töövõtulepingu Dokumendid").
- 3.8. Lepingu periood on ajavahemik Lepingu allakirjutamise päevast Lepingu ettenähtud lõpetamise või katkestamise päevani.

- 3.9. Lepingu hind on kogusumma, mis tuleb Käsundiandjal maksta Käsundisaajale Lepingu perioodi kestel Lepingu objektiks oleva Teenuse osutamise eest (edaspidi "Lepingu Hind").
- 3.10. Lisatööd on tööd, millised ei ole Lepingu sõlmimisel Lepingus või selle lisades määratud Käsundisaaja kohustustena (edaspidi "Lisatööd").
- 3.11. Muudatused on Lepingu Dokumentides sätestatu mistahes muudatused või täiendused Lepingu täitmise käigus (edaspidi "Muudatused").

IV LEPINGU DOKUMENDID

- 4.1. Teenust osutatakse vastavalt käesolevale Lepingule, Lepingu lisadele, Omanikujärelevalve tegemise korrale (Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 vastu võetud määrus nr 80), ehitusseadustikule ning muudele lepingus sätestatud dokumentidele.
- 4.2. Teenuse osutamisel on aluseks Käsundiandja poolt üleantavad lisadena Lepingu juurde kuuluvad dokumendid järgnevas üliluslikkuse järjekorras:
- 4.2.1. Hankedokumendid
 - 4.2.2. Käsundisaaja pakkumus
 - 4.2.3. Ehitusprojekti dokumendid
 - 4.2.4. Käsundiandja ja Ehitustööde teostaja vahel sõlmitav töövõtuleping koos lisadega.
 - 4.2.5. Lepingu täitmise käigus Käsundiandja ja kolmandate isikute vahel sõlmitavad ning Käsundiandjale kolmandate isikute poolt esitatavad dokumendid, esitab Käsundiandja Käsundisaajale hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul alates nende sõlmimisest või kättesaamisest.

V KÄSUNDISAAJA KOHUSTUSED JA VASTUTUS

- 5.1. Käsundisaaja kohustub Lepinguga võetud ülesannete täitmisel kasutama tööjõudu, kelle koolitus, oskused ja kogemus vastavad osutatava Teenuse ulatusele, iseloomule ja keerukusele. Omanikujärelevalve teenuse töömaht ei tohi olla vähem kui 2 töötundi päevas ja 10 töötundi nädalas vahetult ehitusobjektil, millele lisandub töö väljaspool ehitusobjekti (dokumentide koostamine, ehitajate aruannete, õiendite, aktide, arvete kontrollimine jne) ning selle määrab Käsundisaaja oma professionaalsetest kogemustest lähtuvalt.
- 5.2. Käsundisaaja teeb Lepinguga võetud töö erapooletult, esindades Käsundiandja huve ja eesmärke, toetudes seadustele ja normatiivaktidele. Lepingu täitmisel peab Käsundisaaja olema majanduslikult sõltumatu ehituse projekterijast, Ehitajast, materjalide ja konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti muudest asjaoludest, mille tõttu ta ei saa olla objektiivne Käsundiandja huvide esindamisel ning Teenusega seotud otsuste tegemisel. Kui Ehitustööde käigus sellised asjaolud ilmnevad, on Käsundisaaja kohustatud sellest Käsundiandjat informeerima.

- 5.3. Käsundisaaja peab Lepingu täitma pakkumuses näidatud võtmeisikute ja spetsialistidega. Käsundisaaja pakkumuses toodud võtmeisikute või spetsialistide muutmise või väljavahetamine eeldab Käsundiandja eelnevat kirjalikku nõusolekut. Võtmeisikute või spetsialistide vahetamine Teenuse osutamise käigus on võimalik üksnes samaväärse isiku vastu. Käsundisaaja on kohustatud Käsundiandja nõudmisel esitama kaasatud spetsialistide kogemust ning oskuseid tõendavaid dokumente.
- 5.4. Käsundisaaja peab Lepingu täitmisel kasutama järgmiseid omanikujärelevalve tegevusala liikide pädeva isiku MTR registreeringuid omavaid spetsialiste, kes teostavad oma valdkonnas **järjepidevalt kontrolli** ehitustööde nõuetele vastavuse osas. Rakendatavate spetsialistide nõutud pädevused (MTR tegevusalade liigid) on: elektrisüsteemi, automaatikasüsteemi ja telekommunikatsioonisüsteemi ja -võrgu omanikujärelevalve; kütte-, ventilatsioon-, jahutussüsteemi ehitamise omanikujärelevalve ning veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemi ehitamise omanikujärelevalve.
- 5.5. Riiklike inspeksioonide ja kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve poolt antud juhendid ning ettekirjutused Ehitustööde tegemise ja ehitiste vastuvõtmise küsimustes on Käsundisaajale täitmiseks kohustuslikud.
- 5.6. Käsundisaaja kontrollib ja võrdleb Ehituse Töövõtulepingu Dokumente Ehitusprojekti Dokumentidega ja informeerib Käsundiandjat kirjalikult igast ilmnenust puudusest ning vastuolust.
- 5.7. Käsundisaaja on kohustatud osa võtma hoonete ja rajatiste peatelgede, punaste joonte ja reeperite geodeetilise mahamärkimisest ehituskruudil ja nende üleandmisest aktiga Ehitajale.
- 5.8. Käsundisaaja esitab Ehitajale ja Käsundiandjale vajadusel kirjalikult loendi töödest, konstruktsioonidest ja sõlmedest, mille kohta peab vajalikuks täiendavate Ehitustööde teostamise aluseks olevate dokumentide koostamist (sh. tööjoonised). Siia võivad kuuluda muu hulgas Ehitusplatsi korralduse plaan, üksikute tehnoloogiliste protsesside korralduse skeemid, kaasa arvatud Ehitustööde teostamise kalenderplaani ja kvaliteedi kontrolli plaani. Käsundiandja kontrollib, et nimetatud loendis nimetatud dokumendid oleks olemas enne töödega alustamist.
- 5.9. Käsundisaaja kontrollib ja võrdleb Ehitaja poolt koostatud tööjooniste vastavust Käsundiandja poolt heakskiidetud Ehitusprojekti Dokumentidele ning annab neile kirjaliku seisukoha 5 (viie) tööpäeva jooksul. Ilma Käsundisaaja kirjaliku heakskiiduta Ehitusprojekti Dokumentidel pole Ehitajal õigust vastavaid Ehitustöid alustada.
- 5.10. Käsundisaaja on kohustatud, enne katmist järgmiste konstruktsioonidega, pildistama olulisemaid kaetud töid (näiteks hüdroisolatsiooni- ja soojustustöid, olulisemaid varjatud tehnosüsteeme jm) ning esitama Lepingu perioodi lõppedes need pildid digitaalselt Käsundiandjale. Pildid tuleb varustada kommentaaridega, et oleks tuvastatav pildistatud sõlme või

konstruktsiooni täpne asukoht (siduda hoone telgede ja kõrgusmärkidega või muul viisil) ja pildistamise kuupäev.

- 5.11. Käsundisaaja kohustub tagama teenuse osutamiseks objektil kokkulepitud projektijuhi olemasolu kogu ehitustööde teostamise ajal (minimaalselt 2 tundi tööpäevas). Käsundiandja põhjendatud nõudmisel kohustub Käsundisaaja tegema muudatusi projektijuhi isikus või Käsundisaaja meeskonna koosseisus, et seeläbi oleks tagatud Käsundiandjaga sujuv ja eesmärgipärane koostöö.
- 5.12. Käsundisaaja esitab Ehitajale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta Ehitaja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid ja jälgib, et nimetatud loendi alusel Ehitusettevõtja ka kõik kaetud tööde aktid koostaks.
- 5.13. Käsundisaaja teostab Ehitusplatsil pidevat kontrolli Ehitustööde üle. Kontrolli tulemused fikseeritakse igapäevaselt Ehitustööde päevikusse. Käsundisaaja nõuab Ehitajalt, et selle igapäevased sissekanded Ehitustööde päevikus peavad sisaldama järgmist informatsiooni:
- kuupäev;
 - ilmastikutingimused;
 - tehtud Ehitustööd ja inimeste arv tööliikide kaupa (vähemalt Ehituskulude Liigitamise Eeskirjade Tabel 1 klassifikaatori detailsuse tasemel), seotult hoone telgede ja kõrgusmärkidega;
 - töötavad masinad ja seadmed;
 - tööohutus (läbiviidud instruktaažid, toimunud tööõnnetused);
 - kommentaarid (defektid);
 - kavandi (projekti) muudatused, tagasinõuded, hilinemised kalenderplaanis koos kommentaaridega.
- 5.14. Käsundisaaja nõuab Ehitajalt materjalide ja toodete kohta vastavusavalduse, vastavustunnistuse või tüübikinnituse esitamist. Nimetatud dokumendid peavad olema Ehitustööde päeviku lisaks ning need peavad olema esitatud enne materjalide ja toodete paigaldust.
- 5.15. Käsundisaajal on kohustus keelata Ehitajal Ehitusplatsile toodud Ehitusprojekti Dokumentide spetsifikatsioonidele ja kehtivatele normidele mittevastavate materjalide ja toodete kasutamist ning kohustus jälgida selle nõudmise täitmist.
- 5.16. Käsundisaaja jälgib, et Ehitusplatsil oleks võimalike kontrollivate institutsioonide jaoks pidevalt kättesaadaval üks komplekt Ehitusprojekti Dokumente.
- 5.17. Käsundisaaja kontrollib, et Ehitaja säilitaks dokumendid, mis tõendavad materjalide ja toodete kvaliteeti.

- 5.18. Käsundisaaja kontrollib, kas kehtivate eeskirjade kohaselt ettenähtud katsetamised ja testimised on Ehitajal läbi viidud ja vastavad dokumendid säilitatud.
- 5.19. Käsundisaaja kontrollib ja allkirjastab kõik Ehitaja poolt esitatud dokumendid, mille alusel toimub tööde eest tasumine (arved, teostatud tööde vaheõiendid, maksepostid, projektimuudatused, töömahtude muutused jne.).
- 5.20. Käsundisaaja kontrollib materjalide ja toodete ladustamise eeskirjade täitmist Ehitusplatsil, informeerib Ehitajat kirjalikult esinevatest puudustest ning nõuab nende kõrvaldamist.
- 5.21. Käsundisaaja on kohustatud nõudma ja tagama Ehitustööde täitedokumentatsiooni õigeaegset vormistamist (sh. teostusjoonised, hooldusjuhendid, kasutusjuhendid).
- 5.22. Käsundisaaja võib kasutada oma Lepingujärgsete kohustuste täitmisel alltöövõtja teenuseid ainult Käsundiandjaga kooskõlastatult, kusjuures kogu vastutus Käsundisaaja Teenuse eest jääb Käsundisaajale.
- 5.23. Käsundisaaja kohustub kontrollima riiklike inspeksioonide, kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve, samuti autorijärelevalve ja teiste ehitust kontrollijate poolt Ehitustööde päevikusse tehtud märkuste ja ettekirjutuste õigeaegset täitmist.
- 5.24. Käsundisaaja osaleb Käsundandja ja Ehitaja poolt määratud koosolekutel, kus käsitletakse Ehitustööde mahtude, kvaliteedi ja muudatustega seotud küsimusi. Samuti on Käsundisaajal kohustus osaleda projekteerimisnõupidamistel. Kõik koosolekud protokollitakse Käsundisaaja poolt, kui ei lepita kokku teisiti.
- 5.25. Käsundisaajal on õigus nõuda projekteerijatelt Ehitustööde käigus avastatud projektivigade parandamist.
- 5.26. Käsundisaaja on kohustatud osa võtma Ehitaja poolt korraldatavast kaetud tööde ülevaatusest ja tõendama kaetud tööde aktis nende vastavust Ehitusprojekti Dokumentidele ja kehtivatele normidele.
- 5.27. Käsundisaajal on õigus pöörduda kohaliku omavalitsuse poole trahvisanktsioonide kohaldamiseks Ehitaja suhtes kehtivate normide jämedal või korduval rikkumisel või talle tehtud ettekirjutuste täitmata jätmisel.
- 5.28. Käsundisaaja osaleb ehitise vastuvõtukomisjoni töös ja tõendab vastuvõtuaktis Ehitustööde vastavust Ehitusprojekti Dokumentidele.
- 5.29. Käsundisaajal on õigus nõuda Ehitajalt Ehitustööde seiskamist avariiohtliku olukorra ilmnemisel või defektidega Ehitustööde ümber tegemist, kui see ei vasta Ehitusprojekti Dokumentides esitatud nõuetele või kehtivatele normidele. Kui Käsundisaaja otsuse hilisemal vaidlustamisel selgub, et tema

nõue Ehitustööd seisata või ümber teha polnud põhjendatud, peab ta kompenseerima Ehitajale ja Hankijale oma tegevusega põhjustatud kahju.

- 5.30. Kui Käsundisaaja süül ilmnevad Ehitaja või alltöövõtja Ehitustöodes esinevad defektid, hüvitab Käsundisaaja Käsundiandjale tekitatud kahju seoses defekti likvideerimisega.
- 5.31. Käsundisaaja on kohustatud kolme (3) päeva jooksul vastavate dokumentide esitamise päevast arvates kontrollima Ehitaja poolt koostatud valminud tööde vaheõiendites või tööde üleandmise-vastuvõtmise aktides teostatud tööde mahtude ja hindade õigsust, nende vastavust tegelikult teostatud tööde mahtudele, Ehituse eelarvele ja Ehituse töövõtulepinguga määratud maksepostidele ning puuduste ilmnemisel nõudma nende kõrvaldamist ja kinnitama oma vastutava töötaja allkirjaga kontrolli teostamise;
- 5.31.1. Käsundisaajal ei ole õigust teostatud tööde vaheõiendeid või akte allkirjastada kui nende mahtudes või maksumustes esineb vigu või puudusi;
- 5.31.2. Vaiete korral Ehitajaga tööde mahtude või hindade osas kohustub Käsundisaaja esitama Käsundiandjale seisukoha võtmiseks vajaliku informatsiooni vaidlusaluste tööde kohta.
- 5.32. Käsundisaajal on kohustus käsitleda lisa- ja muudatustööde pakkumusi, kontrollida nende mahtude ja maksumuste õigsust ning kooskõlastada need Käsundiandjaga ja jälgida lisa- ja muudatustööde kulgu.
- 5.32.1. Käsundiandja nõudmisel on Käsundisaaja kohustatud esitama kirjaliku seisukoha lisa- ja muudatustööde pakkumuste kohta, tuues välja Käsundiandjale seisukoha võtmiseks vajaliku majandusliku ja tehnilise informatsiooni ning tutvustades võimalikke alternatiivsed ning Käsundiandjale soodsamaid lahendusi. Lisa- ja muudatustööde puhul peab Käsundisaaja väljendama oma kirjaliku seisukoha kindlasti järgmistes küsimustes:
- a) kas tekkepõhiselt on antud juhul tegemist lisatööga,
 - b) kas Ehitaja poolt pakutud ühikhinnad vastavad Ehituse töövõtulepingus kokkulepitule ja on põhjendatud.
- 5.33. Käsundisaajal on kohustus käsitleda lisa- ja muudatustööde pakkumusi, kontrollida nende mahtude ja maksumuste õigsust ning kooskõlastada need Käsundiandjaga ja jälgida lisa- ja muudatustööde kulgu.
- 5.34. Käsundisaajal on kohustus esitada enne ehitustöödega alustamist Käsundiandjale erialase tsiviilvastutuskindlustuse kindlustusleping, kindlustussummaga 200 000 eurot ja laiendatud kahjunõuete perioodiga 60 kuud. Kindlustusleping peab kehtima kuni ehitustööde lõppemiseni ja soodustatud isikuks peab olema Käsundiandja. Kindlustusmakse peab olema tasutud ühe maksena. Kindlustuslepingus peavad olema fikseeritud järgmised eritingimused: kindlustuslepingu alusel hüvitatakse nii isiku- ja asjakahju, kui ka otsene ja kaudne finantskahju.
- 5.35. Käsundisaaja ei vastuta oma kohustuste mittetäitmise või mittekohase täitmise eest juhul, kui Ehitaja ja Käsundiandja vahel sõlmitud Ehituse

Töövõtulepingu Dokumentide tingimused võimaldavad Ehitajal õigustatult keelduda Käsundisaaja põhjendatud ja õiguspäraste ettekirjutuste ja/või nõudmiste täitmisest ja vastav keeldumine on aset leidnud.

- 5.36. Käsundisaajal on kohustus osaleda Lepingu raames garantiaegsetel Ehitise ülevaastustel. Korralised ülevaastused toimuvad aastase intervalliga. Esimene ülevaastus toimub ühe aasta möödudes alates valminud Ehitise üleandmisest Käsundiandjale. Viimane ülevaastus toimub vahetult enne garantiiaja lõppu. Erakorralised ülevaastused toimuvad vastavalt vajadusele.
- 5.37. Käsundisaaja peab Ehitajalt nõudma tolmuvaba koristust, kui vastavalt ehitusjärgule on paigaldatud materjale, tooteid ja seadmeid, milledele tolm kujutab reaalselt ohtu või on võimalus, et tolm sattub kohtadesse, kus selle koristamine on raskendatud (näiteks ventilatsioonitorustik, radiaatorid, valgustid, elektriseadmed jne);
- 5.38. Käsundisaajal on kohustus esitada igakuuliselt teostatud Teenuse detailne, tema poolt allkirjastatud, aruanne koos põhjaliku fotomaterjaliga, andes Käsundiandjale ülevaate Ehitustööde kulgemisest, probleemidest, Ehitustööde vastavusest nõuetele ja oma hinnangu Ehitustööde ajakava ja Ehituse Töövõtulepingu täitmisele. Aruande need osad, mis kajastavad eriosade (elektrisüsteemi, automaatikasüsteemi, telekommunikatsioonisüsteemi ja -võrgu, kütte-, ventilatsiooni-, jahutussüsteemi ning veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemi) ehitustööde kulu ja nõuetele vastavust, peavad allkirjastama Käsundisaaja vastavate valdkondade MTR registreeringut omavad erialaspetsialistid.
- 5.39. Käsundisaaja kohustub kirjalikult kellaajaliselt registreerima oma saabumised ja lahkumised ehitusobjektilt Käsundiandja poolt objekti kontoris sisse seatud päevikus.
- 5.40. Lepingu mittenõuetekohase täitmise või täitmatajätmise korral kannab Käsundisaaja Käsundiandja ees vastutust vastavalt Lepingule ja kehtivale õigusele.
- 5.41. Käsundiandjal on õigus nõuda Käsundisaajalt leppetrahvi Lepingu tingimuste rikkumiste korral. Iga Lepingu tingimuse rikkumise korral loetakse leppetrahvi suuruseks 100 (ükssada) eurot. Sellistel puhkudel peab olema rikkumine fikseeritud ja kinnitatud Poolte allkirjadega või tõendatud muul viisil. Käsundiandja peab teatama Käsundisaajale leppetrahvi nõude esitamise kavatsusest mõistliku aja jooksul, kuid mitte hiljem kui 40 päeva jooksul arvates päevast, mil Käsundiandjal tekkis leppetrahvi nõude õigus.
- 5.42. Lisaks leppetrahvile on Käsundiandjal õigus nõuda tekitatud kahjude hüvitamist.
- 5.43. Pooled lepivad kokku, et Käsundiandjal on õigus ühepoolselt tasaarveldada Käsundisaajale maksmisele kuuluvast Lepingu tasust Lepingust tulenevaid ja

Käsundiandja poolt rakendatud leppetrahve ning tekitatud kahju korral kahjuhüvitisi.

VI KÄSUNDIANDJA KOHUSTUSED JA VASTUTUS

- 6.1. Käsundiandja annab Käsundisaajale üle Ehituse Töövõtulepingu Dokumendid ja Ehitusprojekti Dokumendid ning Ehitustööde teostamise käigus Ehitusprojekti Dokumentide muudatused Lepingu lisadena. Käsundiandja vastutab nende dokumentide õigsuse eest.
- 6.2. Käsundiandja kohustub Ehitajat teavitama Käsundisaajast ning Käsundisaaja ülesannetest.
- 6.3. Enne Ehitustööde alustamist registreerib Käsundiandja Käsundisaaja kohaliku omavalitsuse pädevas ametkonnas vastavalt kehtivale korrale.
- 6.4. Käsundiandja tasub osutatud Teenuse eest Lepingus ettenähtud mahus ja tähtaegadel.
- 6.5. Käsundisaaja võtab teadmiseks, et ehituslike testide ja katsetuste kulud kannab Ehitaja.
- 6.6. Käsundiandjal on õigus sekkuda Käsundisaaja tegevusse ainult Lepingus ja selle lisades sätestatud ulatuses. Sõltuvalt Käsundiandja spetsiifilistest vajadustest on Käsundiandjal õigus kaasata omanikujärelevalve teostamisele omal kulul täiendavaid spetsialiste segamata seejuures Käsundisaaja tegevust.
- 6.7. Käsundiandjal on igal ajal õigus kontrollida Lepingu täitmist Käsundisaaja poolt ning Lepingu täitmisele kaasatud spetsialistide kvalifikatsiooni.

VII LEPINGU HIND, TEOSTATUD TEENUSE KÄSUNDIANDJALE ÜLEANDMISE JA ARVELDUSTE KORD

- 7.1. Lepingu Hind (vastavalt p. 3.9. kohaselt fikseeritud kogusummana) on _____ (_____) **eurot, milline summa sisaldab käibemaksu.** Lepingu hind ilma käibemaksuta on _____ eurot. Lepingu hind sisaldab endas kõigi Lepingus ja selle lisades fikseeritud kohustuste täitmist. Lepingu hind on lõplik ja ei sõltu Lepingu täitmise käigus mingitest lepinguvälistest asjaoludest, välja arvatud Ehitustööde varasem valmimine või Ehitustöövõtulepingu ennetähtaegne lõppemine, samuti lisatööde ja/või muudatuste korral ning vääramatute jõu ilmnemisel.
- 7.2. Kõiki töid, milliseid ei ole Lepingus või selle lisades määratud Käsundisaaja kohustustena ja milliste teostamine ei tulene teenuse olemusest, käsitletakse Lisatöodenä. Lisatööde teostamises Käsundisaaja poolt võivad Pooled kokku leppida, sõlmides vastava Lepingu lisa, milles fikseeritakse kõik vajalikud tingimused sealhulgas teostatavate Lisatööde spetsifikatsioon, teostamise ajad, hind, maksetingimused, mõju üld- ja vahetähtaegadele.

- 7.3 Teostatud Teenuse Käsundiandjale üleandmiseks esitab Käsundisaaja volitatud isik Lepingu sõlmimisest kuni Ehitustööde Ehitaja poolt nõuetekohase üleandmisele järgneva kalendrikuuni igakuiselt ning garantiiperioodil pärast igakordse garantiülevaatuse toimumist Käsundiandja volitatud isikule vaheõiendi teostatud töömahtude ja maksumuste kohta, mille Käsundiandja vaatab läbi ja tagastab allkirjastatult Käsundisaaja volitatud isikule või vastuvõtmisest keeldumise korral esitab motiveeritud otsuse vastuvõtmisest keeldumise kohta hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul alates vastava õiendi üleandmisest Käsundiandja volitatud isikule.
- 7.3.1. Motiveeritud keeldumisena käsitletakse keeldumist, milline sisaldab sisulist põhjendust milliste Käsundisaaja poolsele rikkumisele Käsundiandja tugineb, samuti konkreetsete tööde kirjeldust ja mahtu, milliste vastuvõtmisest keeldutakse.
- 7.3.2. Kui Käsundiandja või Käsundiandja poolt selleks volitatud isik Lepingu punktis 7.3. fikseeritud tähtaja jooksul ei kirjuta esitatud vaheõiendile alla ega esita ka motiveeritud keeldumist Teenuse mittevastuvõtmise kohta, ning kui Käsundiandja ei reageeri eelpoolnimetatud korras ja tähtajal ka Käsundisaaja teistkordsele õiendi edastamisele, loetakse vastav Teenus vastuvõetuks ja Käsundisaajal on õigus esitada arve, mis kuulub Käsundiandja poolt tasumisele.
- 7.4. Käsundisaaja esitab Käsundiandjale igakuiselt arved eelmise kuu jooksul teostatud Teenuse ulatuses vastavalt Lepingu lisaks olevale maksegraafikule ja Käsundiandja poolt aktsepteeritud vaheõienditele.
- 7.5. Käsundisaaja poolt esitatud arvete maksetähtajaks on **kümme (10) tööpäeva** pärast Käsundiandja poolt arve kättesaamist.

VIII LEPINGU PERIOOD

- 8.1. Käsundisaaja alustab Teenuse osutamist viivitamatult, kuid hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul pärast Lepingu allkirjastamist ning Ehitustööde alustamist ja sellekohase kirjaliku teate saamist. **Ehitustööde alguseks on planeeritud**

- 8.2. Teenust teostatakse intensiivselt kuni Ehitise aktiga üleandmiseni Käsundiandjale Ehitaja poolt (sh peab olema väljastatud kasutusluba), milline on planeeritud _____ Käsundisaaja jätkab seejuures Teenuse osutamist punktis 5.34 toodud ulatuses ka kogu garantiiperioodi jooksul kuni viimase garantiülevaatuseni ja selle käigus tuvastatud garantiitööde läbiviimiseni.

IX MUUD TINGIMUSED

- 9.1 Leping jõustub selle allkirjutamisest Poolte volitatud esindajate poolt. Sama kord laieneb kõigile Lepingu lisadele ja muudele Lepingu alusel vormistatavatele dokumentidele, kui dokumendis endas ei ole sätestatud teistsugust jõustumise korda.

- 9.2 Leping kehtib kuni Poolte poolt endile võetud kohustuste kohase täitmiseni, välja arvatud Lepingus sätestatud erandid.
- 9.3 Kuna Lepingu periood sõltub otseselt tegelikust Ehitustööde kestusest, siis on Käsundisaajal õigus Lepingu Hinna muutmisele juhul, kui tegelik Ehitustööde kestus ületab Lepingus määratud tähtaega **1 kuu võrra** või ilmnevad muud asjaolud, mille eest Käsundisaaja ei vastuta. Ehitustööde ajutisel katkestamisel kuni üheks (1) kuuks tasutakse Käsundisaajale sellel perioodil analoogselt Teenuse täitmisele. Käsundisaaja tagab sel perioodil alalise valmisoleku Teenuse osutamise jätkamiseks. Ehitustööde ajutisel katkestamisel üle ühe (1) kuu sõlmitakse Poolte vahel täiendav kokkulepe Lepingu lisana. Juhul kui Ehitustööd lõpetatakse rohkem kui 1 kuu enne tähtaega või lõpeb Ehitustööde leping ennetähtaegselt muul põhjusel, siis vähendatakse Käsundisaajale väljamakstavat tasu proportsionaalselt lepingu perioodi lühenemisega.
- 9.4 Kumbki Pool ei oma õigust muuta Lepingut teise Poole nõusolekuta. Igast Lepingu Muudatuse tegemise ettepanekust tuleb teisele Poolele teatada kirjalikult. Muudatused Lepingus võivad kaasa tuua Teenuse tähtaegade ja/või Lepingu Hinna muutmise.
- 9.5 Käsundisaajal on õigus põhjendatult nõuda Lepingu Tingimuste muutmist, kui Teenuse osutamine vastavalt Lepingu tingimustele muutub võimatuks ja see tuleneb:
- Ehitaja või Käsundiandja väärjuhtimisest, mis viib kõrvalekaldumisele Lepingu Dokumentidest, Ehitusprojekti Dokumentidest või kehtivatest normidest. Käsundisaaja peab sellest koheselt informeerima Käsundiandjat, jätkates oma Lepingust tulenevate kohustuste täitmist võimalikus mahus ja ulatuses;
 - Lepingu Tingimustes määratud kohustuste täitmist oluliselt takistavatest muudest erandlikest asjaoludest, mida Käsundisaaja põhjendatult ei saanud ette näha ega kõrvaldada.
- 9.6 Käsundisaaja kohustub mitte andma kolmandatele isikutele informatsiooni Ehitusprojekti dokumentide ja Ehitustööde kohta, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel.
- 9.7 P Pooled kohustuvad rakendama kõiki kohaseid meetmeid, et lahendada kõik Lepingust tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel, mitte kahjustades seejuures teise Poole Lepingust tulenevaid ja seaduslikke õigusi ja huve.
- 9.7.1 Kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik Lepingust tulenevad vaidlusküsimused Tartu Kohtumajas.
- 9.8 Leping on konfidentsiaalne. Pooltel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni Lepingu ja/või selle lisade, teise Poole finantsseisundi ja finantseerimisallikate, samuti juhtimissüsteemi või majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud seaduses sätestatud juhtudel. Nimetatud korrast

kõrvalekaldumine on lubatud teise Poole eelneval kirjalikul nõusolekul eesmärkidel, mis ei kahjusta teist Poolt (näiteks reklaami jms. eesmärgil).

- 9.9 Vääramatü jõu ilmnmisel, mida Pooled ei saanud ega võinud ette näha enne Lepingu sõlmimist, on Pooltel õigus peatada Lepingu täitmine kuni takistavate asjaolude kõrvaldamiseni, kuid mitte enam kui kuueks (6) kuuks. Seejärel lepivad Pooled kirjalikult kokku Lepingu edasise täitmise või katkestamise suhtes. Igal juhul on Käsundisaajal õigus saada tasu osutatud teenuse eest.
- 9.10 Käsundiandjal on õigus Leping üles öelda, kui:
- ilmnevad asjaolud, mis muudavad Ehitustöö jätkamise võimatuks või mõttetuks;
 - Käsundisaaja lõpetab oma tegevuse või kuulutatakse pankrotis olevaks;
 - Käsundisaaja ei tegutse Lepingu täitmisel erapooletult ja Käsundiandja huve esindades;
 - vaatamata Käsundiandja kirjalikule meeldetuletusele ei täida Käsundisaaja temale Lepinguga pandud kohustusi.
- 9.11. Käsundisaajal on õigus Leping üles öelda, kui:
- Käsundiandja rikub Lepinguga enesele võetud kohustusi oluliselt ja Käsundisaaja on sellest Käsundiandjat eelnevalt hoiatanud;
 - Käsundiandja lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;
 - Ilmnevad Pooltest sõltumatud asjaolud, millede mõjul Teenuse jätkamisel ei saavutata Lepingus ettenähtud tulemusi.
- 9.12. Kui Lepingu peatamine või lõpetamine leiab aset vääramatü jõu ilmnmise tõttu või muudel Poolte tahtest sõltumatutel asjaoludel, on Käsundisaajal õigus saada tasu proportsionaalselt Lepingu Hinnast vastavalt tegelikult osutatud Teenuse mahule. Sama õigus on Käsundisaajal ka juhul, kui Käsundiandja lõpetab Lepingu ühepoolselt ennetähtaegselt, välja arvatud Lepingu lõpetamine mis on tingitud Käsundisaaja poolsest süülisest Lepingu rikkumisest või kui Leping öeldi Käsundiandja poolt üles punktis 9.10 toodud alustel.
- 9.13. Leping on sõlmitud kahes võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest kummalegi Poolele jääb üks eksemplar.

X POOLTE ESINDAJAD JA SIDEKANALID

- 10.1. Käsundiandjat esindavad:
Lepingulistes küsimustes: Kunnar Jürgenson, tel. 7361 293, e-post Kunnar.Jyrgenson@raad.tartu.ee ja tehnilistes küsimustes: projektijuht Jana Hindrikson, tel 736 1441, 505 1921, e-post: jana.hindrikson@raad.tartu.ee
- 10.2. Käsundisaajat esindavad:

lepingulistes ja tehnilistes küsimustes _____, tel _____, e-post
_____.

XI LEPINGU LISAD

11.1. Lepingu lisadena vormistatakse Lepingu täitmise käigus vähemalt järgmised dokumendid:

- 11.1.1. Hankedokumendid;
- 11.1.2. Käsundisaaja pakkumus;
- 11.1.3. Käsundiandja poolt üle antavad Lepingu dokumendid vastavalt Lepingu punkt 4.2.;
- 11.1.4. Käsundisaaja maksegraafik;
- 11.1.5. muud Lepingus sätestatud või seadusest tulenevad dokumendid.

XII POOLTE ALLKIRJAD

KÄSUNDIANDJA:

KÄSUNDISAAJA:

Kunnar Jürgenson
