**EHITUSTÖÖDE TÖÖVÕTULEPING**

## I LEPINGU POOLED

Käesoleva Töövõtulepingu (edaspidi "Leping")pooled on:

**...................................**, registrikood …………………….., aadress , ......................................................................... isikus, (edaspidi "Tellija", "Pool" või koos Töövõtjaga "Pooled")

ja

....................................................., registrikood ............................., aadress ........................................................, ............................................................. isikus, kes tegutseb ....................................... alusel (edaspidi "Töövõtja", "Pool" või koos Tellijaga "Pooled").

**II LEPINGU OBJEKT**

Lepingu objektiks on ………………………………………………… (edaspidi "Ehitis") rekonstrueerimine,samuti nimetatud rekonstrueerimistöödega seotud ning nendest tulenevad tööd ja toimingud, kuni Ehitise täieliku valmimiseni ning Ehitise üleandmiseni Töövõtja poolt ja ehitustööde lõpliku vastuvõtmiseni Tellija poolt (edaspidi ”Ehitustööd”). Tööde maht ja Ehitustööle kehtestatud nõuded on toodud hanke tehnilises kirjelduses (Lepingu Lisa 1).

**III ÜLDSÄTTED**

* 1. Poolte õiguste ning kohustuste aluseks on Leping oma lisadega, seadused ja muud õigusaktid, Eesti Vabariigis kehtivad eeskirjad ja standardid ning teised Ehitist käsitlevad tehnilised dokumendid. Kvaliteedi osas lähtuvad Pooled Ehitus­tööde Üldistes Kvaliteedinõuetes (RYL II klass) sätestatust. Lepingu raames termin "Leping" hõlmab endas kõiki eelnevalt loetletud dokumente, kui konkreetsest sättest ei tulene teisiti.

**IV TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED JA ÕIGUSED**

**Töövõtja kohustub:**

* 1. teostama uuringuid ja projekteerimistöid hanke tehnilises kirjelduses määratud mahus ning vajadusel hankima projekteerimiseks vajalikud kooskõlastused ja load. Tehnilise kirjelduse osaks olevale rekonstrueerimisprojektile on väljastatud ehitusluba. Töövõtja koostab tehnilise kirjelduse osaks oleva põhiprojekti alusel, seda detailiseerides, Ehitustööde aluseks oleva tööprojekti, mis vastab EVS 932-le. Töövõtja koostab tööprojekti enne vastava tööosa ehitustöid ning esitab tööprojekti Tellijale kooskõlastamiseks;
  2. teostama Projekti ja hanketingimuste kohaselt Ehitustööd, sh. hankima kõik Ehitustööde tegemiseks vajalikud ehitusmaterjalid ja -tooted või korraldama nende hankimise, tagama objektil kõigi vajalike ehitusseadmete ja muude töövahendite olemasolu;
  3. kooskõlastama Tellijaga eelnevalt kirjalikult kõik Ehitustööde tegemisel kasutatavad materjalid ja tooted ning nende hinnad kui need ei ole määratud Lepingus või Lepingu lisades; samuti kooskõlastama Tellijaga materjalide ja seadmete asendused, esitades selleks Tellijale tehniliste näitajatega võrdlustabeleid;
  4. hankima kõik Ehitustööde alustamiseks ja tegemiseks ning Ehitise kasutuselevõtmiseks vajalikud kooskõlastused ja load (sh. esitama Tellija nimel kohalikule omavalitsusele ehitamise alustamise teatise ja hankima Ehitisele kasutusloa), ning tasuma vastavad kulud ja lõivud;
  5. töötama välja ja kirjalikult kooskõlastama Tellijaga ja vajadusel ka teiste paralleelselt töid tegevate Tellijaga lepingulistes suhetes olevate töövõtjatega kahe nädala jooksul alates Lepingu jõustumisest Ehitustööde detailse ajagraafiku;
  6. kooskõlastatult Tellijaga võimaldama Hoones Tellija poolt otsetöövõtjatelt tellitud Lepingus määratlemata tööde teostamist;
  7. tagama Töövõtja poolt tehtavate Ehitustööde ja kasutatavate materjalide ja toodete kvaliteedi ja vastavuse heale ehitustavale ning teistele hankedokumentides esitatud normdokumentidele, muuhulgas tagama, et tehnosüsteemid on välja ehitatud selliselt, et Projekti järgi rekonstrueeritud Ehitis toimiks kõige ökonoomsemal viisil;
  8. kasutama ja tagama Ehitustööde tegemisel vajaliku kvalifikatsiooniga tööjõu kasutamise;
  9. järgima Tellijapoolseid dokumentide muudatusi Ehitustööde tegemise käigus:
     1. Tellijapoolsel dokumentide muutmisel sõlmitakse selle kohta Pooltevaheline kirjalik kokkulepe, milles määratletakse täiendavalt tegemisele kuuluvate tööde maht ja hind, tähtajad, tasumise kord ja muud tingimused. Töövõtjal on õigus ületada Ehitustööde üldmaksumust ning tähtaegu ainult juhul, kui on kohaselt vormistatud eelpoolnimetatud kokkulepe. Ehitustööde reservi piires teostatavate muudatustööde maksumuse määramisel lähtutakse Töövõtja pakkumuses antud ühikhindadest, kui konkreetne ühikhind ei ole välja toodud, siis see määratakse vastava töö maksumuse ja mahu suhtest. Juhul kui muudatustööde maksumust ei ole võimalik pakkumuse kalkulatsiooni järgi määrata, lähtutakse maksumuse määramisel turuhinnast. Muudatustööde maksumuse määramisel on Töövõtja kohustuseks Tellijale tõestada, et Töövõtja poolt esitatud muudatustööde maksumus vastab turuhinnale.
     2. Lisa- ja/või muudatustööde teostamisel tagama, et selliste muudatuste tulemusel ei halveneks Ehitise kvaliteet ega Ehitise vastupidavus eksplua­tatsioonis;
     3. Lisa- või muudatustööde tulemusel ei tohi olla piiratud või saada muul viisil kahjustatud Tellija võimalused Ehitise kasutamiseks, sh ei tohi suureneda Ehitise ekspluatatsioonikulud.
  10. järgima ja tagama ehitamise käigus ohutustehnika-, tuleohutuse- ja muude kehtestatud eeskirjade täitmise, sealhulgas väljastama nõutavate tööde tegemiseks ettenähtud lubasid ja tegema vastavat pidevat järelevalvet. Enne Ehitustöödega alustamist kohustub Töövõtja koostama seadusest tuleneva töökorraldusliku ja tööohutuse plaani;
  11. Ehitustööde tegemise ajal ja Ehitise üleandmisel Tellijale esitama kohaselt ehitamise tehnilised dokumendid, töö-, täite- ja teostusjoonised ning muud Ehitise kohaseks eksplua­teerimiseks vajalikud dokumendid (seal hulgas näiteks süsteemide ja seadmete katsetustulemused koos vajalike protokollidega ehitustoodete passid, ehitusmaterjalide ja -toodete ekspluateerimise eeskirjad, samuti tegema vastava väljaõppe jne.).
      1. Kasutatud materjalide vastavussertifikaadid kohustub Töövõtja Tellijale esitama enne materjalide paigaldustöödega alustamist, kusjuures vastavussertifikaatide olemasolu on aluseks materjalide tarne ja paigaldustööde lubatavusele Tellija poolt. Materjalide vastavussertifikaadid peavad olema eesti, inglise või saksa keeles.
      2. Lisaks õigusaktides sätestatule on Töövõtja kohustatud Tellijale üle andma ka alltöövõtuga seotud informatsiooni.
  12. tagama Ehitise ning seoses Ehitustööde tegemisega Töövõtja valdusesse antud, Ehitise asukoha maaüksuse ning seda ümbritseva maa-ala ja teede korrashoiu ja ohutuse ümbruskonnale;
  13. hüvitama täies ulatuses Ehitustööde tegemisel või mittevastaval tegemisel naaberhoonetele, ümbritsevatele kommunikatsioonidele ja keskkonnale, samuti muud Tellijale ja kolmandatele isikutele tekitatud kahjud. Täitma kõiki pädevate isikute ettekirjutusi vastavate kahjude ärahoidmiseks ja vastavate objektide seisukorra fikseerimiseks Ehitustööde alustamisel. Vaidluste korral määrab kahjude tekkepõhjused kõigi osapoolte poolt aktsepteeritud sõltumatu ekspert;
  14. tegema Ehitustööde käigus tulemuslikku koostööd Tellija ja teiste töövõtjatega ning looma kõik võimalused teiste Ehitise valmimiseks leitud töövõtjate poolseks töö tegemiseks ning juhtima ja korraldama vahetut tööd ehitusplatsil ning korraldama vastavat ühistegevust;
  15. Tellijaga kooskõlastatud kujul, s.h arvestades KredExi nõudeid avalikustamisele (nõuded leitavad [https://kredex.ee/et/kodudkorda#dokumendid](https://kredex.ee/et/kodudkorda%23dokumendid)), valmistama omal kulul objekti informatsioonitahvli, selle paigaldama ja ehitusaegselt ümber tõstma vastavalt vajadusele eelnevalt Tellijaga kooskõlastatud kohta. Arvestama infotahvli valmistamisel Tellija nõuete ja soovidega;
  16. tegema järelevalvet alltöövõtjate ja oma töötajate poolt tehtavate tööde üle enne vastavate tööde ülevaatuseks esitamist Tellijale või omanikujärelevalvele;
  17. sõlmima vajalikud kokkulepped Ehitustööde tegemisel kasutatavate kommunaalteenuste (nt vesi, elekter) tarbimiseks ja tasuma nende eest vastavalt tarbitud mahule;
  18. Enne Ehitustööde üleandmist Tellijale on Töövõtja kohustatud teostama kontrollmõõdistused ja katsetused võimalike varjatud puuduste tuvastamiseks kõikidele ehitise osadele ja tehnosüsteemidele, mille vastavust kehtivatele nõuetele on võimalik kontrollmõõdistuste ja katsetuste teel tuvastada. Kontrollmõõdistused ja katsetused peavad olema teostatud vastavat õigust ja kompetentsi omava asutuse/isiku poolt; mõõdistusi ega katsetusi ei või teostada tööde teostaja.
      1. Mõõdistused ja/või katsetused tuleb teostada täisvõimsusel ning ajal, mil mõõdistamise ja/või katsetuse efekt on maksimaalne. Kui mõõdistuse ja/või katsetuse läbiviimine ei ole aastaajaliselt võimalik, käsitletakse vastavat töö osa vaegtööna seni, kuni mõõdistus ja/või katsetus on võimalik viia läbi esimesel võimalikul ajal, kusjuures kõik sellega kaasnevad riskid on Töövõtjal. Kui mõõdistuse või katsetuse tulemusena selgub, et ehitis või tehnosüsteemid ei vasta kehtivatele nõuetele, kohustub Töövõtja kõrvaldama puudused ehitises ja tehnosüsteemides ning teostama korduvmõõdistused ja/või korduvkatsetused pärast vastavate vaegtööde kõrvaldamist.
  19. Töövõtja kohustub korraldama Tööd selliselt, et oleks tagatud puhtus ja ohutus nii Tööde teostamisel kui ka ekspluatatsioonis. Sealhulgas kohustub Töövõtja hoidma ehitusplatsil puhtust ja korda. Töövõtja kehtestab ehitusplatsil selleks vastavad reeglid ja korrad ning nõuab nende täitmist. Töövõtja kohustub igapäevaselt koristama oma tööst tekkinud jäägid ning võtma tarvitusele kõik meetmed ehitustolmu leviku tõkestamiseks raskesti puhastatavate aladele (torustikud, radiaatorid, valgustid jne) ning hiljemalt viimistlustööde algusest rakendama igapäevast vaakumkoristust.
  20. koostama vajalikud tööjoonised ja Hooldusraamatu Standardis EVS 807:2016 toodud korrashoiutegevuste planeerimisteks ja teostamisteks.

**Töövõtjal on õigus:**

* 1. arvestades Töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha Tellijale ettepanekuid Projektdokumentatsiooni, samuti Ehitustööde objektiks oleva Ehitise lahenduste osas niivõrd, kuivõrd need muudatused Töövõtja parima arusaama kohaselt võivad teenida Ehitise parema ruumilise ja tehnilise lahenduse, kvaliteedi, vastupidavuse või optimaalsema valmimise huve. Töövõtja poolt esitatud Ehitustööde muudatuste ettepanekud ei tohi halvendada Ehitise energiatõhusust. Töövõtja esitab Tellijale eelnimetatud ettepanekud kirjalikult koos piisavate põhjendustega. Tellija peab vastavad ettepanekud läbi vaatama ja otsuse vastu võtma viie (5) tööpäeva jooksul alates vastavate ettepanekute saamisest Töövõtjalt, teatades otsusest Töövõtjale kirjalikult.
  2. püstitada objektil omal kulul tööde tegemiseks vajalikke abirajatisi (soojakud, piirded jne.) Tellijaga eelnevalt kooskõlastatud kohta.
  3. saada Tellijalt Tööde tegemise eest tasu vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele ja korrale.
  4. nõuda Tellijast sõltuvate mitteõiguspäraste takistuste kõrvaldamist Tööde teostamisel või korraldamisel.
  5. kasutada õiguskaitsevahendeid (sh. taganeda Lepingust või öelda Leping üles) samuti nõuda Lepingus sätestatud juhtudel leppetrahve, kui Tellija rikub oluliselt Lepingus, selle lisades või muudes Lepingu juurde kuuluvates dokumentides sätestatud tingimusi, muuhulgas, aga mitte ainult hilineb maksetega üle 30 päeva

**V TELLIJA KOHUSTUSED JA ÕIGUSED**

**Tellija kohustub:**

* 1. edastama Töövõtjale informatsiooni, mis Tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa Ehitustööde optimaalsemale tegemisele.
  2. tagama, et Töövõtjale Ehitustööde tegemiseks üleantavad pinnad on seisundis, milline võimaldab Töövõtjal alustada Ehitustööde tegemist või nende korraldamist Lepingus sätestatud tingimustel ja korras.
  3. tasuma Töövõtjale tehtud Ehitustööde eest vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele ja korrale.
  4. kooskõlastama Töövõtja poolt esitatud materjalid ja/või dokumendid Lepinguga kokkulepitud tähtaja jooksul või esitama vastava tähtaja jooksul motiveeritud keeldumise.
  5. korraldama Ehitustööde tegemise ajal omanikujärelevalvet.

**Tellijal on õigus:**

* 1. nõuda Töövõtjalt Lepingus sätestatud kvaliteedinõuetest, tähtaegadest, lähteandmetest ja maksumusest kinni pidamist.
  2. teostada igal ajal kontrolli ja järelevalvet Ehitustööde vastavuse kohta Lepingus sätestatule ja kehtestatud nõuetele ning Tellija huvidele.
  3. Ehitustööde vahetute tegijate ja alltöövõtjate kvalifikatsioonis kahtlemise korral mitte lubada nende kasutamist Ehitustööde tegemisel.
  4. kasutada õiguskaitsevahendeid (sh. taganeda Lepingust või öelda Leping üles) samuti nõuda Lepingus sätestatud juhtudel leppetrahve, kui Töövõtja rikub oluliselt Lepingus, selle lisades või muudes Lepingu juurde kuuluvates dokumentides sätestatud tingimusi.

**VI KINDLUSTUS**

* 1. Töövõtja vastutab Lepingu perioodil töömaal toimuva tegevuse/tegevusetusega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale ja kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest.
  2. Töövõtja sõlmib enne Ehitustöödega alustamist, kuid hiljemalt seitsme (7) päeva jooksul pärast Lepingu sõlmimist omal kulul ehituse koguriskikindlustuse (CAR) lepingu, mille tingimuste kohaselt peab kindlustus katma kõik Lepinguga kokkulepitud töö tegemisest tulenevad riskid. CAR kindlustuse summaarse hüvitise summa peab olema vähemalt võrdne Lepingus fikseeritud Ehitustööde üldmaksumusega (sh käibemaks). Soodustatud isik peab olema Tellija. Kindlustatud on ehituse koguriskikindlustuse lepingust tuleneva kindlustusjuhtumi järgsed koristuskulud 2 % ulatuses Lepingu maksumusest (koos käibemaksuga).

Eraldi peab olema kindlustus ka kolmandatele osapooltele tekitatud kahju korral (60 000.- EUR). Kindlustatud on tööde teostamise käigus võimalik kolmandatele isikutele või kolmandate isikute varale tekkinud kahju agregeeritud (ei ole summaliselt ära määratud kuidas jaguneb kahe liigi vahel) hüvitispiirmääraga 60 000 eurot. Kolmandaks isikuks loetakse ka Tellijat.

* 1. Töövõtja kohustub tagama, et ülaltoodud kindlustuslepingutest tulenev kindlustus­kaitse kehtib kogu Lepingus fikseeritud Ehitustööde teostamise perioodi jooksul. Töövõtja kohustub hoiduma tegudest, mis toovad kaasa või võivad kaasa tuua kindlustuskaitse lõppemise. Ehitustööde teostamise perioodi pikenemisel peab Töövõtja omal kulul pikendama ehituse koguriskikindlustuse lepingut vähemalt uue lõpptähtajani.
  2. Pooled on kokku leppinud, et kindlustuslepingutes märgitakse soodustatud isikuks Tellija.
  3. Töövõtja esitab Tellijale punktis 6.2 nimetatud kindlustuslepingu poliisi ja kindlustustingimuste ärakirja hiljemalt enne Ehitustöödega alustamist.

**VII TÖÖDE TEOSTAMISE TÄHTAJAD**

* 1. Töövõtja alustab Ehitustööde tegemist …………. päeva jooksul pärast Lepingu jõustumist.
  2. Ehitustööde Tellijale üleandmise lõpptähtaeg on …………20XX a
  3. Tööde vaheetapid ja nende tähtajad on järgmised:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Vaheetapi nimetus | 2. Tööde valmidusastme lühikirjeldus | 3. Tähtaeg |
| Põhiline kasutusvalmidus | Ehitustööd on saavutanud põhilise valmiduse. Tellijal on võimalik alustada ehituse vastuvõtmise toiminguid. | Hiljemalt  ………..20XX.a. |
| Kasutusloa taotlus on EHRi esitatud | Hoone kasutusloa taotlus on esitatud. | Hiljemalt  ..……... 20XX.a. |
| Kasutusloa-järgsete tööde/toimingute/ kohustuste täitmine | Tellijale üle antud kogu nõutav tehniline dokumentatsioon (sh lõplikud teostusjoonised, tehnoseadmete kasutus- ja hooldusjuhendid, teostatud nende kasutamiseks töötajatele vastav väljaõpe, esitatud garantiiaegsete kohustuste täitmise tagatised jne.) ja on kõrvaldatud vastuvõtmisel fikseeritud mitteolulised puudused ja/või vaegtööd.  Kõik puudused kõrvaldatud, objekt täielikult valmis. | Hiljemalt  XXX jooksul kasutusloa väljastamisest kohaliku omavalitsuse poolt |

**VIII LEPINGU HIND. TASUMISE KORD**

* 1. Lepingu hind (Lepingus ka “Ehitustööde üldmaksumus”) on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) EUR. Nimetatud summale lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras. Lepingu hind sisaldab endas Töövõtja tasu, samuti Töövõtja ja võimalike alltöövõtjate kõik kulutused Ehitustööde tegemisel Lepingu raames. Ehitustööde maksumus ei ole seatud sõltuvusse inflatsioonist või muudest teguritest ning seega Lepingu kehtivuse tähtaja jooksul korrigeerimisele ei kuulu. Töövõtja kinnitab, et on arvestanud oma pakkumuse mahtu ka need tööd, mis ei ole hankedokumentides kirjeldatud, kui mis on tuginedes heale ehitustavale ja pakkuja professionaalsusele vajalikud hankedokumentides kirjeldatud tööde nõuete­kohaseks teostamiseks.
     1. Lepingu hind sisaldab ehitustööde reservi viie (5) % ulatuses Ehitustööde üldmaksumusest, so \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) EUR, millele lisandub käibemaks õigus­aktidega ettenähtud korras. Tellija eeldab, et nimetatud reserv ei kuulu Tellija poolt Töövõtjale tasumisele ning reservi kasutatakse üksnes juhul, kui ilmneb võrreldes seni tellitud ehitustöödega selliste täiendavate ehitustööde tellimise vajadus, mida Tellija esialgsete ehitustööde tellimisel ette ei näinud. Reservi kasutamise üle otsustab Tellija omal algatusel ja/ või Töövõtja ettepanekul.
  2. Tellija tasub Töövõtjale tehtud tööde eest vastavalt tööde teostamisele, üks kord kuus Töövõtja poolt esitatavate arvete alusel. Tellija maksetähtaeg on kakskümmend üks (21) päeva alates vastava arve kättesaamisest Tellija poolt. Igakuise väljamakse ja arve esitamise aluseks on „Teostatud Tööde rahaline akt”
     1. Töövõtja esitab Tellijale igakuiselt hiljemalt 30. kuupäevaks „Teostatud Tööde rahalise akti" millele on märgitud akteeritaval kuul tegelikud teostatud tööde mahud ja maksumused, samuti Lepingu kogu maksumus, eelnevatel perioodidel akteeritud summad ja jääk. Tellija kohustub läbi vaatama Töövõtja poolt esitatud akti 7 tööpäeva jooksul aktsepteerides selle või andes aktsepteerimisest loobumise põhjenduse. Samas on Tellijal õigus aktsepteerida akt ka osaliselt sellisel juhul viib Töövõtja järgneva kuu akti sisse vastava korrektsiooni. Töövõtja esitab arve Tellija poolt aktsepteeritud summa ulatuses. Lõplik arveldus toimub peale Ehitustööde vastuvõtmist ja vaegtööde kõrvaldamist. Vt. Tööde vastuvõtmine.
  3. Maksed sooritatakse Tellija poolt Töövõtja arvele.
  4. Töövõtja on teadlik, et Tellija kavandab osaliselt finantseerida Ehitustööde maksumust rakendusüksus SA KredEx toetuse arvelt.
  5. SA KredEx teeb maksed Majandus- ja taristuministri määruse 3.03.2023 nr 13 alusel.

**IX POOLTE ESINDAJAD JA SIDEKANALID**

* 1. Töövõtjat esindab:
     1. tehnilistes küsimustes ……………………
     2. lepingulistes küsimustes ………………….
  2. Tellijat esindavad:
     1. tehnilistes küsimustes …………………….
     2. lepingulistes küsimustes ……………………..

**X VÄÄRAMATU JÕUD**

10.1. Pooled vabanevad Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud, kusjuures Pooled on kohustatud rakendama kõiki meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses Lepingu täitmine. Seejuures on Töövõtjal õigus ületada Lepingu hinda ainult Tellijaga kooskõlastatult. Vääramatu 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 mittetäitmise või mittevastava täitmise eest.

10.2. Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt sellest viivitamatult kirjalikult informeerida.

10.3. Vääramatu jõu esinemisel pikeneb Tööde lõpptähtaeg, samuti kõik vahetähtajad nimetatud asjaolude esinemise perioodi võrra. Vääramatu jõu esinemisel kestusega üle kolme (3) kalendrikuu on Pooltel õigus Lepingust taganeda või Leping üles öelda. Sellisel juhul on Tellija kohustatud tasuma Töövõtjale faktiliselt teostatud tööde eest.

**XI GARANTII. TAGATISED**

* 1. Töövõtja annab tema poolt ja korraldusel tehtud Ehitustöödele ja Ehitisele vähemalt kuuekümne (60) kuulise garantii.
  2. Punktis 11.1 sätestatud garantii tähtaeg algab ehitamise lõppemise päevast alates. Ehitamise lõppemise päevaks on kogu Ehitise üleandmise-vastu­võtmise akti Tellijapoolse allkirjastamise päev vastavalt peatükile XVI Üleandmine ja vastuvõtt.

11.2.1. Tööde tegemise ja garantiiaja kestel ilmnenud või tekkinud Töövõtja poolt või tema korraldusel tehtud tööde Lepingu tingimustele mittevastavused kõrvaldab Töövõtja omal kulul võimalikult kiiresti pärast nende avastamist. Kõrvaldamise tähtaeg lepitakse Poolte poolt kokku kahepoolselt allkirjastatud protokollis hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul Töövõtjale teatamisest. Kui Töövõtja keeldub eelnimetatud protokollile alla kirjutamast või ei kõrvalda eeltoodud mittevastavusi õigeaegselt, on Tellijal õigus mittevastavused ise kõrvaldada, ning Töövõtja on kohustatud Tellijale hüvitama kõik nimetatud mittevastavuste kõrvaldamisega seonduvad kulud vastavalt Tellija poolt esitatud arvetele. Juhul kui garantiiaegne puudus on tekitanud avarii olukorra kus ei ole võimalik ehitist, selle osa või selle tehnoosa sihtotstarbeliselt kasutada kohustub Töövõtja kõrvaldama puuduse nii kiiresti kui võimalik tagades vähemalt ajutise toimiva lahenduse 3 tööpäeva jooksul. Hoone kasutamise osas mitteolulised puudused kõrvaldatakse reeglina 1 kord aastas peale garantiiaegset ülevaatust. Töövõtja osaleb garantiiülevaatuses 1 kord aastas, kus fikseeritakse puudused ja nende kõrvaldamise tähtajad.

* 1. Töövõtja on kohustatud andma Tellijale hiljemalt Lepingu sõlmimise kuupäevaks täitmistagatise, milleks on krediidi- või finantseerimisasutuse tagasivõtmatu ning tingimusteta, väljamaksekohustusega esimesel nõudmisel (on first demand) garantiikiri summas, mis vastab 5 % (viiele protsendile) Ehitustööde üldmaksumusest. Täitmistagatis peab kehtima alates Ehitustööde teostamise algusest ja olema jõus kuni Tellija poolt Ehitustööde vastuvõtmiseni pluss 3 (kolm) kuud. Ehitusaegse täitmistagatise tähtajaks esitamata jätmisel järgib Tellija Majandus- ja taristuministri määruse 3.03.2023 nr 13 lisa p 3.10. Ehitusaegse tagatisena loetakse aktsepteeritavaks ka vastava rahasumma deponeerimine Tellija arvelduskontole või deponeerimine notari kontole, tingimusel et õigustatud isikuks on kogu ehitusperioodi vältel Tellija.
  2. Garantiikohustuse täitmise tagatisena on Töövõtja kohustatud andma Tellijale hiljemalt Ehitustööde lõpliku üleandmise-vastuvõtmise hetkeks krediidi- või finantseerimisasutuse tagasivõtmatu ning tingimusteta, väljamaksekohustusega esimesel nõudmisel (*on first demand*) garantiikirja summas, mis vastab 2% (kahele protsendile) Ehitustööde üldmaksumusest. Nimetatud garantiikiri peab olema jõus kogu Lepingu p-s 11.1. viidatud garantii perioodil pluss 3 (kolm) kuud. Garantiikirja esitamata jätmisel võib Tellija pidada garantiikirja summale vastavas summas kinni Lepingu hinna tasumise.

* 1. Pärast vastava garantiiaja lõppu on Pooltel õigus esitada teineteisele pretensioone vastavate hagi aegumise tähtaegade piires.

**XII POOLTE VASTUTUS**

* 1. Töövõtja vastutab Lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega Tellijale tekitatud kahju eest, samuti on Töövõtja kohustatud Tellijale hüvitama Tellija poolt seoses Töövõtja poolse Lepingu rikkumisega tehtud kulutused. Tellija vastutab Lepingu rikkumise eest ning on kohustatud Töövõtjale hüvitama Lepingu rikkumisega tekitatud kahju ning Töövõtja poolt Tellija poolse Lepingu rikkumisega seoses tehtud kulutused.
  2. Töövõtjal on õigus nõuda Tellijalt arvete mitteõigeaegse tasumise korral viivist null koma null seitse (0,07) protsenti tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest (esitatud arvete alusel). Tasumine loetakse tehtuks vastava Tellijapoolse ülekande tegemisega.
  3. Tellijal on õigus nõuda Töövõtjalt leppetrahvi iga tema poolt või korraldusel Lepingus sätestatud tähtaegadel alustamata, tegemata või lõpetamata töö tähtaega või vahetähtaega ületanud kalendripäeva eest või muude lepingutingimuste rikkumiste eest. Töövõtja ei vastuta kohaliku omavalitsuse tegevuse/ tegevusetuse tõttu tekkinud viivituste eest. Leppetrahvide suurused on määratud alljärgnevas tabelis:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Tööde valmidusaste (detailsem kirjeldus p 7.3) | 2. Vastava valmidusastme saavutamise tähtaeg | 3. Leppetrahvi suurus eurodes |
| Põhiline kasutusvalmidus | Hiljemalt:  …………..20XX.a. | 100 EUR päevas iga tähtpäeva ületatud kalendri­päeva eest |
| Kasutusloa taotlus on EHRi esitatud | Hiljemalt:  ………….20XX.a. | 0,07% (null koma null seitse) Lepingu hinnast päevas iga tähtpäeva ületatud kalendri­päeva eest |
| Kasutusloa-järgsete tööde/toimingute/ kohustuste täitmine | Hiljemalt:  XXX jooksul kasutusloa väljastamisest kohaliku omavalitsuse poolt | 200 EUR päevas iga tähtpäeva ületatud kalendri­päeva eest |
| Muud lepingu rikkumised |  | 100 EUR/ kord |
| Muud lepingus sätestatud tähtaegade rikkumised |  | 150 EUR päevas iga tähtpäeva ületatud kalendri­päeva eest |

* 1. Tellijal on õigus leppetrahv tasaarvestada Töövõtja tasumata arvetega. Vahetähtaja (valmidusastme tähtaja) ületamisest ja leppetrahvi rakendamise õigusest teavitatakse Töövõtjat igakordselt vastava kirjaliku teatega, mille alusel tekib Tellijal õigus Töövõtja esitatud viimase arvega tasaarvestada.
  2. Tellija ei rakenda ehitustööde vahetähtaegade ületamisest tingitud leppetrahvi sissenõudmist, juhul kui Töövõtja vaatamata vahetähtaegade rikkumisele esitab Ehitise kasutusloa taotluse ning annab ehituse Tellijale üle Lepinguga kokkulepitud tähtajaks.
  3. Leppetrahvi tasumine ei asenda kohustuste täitmist. Poolel on õigus kasutada kõiki Lepingust ja õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid omal valikul kas koos või eraldi. Poole poolt ühe õiguskaitsevahendi kasutamine ei välista teiste õiguskaitsevahendite kasutamist.
  4. Juhul kui Töövõtja ei täida oma kohustusi seades ohtu ehitustööde tähtaegse ja/või nõuetekohase valmimise on Tellijal õigus kaasata Ehitustööde teostamiseks täiendavalt Tellija poolt valitud töövõtjaid. Kõik sellega seonduvad kulud, millele lisanduvad Tellijapoolsed juhtimiskulud suuruses 7% Tellija poolt korraldatud tööde maksumusest, katab Töövõtja.
  5. Tellijal on õigus Lepingust taganeda või Leping üles öelda, kui Töövõtja viivitab tööde alustamisega või valmimise ja üleandmisega kakskümmend üks (21) päeva või rohkem.
  6. Töövõtja kohustub hüvitama Tellijale Ehitustööde omanikujärelevalve kulud, mis tekivad Ehitustööde mittetähtaegsest või muul viisil mittenõuetekohasest teostamisest vastavalt omanikujärelevalve teostaja tegelikule ajakulule arvestusega …………… EUR tunnis. Nimetatud summale lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras.

**XIII JÄRELEVALVE JA KONTROLL, TÖÖNÕUPIDAMISED**

* 1. Pooled teevad järelevalvet ja kontrolli omavahel kooskõlastatult seadustes ettenähtud korras kas otse või läbi selleks volitatud kolmandate isikute.
  2. Pooltel on õigus kaasata järelevalve ja kontrolli tegemiseks sõltumatuid oma ala spetsialiste, sõlmides selleks vastavad lepingud vastavate organisat­sioonidega.
  3. Tellijapoolne omanikujärelevalve kasutamine ei vähenda Töövõtja vastutust Ehitustööde nõuetekohase teostamise eest.
  4. Poolte korralised nõupidamised toimuvad vähemalt üks (1) kord nädalas
  5. Erakorralised nõupidamised toimuvad ühe Poole nõudmisel mitte hiljem kui kolme (3) kalendripäeva jooksul alates sellekohase kirjaliku teate esitamisest teisele Poolele.
  6. Nõupidamiste käik ja sisu protokollitakse Tellija esindaja poolt, kui ei lepita kokku teisiti. Nõupidamiste protokollid allkirjastatakse Poolte selleks volitatud esindajate poolt. Ühe Poole keeldumine protokollile alla kirjutamisest peab olema motiveeritud tema poolt samas protokollis. Allakirjutamisest keeldumisel ja motiveeringu mittemärkimisel, kui teisele Poolele on protokoll teistkordselt allakirjutamiseks esitatud, loetakse vastav protokoll Pooltele siduvaks, kui protokollile on tehtud vastav märge teise Poole allakirjutamisest keeldumise kohta. Käesolevas punktis sätestatu laieneb kõikidele Lepingu alusel ja sellega seoses Poolte vahel vormistatavatele dokumentidele, kui konkreetsest dokumendist või Lepingust ei tulene teisiti.

**XIV KAETUD TÖÖD**

* 1. Kaetud tööde vastuvõtmine toimub mõlema Poole volitatud esindajate osavõtul, mille kohta vormistatakse kirjalik kaetud tööde vastuvõtu akt. Nimetatud korrast võib kõrvale kalduda juhul, kui see on tingitud konkreetse töö eripärast.
  2. Konkreetsete kaetud tööde vastuvõtmise vajadusest tuleb Tellija esindajat informeerida vähemalt kolm (3) tööpäeva ette.
  3. Kaetud tööde üleandmata jätmise korral on Töövõtja kohustatud Tellija esindaja soovi korral omal kulul avama üleandmata kaetud tööd.

**XV TÖÖDE PEATAMINE**

15.1. Igasugune töö peatamine kestusega üle viie (5) tööpäeva vormistatakse, olenemata peatamise põhjustest, vastava kahepoolse aktiga, milles fikseeritakse seni tehtud tööd nimeliselt, samuti nende protsentuaalne valmidusaste. Tööde jätkamise vormistavad Pooled samuti kahepoolse aktiga, milles fikseeritakse võimalikud muudatused tööde tähtaegades, tasumise korras ja muudes olulistes tingimustes. Töövõtjal on õigus nõuda Tellijalt Tööde peatamise ja taasalustamisega seotud kulutuste ja kahju hüvitamist üksnes juhul, kui Tööde peatamine tulenes Tellija poolsest tahtlikust õigusaktide või Lepingu rikkumisest. Tööde peatamise ja tööde jätkamise aktide vormistamisel lähtutakse Lepingu peatükis XVI sätestatust.

15.2. Tellijal on õigus Lepingu täitmine peatada, kui Lepingu objekti suhtes või sellega seonduvalt esitatakse pädeva järelevalvet tegeva isiku poolt ettekirjutus või otsus, samuti Töövõtja suhtes esitatakse pankrotiavaldus või kui Tellijal on põhjendatud kahtlusi Töövõtja võimes või tahtes täita kohaselt enesele Lepinguga võetud kohustusi. Käesolevas punktis sätestatud alusel Lepingu täitmise peatamisega kaasnenud kulutused kannab Töövõtja, välja arvatud juhul, kui ettekirjutus või otsus, mille tõttu Lepingu täitmine peatati, ei olnud tingitud Töövõtja tegevusest või tegevusetusest.

**XVI ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTT**

* 1. Lepingu objekti valdus ja sellega seotud riisiko loetakse Tellija poolt Töövõtjale üle antuks Lepingu sõlmimise hetkest, kui Pooled ei ole Lepingu täitmisel sõlminud teistsugust valduse üleandmise akti*.* Pooled on teadlikud, et Ehitustööde ajal elavad Ehitise elanikud Ehitises. Töövõtja teavitab Ehitise osa (nt trepikoja) elanikke vähemalt 2 nädalat ette nende korteris kavandatavatest töödest, samuti esitab tööde üldinfo trepikoja infotahvlil või muul Tellijaga kokkulepitud viisil.
  2. Juhul kui Lepingus on määratud vaheetapid, siis vaheetappide tööde valmiduse fikseerimiseks koostatakse „Vaheetapi valmiduse akt” Vaheetapi valmiduse akti allakirjutamine ei tähenda vaheetapi tööde vastuvõtmist, vaid ainult vahetähtaja fikseerimist. Tööde vaheetappide vastuvõtmisest teatab Töövõtja Tellijale kirjalikult ette vähemalt viis (5) päeva.
  3. Igakuiseks arveldamiseks koostatakse „Teostatud Tööde rahaline akt”. Antud akti allakirjutamisega fikseeritakse teostatud tööde rahaline seis, kuid Tööde vastuvõtmist Tellija poolt ei toimu. Tööde vastuvõtmine toimub peale Tööde lõpliku valmimist ja vaegtööde kõrvaldamist.
  4. Tööde üleandmiseks- vastuvõtmiseks koostatakse „Ehitusobjekti Üleandmise- Vastuvõtmise AKT”. Tööde vastuvõtmine toimub peale kasutusloa saamist, vastuvõtmisel fikseeritud puuduste kõrvaldamist ja vastavate koolituste korraldamist. Juhul kui vastuvõtmisel fikseeritud vaegtööd on väheolulised ning nende kõrvaldamine ei ole koheselt võimalik on Tellijal õigus Objekt vastu võtta, fikseerides Vastavad vaegtööd ja nende kõrvaldamise tähtajad.
  5. Objekti vastuvõtmist alustatakse põhilise kasutusvalmiduse saavutamisel, kus fikseeritakse vastavad puudused ja vaegtööd. Vaegtööde fikseerimisel koostatakse vaegtööde akt. Tellijal on õigus kinni pidada Tööde eest tasumisel lisaks vaegtööde maksumusele kuni 10 % Lepingu hinnast kuni vaegtööde lõpliku kõrvaldamiseni.
  6. Täitedokumentatsiooni üleandmiseks-vastuvõtmiseks koostatakse akt, kus fikseeritakse dokumentide nimekiri. Tellija aktsepteerib akti või saadab aktsepteerimisest loobumise põhjenduse Töövõtjale 5 tööpäeva jooksul peale akti ja dokumentide kättesaamisest. Samas Tellija poolne akti aktsepteerimine ei välista lisadokumentide nõudmist, juhul kui vastava dokumendi puudumine avastatakse hiljem peale akti allakirjutamist. Tellijal on õigus kinni pidada Tööde eest tasumisel 2 % Lepingu hinnast kuni Täitedokumentatsioon ja alltöövõtjatega seotud andmed on Tellijale esitatud ja aktiga vastuvõetud.
  7. Koolituste läbiviimise kohta koostab Töövõtja vastava akti, kuhu märgitakse koolituse sisu ja koolitusel osalenud isikud.
  8. Kõik Tööde vastuvõtmisega seotud aktid vaatab Tellija läbi, aktsepteerib või esitab aktsepteerimisest loobumise põhjenduse 5 tööpäeva jooksul juhul kui esitatud dokumentide maht ja sisu seda võimaldab. Suuremahuliste vastuvõtmiste ja kooskõlastuste puhul (näiteks projekti kooskõlastamine), kus eelnimetatud tähtaja jooksul ei ole võimalik dokumente üle vaadata või nõuab vastuvõtmine täiendavaid ekspertiise, lepitakse kokku pikemad tähtajad.
  9. Töövõtja esitab Tellijale koos üleandmise-vastuvõtmise aktiga andmed allhankelepingute alusel Lepingu vahetus täitmises osalenud alltöövõtjate kohta koos alltöövõtjate tehtud soorituse kirjeldusega.
  10. Ehitise juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko läheb Töövõtjalt üle Tellijale Ehitustööde lõplikul vastuvõtmisel Tellija poolt.
      1. Tööde vaheetappide vastuvõtt Tellija poolt ei ole Tellija poolt Ehitustööde vastuvõtmise aluseks juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko mõttes.
      2. Vaegtööde olemasolul kannab Töövõtja vaegtööde juhusliku hävimise või kahjustamise riisikot kuni vaegtööde vastuvõtmiseni Tellija poolt vastavalt Lepingu punktile 16.5.
  11. Pooled on käesolevaga kokku leppinud, et Lepingu suhtes ei kohaldata Võlaõigusseaduses sätestatud töövõtja pandiõigust.

**XVII AUTORIÕIGUS, OMAND**

17.1. Töövõtjal ja alltöövõtjatel säilib autoriõigus (välja arvatud varalised õigused, millised lähevad Tellijale üle alates vastava dokumendi või töö osa Tellijale üle andmise hetkest) nende poolt koostatud ehitus-tehnilisele dokumen­tatsioonile ja nende poolt tehtud töödele, ning neil on õigus seda vormistada vastavalt seadustele. Ehitise materiaalse objekti omandiõigus kuulub Tellijale.

**XVIII LEPINGUST TAGANEMINE JA ÜLESÜTLEMINE**

* 1. Pooltel on õigus Leping üles öelda või sellest taganeda, kui teise Poole suhtes esitatakse pankrotiavaldus, kui teise Poole suhtes kuulutatakse välja pankrot, samuti muudel Lepingus ja seadustes ettenähtud juhtudel. Lepingu üles öelnud või sellest taganenud Poolel on õigus nõuda teiselt Poolelt Lepingu täitmisega seoses tehtud kulutuste ja kahju hüvitamist.
  2. Tellijal on õigus Leping üles öelda või sellest taganeda kui vähendatakse Tellija finantseerimisallikate eelarveid või katkestatakse finantseerimine. Sellisel juhul on Töövõtjal õigus saada tasu faktiliselt tehtud kulutuste eest, ent ei ole õigust nõuda kahjude hüvitamist, kogu töö eest kokkulepitud tasu vms.

**XIX NÕUETE JA KOHUSTUSTE ÜLEMINEK, TEATED**

19.1. Pooltel on õigus Lepingust tulenevaid ja sellega seotud nõudeid ja kohustusi kolmandatele isikutele üle anda ainult teise Poole eelneval kirjalikul nõusolekul ning lepingust tulenevatel tingimustel.

19.2. Kõik Pooltevahelised teated seoses Lepingu täitmisega esitatakse teisele Poolele kirjalikult Poolte poolt Lepingu peatükis XXII fikseeritud aadressidel või mõnel muul aadressil, mida üks Pool on teisele Poolele kirjalikult teatavaks teinud. Kirjalikku vormi asendab teate edastamine elektronpostiga. E-posti teel saadetud teade loetakse kättesaaduks saatmisele järgneval tööpäeval.

19.3. Kõikidest muudatustest Poolte aadresside või Lepingu punktis IX fikseeritud esindajate osas kohustuvad Pooled teisele Poolele teatama viivitamatult, kuid mitte hiljem kui viie (5) päeva jooksul alates vastavate muudatuste toimumisest.

**XX LÕPPSÄTTED**

* 1. Leping jõustub selle allakirjutamise momendist Poolte esindajate poolt ning kehtib kuni Poolte poolt endale Lepinguga võetud kohustuste kohase täitmiseni.
  2. Leping on konfidentsiaalne, Tellija jätab endale õiguse avaldada Leping ehitustööde omanikujärelevalve- ning projektijuhtimisteenuse osutajale, samuti Ehitustööde kaasrahastust pakkuvale isikule ja asutusele.
  3. Lepingus toodud pealkirjad ja mõisted on mõeldud sätete sisu edasiandmiseks. Vastuolu korral mõiste ja sisu või pealkirja ja sisu vahel lähtutakse sisust.
  4. Vastuolude, vasturääkivuste ja puuduste korral Lepingu dokumentides on Tellijal õigus Lepingu täitmise käigus üleskerkinud vaidluste korral valida Tellijale sobivam tõlgendus, mis on Töövõtjale täitmiseks kohustuslik.
  5. 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. Kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik Lepingust tulenevad vaidlusküsimused Eesti Vabariigi õigusaktide alusel Tartu Maakohtus.
  6. Lepinguga reguleerimata küsimustes juhinduvad pooled ehituse töövõtulepingute üldtingimustest (ETÜ 2013).
  7. Leping on sõlmitud digitaalselt.

**XXI LEPINGU LISAD**

21.1. Lepingul on järgmised lisad:

1. Tehniline kirjeldus
2. Tööde tegemise kalendergraafik(ud);
3. Töövõtja pakkumus
4. Töövõtja pangagarantii(d) ja/või kindlustuspoliis(id);

**XXII POOLTE REKVISIIDID**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÖÖVÕTJA:** | **TELLIJA:** |