# OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING

..........................., edaspidi nimetatud “Tellija“, juhatuse liige .............. isikus ühelt poolt ja ..................., edaspidi nimetatud “Omanikujärelevalve” , juhatuse liige ............... isikus, teiselt poolt, kinnitavad, et nad on allakirjutamise kuupäeval sõlminud omavahelise lepingu, edaspidi “Leping”,alljärgnevas:

1. **LEPINGU OBJEKT**
   * 1. Lepingu objektiks on Tartu linnas ................. rekonstrueeritava korterelamu ehitustööde omanikujärelevalve teostamine.
2. **LEPINGU DOKUMENDID**
   1. Teenuse osutamisel on aluseks käesoleva lepingu dokumendid ja neid järgitakse vastavalt pädevusele alljärgnevalt:
      1. Leping;
      2. Omanikujärelevalve hinnapakkumine;
      3. Peale Leping allakirjutamist koostatavad lisad ja muudatused;
      4. Ühiste nõupidamiste mõlemapoolselt allkirjastatud protokollid;
      5. EV Ehitusseadustik;
      6. Omanikujärelevalve tegemise kord, kinnitatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 02. juulil 2015.a. määrusega nr 80 (edaspidi „Määrus“);
      7. Omanikujärelevalve käsunduslepingu üldtingimused (OKÜ 2005);
      8. Projektdokumentatsioon.
3. **POOLTE ESINDAJAD**
   1. Tellijat esindab Lepingust tulenevatest õigustes ja kohustustes

Nimi, telefon, meiliaadress .......................................................................................................

* 1. Omanikujärelevalvet esindab Lepingust tulenevatest õigustes ja kohustustes:

Nimi, telefon, meiliaadress .................................................................................................

1. **OMANIKUJÄRELEVALVE KOHUSTUSED**
   1. Omanikujärelevalve teostamine vähemalt p 2.1.6 viidatud Määruses toodud mahus, sh:
      1. ehituse aluseks oleva tööprojekti kontrollimine vastavalt Määruse § 4, tööprojekti koostajalt projekti vigade parandamise nõudmine;
      2. ehitustööde regulaarne kontroll ja ülevaatus;
      3. kaetud tööde ülevaatus ja aktide allkirjastamine;
      4. ehituse muudatustööde mahtude ja maksumuste hindamine ;
      5. osalemine objekti nõupidamistel ja nende protokollimine;
      6. valminud tööde vastuvõtmine töövõtjatelt, sh vaheaktide kontroll ja allkirjastamine;
      7. ehituse ajagraafiku jälgimine ja kontroll;
      8. tellija kirjalikult teavitamine avastatud puudustest ja ebakõladest ehitustööde läbiviimisel;
      9. ehitaja poolt komplekteeritud täitedokumentatsiooni kontroll enne esitamist kohalikule omavalitsusele kasutusloa saamiseks;
      10. ehituse garantiiaegsetel ülevaatustel osalemine;
      11. tellija konsulteerimine ehitusalastes küsimustes ja koostöö tegemine tehnilise konsultandiga kogu Lepingu perioodi vältel.
   2. Omanikujärelevalve kinnitab, et:

### ta tegutseb Lepingu sõlmimisel ja täitmisel oma majandus- ja kutsetegevuses ning omab professionaalseid teadmisi ja oskusi teenuse osutamiseks kvaliteetsel tasemel ning ta vastab teenuse osutamiseks seadusega sätestatud kohustuslikele nõuetele. Omanikujärelevalve kaasab teenuse osutamiseks nõutava kutsepädevusega isikud, kellel on MTRs tegevusteade tegevusalal omanikujärelevalve;

### ta osutab käesolevas Lepingus sätestatud teenust üksnes ja ainult Tellija huvidest ning eesmärkidest lähtudes. Seejuures Omanikujärelevalve kinnitab ja tagab, et ta on täielikult sõltumatu Hoone projekteerijast, ehitajast, ehitisele paigaldatavate materjalide ja seadmete ning konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti ei esine muid asjaolusid, mis seavad kahtluse alla tema objektiivsuse ja sõltumatuse;

### ta on teadlik, et Tellija kavatseb ehitustöid finantseerida osaliselt KredExi toetusest.

* 1. Omanikujärelevalve on kohustatud saama Tellija eelneva heakskiidu oma otsustele ja toimingutele, mis mõjutavad:

4.3.1 ehitustööde valmimist, selle kulgu ja/või maksumuse suurenemist;

4.3.2 Tellija õiguste kitsendamist ja/või kohustuste mahu suurenemist;

4.3.3 samuti muudele Omanikujärelevalve otsustele ja toimingutele, mis võivad Tellijale kaasa tuua täiendavaid rahalisi kohustusi.

1. **TELLIJA KOHUSTUSED**
   1. Tellija kohustub lahendama projekteerimise ja ehitamise käigus üleskerkivad ning temast sõltuvad probleemid viie (5) tööpäeva jooksul;
   2. Tellija kohustub tasuma Omanikujärelevalvele osutatud teenuste eest vastavalt Lepingu p. 8.
2. **OMANIKUJÄRELEVALVE ÕIGUSED**
   1. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Tellijalt finantseerimise tagamist vastavalt Lepingu p. 8.
   2. Omanikujärelevalvel on õigus teha kahepoolsete kirjalike kokkulepete alusel muudatusi ja parandusi Lepingu tingimustes;
   3. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist vastavalt Lepingu p. 10.
   4. Omanikujärelevalvel on õigus teenuse osutamine peatada, kui Tellija poolt aktsepteeritud arve maksetähtaega on ületatud rohkem kui 14 päeva.
   5. Omanikujärelevalvel on õigus objektil peatada ehitustööd, kui ta näeb olulisi rikkumisi (tööohutuses, tööde mittevastavuses), mis võib tuua hiljem kaasa olulise kahju. Selleks ei ole vaja eraldi nõusolekut tellijalt. Peale rikkumise avastamist esitab omanikujärelevalve kirjalikult informatiivse memo ja kutsub kokku esindajad erakorraliseks töökoosolekuks tekkinud probleemi lahendamiseks.
3. **TELLIJA ÕIGUSED**
   1. Tellijal on õigus Lepingu kehtivuse ajal Omanikujärelevalve tegevust häirimata kontrollida töö kvaliteeti;
   2. Tellijal on õigus teha kahepoolsete kirjalike kokkulepete alusel muudatusi ja parandusi Lepingu tingimustes;
   3. Tellijal on õigus nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist vastavalt Lepingu p. 10.
4. **LEPINGU HIND JA ARVELDUSED**

Leping p. 4. toodud teenuse hinnad on järgmised:

8.1. Punktis 4.1. nimetatud teenuste osutamise eest kalendrikuus ............. eurot kuni ehitisele kasutusloa väljastamiseni (eelduslikult XX.XX.20XX) ja objekti täieliku valmimiseni (puuduste ja vaegtööde kõrvaldamiseni). Punktis 4.1.10 nimetatud teenuste osutamise eest garantiiperioodil tasutakse tunnitasu alusel ……… €/tunnis.

Toodud hindadele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras.

* 1. Käesoleva Lepingu eesmärgi raamidest väljuvate lisateenuste eest tasustamine lepitakse osapoolte vahel kokku eraldi Lepingu lisana.
  2. Osutatud teenuse eest tasutakse vastavalt Omanikujärelevalve poolt esitatud ja Tellija poolt aktsepteeritud teenuste üleandmise- vastuvõtmise akt-arve alusel. Kalendrikuu kohta saab esitada maksimaalselt 1 akt-arve, mille suurus on proportsionaalne akt-arvel kajastatud teenuse osutamise perioodi pikkusega. Tellija vaatab akt-arve läbi 3 tööpäeva jooksul. Juhul kui Tellija ei ole akt-arvet selle aja jooksul tagasi lükanud, loetakse see Tellija poolt aktsepteerituks.
  3. Aktsepteeritud arve tasutakse Tellija poolt 10 päeva jooksul.
  4. Tasumisest põhjendamatu keeldumise või tasumisega viivitamise korral on Omanikujärelevalvel õigus nõuda viivist 0,1% tasumisele kuulunud summast iga hilinenud kalendripäeva eest.
  5. Lepingu hinda ei muudeta, kui mistahes põhjustel tekib ehitustöödes seisak pikkusega kuni 5 (viie) tööpäeva, või ehitustöid ei alustata planeeritud tähtajal ning seoses sellega planeeritud teenuse osutamise lõpptähtaeg muutub, kuid ei muutu tegelik teenuse teostamise kestus. Kuna ettenägematu seisaku puhul ei saa Omanikujärelevalve täita oma lepingulisi kohustusi, siis seisaku aja eest ei ole Tellijal ka tasu maksmise kohustust.

1. **LEPINGU PERIOOD**
   1. Omanikujärelevalve alustab p. 4.1. nimetatud teenuste osutamisega koheselt peale käesoleva Lepingu allkirjastamist.
   2. Leping kehtib kuni ehituse töövõtulepingu kohase garantiiperioodi lõppemiseni, eeldatavalt kuni XX.XX.20XX.
2. **LEPINGU ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE**
   1. Osapooltel on õigus nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist, kui teine osapool:

10.1.1. rikub oluliselt Lepingu tingimusi;

10.1.2. lõpetab tegevuse juriidilise isikuna ilma õigusjärglaseta.

* 1. Osapoolel, kellel on õigus vastavalt Lepingu sätetele nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist, ning kes otsustab oma õigust kasutada, teatab sellest motiveeritult teisele osapoolele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ühel Lepingus sätestatud kontaktaadressil.
  2. Poolte kokkuleppel võivad osapooled Lepingu lõpetada enne objektile kasutusloa saamist. Sellisel juhul on Omanikujärelevalve kohustatud sellest informeerima kohalikku omavalitsust.
  3. Osapooltel on õigus Leping ennetähtaegselt ühepoolselt lõpetada, kui langeb ära põhjus p. 4.1. nimetatud teenuste jätkuvaks osutamiseks (näiteks Tellija otsustab ehitustööd katkestada). Sellisel juhul teatatakse sellest teisele osapoolele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 1 kuu ette.

1. **OSAPOOLTE VASTUTUS**

* 1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad osapooled Eesti Vabariigi õigusaktidega sätestatud vastutust.
  2. Kumbki osapool vastutab iseseisvalt kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest dokumentaalselt tõestatud ulatuses.
  3. Omanikujärelevalve on kohustatud kindlustama oma tegevuse ametialase tsiviilvastutuskindlustusega eeldusliku lepingu maksumuse ulatuses (s.o p 8.1. viidatud kuutasu x kuude arv) summas ….. eurot ja esitama Tellijale vastava kindlustuspoliisi hiljemalt seitsme (7) päeva jooksul pärast Lepingu sõlmimist ning hoidma kindlustuse jõus kogu Lepingu täitmise perioodi jooksul ja kehtima vähemalt 36 (kolmkümmend kuus) kuud pärast ehitisele kasutusloa saamist.

1. **ÜLDISED TINGIMUSED**
   1. Erimeelsused Lepingu küsimustes lahendatakse Tellija ja Omanikujärelevalve vahelistel läbirääkimistel. Kokkuleppe mittesaavutamisel antakse küsimused lahendada vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.
   2. Leping on koostatud eesti keeles kahes identses eksemplaris, millest kumbki pool saab ühe eksemplari. Lepingu võib ka allkirjastada digitaalselt.
   3. Käesolev Leping on konfidentsiaalne ja ei kuulu avaldamisele ilma teise osapoole nõusolekuta.
2. **LEPINGUPOOLTE JURIIDILISED AADRESSID**

|  |  |
| --- | --- |
| * 1. TELLIJA | ...................................  reg. kood ..................  .....................................  ....................................... |
| * 1. OMANIKUJÄRELEVALVE | ...................................  reg. kood ..................  .....................................  ....................................... |

|  |  |
| --- | --- |
| Tellija | Omanikujärelevalve |