

Omanikujärelevalve käsundusleping nr ...

_____ (edaspidi nimetatud Tellija), _____ (edaspidi nimetatud Omanikujärelevalve), keda nimetatakse edaspidi Lepingus Pool või koos Poolteks, sõlmisid käesoleva Lepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:

1. Lepingu eesmärk ja olemus

- 1.1. Lepingu eesmärgiks on määrata Tellija ja Omanikujärelevalve tegija õigused, kohustused ja vastutus ehituse omanikujärelevalve teenuste osutamisel käsunduslepingu alusel.
- 1.2. Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled Eesti Vabariigi seadustest, sealhulgas ehitusseadusest ja planeerimisseadusest, ehituse omanikujärelevalve korrast, teistest õigusaktidest, kutseoskusele omastest nõuetest, headest tavadest ning vajalikust hoolsuse tasemest, samuti Omanikujärelevalve Käsunduslepingu Üldtingimustest (OKÜ 2005), kui Lepinguga ei ole kokku lepitud teisiti.
- 1.3. Ehitise omaniku huvides ning Omanikujärelevalve professionaalsele kogemusele ja kehtivale õiguskorrale tuginedes tagatakse õigusaktidega määratud omanikujärelevalve eesmärkide täitmine ehitamise käigus.

2. Lepingu ese ja asukoht

- 2.1. Lepingu esemeks on omanikujärelevalve teenuse osutamine _____.

3. Teenuse osutamise ajavahemik

- 3.1. Teenuse osutamist alustatakse Lepingu allkirjutamise hetkest.
- 3.2. Omanikujärelevalve teenuse tähtaeg on ehitusperioodi lõpuni (ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise ja kasutusloa esitamiseni). Pärast kasutusloa andmist osutab Omanikujärelevalve teenust Tellija igakordse tellimuse alusel lähtudes Lepingu p-s 3.3 sätestatud hinnast.
- 3.3. Kui Lepingu p-s 2.1 sätestatud teadaolev ehitusperiood pikeneb, samuti lisateenuste tellimisel, on Omanikujärelevalvel õigus tasule, mille Tellija tasub teenuse osutamise aja eest ja mille arvestamise aluseks on Lepingu p-s 8.1 nimetatud ühe kuu teenuse maksumus. Kui teenust osutatakse lühema aja, kui ühe kuu jooksul, tasub Tellija tema valikul teenuse osutamise päevade või tundide eest, võttes päevatasu arvestamise aluseks Omanikujärelevalve p-s 3.3 nimetatud ühe kuu hinna jagatuna 21-ga ja tunnitasu arvestamise aluseks Omanikujärelevalve p-s 3.3 nimetatud ühe kuu hinna jagatuna 168-ga.
- 3.4. Pooled kohustuvad teavitama teineteist viivitamatult asjaoludest, mis võivad mõjutada teenuse osutamise tähtaegu ning vajadusel muutma vastavalt lepingut.

4. Teenuse loetelu ja kirjeldus

- 4.1. Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrolli käigus kontrollib Omanikujärelevalve ehitusprojekti koosseisu terviklikkust ja vastavust ehitusprojekti vorminõuetele. Sealhulgas kontrollib Omanikujärelevalve, kas ehitusprojekti koostanud isik või selle koostamise eest vastutav isik ja ehitusprojekti kontrollinud või selle kontrollimise eest vastutav isik vastab selleks õigusaktidega ettenähtud tingimustele. Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontroll ei hõlma ehitusprojekti ekspertiisi.
- 4.2. Omanikujärelevalve kontrollib oma pädevuse ulatuses ehitamise vastavust ehitusprojektile, võtab osa dokumenteeritavate ja/või Lepingus kokku lepitud ehitustööde ülevaatest.

- 4.3. Kasutatavate ehitusmaterjalide ja – toodete nõuetekohasuse osas kontrollib Omanikujärelevalve ehitamisel kasutatavate ehitusmaterjalide ja -toodete vastavustunnistuste või muude dokumentide olemasolu, mis tõendavad, et vastav ehitusmaterjal või -toode vastab nõuetele. Omanikujärelevalve teostab vajadusel ehitustoote ja töö hinna vastavuse kontrolli turuhinnale kolme Tellija poolt välja valitud hinnapakumise põhjal. Ehitatavasse ehitisse jäävalt (püsivalt) paigaldatavate seadmete nõuetele vastavuse kontrollimisel kontrollib Omanikujärelevalve selliste seadmete vastavust ehitusprojektile ning seadmete juurde kuuluva dokumentatsiooni olemasolu.
- 4.4. Omanikujärelevalve peab teenuse osutamise ajal kontrollima muuhulgas järgmiste ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu:
- ehitusprojekt ja selle muudatused;
 - ehitustoote sertifikaadid ja vastavustunnistused;
 - ehitustööde päevik;
 - kaetud tööde aktid;
 - töökoosolekute protokollid;
 - teostusjoonised;
 - ehitise geodeetilise mahamärkimise akt;
 - ehituse vaheetappide ja eritööde vastuvõtu aktid;
 - kontrollmõõtmiste aktid
 - hooldus- ja kasutusjuhendid.
- 4.5. Omanikujärelevalve peab kontrollima ehitamise tehniliste dokumentide nõuetekohast ja õigeaegset vormistamist ning kontrollima, kas koostatud ehitamise tehniliste dokumentide sisu vastab tegelikkusele. Kontrolli teostamise käigus on Omanikujärelevalvel õigus märkida ehitustööde päevikusse või muul viisil esitada kirjalikult eriarvamused ja märkused kontrolli käigus tuvastatud asjaoludest.
- 4.6. Ehitustööde kvaliteedi kontrolli käigus kontrollib Omanikujärelevalve järjepidevalt ning mõistliku sagedusega ehitaja tegevust ehitise ehitamisel, eesmärgiga visuaalselt leida eelkõige sellised ehitusvead või ohud selliste ehitusvigade tekkimiseks, millede olemasolul ei vastaks ehitise kvaliteet heale ehitustavale, ehitusprojektile või Tellija ja ehitaja vahel kokkulepitud ehituskvaliteedi tingimustele, kui sellistest tingimustest on Omanikujärelevalvele kirjalikult teada antud.
- 4.7. Omanikujärelevalve kontrollib ehitise ja ehitusplatsi üldist korrashoidu, ehitise ja ehitusplatsi ohutust ümbruskonnale eesmärgiga, et oleks tagatud keskkonnaohutus ning ümbruskonnale levivate ehitamisest tulenevate kahjustuste vältimine.
- 4.8. Ehitusprojektiga seotud kvaliteeditingimuste, spetsifikatsioonides olevate seadmete, materjalide ja andmete ehitajapoolsete muudatuste kooskõlastamine tellijaga, ehitustoote ja töö hinna vastavuse kontroll turuhinnale kolme Tellija poolt välja valitud hinnapakumise põhjal, hanke tingimuste raames.
- 4.9. Ehituse käigus igapäevase omanikujärelevalve teostamine objektil, ehitusnõupidamistel osalemine tellija esindajana, nõupidamiste protokollide koostamine, dokumentide edastamine kõigile osapooltele ja säilitamine ehituse lõpuni.
- 4.10. Ehitustööde teostamise graafiku jälgimine, tellija teavitamine ehitusgraafiku kõrvalekalletest, mis takistavad objekti tähtaegset valmimist.

- 4.11. Sõlmprobleemide lahendamine töövõtja ja projekteerijaga kinnitatud projekti raames, Tellija informeerimine projekteerimis- ja ehitusvigadest ning nende kõrvaldamise korraldamiseks kirjalike ettepanekute tegemine. Projekti ettenägematute muudatuste kooskõlastamine Tellijaga.
- 4.12. Ehituse töövõtja poolt täidetava dokumentatsiooni kontroll, ehituspäeviku täitmise kontroll, kõikide avastatud puuduste kohene fikseerimine ehituspäevikus.
- 4.13. Ehitustööde vastuvõtuaktide läbivaatamine mahtude ja kvaliteedi osas, vastavust elarvele ja maksegraafikule, ehitustööde vastuvõtuaktide ja arvete viseerimine.
- 4.14. Igakuise ülevaate koostamine ehitustööde käigu kohta ja teostatud järelevalve tööde kohta koos vastuvõtuaktiga, mis on aluseks lepingu eest tasumisel.
- 4.15. Ehitustööde teostamise vältel ehitaja ja ehitaja poolt kaasatud kolmandate isikute tuleohutuse, tööohutuse ja liiklusohutuse eeskirjadest kinnipidamise kontroll ja nõuete rikkumiste fikseerimine objekti päevikus.
- 4.17. Ehitusobjekti tehnilise vastuvõtu korraldamine koostöös Tellija ja tellija poolt määratud haldusfirmaga tööde lõpuakti koostamine.
- 4.18. Objekti üleandmise korraldamine Tellijale koos kogu ehitust puudutava dokumentatsiooni kontrollimisega

5. Lisateenus

- 5.1. Pooled võivad kokku leppida täiendavate lisateenuste osutamises ja nende sisus, millede osutamine ei ole õigusaktidega ega Lepingust tulenevalt keelatud.
- 5.2. Lisateenuste eest makstava tasu suuruse kokkuleppimisel lähtutakse Lepingu p-s 3.2 ja 3.3 nimetatud tasumäärast..

6. Tellijalt Omanikujärelevalvele üleantavad dokumendid

6.1. Tellija annab Omanikujärelevalvele teenuse teostamiseks üle järgmised dokumendid:

- 1) ehituse projektdokumentatsioon Lepingu sõlmimise hetkel, digi versioonis (CD)

7. Omanikujärelevalve dokumendid

7.1. Dokumendid, mille hankimise ja koostamise kohustus on Omanikujärelevalvel, on:

- 7.1.1. igakuuliselt teostatud järelevalvetoimingute detailne aruanne;
- 7.1.2. teated avastatud puuduste kohta;
- 7.1.3. töökoosoleku protokollid;
- 7.1.4. hinnapakumised;
- 7.1.5. aktid (sh hoone vastuvõtmisel vaegtööde akt);
- 7.1.6. ehituse garantiiaja kontrolldokumentatsioon.

8. Lepingu tasu

- 8.1. Lepingu tasu suurus kõigi Lepingu sõlmimisel teadaolevate teenuste ja teenustega seotud kulutuste katmiseks on _____ (_____) krooni ühes kalendrikuus, millele lisandub käibemaks. Tasu teenuste eest pärast viimase ehitusetapi kasutusloa saamist kuni garantiiaja lõpuni on sätestatud lepingu p-s 3.2 ja 3.3.
- 8.2. Lepingu tasu tasub Tellija vastavalt Lepingu tingimustele ja Omanikujärelevalve esitatud arvele. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda tasu Lepingu täitmise ajal

- igal kalendrikuul vastavalt osutatud teenuse mahule, kuid mitte rohkem, kui Pakkumuse maksumuse tabelis oleva ühe kuu teenuse maksumusele.
- 8.3. Lepingu tasu maksmise kohustus täies ulatuses tekib Tellijal pärast nõuetekohaselt osutatud Lepingujärgsete teenuste lõpetamist.
 - 8.4. Omanikujärelevalve poolt esitatud arved kuuluvad Tellija poolt tasumisele 14 (neliteist) päeva jooksul arvates selle esitamisest.
 - 8.5. Tellija poolt tasutava viimase makse suurus on 20% Lepingu tasust, mille Tellija tasub kolmekümne kalendripäeva jooksul pärast ehitustööde lõpetamist ja arve saamist. Omanikujärelevalvel tekib arve esitamise õigus pärast Tellijapoolset Ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist, kogu Ehitise kohta nõuetekohase Ehitise ülevaatuse akti allkirjastamist ja kasutusloa väljastamist kohaliku omavalitsuse poolt.
 - 8.6. Omanikujärelevalvel ei ole õigust nõuda täiendavat tasu garantiiaja tööde eest.

9. Omanikujärelevalve kohustused, õigused ja vastutus

- 9.1. Omanikujärelevalve osutab tasu eest ja head ehitustava ning vajalikku hoolsust järgides kogu Lepinguga punktis 4 määratud teenuse, arvestades teenuse osutamisel Tellija huvisid ja eesmarke kooskõlas kehtiva õigusega ning määrates iseseisvalt parima ja säästlikuma tööde teostamise viisi eesmärgiga tagada järelevalve ehitamise üle.
- 9.2. Omanikujärelevalve on kohustatud osutama Lepinguga kindlaksmääratud teenust kasutades selleks oma parimaid võimeid, olles sealjuures sõltumatu sama ehitise projekteerijast, ehitustöövõtjast, ehitisele paigaldatavate materjalide ja konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti asjaoludest, mille tõttu ta ei saa olla objektiivne Tellija huvide esindamisel. Kui teenuste osutamise ajal ilmnevad Omanikujärelevalve objektiivsust või sõltumatust väärvad asjaolud, on Omanikujärelevalve kohustatud sellest Tellijat viivitamatult informeerima.
- 9.3. Muuhulgas on olulisemad olukorrad, mille puhul on piisav põhjus väita, et Omanikujärelevalve ei ole sõltumatu:
 - omandialased seosed (sh otsene või kaudne oluline osalus punktis 9.2. nimetatud juriidilises isikus. Kaudseks osaluseks loevad Pooled osalust teises juriidilises isikus läbi tütarettevõtete või teiste juriidiliste isikute. Olulisele osalusele määratlemisele, kohaldatakse väärtapaberituru seaduses sätestatud.);
 - ametialased seosed (Kui Omanikujärelevalve on teenuse osutamise perioodil punktis 9.2. nimetatud juriidilise isiku juhatuse liige või töötaja.);
 - peresuhted (Omanikujärelevalve peab olema teenuse osutamise ajal kindel, et peresuhted ei mõjuta tema sõltumatust teenuse osutamisel);
 - kaubad ja teenused (Omanikujärelevalve, tema abikaasa ning ülalpeetavad, võivad punktis 9.2. nimetatud juriidiliselt isikult kaupu ja teenuseid vastu võtta ainult teiste sarnases olukorras olevate isikutega võrdsetel tingimustel. Piirang ei kehti tavapärase kingituste suhtes).
- 9.4. Omanikujärelevalve on kohustatud viivitamatult teavitama kirjalikult Tellijat teenuse osutamise käigus avastatud puudustest ehitamisel või projekteerimisel või juhtima tähelepanu tõenäoliselt tekkivatele puudustele. Kirjalikult esitatud teated peavad olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, mis võimaldaks ka hilisemalt tuvastada nende esitamise täpne aeg ja esitaja.
- 9.5. Omanikujärelevalve on kohustatud teavitama Tellijat viivitamatult kirjalikult pärast järgmiste asjaolude temale teatavaks saamist:
 - ehitusprojektis ilmnenuid mittevastavusest nõuetele;

- ehitamisel ilmnenu d mittevastavusest ehitusprojektile;
 - ehitamisel kasutatavate ehitusmaterjalide ja -toodete ilmnenu d mittevastavusest nõuetele;
 - ehitaja poolt teostatavate ehitustööde ohtlikkusest;
 - ehitatava ehitise ja ehitusplatsi ohtlikkusest;
 - ehitamisest tingitud keskkonna saastatusest ehitusplatsil;
 - ehitatavast ehitisest tingitud keskkonna saastamisest.
- 9.6. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Tellijalt informatsiooni ja dokumentide esitamist, mis on teenuse osutamise eelduseks.
- 9.7. Omanikujärelevalvel on õigus saada Tellijalt teenuse osutamise eest tasu Lepingus sätestatud tingimustel ja korras ning lisatasu kokkulepitud lisatööde eest.
- 9.8. Kui Tellija rikub Lepingust tulenevaid kohustusi, on Omanikujärelevalvel õigus rakendada Lepingus või seaduses ettenähtud kohaseid ja olukorrale vastavaid õiguskaitsevahendeid.
- 9.9. Omanikujärelevalve on kohustatud kindlustama oma tegevuse erialase tsiviilvastutuskindlustusega vähemalt Lepingu Hinna ulatuses ja viidates antud Lepingule, esitama Tellijale vastava kindlustuspoliisi Lepingu sõlmimisele järgneval päeval ning hoidma kindlustust jõus kuni Lepingu lõppemiseni.
- 9.10 Omanikujärelevalve on kohustatud protokollima ehitusnõupidamised.

10. Tellija kohustused, õigused ja vastutus

- 10.1. Tellijal on kohustus abistada Omanikujärelevalvet Lepingu täitmisel, edastades õigeaegselt Lepingu täitmiseks vajalikke juhiseid ja Omanikujärelevalve poolt õigustatult nõutud informatsiooni.
- 10.2. Tellijal on kohustus tasuda kvaliteetselt ja kokkulepitud tähtajal osutatud teenuste eest Lepinguga kokkulepitud ajal ja ulatuses.
- 10.3. Tellijal on kohustus anda Lepingu sõlmimisel Omanikujärelevalvele üle kõik Lepinguga määratud dokumendid, mis on eelduseks Omanikujärelevalve kohustuste täitmisel ning millede üleandmist Omanikujärelevalve on nõudnud.
- 10.4. Tellija hangib kõik teenuse alustamiseks ja osutamiseks vajalikud alusandmed ja muud vajalikud dokumendid ning tasub nendega seotud kulud, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 10.5. Tellijal on õigus nõuda Omanikujärelevalvelt igakülgset informatsiooni teenuse osutamise käigu osas.
- 10.6. Tellija võib nõuda Omanikujärelevalvelt selgitusi teenuse osutamise käigu või teenuse osutamise käigus avastatud ning ehitusprotsessi puudutavate oluliste asjaolude kohta.
- 10.7. Tellijal on õigus anda Omanikujärelevalvele õiguspäraseid juhiseid Lepingu täitmiseks.
- 10.8. Tellijal on õigus nõuda Omanikujärelevalvelt Lepingus määratud leppetrahvi tasumist, kui Omanikujärelevalve rikub Lepingus sätestatud kohustusi (jätab kohustused täitamata või täidab neid puudulikult või mitte õigeaegselt).
- 10.9. Tellija võib nõuda Omanikujärelevalvelt tagatiste esitamist Lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks. Tagatisena nõutakse tsiviilvastutuskindlustuse olemasolu vastavalt Lepingu punktile 9.9.
- 10.10. Tellijal on õigus peatada Omanikujärelevalve teenuse osutamine, kui selleks on mõjuvad põhjused, eelkõige, kui ehitustööd on peatunud. Sel juhul esitatakse tellimus ja tasutakse Omanikujärelevalve teenuse eest vastavalt Lepingu p-le 3.3.

11. Leppetrahvid ja viivised

- 11.1. Leppetrahvide või viiviste nõudmisel ja tasumisel lähtuvad pooled võlaõigusseadusest, heast usust ja Lepingu tingimustest.
- 11.2. Omanikujärelevalve poolt Lepingu dokumentides sätestatud kohustuse rikkumise eest ning vaatamata Tellija kirjalikule märkusele rikkumise jätkudes, võib Tellija nõuda leppetrahvi. Leppetrahvi piirmäär esmakordsel nõudmisel on 10 000 (kümme tuhat) krooni, edasistel rikkumistel 20 000 (kaksikümne tuhat) krooni iga eelpool nimetatud rikkumise eest. Tellijal on õigus leppetrahvi summa tasaarveldada Omanikujärelevalve poolt tasumisele esitatud arve(te)st.
- 11.3. Tellijapoolsete Lepinguliste kohustuste rikkumisel tekitatud kahju hüvitamine ja viivised:
 - 11.3.1. Juhul kui Tellija ei täida endale võetud Lepingulisi kohustusi, mis ei seisne tasu maksmises ning selline kohustuste rikkumine toob Omanikujärelevalvele kaasa otsese kahju, on Tellija kohustatud sellise kahju Omanikujärelevalve nõudel Omanikujärelevalvele hüvitama.
 - 11.3.2. Juhul kui Tellija ei täida tähtaegselt tasu maksmise kohustust, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda viivist 0,1% (null koma üks protsenti) tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva kohta.

12. Vääramatu jõud

- 12.1. Kohustuse rikkumine on vabandatu (seadusest tulenevate erisustega), kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu (force majeure) tõttu. 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.
- 12.2. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on Lepingu rikkumine vabandatu üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud Lepingu täitmist takistas. Lepingu täitmise tähtaeg pikeneb vääramatu jõu asjaolude kestvuse võrra. Juhul, kui vääramatu jõu asjaolud kestavad enam kui 6 (kuus) kuud, lepivad pooled kirjalikult kokku Lepingu edasise täitmise või ülesütlemise suhtes.

13. Lepingu tähtaeg, muutmise ja ülesütlemine

- 13.1. Leping jõustub tema allkirjutamise hetkest ja lõpeb lepinguliste kohustuste kohase täitmisega Poolte poolt.
- 13.2. Teenuse osutamist alustatakse Lepingu allkirjastamise hetkest ja kestab kuni garantiiaja lõpuni. Omanikujärelevalve on kohustatud koos ehitajaga korra aastas ehitise üle vaatama ja osalema garantiiaja viimase kahe kuu jooksul toimival ehitise viimasel garanti ülevaatusel.
- 13.3. Lepingut võib muuta ainult Lepingu Poolte kirjalikul kokkuleppel. Lepingu muutmise soovist peab Lepingut muuta sooviv Pool teatama teisele Poolele kirjalikult mõistliku aja jooksul enne kavandatavate muudatuste jõustumist.
- 13.4. Igasugune Lepingu muudatus peab olema vormistatud kirjalikult ning selles peab olema väljendatud muuhulgas, muudatuse mõju Lepingu tasule, Lepingu täitmise tähtajale ning muudatuse jõustumise algus.
- 13.5. Tellijal on õigus Leping igal ajal üles öelda, teatades sellest Omanikujärelevalvele ette ühe nädala.

14. Vaidluste lahendamise koht

- 14.1. Lepingust tulenevate vaidluste lahendamisel lähtuvad pooled Lepingu tingimustest. Vaidluste lahendamise kohaks on Tellija asukohajärgne kohus.

15. Lõppsätted

- 15.1. Käesolev Leping on sõlmitud, eesti keeles, kahes võrdset jõudu omavas eksemplaris, millest üks jääb kummalegi Poolele.
- 15.2. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellistel teadetel on informatiivne sisu ning sellega ei kaasne õiguslikke tagajärgi. Kirjalikult saadetud teade loetakse kättesaanuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või saadetud tähtitud kirjaga teisele poolele ning postitamisest on möödunud kuus kalendripäeva. Kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis saadetud teade loetakse kättesaanuks, kui teate vastuvõtja on saanud sellekohase automaatse või eraldi kinnituse. Informatsioonilist teadet võib edastada muu hulgas telefoni, telefaksi, e-posti teel.

16. Poolte andmed:

Tellijaja:

Omanikujärelevalve:

Poolte allkirjad

Tellijaja

Omanikujärelevalve

“.....”2008

“.....”2008