

Viljandi

kuupäev digitaalallkirjas

## LEPINGU POOLED

Töövõtulepingu (edaspidi Leping) pooled on:

**Viljandi Vallavalitsus**, registrikood 75038606, asukohaga Kauba tn 9, Viljandi linn, 71020 Viljandi maakond, keda esindab vallavanem Alar Karu, kes tegutseb Viljandi valla põhimääruse alusel (edaspidi Tellija), ühelt poolt

ja

..., registrikood ..., asukohaga ..., keda esindab juhatuse liige ..., kes tegutseb põhikirja alusel (edaspidi Omanikujärelevalve), teiselt poolt.

## 1. LEPINGU OBJEKT

- 1.1. Omanikujärelevalve kohustub Tellija ülesandel vastavalt käesolevas Lepingus ja Viljandi Vallavalitsuse poolt käesoleva lepingu sõlmimiseks läbi viidud väikehanke alusdokumentides sätestatud tingimustele osutama **Viljandi vallamaja rekonstrueerimise omanikujärelevalve** teenust, asukohaga Sakala tn 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald esindades Tellija huve ehituse peatöövõtja ja alltöövõtjate ees kõigis ehitustehnilistes küsimustes (edaspidi Teenus).
- 1.2. Omanikujärelevalve lepingujärgse tegevuse ning vastutuse aluseks on:
  - 1.2.1. Tellija poolt läbi viidud väikehanke alusdokumendid, kättesaadavad aadressil: <https://www.viljandivald.ee/hanked/>;
  - 1.2.2. Töövõtja poolt ... esitatud hinnapakkumine nr...;
  - 1.2.3. Projekteerimistööde töövõtja poolt koostatavad projekteerimisdokumendid, mis on kättesaadavad aadressilt: [https://www.dropbox.com/sh/e9aa1r7g42847h0/AABRciySijt\\_1\\_KtRkVkIwnHa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/e9aa1r7g42847h0/AABRciySijt_1_KtRkVkIwnHa?dl=0);
  - 1.2.4. Peatöövõtjatega sõlmitud töövõtuleping koos selle juurde kuuluvate lisadega;
  - 1.2.5. Majandus- ja taristuministri 14.02.2020 määrus nr 3 „[Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded](#)“;
  - 1.2.6. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 80 „[Omanikujärelevalve tegemise kord](#)“;
- 1.3. Oma lepingujärgsete kohustuste täitmisel peab Omanikujärelevalve, esindades alati ja ainult Tellija huve, olema erapooletu, juhinduma kehtivast seadusandlusest.

## 2. TELLIJAJÄRELEVALVE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

### 2.1. Tellijal on õigus:

- 2.1.1. nõuda Omanikujärelevalvelt igakülgset informatsiooni Teenuse osutamise käigu kohta;
- 2.1.2. kontrollida Teenuse osutamise käiku ja kvaliteeti igal ajal Lepingus täitmise tähtaja jooksul.

### 2.2. Tellija kohustub:

- 2.2.1. andma Omanikujärelevalvele üle ehituse projekteerimisdokumendid, töövõtulepingu koos selle juurde kuuluvate lisadega;
- 2.2.2. tasuma osutatud Teenuse eest Lepingus punkti 4 järgi kokkulepitud tähtaegadel ja ulatuses.

## 3. OMANIKUJÄRELEVALVE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

### 3.1. Omanikujärelevalvel on õigus:

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

### 3.2. Omanikujärelevalve kohustub:

- 3.2.1. osutama Lepingu punktis 1 nimetatud Teenust vastavalt Lepingus ja käesoleva lepingu sõlmimise aluseks korraldatud hanke alusdokumentides, sh Tehnilises kirjelduses sätestatud tingimustele;
- 3.2.2. omama ehitustööde omanikujärelevalve teostamiseks isikut, kelle kutsekvalifikatsioon vastab diplomeeritud ehitusinsener tase 7 või kõrgemale tasemele;
- 3.2.3. omama valdkonnapõhiseid (elekter, vesi ja kanalisatsioon, ventilatsioon, küttesüsteem, jmt) pädevaid isikuid kelle kvalifikatsioonile ja kogemusele Omanikujärelevalve saab nimetatud eriosade teostamise kontrollimisel tugineda. Iga projekti eriosa peab kontrollima selle eriosa vastutav spetsialist;
- 3.2.4. teavitama Tellijat viivitamatult ehitamisel ilmnenud mittevastavusest projektdokumentatsioonile;
- 3.2.5. teavitama Tellijat ehitamisel kasutatavate ehitustoodete või materjalide mittevastavusest nõuetele või projektdokumentatsioonile ning nõudma ehitajalt selliste materjalide või toodete asendamist vastavatega;
- 3.2.6. kontrollima ehitamise ajal ehitamise nõuetele vastavust;
- 3.2.7. Omanikujärelevalve ja tema valdkondade spetsialistid peavad viibima objektil nii palju, kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete kvaliteetseks täitmiseks ja mitte vähem, kui on vajalik kõikide teostatavate ehitustööde sisu, mahu ja kvaliteedi osas kontrolltoimingute tegemiseks ja täieliku ülevaate tagamiseks ning Lepingust tulenevate ülesannete täitmiseks.

#### **4. LEPINGU TÄITMISE TÄHTAJAD**

- 4.1. Omanikujärelevalve teenuse osutamise tähtaeg on **11 kuud** alates käesoleva lepingu sõlmimisest arvates, millele lisandub 36 kuu pikkune Objekti garantiiaegne omanikujärelevalve teostamine.
- 4.2. Garantiiaegne omanikujärelevalve teostatakse üks kord aastas järgmiselt:
  - 4.2.1. esimese aasta garantiülevaatus hiljemalt 12 (kaheteistkümne) kuu jooksul Objektile kasutusloa väljastamisest arvates;
  - 4.2.2. teise aasta garantiülevaatus mitte hiljem kui 24 (kahekümne nelja) kuu jooksul Objektile kasutusloa väljastamisest arvates;
  - 4.2.3. kolmanda aasta garantiülevaatus mitte hiljem kui 36 (kolmekümne kuue) kuu jooksul Objektile kasutusloa väljastamisest arvates.

#### **5. OMANIKUJÄRELEVALVE TASUSTAMINE JA ARVELDUSTE KORD**

- 5.1. Omanikujärelevalve poolt käesoleva Lepingu alusel osutatud Teenuse eest tasub Tellija omanikujärelevalvele ... eurot, millele lisandub käibemaks 20% summas ... eurot, maksumus koos käibemaksuga kokku on ... (...) eurot (edaspidi Tasu).
- 5.2. Omanikujärelevalve poolt käesoleva Lepingu alusel osutatud Teenuse eest tasub Tellija omanikujärelevalvele ehitusperioodil (11 kuu vältel) iga kuiselt osutatud Teenuse eest tööde üleandmise-vastuvõtmise akti alusel. Garantiiperioodi jooksul kord aastas kolme aasta jooksul (36 kuud) toimuva Objekti garantiiaegse ülevaatusakti alusel. **Garantiiperioodi** (36 kuu) omanikujärelevalve tasu kokku on **kuus (6) protsenti** lepingu hinnast.
- 5.3. Tasu makstakse Töövõtja esitatud e-arve alusel 10 kalendripäeva jooksul arvates Tellija poolt e-arve kätte saamist.

#### **6. POOLTE VASTUTUS**

- 6.1. Omanikujärelevalve kannab varalist vastutust oma tegevuse või tegevusetuse tulemusena Tellijale tekitatud otsese kahju eest, mida on võimalik tõestada dokumentidega.
- 6.2. Omanikujärelevalve on kohustatud hüvitama tema nõudel põhjendamatult ehitustööde seiskamise või tööde ümbertegemise tulemusena Tellijale tekitatud kahju käesoleva Lepingu maksumuse ulatuses.
- 6.3. Omanikujärelevalve ei vastuta kolmandate isikute tegevusega või tegevusetusega tellijale põhjustatud kahju eest, välja arvatud juhul, kui Omanikujärelevalve on kahju tekkimises süüdi või kui Omanikujärelevalve ei ole käesolevat Lepingut täites erapooletu.

- 6.4. Vältava iseloomuga, kuid kõrvaldatava lepingulise kohustuse rikkumise eest võib Tellija nõuda leppetrahvi 0,1% Lepingu Tasust päevas, iga päeva eest, mille osas on tõestatud, et Omanikujärelevalve ei täitnud endale võetud kohustusi ning mittetäitmine ei olnud vabandav. Ühe ja sama kohustuse vältava rikkumise eest määratav leppetrahv ei tohi olla siiski suurem kui 5% Lepingu Tasust, kuid erinevate samaliigiliste rikkumiste puhul summeeritult üle 30% Lepingu Tasust.
- 6.5. Ühekordse ja pöördumatu iseloomuga Lepingu rikkumise puhul võib Tellija nõuda ühekordset leppetrahvi tasumist. Leppetrahvi suuruseks ei tohi olla rohkem kui 10% Lepingu Tasust, kuid erinevate samaliigiliste rikkumiste puhul summeeritult mitte üle 30% Lepingu Tasust.
- 6.6. Juhul kui Tellija ei täida tähtaegselt Tasu maksmise kohustust, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda viivist 0,1% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest, esitades Tellijale asjakohase viiviste e-arve.

## **7. VAIDLUSTE LAHENDAMISE KORD**

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

## **8. LEPINGU TÄHTAEG, JÕUSTUMINE, MUUTMINE JA ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE**

- 8.1. Leping jõustub selle allakirjutamise kuupäevast ja lõpeb peale ehitustööde töövõtja poolt üleandmist ja Tellija poolt vastuvõtmist ning Omanikujärelevalve poolt heakskiitmist.
- 8.2. Lepingut võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vormi mittejärgimisel on Lepingu muudatus tühine.
- 8.3. Tellijal on õigus Leping igal ajal ühepoolset korraliselt üles öelda, teatades sellest Omanikujärelevalvele kirjalikult vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva ette.
- 8.4. Tellijal on õigus Leping ühepoolset erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Omanikujärelevalvele 10 (kümme) kalendripäeva ette, seaduses sätestatud juhtudel ning samuti juhul, kui:
  - 8.4.1. Omanikujärelevalve osutab Teenust vastuolus Lepingu dokumentide, kehtivate õigusaktide ning ehituseeskirjade-, normatiivide või standarditega;
  - 8.4.2. Omanikujärelevalve ei kõrvalda mõistliku aja jooksul Teenuses esinevaid puudusi.
- 8.5. Omanikujärelevalvel on õigus Leping ühepoolset erakorraliselt üles öelda kui Tellija on arve tasumisega põhjendamatult viivituses enam kui 25 (kaksümmend viis) kalendripäeva ning ei tasu arvet ka nimetatud tähtaja möödumise järgselt Omanikujärelevalve poolt antud 10-kalendripäevase täiendava tähtaja jooksul.

## **9. KONTAKTISIKUD**

- 9.1. Tellija poolt:
  - 9.1.1. ehitusnõunik Elo Talvoja, kellel on Tellija esindusõigus kõigis tehnilistes ja lepingulistes küsimustes, välja arvatud Lepingu muutmine, tel +372 5305 7516, e-post: [elo.talvoja@viljandivald.ee](mailto:elo.talvoja@viljandivald.ee).
- 9.2. Omanikujärelevalve poolt:
  - 9.2.1. Lepingulistes küsimustes juhatuse liige ..., tel ..., e-post:....;
  - 9.2.2. Tehnilistes küsimustes ..., tel ..., e-post: ....

## **10. LÕPPSÄTTED**

- 10.1. Kõigis küsimustes, mis ei ole reguleeritud käesoleva lepinguga, juhitud Pooled Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest.
- 10.2. Lepingu allkirjutamisega kinnitab Omanikujärelevalve, et tal on Lepingu nõuetekohaseks ja kvaliteetseks täitmiseks vajalik kvalifitseeritud tööjõud, oskusteave, kogemused, majanduslik ja tehniline ressurss ning pädevus.
- 10.3. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

## **11. POOLTE KONTAKTANDMED**

### **TELLIJA**

Viljandi Vallavalitsus  
Kauba tn 9,  
71020 Viljandi linn, Viljandi maakond  
tel: 435 0110  
e-post: [viljandivald@viljandivald.ee](mailto:viljandivald@viljandivald.ee)

### **OMANIKUJÄRELEVALVE**

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Karu  
vallavanem