**OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 9-15/2024/25**

/vastavalt hilisemale digitaalallkirja kuupäevale/

**Riigimetsa Majandamise Keskus** (edaspidi nimetatud **tellija)**, keda esindab juhatuse esimehe käskkirja nr 1-5/68 alusel kinnisvaraosakonna ehitusspetsialist **Jüri Orlov,** ühelt poolt,

ja **Marina Invest OÜ** (edaspidi nimetatud **töövõtja**), keda esindab juhatuse liige **Urmas**

**Makrjakov**, kes tegutseb põhikirja alusel, teiselt poolt,

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, lihthanke „*RMK Karula külastuskeskuse peahoone fassaadide rekonstrueerimise omanikujärelevalve*“ tulemusena alljärgnevas:

1. **Lepingu objekt**

Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust RMK Karula külastuskeskuse peahoone fassaadide rekonstrueerimisel.

1. **Lepingu dokumendid**
   1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt lepingule, võlaõigusseadusele, majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.01.2011.a määrusele nr 7 „Omanikujärelevalve tegemise kord” ja Omanikujärelevalve Käsunduslepingu Üldtingimustele (edaspidi **OKÜ**). Kui Lepinguga ei ole sätestatud teisiti, juhinduvad pooled võlaõigusseadusest, „Omanikujärelevalve tegemise korrast“ ja OKÜ nõuetest.
   2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks:
      1. käsundiandja ja ehitustöövõtja(te) vahel sõlmitud lepingud;
      2. Projektibüroo OÜ töö nr 2203 „RMK Karula rahvuspargi külastuskeskuse hoonete ja õueala rajatiste projekteerimine“. Arhitektuur ja ehituskonstruktsioonid;
      3. Marina Invest OÜ hinnapakkumine nr 269/22.07.2024.a.;
      4. käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektil;
2. **Tasu**
   1. Käsundisaajale makstava tasu arvestamisel lähtutakse järgnevast:
      1. töö hind ühes kalendrikuus arvestuslikult: 1760,00 €;
      2. maksumusele lisandub käibemaks 22%.
   2. Käsundiandja tasub käsundisaajale vastavalt käsundisaaja poolt esitatud täidetud töö üleandmis-vastuvõtuaktile.
   3. Käsundiandja on kohustatud 5 (viie) tööpäeva jooksul, alates üleandmis-vastuvõtu akti saamisele järgnevast tööpäevast, selle allakirjutatult tagastama või motiveeritult keelduma teostatud töö vastuvõtmisest.
   4. Käsundisaajalt arve saamisel käsundiandja poolt allakirjutatud üleandmis-vastuvõtu aktiga fikseeritud summas kohustub käsundiandja selle tasuma 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates arve saamisele järgnevast päevast.
   5. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale üleandmis-vastuvõtuakti alusel vastavalt osutatud teenuse mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.
   6. Osutatud teenus võetakse vastu ja lõpparveldus tehakse pärast ehitustööde lõppülevaatuse akti ja ehitisele kasutusloa vormistamist.
3. **Lepingu kehtivus**
   1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet ehitustööde alustamisega.
   2. Käsundisaaja teenuse lõpetamise aeg on kuni 30 päeva pärast ehitustööde vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäeva.
   3. Lepingu alusel osutatud teenuse garantii kehtib ehitustööde garantiiperioodi lõpuni.
4. **Poolte vastutus**
   1. Käsundisaaja arve tasumisega viivitamisel maksab käsundiandja viivist 0,15% iga kalendripäeva kohta tasumata summast, kuid mitte rohkem kui 10% Lepingu punktis 3.1 nimetatud tasust.
   2. Kui käsundisaaja süül esinevad ehitustöövõtja poolt teostatavates ehitustöödes defektid, hüvitab käsundisaaja käsundiandjale tekitatud kahju.
   3. Käsundiandjale tekitatud kahju kuulub hüvitamisele tõestatud ulatuses, kuid mitte suuremana, kui Lepingu punktis 3.1 nimetatud tasu. See piirang ei kehti, kui kahju on põhjustanud käsundisaaja tahtlik tegevus.
   4. Viivise tasumine või tekitatud kahju hüvitamine ei vabasta lepingupooli kohustuste täitmisest.
5. **Käsundisaaja kohustused**
   1. Täita kohustusi, mis omanikujärelevalve tegijale on pandud „Omanikujärelevalve tegemise korra“ ja teistes õigusaktidega; OKÜ-ga ja Hea Ehitustavaga.
   2. Osaleda korralistel ehitusnõupidamistel, mis toimuvad vastavalt vajadusele vähemalt kaks korda kuus.
   3. Osaleda erakorralistel ehitusnõupidamistel, millest on käsundiandja vähemalt 3 päeva ette teatanud. Ühekordsest väljakutsest teavitab käsundiandja käsundisaajat ette vähemalt 24 tundi. Käsundisaaja on samas valmis tegema kõik selleks, et lahendada probleemid operatiivselt.
   4. Protokollida kõik ehituskoosolekud, kui ei lepita kokku teisiti.
   5. Kontrollida ehitusobjektil dokumenteerimise nõuetest kinnipidamist.
   6. Esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.
   7. Esitada ehitustöövõtjale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta käsundisaaja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.
   8. Teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:
      1. vajalikud kooskõlastused ehitustöövõtjaga;
      2. kindlustunde, et ehitustöövõtja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;
      3. kindlustunde, et kõik kaetavad tööd on üle vaadatud ning positiivse tulemuse korral on kirjalikult vormistatud kaetud tööde akt ning antud luba järgnevate tööde teostamiseks;
      4. ehitustöövõtja poolt käsundiandjale üleantavad tööd on üle vaadatud ja käsundisaaja poolt on käsundiandjale antud teave üleantavate tööde kohasuse kohta.
   9. Fikseerida tulemused ehitustöövõtja poolt täidetavasse päevikusse.
   10. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.
6. **Käsundiandja kohustused**
   1. Anda käsundisaajale üle ehitustöövõtjaga sõlmitud töövõtulepingu dokumendid. Käsundiandja vastutab nende dokumentide õigsuse eest.
   2. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud ehitustöövõtjale ja käsundisaajale.
   3. Esitada kolmandale osapoolele, s.h ehitustöövõtjale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja ehitus- töövõtulepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.
   4. Hüvitada käsundisaajale kulud, mida viimane on kandnud või kannab seoses nimetatud töödega, juhul, kui mingil põhjusel peatatakse kokkulepitud tööde teostamine.
7. **Lepingu ülesütlemine**
   1. Käsundisaajal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. käsundiandja rikub lepinguga võetud kohustusi;
      2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;
      3. käsundiandja ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata lepinguga sätestatud maksekohustusi;
      4. ilmnevad asjaolud, millede mõjul omanikujärelevalveteenuse tegemisel ei saavutata lepingus ettenähtud tulemust.
   2. käsundiandjal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad ehitustöö jätkamise võimatuks;
      2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse;
      3. käsundisaaja lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotisolevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel sõltumatult ja erapooletult käsundiandja huve ja eesmärke esindades;
      4. vaatamata käsundiandja kirjalikule meeldetuletusele ei suuda käsundisaaja täita temale lepinguga pandud kohustusi.
8. **Poolte volitatud esindajad**
   1. Lepingu täitmise ajaks määravad käsundiandja ja käsundisaaja ehitusplatsile oma täievolilise esindaja, kes on kompetentne Lepingus kirjeldatud tööde osas ja kellega teine pool või tema volitatud esindaja saab lahendada kõik probleemid seoses lepingu täitmisega.
      1. Käsundiandja volitatud esindajad:
         1. Jüri Orlov, tel. 5216263, e-post juri.orlov@rmk.ee;
         2. Kuido Toom, m 5040745, e-post kuido.toom@rmk.ee;
      2. Käsundisaaja volitatud esindaja: Tõnu Pari, tel. 5222114, e-post: tonu@marina-invest.ee.
9. **Lõppsätted**
   1. Kõik lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allakirjutamist mõlema poole poolt al­lakirjutamise momendist või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.
   2. Lepinguga seonduvaid eriarvamusi ja vaidlusi lahendavad pooled eelkõige läbirääkimiste teel. Kui lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada poolte läbirääkimistega, lahen­datakse vaidlus kostja asukohajärgses kohtus.
   3. Leping on digitaalselt allkirjastatud.

**Poolte andmed ja allkirjad:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Käsundiandja |  | Käsundisaaja |
| Riigimetsa Majandamise Keskus Registrikood 70004459  Sagadi küla, Haljala vald,  Lääne-Viru maakond 45403  Tel 676 7500 |  | Marina Invest OÜ Registrikood 12316820  Turu tn 34-A220, Tartu,  Tartumaa  Tel 50 83 165 |
| /*allkirjastatud digitaalselt/* |  | */allkirjastatud digitaalselt/* |
| Jüri Orlov |  | Urmas Makrjakov |