**OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 9-15/2024/33**

(hiliseima digiallkirja kuupäev)

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, edaspidi **käsundiandja,** keda esindab juhatuse liikme poolt väljastatud volituse nr 9-1/2023/4485 alusel **ehitusspetsialist Jüri Orlov** ühelt poolt,

ja **Ösel Consulting OÜ** (edaspidi nimetatud **käsundisaaja**), keda esindab **juhatuse liige** **Toomas Rihvk**, kes tegutseb **põhikirja** alusel, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

sõlmisid käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. **Lepingu objekt**

Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust **RMK Soomaa Rahvuspargi külastuskeskuse hoonete ja välise infrastruktuuri ehitus- ja rekonstrueerimistöödel.**

1. **Lepingu dokumendid**
   1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt lepingule, võlaõigusseadusele, majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 80 „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. Kompro OÜ ja RAP Arhitektid OÜ poolt koostatud põhi- ja tööprojektid;
      3. käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektil;
      4. käsundisaaja erialase tegevuse vastutuskindlustuse poliis.
   3. Kui vastuolud ilmnevad võrdse prioriteediga dokumentide vahel, võetakse aluseks kronoloogiliselt viimasena koostatud dokument. Lepingu pool, kes märkab dokumentides sisulisi vastuolusid, on kohustatud sellest viivitamatult informeerima teist poolt.
2. **Tasu**
   1. Käsundisaajale makstava tasu suuruseks on **900** eurot/kuus, millele lisandub käibemaks millele lisandub käibemaks kehtivas määras.
   2. Käsundiandja tasub käsundisaajale teostatud teenuse eest kuu põhiselt käsundisaaja poolt esitatavate arvete alusel. Käsundiandja maksetähtaeg on neliteist (14) tööpäeva alates vastava arve kättesaamisest.
   3. Käsundisaaja esitab käsundiandjale igakuiselt kuu viimaseks tööpäevaks aktid teenuse osutamise eest. Nimetatud aktide aktsepteerimine on käsundisaajale aluseks vastava arve esitamiseks käsundiandjale, mis peab olema edastatud hiljemalt järgmise kuu 7. (seitsmendal) kuupäeval. Juhul, kui käsundisaaja ei ole esitanud tähtaegselt eeltoodud akte või arveid, lükkub nende esitamise õigus edasi järgmise kuu samasse aega.
   4. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale osutatud teenuse akti alusel vastavalt osutatud teenuse mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.
   5. Osutatud teenus võetakse vastu ja lõpparveldus tehakse pärast ehitisele kasutusloa vormistamist.
3. **Lepingu kehtivus**
   1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet ehitustööde alustamisega. Teenuse osutamise algusest teatab käsundiandja käsundisaajale täiendavalt, kuid mitte hiljem, kui 3 päeva enne ehitustööde algust.
   2. Käsundisaaja poolt teenuse osutamise aeg lõpeb ehitisele kasutusloa väljastamise kuupäevaga, va. juhtumid kui garantiiperioodil ilmnevad mittevastavused ehitustöödes.
   3. Lepingu alusel osutatud teenuse garantii kehtib ehitustööde garantiiperioodi lõpuni.
4. **Poolte vastutus**
   1. Käsundisaaja arve tasumisega viivitamisel on käsundiandjal õigus nõuda 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 mittevastavused, 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 teiste õigusaktidega; OKÜ-ga ja Hea Ehitustavaga.
   2. Juhtida korralisi ehitusnõupidamisi, mis toimuvad mitte sagedamini kui üks kord nädalas. Ehitusnõupidamiste sagedus lepitakse täpsemalt kokku ehituse algusnõupidamisel.
   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. Kontrollida ehitusobjektil dokumenteerimise nõuetest kinnipidamisest.
   5. Esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.
   6. Esitada ehitustöövõtjale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta ehitustöövõtja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.
   7. Teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:
      1. vajalikud kooskõlastused ehitustöövõtjaga;
      2. et ehitustöövõtja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;
      3. 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.
   8. Fikseerida ehitustöövõtja poolt täidetavas päevikus ehitusobjekti külastamise ajad ning sellega seoses avastatud mittevastavused.
   9. Kooskõlastada ehitustööde perioodilised ja üleandmise-vastuvõtmise aktid.
6. **Käsundiandja kohustused**
   1. Anda käsundisaajale üle ehitustöövõtjaga sõlmitud töövõtulepingu dokumendid ja ehitusprojekti dokumendid. Käsundiandja vastutab nende dokumentide õigsuse eest.
   2. Anda käsundisaajale üle ehitusprojekti dokumentide muudatused samaaegselt nende ülendamisega ehitustöövõtjale, sh ehitustöövõtjaga kokkulepitud ajagraafiku ning nõudma ehitustöövõtjalt ehitustööde dokumenteerimist.
   3. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud projekteerijale, ehitustöövõtjale ja käsundisaajale.
   4. Esitada kolmandale osapoolele, s.h ehitustöövõtjale ja projekteerijale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja ehitustööde töövõtulepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.
   5. 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 pankrotis olevaks 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.
   2. Käsundiandja volitatud esindaja: ehitusspetsialist Jüri Orlov tel. nr. 5216263, e-mail [jyri.orlov@rmk.ee](mailto:jyri.orlov@rmk.ee) ;
   3. Käsundiandja volitatud esindaja: osakonnajuhataja Karl Mänd tel. nr. 5074875, e-mail [karl.mand@rmk.ee](mailto:karl.mand@rmk.ee) ;
   4. Käsundisaaja volitatud esindaja teenuse osutamisel: juhatuse liige Toomas Rihvk tel. 53084130, e-mail [toomas1@oeselconsulting.ee](mailto:toomas1@oeselconsulting.ee) .
   5. Käsundisaaja esindaja objektil: projektijuht Madis Veber; tel: 5690676, e-mail [madis@oeselconsulting.ee](mailto:madis@oeselconsulting.ee)
   6. Käsundisaaja eriosade esindaja objektil: projektijuht Tõnu Kasikov; tel. 5121082, e-mail [tonu@oeselconsulting.ee](mailto:tonu@oeselconsulting.ee)
9. **Teadete edastamine** 
   1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Aadressi muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
   2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kätte saaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
   3. Lepingust taganemise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.
10. **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.

**Poolte andmed ja allkirjad**

|  |  |
| --- | --- |
| **Käsundiandja** | **Käsundisaaja** |
| Riigimetsa Majandamise Keskus  Sagadi küla, 45403 Haljala vald,  Lääne-Viru maakond  Registrikood 70004459  Telefon 676 7500 | Ösel Consulting OÜ  Tallinna 58, Kuressaare 93818,  Saaremaa v, Saare mk  Registrikood 11218239  Telefon 45 45 177 |
| (allkirjastatud digitaalselt) | (allkirjastatud digitaalselt) |