



Euroopa Liit  
Ühtekuuluvusfond



Eesti  
tuleviku heaks

## OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 1-46.11.33/2

*/viimase digiallkirja kuupäev/*

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **tellij**a, keda esindab juhatuse esimehe 28.04.2022 käskkirja nr 1-5/42 alusel piirkonnajuht Tarmo Denks, ühelt poolt,  
ja E&A Ehitus ja Kaubandus OÜ edaspidi **töövõtja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Eldur Kalmann, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, väikehanke 1-47/2621 „**Tellingumäe vaatetorni rekonstrueerimistöödele omanikujärelevalve teenuse tellimine**“ (viitenumber 254244) tulemusena alljärgnevas:

### 1. Lepingu objekt

Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust **RMK Tellingumäe vaatetorni rekonstrueerimistöödele**.

### 2. Lepingu dokumendid

2.1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt lepingule, võlaõigusseadusele, ehitusseadustikule ja majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“. Kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti, juhinduvad pooled võlaõigusseadusest, ehitusseadustikust ja „Omanikujärelevalve tegemise korrast“.

2.2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks:

2.2.1. käsundiandja ja ehitaja(te) vahel sõlmitud lepingud;

2.2.2 Ribbon Consult OÜ (töö nr 280-20) poolt koostatud „Valgamaa, Valga vald, Tsirgumäe küla, Koiva-Mustjõe maastikukaitsealal 21 Tellingumäe uue vaatetorni projekt“;

2.2.3. käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektil;

2.2.4. käsundisaaja erialase tegevuse vastutuskindlustuse poliis.

2.3. 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.

### 3. Tasu

3.1. Käsundisaajale makstava tasu suuruseks on:

3.1.1. kuutasu 449.- eurot omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise iga kalendrikuu eest, millele lisandub käibemaks 20%, ja

3.1.2. ühekordne tasu 290.- eurot ehitustööde (sh vaegtööde) lõpliku vastuvõtmise, täitedokumentatsiooni kontrolli ja lõpparuande koostamise eest, millele lisandub käibemaks 20 %.

3.2. Käsundiandja tasub töö eest alljärgnevalt:

3.2.1. igakuiselt omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise iga kalendrikuu eest 538,80 eurot koos käibemaksuga;

3.2.2. ehitustööde (sh vaegtööde) lõpliku vastuvõtmise, täitedokumentatsiooni kontrolli ja lõpparuande ühekordse tasuna 348.- eurot koos käibemaksuga.

3.2.3. Käsundiandja tasub käsundisaajale vastavalt käsundisaaja poolt esitatud osutatud teenuse üleandmis-vastuvõtuaktile. Kuutasu eest esitatakse akt igakuiselt nendel kalendrikuudel, millal omanikujärelevalve teenust tegelikult osutati. Juhul kui omanikujärelevalve teenust osutati kalendrikuu jooksul osaliselt, siis jagatakse kuutasu vastava kuu päevade arvuga ning tasu tasutakse tegelikult teenust osutatud päevade eest arvutuse tulemusel saadud päevamäära alusel.

3.2.4. Käsundiandja on kohustatud 5 (viie) tööpäeva jooksul, alates üleandmis-vastuvõtu akti saamisele järgnevast tööpäevast, selle allakirjutatult tagastama või motiveeritult keelduma teostatud töö vastuvõtmisest.

3.2.5. Käsundisaajalt arve saamisel käsundiandja poolt allakirjutatud üleandmis-vastuvõtu aktiga fikseeritud summas kohustub käsundiandja selle tasuma 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates arve saamisele järgnevast päevast.

3.2.6. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale üleandmis-vastuvõtuakti alusel vastavalt osutatud teenuse mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.

3.2.7. Osutatud teenus võetakse vastu ja lõpparveldus tehakse pärast ehitustööde lõppülevaatuse akti ja ehitise kasutusloa vormistamist, millele on allakirjutanud käsundiandja ja ehitaja esindajad.

3.2.8. Juhul, kui ehitustööd pikenevad omanikujärelevalve teenuse osutajast sõltumata, jätkab käsundisaaja teenuse osutamist ning käsundiandja maksab selle eest tasu samadel alustel.

#### **4. Lepingu kehtivus ja omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise aeg**

4.1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet ehitustööde alustamisega. Teenuse osutamise algusest teatab käsundiandja käsundisaajale täiendavalt, kuid mitte hiljem, kui 3 päeva enne ehitustööde algust.

4.2. Käsundisaaja teenuse lõpetamise aeg on 15 päeva pärast ehitustööde vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäeva.

4.3. Omanikujärelevalve teenuse tegeliku osutamise aeg on eeldatavalt iga kalendrikuu ajal, millal vastavalt ehituse töövõtulepingule ja selle alusel täpsustatud ajagraafikutele toimuvad ehitustööd.

#### **5. Poolte vastutus**

5.1. 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.

5.2. Kui käsundisaaja süül esinevad ehitaja poolt teostatavates ehitustöödes defektid, hüvitab käsundisaaja käsundiandjale tekitatud kahju;

5.3. 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.

5.4. Viivise tasumine või tekitatud kahju hüvitamine ei vabasta lepingupooli kohustuste täitmisest.

## **6. Käsundisaaja kohustused**

### **Käsundisaajal on kohustus**

6.1. Täita kohustusi, mis omanikujärelevalve tegijale on pandud ehitusseadustikuga, „Omanikujärelevalve tegemise korra“ ja teiste õigusaktidega.

6.2. Lisaks punktis 6.1 nimetatule on käsundisaajal kohustus:

6.2.1 osaleda korralistel ehitusnõupidamistel, mis toimuvad tööde teostamise ajal vähemalt 2 (kaks) korda kuus.

6.2.2 protokollida nõupidamiste otsused;

6.2.3 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;

6.2.4. kontrollida ja vajadusel nõuda ehitusobjektidel dokumenteerimise nõuetest kinnipidamisest.

6.2.5. esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud Ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.

6.2.6. esitada ehitajale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta ehitaja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.

6.2.7. teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:

6.2.7.1. vajalikud kooskõlastused ehitajaga;

6.2.7.2. kindlustunde, et ehitaja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;

6.2.7.3. kindlustunde, et kõik kaetavad tööd on üle vaadatud ning positiivse tulemuse korral on kirjalikult vormistatud kaetud tööde akt ning antud luba järgnevate tööde teostamiseks;

6.2.7.4. ehitaja poolt käsundiandjale üleantavad tööd on üle vaadatud ja käsundisaaja poolt on käsundiandjale antud teave üleantavate tööde kohasuse kohta.

6.3. Fikseerida oma viibimised ehitusplatsil ning võimalikud märkused ehitaja poolt täidetavasse päevikusse.

6.4. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.

6.5. Vajadusel vaatama garantiiperioodi jooksul koos käsundiandjaga üle ehitisel ilmnunud mittevastavused ning osalema enne garantiiaja lõppu toimival garantiivõltsil.

6.6. Omada töö tegemisel, olenevalt töö iseloomust, vastava töö tegemiseks nõutavat tegevusluba või registreeringut või majandustegevuse teadet. Välismaine teenuseosutaja peab järgima temale kehtivaid nõudeid.

## **7. Käsundiandja kohustused**

### **Käsundiandjal on kohustus**

7.1. Anda käsundisaajale üle „Omanikujärelevalve korra“ § 3 lõikes 2 loetletud dokumendid.

7.2. Anda käsundisaajale üle ehitusprojekti dokumentide muudatused samaaegselt nende ülendamisega ehitajale, sh ehitajaga kokkulepitud ajagraafiku ning nõudma ehitajalt ehitustööde dokumenteerimist.

7.3. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud projekteerijale, ehitajale ja käsundisaajale.

7.4. Esitada kolmandale osapoolle, s.h ehitajale ja projekteerijale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja

ehituslepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.

7.5. Hüvitada käsundisaajale kulud, mida viimane on kandnud või kannab seoses nimetatud töödega, juhul, kui mingil põhjusel peatatakse kokkulepitud tööde teostamine.

## **8. Lepingu ülesütlemine**

8.1. Käsundisaajal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:

8.1.1. käsundiandja rikub lepinguga võetud kohustusi;

8.1.2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;

8.1.3. käsundiandja ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata lepinguga sätestatud maksekohustusi;

8.1.4. ilmnevad asjaolud, millede mõjul omanikujärelevalveteenuse tegemisel ei saavutata lepingus ettenähtud tulemust.

8.2. käsundiandjal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:

8.2.1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad ehitustöö jätkamise võimatuks;

8.2.2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse;

8.2.3. käsundisaaja lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotisolevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel sõltumatult ja erapooletult käsundiandja huve ja eesmärke esindades;

8.2.4. vaatamata käsundiandja kirjalikule meeldetuletusele ei suuda käsundisaaja täita temale lepinguga pandud kohustusi.

## **9. Poolte volitatud esindajad**

9.1. 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.

9.2. Käsundiandja volitatud esindaja: Tarmo Denks, tel. 518 4294, e-post [tarmo.denks@rmk.ee](mailto:tarmo.denks@rmk.ee)

9.3. Käsundisaaja volitatud esindaja: Eldur Kalmann, tel 56665 3343, e-post [eldur1001@gmail.com](mailto:eldur1001@gmail.com)

## **10 Teadete edastamine**

10.1 Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Aadressi muutusest on pool kohustatud kohe informeerima teist poolt.

10.2 E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

10.3 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.

## **11. Lõppsätted**

11.1 Kõik lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allakirjutamist mõlema poole poolt allakirjutamise momendist või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.

11.2 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:**

<b>Käsundiandja</b>	<b>Käsundisaaja</b>
Riigimetsa Majandamise Keskus	E&A Ehitus ja Kaubandus OÜ
Registrikood 70004459	Registrikood 11652728
Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald,	Kauge tn 11/2, Viljandi linn 71016
45403 Lääne-Viru maakond	Tel 5665 3343
Tel 518 4294	

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Denks

Eldur Kalmann