

Riigihanke nimetus: „RMK Paikuse büroohoone arhitektuurivõistlus“

## Projekteerimise töövõtuleping

### ERITINGIMUSED

Leping nr \_\_\_\_\_

Leping sisaldab üldtingimusi ja eritingimusi. Eritingimused sisaldavad üldtingimuste täpsustusi, täiendusi ja muudatusi.

### 1. ÜLDTINGIMUSTE TÄPSUSTUSED

| Jrk nr | Üldtingimus, mida eritingimusega täpsustatakse                       | Tingimuse määratlus või sõnastus   |
|--------|--|--|
| 1      | Tellija ja tema esindaja ning nende kontaktandmed                    | Nimi: Riigimetsa Majandamise Keskus<br>Registrikood: 70004459<br>Asukoht/aadress: Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald 45403 Lääne-Viru maakond<br><br>Tellija esindaja lepingu sõlmimisel:<br>Tellija esindaja lepingulistes küsimustes ja tööde vastuvõtmisel:<br>Tellija esindaja tehnilistes küsimustes:   |
| 2      | Töövõtja ja tema esindaja ning nende kontaktandmed                   | Nimi:<br>Registrikood:<br>Asukoht/aadress:<br><br>Töövõtja esindaja lepingu sõlmimisel:<br>Töövõtja esindaja lepingulistes küsimustes:<br>Töövõtja esindaja tehnilistes küsimustes:  |
| 3      | Töövõtja esindaja lepingu täitmisel, kui tegemist on ühispakkujatega | "märgi ühispakkujate esindaja (juhtivpakkuja) nimi"<br>Nimi: nimi  |
| 4      | Andmed riigihanke kohta  | Riigihanke nimetus: RMK Paikuse büroohoone arhitektuurivõistlus<br>Viitenumber: 270375   |
| 5      | Andmed projekteeritava kinnistu kohta                                | Kinnistu asukoht:<br>Kinnistu registriosade number:  |
| 6      | Ehitusprojekti koostamise staadium                                   | Eskiisprojekt<br>Eelprojekt – mahus, mis võimaldab ehitusloa taotlemist arvestades ka kohalike omavalitsuse esitatud nõudeid.<br>Põhiprojekt – mahus, mis võimaldab ehitushanke läbiviimist; kõik projekti osad (sh. kunstiteoste asukoha lahendus, hoone sisene ja väline infograafika, väliruum); taotluseelarve ja töömahtude tabeli koostamine vastavalt standardile EVS |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | 885:2005/AC:2010 (või sellega samaväärsel) vähemalt kulurühma III tasemeni.<br><br>Tööprojekt – mahus AS-, MA-, AR- ja EK-osad   |
| 7  | Projekteerija järelevalve teostamine                                  | Lepingu raames teostatakse.<br>Teostamise periood ei ole pikem kui 12 ±1 kuud ehitustööde lepingu sõlmimisest ja tingimusel, et ehitustööd algavad mitte hiljem kui 1 aasta jooksul põhiprojekti valmimisest. Juhul kui ehitustööde algus või teostamine on kohtulahendiga või vääramatu jõu tõttu peatunud, siis pikeneb järelevalve periood vastavas ulatuses. |
| 8  | Tellijal nimel lubade hankimine ja vastavate riigilõivude tasumine    | Tehnilised tingimused: Töövõtja<br>Ehitusluba: Töövõtja<br>Kasutusluba: Ehituse töövõtja<br>Riigilõivud: Tellija   |
| 9  | Ajagraafiku esitamine   | 20 tööpäeva jooksul lepingu sõlmimisest arvates  |
| 10 | Täitmisaaja tagatis   | Ei ole nõutav  |
| 11 | Ettemaksu tegemine töövõtjale   | Ei tehta   |
| 12 | Tsiviilvastutus-kindlustuse nõutavus                                  | Nõutav   |
| 13 | Tsiviilvastutus-kindlustuse hüvitise piirmäär                         | 25% Lepingu hinnast, kuid mitte vähem kui 60 000 eurot   |
| 14 | Tsiviilvastutus-kindlustuse omavastutuse maksimaalne suurus           | 5 000 eurot  |
| 15 | Täitmisaeg  | 40 nädalat alates lepingu sõlmimisest kuni põhiprojekti esitamiseni ning sellele lisanduv periood tööprojekti koostamiseks vastavalt eritingimuste punktile 1.6 ning projekteerija järelevalve teostamiseks vastavalt eritingimuste punktile 1.7   |
| 16 | Vahetähtajad  | Vastavalt eritingimuste punktile 3. „Lepingu täitmise vahetähtajad, valmidusastme lühikirjeldused, tähtajad ja makstavate tasude osakaalud“  |
| 17 | Lepingu hind (tööde üldmaksumus), ilma käibemaksuta                   | Lepingu hind: 250 000 eurot  |
| 18 | Maksetähtajad   | 15 tööpäeva jooksul pärast arve saamist  |
| 19 | Viivisemäär päevas (kalendripäev)                                     | 0,05%  |
| 20 | Leppetrahv  | Vastavalt eritingimuste punktile 4. „Leppetrahvid tähtaegade ületamise jm lepingurikkumiste korral“  |
| 21 | Leppetrahvi maksimummäär tööde teostamise tähtaegade ületamise korral | 20 protsenti   |

|    |                                      |  |
|----|--------------------------------------|--|
|    | (lepingu hinnast, ilma käibemaksuta) |  |
| 22 | Lepingu lisade loetelu               | <i>Loetleda lepingu sõlmimisel olemas olevad lepingu lisad</i> |
|    |                                      |  |

## 2. ÜLDTINGIMUSTE TÄIENDUSED, MUUDATUSED VÕI MITTE-KOHALDAMINE

| Jrk nr | Üldtingimuse punkt, mida täiendatakse, muudetakse või ei kohaldata | Tingimuse määratlus või sõnastus  |
|--------|--|---|
| 1      | Lisada p 2.8   | <p>2.8. Lepingu eesmärgiks on parimal moel lepingu objektiks oleva töö teostamine, mis võimaldaks:</p> <p>2.8.1. tellijal töö tulemi või selle osade alusel ning kohaselt ehitise ja/või ehitise osade ehitamise riigihanke menetluse läbiviimist ning riigihanke parima pakkuja selgitamist;</p> <p>2.8.2. professionaalsel ehitustööde peatöövõtjal (ehitajal) mõistlike ja ratsionaalsete kulutustega töö tulemi või selle osade alusel tellija eesmärgile vastava ning kindlaksmääratud piirmaksumust arvestava mõistliku ja parima pakkumuse koostamist ning selle alusel ehitise ja/või ehitise osade ehitusprojekti kohast valmis ehitamist;</p> <p>2.8.3. tellijal töö tulemist või selle osadest lähtuva ning kohaselt koostatud ehitusprojekti alusel valmis ehitatud ehitise ja/või ehitise osade ehamugavusteta, kitsendusteta, piiranguteta ja täiendavate kulutusteta ohutut sihipärast kasutamist;</p> <p>2.8.4. tellijal töö tulemi või selle osade sihipärast kasutamist ning kasutuses hoidmist parimas kvaliteedis ja ratsionaalsuses nii kasutus-, hooldus- kui ka ehituskuludes. Tellija jaoks on prioriteetne, et valmiks vajaliku funktsionaalsusega kindlaksmääratud piirmaksumust mitteületava maksumusega ehitis, mille kasutus- ja hoolduskulud on mõistlikult väikesed.</p> |
| 2      | Täiendada p 3.2  | <p>Pooled lepidavad kokku, et tellijal on õigus allutada töövõtja lepingu raames koostatava tööprojekti osas ehitusprojekti elluviimiseks korraldatud hankemenetluse tulemusena selguva ehitustööde peatöövõtja juhtimisele ja tellijal on õigus loovutada ehitustööde peatöövõtjale tööprojektiga seonduvad tellija õigused ja kohustused, v.a. tasu maksmise kohustus, mida täidab tellija töövõtjale ise. Sellisel juhul astub ehitustööde peatöövõtja lepingus vastavas osas tellija asemele ja võtab lepingu täitmise üle. Tööprojektiga seonduvas osas töövõtja allutamiseks ehitustööde peatöövõtjale ning lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste vastavas osas loovutamiseks vajalik nõusolek loetakse töövõtja poolt antuks käesoleva lepingu allkirjastamisega. Tellija nõudel sõlmitakse tellija etteantud vormi kohane kolmepoolne kokkulepe, milles täpsustatakse töövõtja allutamise tingimusi.</p>   |
| 2      | Täiendada p 9.1.5  | <p>Kui töövõtja lepingurikkumine leiab aset tööprojekti koostamise etapis ning selle tulemusena tekib viivitus ehitustööde</p>  |

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
|   |                  | teostamises ja/või ehitustööde kallinemine, siis kohustub töövõtja tellija kirjaliku nõude alusel hüvitama kõik sellega kaasnevad mõistlikud ja põhjendatud kulud.   |
| 3 | Täiendada p 10.5 | Juhul kui tellija poolt on hankedokumentides ette antud ehitustööde piirmaksumus ning ehitushanke läbiviimise tulemusena see ületatakse, on tellijal õigus nõuda töövõtjalt ehitusprojekti muutmist, et jõuda ette antud ehitustööde piirmaksumuse piiridesse. Töövõtjal ei ole õigust muudatustest keelduda, kui sellega ei kaasne projekteeritud ehitise olemuse ja/või arhitektuurse välisilme muutust. Kui ehitushanke tulemusena kujuneb ehitustööde hind ehitustööde piirmaksumusest suuremaks töövõtja valitud tavapärasest keerukamate lahenduste, seadmete, materjalide, sisekujunduse vms tõttu, siis toimub ehitusprojekti muudatuste tegemine töövõtja enda kulul ja arvelt. |

### 3. LEPINGU TÄITMISE VAHEETAPID, VALMIDUSASTME LÜHIKIRJELDUSED, TÄHTAJAD JA MAKSTAVATE TASUDE OSAKAALUD

| Maksepost/ vaheetapi nimetus                                 | Tööde valmidusastme lühikirjeldus  | Tähtaeg                           | Valmidust fikseeriv dokument | Makstav tasu- % Tööde üldmaksumusest                                      |
|--|--|-----------------------------------|------------------------------|---|
| 1. Ehitusprojekti eskiisi valmimine ning Tellijale esitamine | <p>Kogutud on lisaandmed (sh. kõik vajalikud tehnilised tingimused), täpstatud on lähteülesannet, millede põhjal valminud eskiis on esitatud tellijale kooskõlastamiseks.</p> <p>BIM eesmärk: Protsessijuhtimise tööriistana aitab BIM saavutada ehitusprojekti eskiisi staadiumi eesmarke. Mudelit kasutatakse selles etapis eelkõige ruumiprogrammi visualiseerimiseks, kontrollimiseks ja funktsionaalsuse hindamiseks; hoone visualiseerimiseks; esialgse energiatõhususe hinnangu andmise toetamiseks. BIM mudel peab võimaldama usaldusväärsete mahuväljavõtete koostamist, nii Tellijale kontrollimiseks, kui ka ehitushankel pakkujate ajakulu vähendamiseks. BIM koondmudel on keskne projekti kommentaaride vahetamise ja suhtluse keskus.</p> <p>Eesmärk: sellise projektmaterjali koostamine, mille alusel on tellijal võimalik aru saada projekteeritava objekti arhitektuursest lahendusest, pinnaandmetest (eksplikatsioon, põhimõttelistest tehnilistest lahendustest, asendiplaanilistest ja ruumilistest seostest, kasutusloogikast ning logistikast. Eskiis alusel tehakse otsus hoone gabariitide, pinnaandmete ja arhitektuurse lahenduse osas.</p> | 2 kuud alates lepingu sõlmimisest | tehtud tööde rahaline akt    | 5% - ideekonkursi žürii lõppprotokoll i märkused on eskiisi sisse viidud; |

|  |   |  |   |      |
|--|---|--|---|------|
|  | <p>Eskiislahenduse esitlemine, korrigeerimine, vajadusel läbirääkimised Tellijaga ning detailplaneeringu koostajaga.</p> <p>Vajadusel eskiislahenduse kooskõlastamine Tellijaga ja detailplaneeringu koostajaga.</p>  |  |   |      |
| 2. Ehitusprojekti eskiisi kinnitamine  | <p>Eskiisile esitatud märkused ja ettepanekud on läbi arutatud, parandused eskiisi sisse viidud, eskiis on saanud tellija ja asutuste (vajadusel) kooskõlastuse.</p> <p>Eesmärk: eskiis on läbi arutatud, põhimõttelised lahendused kokku lepitud ning parandused ja ettepanekud sisse viidud. Kinnitatud eskiisi alusel koostatakse eelprojekt.</p>  | 2 nädalat alates Tellija märkuste esitamisest  | tehtud tööde rahaline akt               | 5%   |
| 3. Eelprojekti valmimine ja Tellijale esitamine                                    | <p>Eelprojekt on esitatud tellijale kooskõlastamiseks ja ekspertiisi esitamiseks. Eelprojekti põhjal koostatud ehitustööde taotluseelarve tuleb esitada hiljemalt 2 nädala jooksul, alates eelprojekti esitamisest.</p> <p>Tehtud on kõik vajalikud uuringud ja mõõdistused. Lisaks on valminud mudelprojekteerimise eelmodel.</p> <p>BIM eesmärk: Protsessijuhtimise tööriistana aitab BIM saavutada eelprojekti staadiumi eesmärgi.</p> <p>Mudelit kasutatakse selles etapis eelkõige ruumiprogrammi visualiseerimiseks, kontrollimiseks ja funktsionaalsuse hindamiseks;; energiatõhususe hinnangu andmiseks; hoone ehitatavuse kontrolliks (vastuolude kontrolliks); esialgsete mahtude võtmiseks.</p> <p>Eesmärk: eelprojekti alusel peab saama teha kõik olulised otsused ja valikud tehnosüsteemide ja muude hoone tehniliste parameetrite osas.</p> | 3 kuud alates eskiisi kooskõlastamisest  | tehtud tööde rahaline akt               | 20%  |
| 4. Eelprojekti kinnitamine   | <p>Eelprojektile esitatud märkused ja ettepanekud on läbi arutatud, eelprojekt on saanud tellija kooskõlastuse.</p> <p>Eesmärk: kinnitatud eelprojekti alusel on kokku lepitud kõik olulised lahendused ning edaspidi toimub ainult põhilahenduste täpsustamine ja detailne lahendamine.</p>  | 2 nädalat alates Tellija märkuste esitamisest  | tehtud tööde rahaline akt               | 2.5% |
| 5. Ehitusloa saamine   | <p>Parandatud eelprojekt on kooskõlastatud õigusaktidega ette nähtud ametkondadega ning ehitusluba on kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud.</p>  | Kuni 4 kuud alates eelprojekti kooskõlastamisest, et pädevad ametkonnad menetlevad ehitusluba tähtaegselt ning töövõtjast tulenevaid viivitusi ei esine. | tehtud tööde rahaline akt               | 2,5% |
| 6. Põhiprojekti valmimine ja koos täpsustatud taotluseelarvega Tellijale esitamine | <p>Põhiprojekt on esitatud tellijale kooskõlastamiseks ja ekspertiisi teostamiseks. Lisaks on valminud mudelprojekteerimise põhimudel. Põhiprojekti põhjal koostatud täpsustatud ehitustööde, tehnoloogia ja sisustuse taotluseelarvega tuleb esitada hiljemalt 2 nädala jooksul, alates põhiprojekti esitamisest.</p> <p>BIM eesmärk: Protsessijuhtimise tööriistana aitab BIM saavutada põhiprojekti staadiumi eesmärgi.</p> <p>Mudelit kasutatakse selles faasis eelkõige hoone</p>  | 4 kuud alates eelprojekti kooskõlastamisest  | tehtud tööde rahaline akt ja täitmisakt | 20%  |

|   |  |   |                           |      |
|---|--|---|---------------------------|------|
|   | ehitattavuse kontrolliks (vastuolude kontroll) ja usaldusväärsete automatiseeritud mahtude mahalumemiseks.<br>Eesmärk: põhiprojekti alusel peab olema võimalik ilma täiendava materjalita läbi viia ehitustööde hange, lisaks EVS-kohasele peab projekt sisaldama kõiki pakkumise tegemiseks vajalikke spetsifikatsioone, sõlmede lahendusi (mitte ainult tüüpsõlmed), struktuurskeeme jms.  |   |                           |      |
| 7. Põhiprojekti kinnitamine                         | Põhiprojektile ja mudelprojekteerimise põhimudelile esitatud märkused ja ettepanekud on läbi arutatud, parandused sisse viidud, põhiprojekt ja põhimudel on saanud tellija kooskõlastuse. Vormistatud ja tellijale on esitatud lõplik ehitustööde, tehnoloogia ja sisustuse taotluseelarve.<br>BIM eesmärk: vastavalt muudatustele korrigeeritakse põhiprojekti staadiumi tulemusi, et veenduda seatud eesmärkide täitumises ning kinnitatakse BIM mudel ehitustööde hanke läbiviimise alusena.<br>Eesmärk: põhiprojekt alusel viiakse läbi ehitustööde hange, sisse on viidud lisaks p.7 nimetatule ka kõik muud tellija märkused vormistuse, ülesehituse, viitamiste jms osas. | 1 kuu alates tellija märkuste esitamisest   | tehtud tööde rahaline akt | 15%  |
| 8. Tööprojekti(de) valmimine ja Tellijale esitamine | Tööprojekt(id), mis on loetletud eritingimuste punktis 1.6, on esitatud tellijale kooskõlastamiseks.<br>Eesmärk: Tööprojekti alusel peab olema võimalik läbi viia ehitustööd ilma täiendavate selgituste ja materjalideta.   | vastavalt ehitustööde graafikule ja koostöös ehituse peatöövõtjaga, kuid max 6 kuu jooksul pärast hoone ehitustööde lepingu sõlmimist | tehtud tööde rahaline akt | 15%  |
| 9. Tööprojekti(de) kinnitamine                      | Tööprojektile esitatud märkused ja ettepanekud on läbi arutatud, parandused tööprojekti sisse viidud, tööprojekt on saanud tellija kirjalikus vormis kooskõlastuse.<br>Eesmärk: Tellija poolt kinnitatud tööprojekt on ehitustööde aluseks   | 2 nädala jooksul tellija märkuste esitamisest   | Tehtud tööde rahaline akt | 10%  |
| 10. Kohustuste täitmine ehituse käigus              | Lepingu p 3.5.loetletud töövõtja kohustused on täidetud. Kasutusload on väljastatud.   | Kuupõhine akteerimine   | tehtud tööde rahaline akt | 5%   |
|   | KOKKU  |   |                           | 100% |

#### 4. LEPPETRAHVID TÄHTAEGADE ÜLETAMISE JA MUUDE LEPINGURIKKUMISTE KORRAL

| Maksepost/ vaheetapi nimetus     | Tähtaeg                       | Leppetrahv iga viivitatud päeva eest kuni |
|----------------------------------|-------------------------------|---|
| Ehitusprojekti eskiisi valmimine | Lepingu eritingimuste punkt 3 | 150 eurot                                 |
| Eelprojekti valmimine            | Lepingu eritingimuste punkt 3 | 150 eurot                                 |

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| Põhiprojekti valmimine  | Lepingu eritingimuste punkt 3 | 200 eurot  |
| Parandatud põhiprojekti esitamine   | Lepingu eritingimuste punkt 3 | 150 eurot  |
| Vastutuskindlustuse poliisi tellijale tähtaegselt mitte esitamisel või selle lepingus nõutud tähtajani mittekehtivana hoidmise eest | Igakordselt                   | 150 eurot  |
| Igakordne kohustuste täimine projekteerimise ja ehituse käigus  | Igakordselt                   | Kohustuste mittetäitmise eest kuni 300 eurot/kord või kui lepingu rikkumine on seotud tähtaja ületamisega (v.a ehitusloa hankimise tähtaeg), siis kuni 200 eurot iga tähtaega ületava kalendripäeva eest |

## 5. TÖÖVÕTJA MEESKOND

5.1. Töövõtja meeskond peab koosnema vähemalt alltoodud spetsialistidest. Nõuded nimetatud isikutele on kirjeldatud alljärgnevalt, pädevuse tõendamiseks esitab töövõtja nõutud dokumendid:

### Juhtiv arhitekt:

- omab arhitektuurialast kõrgharidust (magister või sellega samaväärne);
- Talle on omistatud arhitekti kutse Kutseseaduse või Euroopa Liidu liikmesriigi, Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Maailma Kaubandusorganisatsiooni riigihankelepinguga ühinenud riigi vastava regulatsiooni tähenduses.
- Eesti residendist arhitektile peab olema omistatud vähemalt volitatud arhitekt tase 7 kutsekvalifikatsioon.
- Välisriigi arhitektile omistatud arhitekti kutse ja kõrghariduse omandamise tõendamiseks ja esitab osaleja vastavad tõendusdokumendid hankija nõudmisel.

### Sisearhitekt:

- peab omama kõrgharidust (magister või võrdväärne) arhitektiõppe alane (sisearhitekt);
- vähemalt volitatud sisearhitekt, tase 7 (EKR) või kehtiv sellega võrdsustatud eelnev kvalifikatsioon (või sellega samaväärne).

### Ehituskonstruksioonide insener:

- omab kogemust konstruktsioonide mudelprojekteerimises ning on vastava tarkvaraga teostanud mudelprojekteerimise töid vähemalt 1 (ühel) objektil viimase 5 (viie) aasta jooksul alates väljakuulutamiseta läbirääkimistega hankemenetluse alustamisest, mille tulemusena on õiguslikul alusel valminud ehitised.
- omab vastutusvaldkond „ehituskonstruksioonide projekteerimine“, isiku kvalifikatsiooni (vähemalt kutsetunnistus ehitusinsener, tase 7 (või samaväärne)).

### Tehnosüsteemide: kütte-, ventilatsiooni-, jahutuse- vee- ja kanalisatsioonisüsteemide insener (võivad olla erinevad isikud):

- omab kogemust eriosade (küte, ventilatsioon, jahutus, vesi, kanalisatsioon) mudelprojekteerimises ning on vastava tarkvaraga teostanud mudelprojekteerimise töid vähemalt 1 (ühel) objektil viimase 5 (viie) aasta jooksul alates väljakuulutamiseta

läbirääkimistega hankemenetluse alustamisest, mille tulemusena on õiguslikul alusel valminud ehitis.

- omab vastutusvaldkond „küte, ventilatsioon, jahutus“, isiku kvalifikatsiooni (vähemalt kutsetunnistus kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinsener, tase 7 (või samaväärne));
- omab vastutusvaldkond „veevarustus ja kanalisatsioon“, isiku kvalifikatsiooni (vähemalt kutsetunnistus veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener, tase 7 (või samaväärne));

**Tehnosüsteemide: elektri- ja nõrkvoolusüsteemide insener** (võivad olla erinevad isikud):

- omab kogemust eriosade (elekter, nõrkvool, automaatika) mudelprojekteerimises ning on vastava tarkvaraga teostanud mudelprojekteerimise töid vähemalt 1 (ühel) objektil viimase 5 (viie) aasta jooksul alates väljakuulutamisetähtaegast läbirääkimistega hankemenetluse alustamisest, mille tulemusena on õiguslikul alusel valminud ehitis.
- omab vastutusvaldkond „tugevvool“, isiku kvalifikatsiooni (vähemalt kehtiv B-pädevustunnistus (või samaväärne));
- omab vastutusvaldkond „tugevvool“, isiku kvalifikatsiooni (kutsetunnistus elektriinsener, tase 6 (või samaväärne));
- omab vastutusvaldkond „tulekahju- ja valvesignalisatsioon“, isiku kvalifikatsiooni (kutsetunnistus turvasüsteemide vastutav spetsialist, tase 5 või turvasüsteemide projekteerija, tase 6 (või samaväärne));

**Projekteerimistööde projektijuht:**

- Projekteerimistööde projektijuhi all mõistab hankija isikut, kes on olnud lepingu täitmise eest vastutav isik ning lepingus või lepingudokumentides märgitud töövõtja volitatud esindajaks, kelle abil on tellija lahendanud kõik lepingu täitmise seotud probleemid.
- omab eesti keele oskust kõrgemal tasemel
- omab arhitektuuri- või projekteerimisalast kõrgharidust,
- omab projekteerimistööde töökogemust vähemalt 5 (viis) aastat ning kogemust vähemalt 1 (ühe) üle 10 000 m<sup>2</sup> suletud netopinnaga hoone mudelprojekteerimistööde juhtimisel töövõtja projektijuhina.

**Tuleohutusekspert:**

- peab omama kõrgharidust (bakalaureus või sellega samaväärne);
- vähemalt tuleohutusekspert (EKR tase 6) või kehtiv sellega võrdsustatud eelnev kvalifikatsioon (või sellega samaväärne);
- peab omama vähemalt viieaastast töökogemust tuleohutusekspertina. Vastav kogemus ja selle kestus peab ilmnema isiku osalemisest lepingute täitmisel (referentsprojektide loetelust ning nende kestusest. Nõue peab olema täidetud referentsprojektide summaarse kestuse põhjal, referentsprojektide ajalise kattuvuse korral võetakse kattuv periood arvesse ühekordselt), mitte üldisest töökogemusest.

**Mudelprojekteerimise (BIM) koordinaator:**

- peab omama ehitusalast või arhitektiõppe alast (arhitekt) kõrgharidust (vähemalt bakalaureus või rakenduskõrgharidus või sellega samaväärne);
- peab omama vähemalt viieaastast töökogemust hoonete ehitusprojekti koondmudelite auditeerimisel, koostamisel või koostamise nõustamisel. Vastav kogemus ja selle kestus peab ilmnema isiku osalemisest lepingute täitmisel (referentsprojektide loetelust ning nende kestusest. Nõue peab olema täidetud referentsprojektide summaarse kestuse põhjal, referentsprojektide ajalise kattuvuse korral võetakse kattuv periood arvesse ühekordselt), mitte üldisest töökogemusest.



**Eelarvestaja:**

- peab omama vähemalt viieaastast töökogemust ehitustööde eelarvete koostamisel. Vastav kogemus ja selle kestus peab ilmnema isiku osalemisest lepingute täitmisel (referentsprojektide loetelust ning nende kestusest. Nõue peab olema täidetud referentsprojektide summaarse kestuse põhjal, referentsprojektide ajalise kattuvuse korral võetakse kattuv periood arvesse ühekordselt), mitte üldisest töökogemusest.

**Energiatõhususe ekspert:**

- peab omama kõrgharidust (bakalaureus või sellega samaväärne);
- vähemalt hoonete energiaaudiitor (EKR tase 6) või kehtiv sellega võrdsustatud eelnev kvalifikatsioon (või sellega samaväärne);
- peab omama vähemalt viieaastast töökogemust energiatõhususe eksperdina. Vastav kogemus ja selle kestus peab ilmnema isiku osalemisest lepingute täitmisel (referentsprojektide loetelust ning nende kestusest. Nõue peab olema täidetud referentsprojektide summaarse kestuse põhjal, referentsprojektide ajalise kattuvuse korral võetakse kattuv periood arvesse ühekordselt), mitte üldisest töökogemusest.

**Maastikuarhitekt:**

- omab vastutusvaldkond „maastikuarhitektuur“, isiku kvalifikatsiooni (kutsetunnistus volitatud maastikuarhitekt, tase 7 (või samaväärne));

Välisriikide pakkujad saavad haridus ja kutsekvalifikatsiooni tasemete võrdlemist riikide lõikes teostada järgneva veebilehe vahendusel - <https://europa.eu/europass/en/compare-qualifications> ning täiendavat informatsiooni saab nii kutseregistri veebilehe vahendusel - <https://www.kutseregister.ee/ctrl/en/Standardid/> kui ka kutsekoja veebilehe vahendusel - <https://www.kutsekoda.ee/en/contact-us> ja TTJA veebilehe vahendusel - <https://www.ttja.ee/en/contact>. Tõendusdokumentidena sobivad diplomi ja vastava pädevustunnistuse (kutsetunnistuse) koopiad.

Juhul kui projekteeritava ehitise eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid, milliste projekteerimiseks on vaja kaasata vastava ala spetsialiste, on töövõtja kohustatud sellised isikud oma meeskonda kaasama.

**5.2. Nõuded töövõtja pädevusele**

**Töövõtja** peab olema esitanud majandustegevuse registrisse (MTR) majandustegevusteate tegevusalal „ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostamine“, täpse liigitusega

- arhitektuuri osa;
- konstruktsioonide osa;
- sisekliima tagamise süsteem;
- hoonesisene või selle juurde kuuluv veevarustuse või kanalisatsioonisüsteem;
- ühisveevärk või -kanalisatsioon;
- elektripaigaldise projekteerimine;
- insenertehniline geodeesiatöö;
- teede liikluskorralduse projektide tegemine;
- Tuleohutuse projekteerimine, ehitamine ja hooldamine;

või peab töövõtjal olema asukohamaa seaduse kohane vastav registreering või luba nimetatud tegevusalal tegutsemiseks. Juhul kui asukohariigi õigusaktide kohaselt ei pea olema

registreeringut või luba, siis peab töövõtja esitama sellekohase kinnituse/tõendi vms, mida hankija peab aktsepteeritavaks.

# ÜLDTINGIMUSED

## 1. MÕISTED

Käesolevates üldtingimustes kasutatakse järgmisi mõisteid:

- 1.1. alltöövõtja** – töövõtja valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), keda on pakkumuses või lepingus alltöövõtjana nimetatud või isik, kes töövõtja juhtimisel ja korraldusel teeb alltöövõtuna tööd või selle osa. Alltöövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.2. ehitusprojekt** – ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide komplekt, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest. Ehitusprojekti staadiumite määratluse aluseks on Eesti Standard EVS 932:2017 või sellega samaväärne. Ehitusprojekt peab igas staadiumis vastama nimetatud standardi või sellega samaväärsetele nõuetele;
- 1.3. hankedokumendid** – tellija koostatud ning lepingu sõlmimise aluseks olev dokumentide komplekt, milles määratakse kindlaks töödele esitatavad nõuded. Hankedokumentide all peetakse silmas hankedokumente riigihangete seaduse tähenduses. Hankedokumendid hõlmavad muu hulgas ka hankedokumentide muudatusi ning tellija poolt enne lepingu sõlmimist hankedokumentide kohta antud selgitusi;
- 1.4. hea projekteerimistava** – projekteerimisvaldkonnas tunnustatud tavad ja praktika, mis hõlmavad nii õigusaktidega kui ka standarditega kehtestatud nõudeid;
- 1.5. kõrvaltöövõtja** – tellija valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes teeb tellija ja kõrvaltöövõtja vahelise lepingu objektiks olevaid töid ning kes tegutseb töövõtjaga ühel ajal. Kõrvaltöövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.6. leping** – tellija ja töövõtja vaheline projekteerimistööde töövõtuleping, mis sisaldab täielikku ja terviklikku pooltevahelist kokkulepet tööga seotud tingimuste kohta. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente;
- 1.7. lepingu dokumendid** – dokumendid, mida on vaja lepingus kirjeldatud töö ettevalmistamiseks ja tegemiseks. Lepingu dokumendid hõlmavad nii tellija kui töövõtja dokumente;
- 1.8. lepingu hind** – tasu, mis hõlmab tööde üldmaksumust. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on lepingu hinnaks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub lepingu hinnale kehtivate õigusaktide kohaselt;
- 1.9. lepinguperiood** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni lepingu lõppemiseni, hõlmates nii ehitusprojekti koostamise aega (täitmisae) kui ka projekteerija järelevalve tegemise aega (juhul kui projekteerija järelevalvet tehakse);
- 1.10. leppetrahv** – lepingust tulenev kõrvalkohustus, kui selle rakendamises ja selle määras on lepingus kokku lepitud. Leppetrahvi rakendamise eesmärk on eelkõige sundida töövõtjat täitma lepinguga võetud kohustusi. Leppetrahv ei asenda üldjuhul kohustuse täitmist ega piira kahjude hüvitamist osas, mida leppetrahv ei katnud;
- 1.11. lisatöö** – töö, mis oma olemuselt ja lepingu eesmärgist tulenevalt ei kuulu töö hulka ja mida tehakse lisaks lepingus kokku lepitud töödele. Lisatööks ei peeta sellist lisanduvat tööd, millega kaasneb tööde mahu suurenemine või täiendavate tööde tegemine, kui sellised tööd on oma olemuselt tavapärased sarnaste tööde teostamisel ja seotud lepinguga ja selle eesmärgi saavutamise ja ilma vastavate tööde tegemiseta ei oleks võimalik lepingu eesmärki saavutada. Vastavaid töid käsitatakse lepingu tähenduses muudatustöödena;

- 1.12. lähteülesanne** – tellija koostatud ning lepingu sõlmimise aluseks olev dokumentide komplekt arvestades tellija läbiviidud Tartu Südalinna Kultuurikeskuse arhitektuurivõistluse tulemusi, milles muuhulgas
- määratakse kindlaks tööde eesmärk, kirjeldus, ja ulatus
  - esitatakse ka kõik varasemalt läbi viidud uuringud, ekspertiisid ja info tehnovõrkude osas
  - kirjeldatakse nõuded
  - esitatakse lõpp-kasutajate ruumivajadus, logistika ja seosed;
- 1.13. maksepost** – lepingu eritingimustes sätestatud vaheetapp, mille täitmine toob kaasa töövõtja õiguse esitada tellijale tehtud tööde rahaline akt;
- 1.14. muudatustöö** – muudatus (lisandumine, ärajäämine, vähenemine või suurenemine või muu muudatus) sellises töös, mis oma olemuselt ja lepingu eesmärgist tulenevalt kuulub töö hulka ja mis lepingu kohaselt on töövõtja kohustus ning ilma vastavate tööde tegemiseta ei oleks võimalik lepingu eesmärki saavutada;
- 1.15. pakkumus** – töövõtja esitatud siduv tahteavaldus lepingus kirjeldatud tööde tegemiseks;
- 1.16. pool** või **pooled** – tellija ja töövõtja eraldi või koos nimetatuna;
- 1.17. puudus töös** – tehtud töö või selle osa mittevastavus lepingule;
- 1.18. riigihange** – tellija poolt tööde tegemiseks korraldatud riigihankemenetlus;
- 1.19. tehniline kirjeldus** – lepingu dokumentide hulka kuuluvad dokumendid, milles määratakse kindlaks tehtav töö. Tehnilise kirjelduse all peetakse silmas tehnilist kirjeldust riigihangete seaduse ja hankedokumentide tähenduses;
- 1.20. tellija** – juriidiline isik, kes tellib töövõtjalt töö tegemise. Tellijana käsitatakse ka hankedokumentides hankijana nimetatud isikut. Tellijat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.21. tehtud tööde rahaline akt** – dokument, mis pärast pooltepoolset allkirjastamist on aluseks töövõtjale arve esitamisel ja tellijale tööde eest tasumisel. Tehtud tööde rahalise akti eesmärk on fikseerida tehtud tööde valmidus ja sellega seotud tellija rahalised kohustused. Tehtud tööde rahalise aktiga ei anta üle tööde valdust, juhusliku hävimise ega kahjustumise riisikot ega võeta töid vastu tellija poolt;
- 1.22. täitmisaeg** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni ehitusprojekti üleandmiseni ja täitmisakti allkirjastamiseni töövõtja ja tellija poolt;
- 1.23. täitmisakt** – dokument, mis koostatakse ja allkirjastatakse pärast lepingus sätestatud ehitusprojekti üleandmist tellijale;
- 1.24. töö või tööd** – projekteerimistöö või selle osa koos projektijuhtimise korraldamise, projekteerija järelevalve osutamise (juhul kui see kuulub eritingimuste kohaselt tegemisele) ja vajalike hangetega, et teostada kõik tegevused töö tegemiseks ja lõpetamiseks ning puuduste kõrvaldamiseks ja saavutada lepingus kokkulepitud tulemus. Töö hõlmab muu hulgas kogu projekteerimiseks vajaliku tööjõu kulu, kõiki tooteid ning tööde tegemiseks kasutatavate seadmete ja masinate kulu, samuti muid tegevusi ja toiminguid, mis on vajalikud lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks või mis on kooskõlastatud tellijaga (nõusolekud, load, kooskõlastamine ja koostöö sulgemised jne), kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Tööde hulka kuuluvad ka kõik need tööd, mida ei ole lepingus otseselt kirjeldatud, kuid mis on heale projekteerimistavale ja töövõtja professionaalsusele tuginedes vajalikud lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks ja kokkulepitud tööde nõuetekohaseks tegemiseks. Projekteerimistöö peab olema teostatud mahus, mis võimaldab koostatud Ehitusprojekti realiseerida eesmärgipäraselt ja ilma lisatöödeta. Tööde hulka ei kuulu sellised tööd, mis on lepingu kohaselt tööde hulgast välja arvatud;
- 1.25. tööde üldmaksumus** – tasu, mille tellija kohustub töövõtjale lepingu alusel nõuetekohaselt tehtud töö eest maksma. Tööde üldmaksumus ei sisalda võimalikest

lisa- või muudatustöödest tulenevaid summasid. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on tööde üldmaksumuseks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub tööde üldmaksumusele vastavalt kehtivatele õigusaktidele;

- 1.26. töövõtja** – tellija valitud juriidiline või füüsiline isik (sealhulgas füüsilisest isikust ettevõtja), kes teeb tööd töövõtjana ja kes korraldab tellijaga sõlmitud lepingus ettenähtud tööd. Töövõtjana käsitatakse ka hankedokumentides pakkujana nimetatud isikut. Töövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
- 1.27. viivis** – õiguskaitsevahend, mida rakendatakse rahaliste kohustuse täitmisega viivitamisel;
- 1.28. vääramatu jõud** – 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. Kui pooled on lepingus täpsustanud vääramatu jõu asjaolud või esitanud vastava loetelu, lähtutakse vääramatu jõuga seoses poolte täiendavast kokkulepest.

## **2. LEPINGU DOKUMENDID. LEPINGU TÕLGENDAMINE**

- 2.1.** Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki töö ettevalmistamiseks ja tegemiseks vajalikke dokumente. Lepingu dokumendid täiendavad üksteist.
- 2.2.** Juhul kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, on lepingu dokumentideks järgmised dokumendid, mis on esitatud tähtsuse järjekorras, alustades kõige tähtsamast:
  - 2.2.1.** lepingu muudatused, mis on allkirjastatud pärast lepingu sõlmimist. Selguse huvides: töökoosolekute protokollidega ei ole võimalik lepingut muuta;
  - 2.2.2.** lepingu eritingimused koos lisadega (sh punktis 3.1.3 viidatud ajagraafik);
  - 2.2.3.** hankedokumentid (sh lähteülesanne, kui tellija esitas selle hankedokumentide seas ja tehniline kirjeldus) koos muudatuste ja tellija antud selgitustega, samuti läbirääkimiste protokollid (nende olemasolu korral);
  - 2.2.4.** lepingu üldtingimused;
  - 2.2.5.** muud lepingu juurde kuuluvad dokumendid;
  - 2.2.6.** töövõtja pakkumus.
- 2.3.** Lepingu dokumentide vastuolude korral lähtutakse hilisemast dokumendist. Lepingu allkirjastamise hetkel olemasolevaid lepingu dokumente loetakse samaaegseteks. Kui mingi lepingu p-s 2.2. nimetatud sama tasemega lepingu lisa või lisade kogumi sätted või nendes viidatud dokumentide sätted on omavahel vastuolulised või ei määratle tegevust või lahendust, vaid on kaheti tõlgendatavad (n. „vajadusel” või „erijuhul” või muul samalaadsel moel), lähtutakse tõlgendusest, mis vastab kõige paremini lepingu ja selle lisade mõttele ning võimaldab tellija eesmärki kõige otstarbekamalt saavutada, lihtsustada teostust, selgitab lahendust, arvestab tellija võimalikult väikeste kulutustega hoone kasutusperioodil alandamata planeeritud kvaliteeti. Projekteerimist ja/või projekteeritavaid lahendusi reguleerivate õigusaktide, standardite, juhiste ja RHAD vastuolude korral järgitakse vaikimisi ajaliselt hilisemaid, rangemaid, detailsemaid, töömahtu suurendavaid, täiustavaid ja täiendavaid määratlusi.
- 2.4.** Poolte poolt pärast lepingu sõlmimist koostatud ja allkirjastatud lepingu muudatused asuvad tähtsuse järjekorras sellest dokumendist eespool, mida lepingu muudatusega muudeti.
- 2.5.** Peale lepingu dokumentide arvestatakse lepingu tõlgendamisel eelkõige järgmist:
  - 2.5.1.** lepingu olemus ja eesmärk;
  - 2.5.2.** lepingueelsed läbirääkimised (kui sellised toimusid);
  - 2.5.3.** tõlgendus, mille pooled on omavahel samale lepingutingimusele varem andnud;
  - 2.5.4.** poolte käitumine enne ja pärast lepingu sõlmimist;
  - 2.5.5.** tähendus, mida tavapäraselt antakse vastavatele majandus- või kutsetegevuse terminitele ja väljenditele;

- 2.5.6.** tavad.
- 2.6.** Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos muude lepingu tingimustega, andes sellele tähenduse, mis tuleneb lepingu kui terviku olemusest ja eesmärgist. Kui sõnal või väljendil on mitu tähendust, tuleb sõna või väljendit mõista viisil, mis on lepingu olemuse ja eesmärgiga rohkem kooskõlas.
- 2.7.** Lepingus on pealkirju kasutatud viitamise lihtsustamiseks ning need ei piira ega mõjuta lepingu sätete tähendust ega tõlgendamist. Lepingus ainsuses olevad sõnad tähendavad mitmust ja vastupidi, kui lepingu sättest või olemusest ei tulene teisiti.

### **3. TEGEVUSED TÖÖDE TEOSTAMISEL**

#### **3.1. Tegevused enne tööde alustamist**

- 3.1.1.** Töövõtja ei tohi põhjendamatult viivitada tööde alustamisega rohkem kui mõistlikest kaalutlustest tulenevalt on otstarbekas, kui lepingus ei lepita kokku teisiti, ning jätkama töö tegemist ettenähtud tempos ja viivitusteta.
- 3.1.2.** Tellija vastutab tema poolt esitatud andmete ja dokumentide õigsuse eest. Töövõtja on kohustatud andmetes ja dokumentides avastatud vigadest tellijat viivitamata teavitama. Tellija edastab töövõtjale teabe, mis tellija parema äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde optimaalsele teostamisele.
- 3.1.3.** Töövõtja kohustub välja töötama ja tellijaga, samuti vajaduse korral alltöövõtjate ja kõrvaltöövõtjatega, kirjalikult kooskõlastama 15 tööpäeva jooksul pärast lepingu allkirjastamist tööde ajagraafiku, kui lepingu eritingimustes ei ole sätestatud teisiti. Ajagraafik allkirjastatakse poolte poolt ning vormistatakse lepingu lisana. Juhul kui töövõtja tegevusest või tegevusetusest tulenevalt jäädakse kokkulepitud ajagraafikust maha, kohustub töövõtja esitama mõistliku aja jooksul selgitused meetmete kohta, mida töövõtja kavatseb võtta mahajäämise likvideerimiseks ning koostama ja kooskõlastama tellijaga (vajaduse korral alltöövõtjate ja kõrvaltöövõtjatega) uue ajagraafiku, et tagada tööde tähtaegne ja nõuetekohane tegemine.

#### **3.2. Tegevused ehitusprojekti koostamise käigus**

- 3.2.1.** Töövõtja on kohustatud hankima kõik tööde alustamiseks ja tegemiseks vajalikud ekspertiisid, uuringud, alusandmed, load, haldusorganite ettekirjutused, projekteerimis- ja tehnilised tingimused (sh vajadusel arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused), tasuma nendega seotud kulud (välja arvatud riigilõivud, mille tasub tellija) ning andma nimetatud dokumendid tellijale üle koos ehitusprojektiga kui eritingimustes ei ole sätestatud teisiti.
- 3.2.2.** Töövõtja on kohustatud kooskõlastama tellijaga ehitusprojekti kasutatavad sisekujunduslikud, arhitektuursed, konstruktsioonilised ja ehituslikud lahendused (s.h. eriosade lahendused), materjalide ja seadmete tehnilised andmed.
- 3.2.3.** Tellija nõudmisel esitama töö käigus projektis kavandatavate siseviimistlusmaterjalide, põrandakatete, valgustite ja muude toodete näidised tellijalt heakskiidu saamiseks. Spetsifikatsioonides tuleb näidata seadmete ja materjalide tehnilised näitajad sellise detailsusega, et nende järgi oleks võimalik ehitustööde käigus valida nõuetele vastav seade ja materjal. Seletuskirja ja spetsifikatsiooni koostamisel tuleb arvestada riigihangete seaduses tehnilisele kirjeldusele esitatavate nõuetega.
- 3.2.4.** Töövõtja on kohustatud kooskõlastama ehitusprojekti kõikides vajalikes ametkondades (vajadusel koguma ka arvamused kinnisasja naabritelt,

kaasomanikelt ning teistelt puudutatud isikutelt), mis on nõutavad ehitisele ehitusloa saamisel.

- 3.2.5.** Tellijal õigus nõuda eskiisi etapis töövõtja poolt välja pakutud lahenduse muutmist või uue lahenduse koostamist, kui lahendus ei täida lõppkasutaja vajadusi või ei ole tellijale sobilik (sh tehnoloogiliselt, tehniliselt, arhitektuurselt, majanduslikult, funktsionaalselt jms).
- 3.2.6.** Eelprojekti etapis on tellijal õigus nõuda lahenduse muutmist ning seda ei loeta lisatööks. Lisatööks ei loeta ka eelprojekti koostamise käigus tellija ettepanekuid, mille tulemusena kohustub töövõtja muutma juba välja töötatud lahendust või teostama lepingu dokumentidest sätestatust erinevad lahendused. Muudatustöödeks loetakse muudatused, mida tellija soovib ehitusprojekti sisse viia pärast eelprojekti kooskõlastamist (kooskõlastamine fikseeritakse poolte poolt kirjaliku aktiga).
- 3.2.7.** Põhiprojekt peab võimaldama ilma muudatusteta teostada ehitustööde tellimise riigihanke korraldamist ja läbiviimist. Juhul, kui ehitustööde riigihanke käigus või reaalsete ehitustööde käigus avastatud puudused ehitusprojekti takistavad ehitustööde teostamist, kohustub töövõtja sellised puudused kõrvaldama lühima võimaliku ajaga ning selliseid töid ei loeta lisatöödeks.
- 3.2.8.** Arvestades töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, on töövõtjal kohustus teha Tellijale ettepanekuid ehitusprojekti lahenduste osas niivõrd, kuivõrd need lahendused on töövõtja parima arusaama kohaselt vajalikud ehitise parema ruumilise ja tehnilise lahenduse, kvaliteedi, vastupidavuse või optimaalsema valmimise ja ehitusmaksumuse tagamiseks. Töövõtja peab vältima ebaefektiivseid ja materjalimahukaid lahendusi, s.h vältima üledimensioneerimist.
- 3.2.9.** Töövõtja kohustub viima ehitusprojekti sisse põhjendatud parandused ja ettepanekud, mis on tehtud tellija poolt valitud ehitusprojekti ekspertiisi teostaja ja konsultantide poolt ning tellija nõudmisel. Vajadusel peab töövõtja pidama kaasatud ekspertidega dialoogi parima ja optimaalseima lahenduse leidmiseks. Nimetatud muudatused ja täiendused kohustub töövõtja ehitusprojekti sisse viima tööde üldmaksumuse raames ka juhul, kui tavapäraselt ehitusprojekti maht ei eelda selliste tööde teostamist, kuid selliste tööde tegemine on vajalik ja oluline selleks, et tellijal oleks võimalik korraldada ja nõuetekohaselt läbi viia ehitustööde riigihange. Töövõtja kohustub ehitusprojekti dokumentide (nt seletuskiri) koostamisel arvestama muuhulgas riigihangete seaduse § 87, § 88 ja § 89 tulenevate nõuetega tehnilisele kirjeldusele.
- 3.2.10.** Töövõtja kohustub ehitusprojekti koostamisel arvestama tellija poolt etteantud ehitustööde eeldatava (indekseeritava) piirmaksumusega. Piirmaksumuse vastavust tuleb ehitusprojekti koostamisel ja ehitusprotsessis jooksvalt monitoorida ja võimalikest kõrvalekalletest või selle ohust tellijat koheselt informeerida.
- 3.2.11.** Töövõtja peab tööde teostamise käigus koostatavad dokumendid kandma elektroonilisse projektipanka. Eelnimetatud kohaldatakse kõikide ehitusprojekti raames koostatavate projektistaadiumide dokumentide kohta.
- 3.2.12.** Mistahes staadiumis töö akteerimisega kaasneb töövõtja kohustus tellijale tööd suuliselt ja illustreeritult esitleda ja tutvustada, lihtsustamaks tellijal saamaks kiiret ülevaadet tehtud tööst.
- 3.2.13.** Tellijale üle antav ehitusprojekti BIM mudel ja selle osad peavad olema vastavuses Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt koostatud Ühtsete BIM nõuete (ÜBN) juhistega: <https://eehitus.ee/juhendid/bim/>, töövõtja poolt kontrollitud ja vastuolud kõrvaldatud. Tellija võib teostada või tellida ehitusprojekti mudeli nõuetele vastavuse kontrolli mistahes staadiumis üle antud

modelile. Modelis olevate konfliktide või mittevastavuse tuvastamisel keeldub tellija kogu tööd või töö staadiumit akteerimast ja määrab töövõtjale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.

- 3.2.14.** Töövõtja peab projekteerimise ajal kasutama ja tagama ka Tellijale ligipääsu ühisandmete keskkonnas iganädalaselt uuenvale BIM koondmodelile. Ühisandmete keskkonnaks on näiteks töölauale sünkroniseeritav pilveruum nt Dropbox kus hoitakse koondmodelit või mõni spetsiifiline jooniste, mudelitele jms ehitusdokumentatsiooni hoidmiseks ja vaatamiseks mõeldud ühisandmete keskkond (CDE). Ühisandmete keskkonna ligipääsu ja kulud katab töövõtja.
- 3.2.15.** Töövõtja peab iga projekteerimise vaheetapi valmimisel Tellijale mudeleid presenteerima BIM koopas või mõne VR (Virtuaalrealsuse prillide) lahendusega.
- 3.2.16.** Töövõtja peab kasutama tööde teostamisel vajaliku ja piisava kvalifikatsiooniga tööjõudu. Tellijal on õigus nõuda kaasatud spetsialistide väljavahetamist töövõtja kulul, kui nimetatud isikud teostavad töid mittekohaselt, on uuenduslike lahenduste osas asjatundmatud või ei ole koostööaltid, ei ole sidevahendite teel mõistlikku pingutusega kättesaadavad või ilmselgelt ei toeta või ignoreerivad tellija eesmärgi saavutamist.
- 3.2.17.** Tellija peab andma töövõtjale vajalikud lähteandmed lepingu dokumentides või töönoupidamiste protokollides fikseeritud tähtaegadeks ning edastama töövõtjale mistahes informatsiooni, mis tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde kiiremale ja optimaalsemale teostamisele.
- 3.2.18.** Juhul, kui tellija soovib paralleelselt lepingus kokkulepitud tööde teostamisel kaasata töödega otseselt seotud valdkonnas tehtavate tööde tegemiseks kaastöövõtjat, on ta kohustatud sellest töövõtjale kirjalikult teatama. Tellija on kohustatud töövõtjaga kokku leppima töövõtja vastutuse ulatuse kaastöövõtja poolt teostatud töödele ning tingimused selle rakendamiseks (vajadusel sõlmima kõigi osapoolte vahelisi õigusi ja kohustusi sätestava kokkuleppe). Kaastöövõtja poolt teostatud tööde eest vastutuse ulatust puudutava kokkuleppe puudumise korral vastutavad pooled lepingust tulenevate enda kohustuste eest.
- 3.2.19.** Töövõtja kohustub mitte peatama tööde teostamist ega muutma lepingu tähtaegu ja/või vahetähtaegu seoses võimalike vaidlustega seoses kvaliteedi, mahu, ulatuse, lisa- ja/või muudatustööde ja/või muude vajalike muutuste üle sõltumata sellest, kas vaidlusaluse asjaolu mõjus lepingu hinnale, vahetähtaegadele või lepingu tähtajale on saavutatud kokkulepe või mitte.

### **3.3. Töövõtja kohustused peatöövõtjana**

- 3.3.1.** Töövõtja kohustub juhtima, koordineerima ja korraldama lepinguliste tööde tegemist ise või alltöövõtjate abil. Peale selle kohustub töövõtja juhtima, koordineerima ja korraldama kolmandatelt isikutelt (kõrvaltöövõtjad) tellitud tööde tegemist, kui see on sätestatud lepingus.
- 3.3.2.** Töövõtja vastutab tellija ees kõikide alltöövõtjate tehtavate tööde eest, seal hulgas erinevate alltöövõtjate poolt tehtud tööde omavahelise koostoime ja sünkroonsuse eest
- 3.3.3.** Töövõtja peab töö tegemisel kasutama alltöövõtjaid, keda ta oli nimetanud pakkumuses. Juhul kui töövõtja soovib need alltöövõtjaid asendada, peab ta selle eelnevalt kirjalikult kooskõlastama tellijaga. Töövõtja valitud uued alltöövõtjad peavad konkreetse tööga seoses vastama vähemalt samadele nõuetele, mis oli esitatud pakkuja riigihanke kvalifitseerimistingimustes konkreetse tööga seoses. Tellijal on õigus keelduda alltöövõtja kasutamiseks nõusoleku andmisest, kui alltöövõtja ei vasta eelnimetatud nõuetele. Nõusoleku saamiseks esitab töövõtja tellijale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotluse alltöövõtjate kasutamiseks või vahetamiseks, näidates ära need tööd, mille ulatuses töövõtja soovib alltöövõttu teostada või alltöövõtjaid vahetada ning esitab koos taotlusega



andmed ja dokumendid, mille alusel on tellijal võimalik hinnata alltöövõtja vastavust eelnimetatud tingimustele;

**3.3.4.** Töövõtja peab tellijaga kooskõlastama kõik alltöövõtjad, kui alltöövõtu korras tellitava konkreetse töö maksumus ületab 10 (kümme) protsenti lepingu hinnast (arvestatuna summast koos käibemaksuga), kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Pakkumuses nimetatud alltöövõtjaid täiendavalt kooskõlastama ei pea;

**3.3.5.** Tellijal on õigus nõuda tellijaga mittekooskõlastatud alltöövõtjate eemaldamist tööde tegemiselt ning vajaduse korral peatada tööde tegemine kuni lepingus sätestatud nõuetele vastavate alltöövõtjate kaasamiseni töövõtja poolt.

### **3.4. Tegevused ehitusprojekti alusel korraldatava hankemenetluse käigus**

**3.4.1.** Töövõtja on kohustatud tellijale andma selgitusi ehitusprojekti kohta ja esitama vajalikud täpsustavad või selgitavad lahendused (nt täiendavad joonised ja muud ehitust puudutavad, täpsustavad ning selgitavad juhised) 2 (kahe) tööpäeva jooksul tellija selgitustaotluse laekumisest arvates. Selguse mõttes avaldab tellija, et nimetatud lühike tähtaeg on määratud tulenevalt riigihangete seadusest, millest tulenevalt peab tellija esitama selgitused ehitustööde riigihankes (sh ehitusprojekti kohta) osalevatele isikutele piiratud tähtaja jooksul.

### **3.5. Tegevused projekteerija järelevalve osutamise käigus**

**3.5.1.** Töövõtja kohustub ehitustööde käigus:

**3.5.1.1.** võtma vahetult osa projekteerimis- ja ehituskoosolekutest (vastavalt vajadusele ning tellija nõudmisele, kuid mitte harvem 2 korda kuus);

**3.5.1.2.** andma ehitusperioodil kerkivatele erialaprobleemidele ekspertlahendused;

**3.5.1.3.** teostama projekteerija järelevalvet ning kontrollima, et ehitis oleks rajatud vastavalt ehitusprojektile;

**3.5.1.4.** hindama ehitustööde teostamise ajal ehitaja ettepanekuid ehitusprojekti kirjeldatud materjalide, ehitustoodete, seadmete või asjade asendamiseks samaväärsete materjalide, ehitustoodete, seadmete või asjadega ning kinnitama tellijale kirjalikult ehitaja pakutud lahenduste samaväärsust või mittevastavust ehitusprojekti esitatud nõuetele;

**3.5.1.5.** enne mistahes muudatustöö vajalikkuse või asjakohasuse kohta kolmandatele isikutele (nt ehitajale) seisukoha avaldamist konsulteerima seda eelnevalt tellijaga. Töövõtja peab enne ehitusprojekti muudatustööde sisseviimist kontrollima muudatuste mahtude õigsust ja tehniliste lahenduste nõuetele vastavust, s.h andma hinnangu tellija poolt määratud ehitustööde piirmaksumusele;

**3.5.1.6.** võtma osa ehitise vastuvõtmisega seotud toimingutest (sh ülevaatused, vastuvõtmine, kasutusloa taotlemise toimingutega seonduv jm).

### **3.6. Nõuded kvaliteedile**

**3.6.1.** Töövõtja teeb tööd kehtivate õigusaktide ja lepingus kokkulepitud nõuete (sh kvaliteedinõuete) kohaselt. Kui lepingus ei ole sätestatud täpsemaid nõudeid tööde kvaliteedi kohta ja need ei tulene ka õigusaktidest, peab töövõtja juhinduma analoogsest õigusaktist, standardist, normist, juhise, kvaliteedimäärangust, mis on kasutuses samas majandusruumis ja kliimavöötmes arvestades RHS §88 lg 2 sätestatud ning teostama tööd asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga järgides tööde tegemisel head projekteerimistava. Lepingu täitmise ajal õigusaktides ja lepingus viidatud kohustuslike nõuete (standardist, normist,

juhisest, kvaliteedimäärangust) muutumisel tuleb töö viia muutunud nõuetega vastavusse.

- 3.6.2.** Tellija kohustub töövõtjat teavitama töö mittevastavusest 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast mittevastavuse avastamist, andes puuduste kõrvaldamiseks mõistliku aja, mis võimaldab töövõtjal suuremate kulutusteta ilmnenu mittevastavused kõrvaldada.

## **4. KINDLUSTUS**

- 4.1.** Töövõtja sõlmib enne tööde alustamist, kuid hiljemalt 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist omal kulul vabatahtliku vastutuskindlustuse (tsiviilvastutuskindlustuse) lepingu, mis peab vasta järgmistele tingimustele:

**4.1.1.** kindlustusandja peab hüvitama kahju, mille töövõtja on oma erialases tegevuses tekitanud kolmandale isikule kindlustusperioodil toimunud kindlustusjuhtumi tagajärjel. Kindlustuslepingu tähenduses peetakse kolmanda isikuna silmas ka käesoleva lepingu järgset tellijat;

**4.1.2.** Kindlustusleping peab olema sõlmitud koguriskikindlustuse põhimõttel (muuhulgas hõlmama seoses kindlustusjuhtumiga õigusabile tehtud kuludid) ning ei tohi sisaldada ebaharilikke või heade kindlustustavadega vastuolus olevaid välistusi;

**4.1.3.** Muuhulgas peab kindlustusleping võimaldama mittenõuetekohase töö või teenuse ümbertegemise, parandamise või asendamise kulude ning sellega kolmandale isikule (sh käesoleva lepingu järgsele tellijale) tekkiva võimaliku kahju hüvitamist;

**4.1.4.** Kindlustusleping peab olema sõlmitud konkreetselt lepingus sätestatud tööde/objekti osas (mitte kõikidele töövõtja poolt kindlustatavatele objektidele või tegevustele kui kogumile);

**4.1.5.** Kindlustuslepingu kindlustusperiood peab algama hiljemalt 12 (kaheteistkümne) tööpäeva jooksul käesoleva lepingu jõustumisest ning kestma vähemalt kuni lepingu kohaselt teostatava projekteerija järelevalve perioodi lõppemiseni;

**4.1.5.1.** Kui projekteerija järelevalve periood mistahes põhjusel lõpeb hiljem kui lepingus eeldatud kuupäev, teatab tellija sellest kirjalikult töövõtjale ning töövõtja kohustub 10 (kümne) tööpäeva jooksul tellija teate saamisest pikendama kindlustuslepingu järgset kindlustusperioodi kuni projekteerija järelevalve perioodi eeldatava lõppemiseni ning esitama tellijale selle tõendamiseks kindlustuslepingu poliisi koopia;

**4.1.5.2.** Töövõtja kohustub kandma eelmises punktis kirjeldatud kindlustusperioodi pikendamisega seotud kulud juhul, kui projekteerija järelevalve periood mistahes põhjusel lõpeb kuni 12 (kaksteist) kuud eeldatust hiljem. Juhul, kui projekteerija järelevalve periood lõpeb rohkem kui 12 (kaksteist) kuud eeldatust hiljem asjaolu tõttu, mille eest töövõtja ei vastuta, kannab tellija kindlustusperioodi pikendamisega seotud tõendatud kulud pikendatud kindlustusperioodi eest, mis ületab 12 kuud;

**4.1.5.3.** pikendatud kindlustusleping (kindlustusperiood) peab hõlmama muuhulgas kindlustusjuhtumeid, mis toimusid või ilmnesisid esialgse kindlustuslepingu kindlustusperioodil (tagasiulatuva kaitsega kindlustusleping).

**4.1.6.** Kindlustuslepingu nõuete esitamise periood ja kahjust teatamise laiendatud periood peab hõlmama nii kindlustusperioodi kui ka täiendavalt vähemalt 36

(kolmekümne kuue) kuu pikkust kindlustusperioodile järgnevat perioodi. Kindlustusperioodi muutmisel (pikendamisel) kohustub töövõtja kindlustuslepingus vastavalt pikendama ka nõuete esitamise perioodi ja kahjust teatamise laiendatud perioodi.

**4.2.** Töövõtja kohustub enne kindlustuslepingu sõlmimist kooskõlastama sõlmitava kindlustuslepingu tingimused tellijaga, kellel on õigus kontrollida ning mitte kooskõlastada lepingus sätestatud tingimustele mittevastavat kindlustuslepingu projekti. Töövõtja kohustub jätma tellijale kindlustuslepingu tingimuste kooskõlastamiseks aega vähemalt kolm tööpäeva.

**4.3.** Juhul kui lepingu kestel esineb kindlustusjuhtum ja kindlustuslepingu alusel teostatakse tellijale väljamakseid, mille tõttu kindlustuskate väheneb, siis on töövõtjal kohustus 10 (kümne) tööpäeva jooksul tellijale teate saamisest taastada kindlustuskate lepingus kokkulepitud summale ning esitada tellijale selle tõendamiseks kindlustuslepingu poliisi koopia.

## **5. TÖÖDE TEGEMISE TÄHTAJAD**

**5.1.** Töövõtja kohustub tööd lõpetama ja need tellijale üle andma lepingus kokku lepitud tähtajaks. Juhul kui lepingus on kokku lepitud tööde vahetähtajad, kohustub töövõtja vastavad tööd üle andma kokkulepitud vahetähtaegadeks.

**5.2.** Pool kohustub mõistliku aja jooksul teavitama teist poolt selliste asjaolude ilmnemisest, mis võivad takistada töö nõuetekohast (sh tähtaegset) tegemist või lepingu muul viisil täitmist, olenemata asjaolude tekkepõhjusest.

**5.3.** Töövõtjal on õigus nõuda täitmisaja pikendamist järgmiste asjaolude ilmnemisel, kui selliste asjaolude tõttu viibib või võib viibida tööde üleandmine:

**5.3.1.** vääramatud jõud;

**5.3.2.** vead või puudused tellija poolt või korraldusel koostatud lähteülesandes;

**5.3.3.** Tellija viivitab töövõtjale tööde teostamiseks vajalike lähteandmete või – dokumentide üleandmisega;

**5.3.4.** Tellija soovib ehitusprojekti selliste muudatuste sisseviimist, mida loetakse lepingu tähenduses lisatööks ning sellised muudatused põhjustavad tööde kestuse pikenemist;

**5.3.5.** töövõtja on lepingu alusel lepingu täitmise peatanud ja sellise peatamise korral on töövõtjal õigus nõuda tähtaegade pikendamist;

**5.3.6.** muud lepingus sätestatud alused.

**5.4.** Töövõtjal on õigus nõuda tähtaegade pikendamist üksnes juhul, kui ta on pikendamise aluseks olevast asjaolust tellijat viivitamata (kuid siiski hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul) kirjalikult teavitanud ning esitanud hiljemalt 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul pärast seda, kui töövõtja sai või pidi sellisest asjaolust teada saama, kirjaliku ettepaneku koos sündmuste või asjaolude detailse kirjeldusega, millest tulenevalt töövõtja soovib lepingus sätestatud tähtaegu pikendada. Pooled on pärast töövõtjalt sellekohase teate saamist kohustatud teisele poolele olulisi lisakulutusi tekitamata tagama tingimused tööde jätkamiseks või vähendama võimalike takistuste mõju poolte kasutuses olevate vahenditega. Tellija on kohustatud ettepaneku saamisest sellega nõustuma või esitama põhjendatud seisukoha sellest keeldumise kohta 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast ettepaneku saamist.

## **6. LEPINGU MUUTMINE**

### **6.1. Muudatustööd ja nende maksumuse hindamine**

- 6.1.1.** Tellijal on õigus alata muudatustöid igal ajal enne täitmise akti väljastamist. Töövõtja on kohustatud tellija taotletud muudatustöid tegema ja ta on sellega seotud, välja arvatud siis, kui töövõtja teatab tellijale 5 (viie) tööpäeva jooksul koos põhjendustega, et ta ei ole pädev muudatustöid tegema.
- 6.1.2.** Töövõtjal on õigus igal ajal, arvestades Töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha Tellijale ettepanekuid Tööde lahenduste osas niivõrd, kuivõrd need lahendused on Töövõtja parima arusaama kohaselt vajalikud Ehitise parema ruumilise ja tehnilise lahenduse, kvaliteedi, vastupidavuse või optimaalsema valmimise tagamiseks. Töövõtja esitab Tellijale eelnimetatud ettepanekud kas töönõupidamistel, milliste esitamine protokollitakse, või kirjalikult koos asjakohaste põhjendustega. Tellija vaatab esitatud ettepanekud läbi ja teavitab Töövõtjat oma seisukohast järgneval töönõupidamisel või kirjalikult esitatud ettepaneku korral 5 (viie) tööpäeva jooksul alates vastava ettepaneku saamisest. Juhul kui tellija ei ole vastanud töövõtja ettepanekule järgneval töönõupidamisel või kirjalikult 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast ettepaneku saamist, eeldatakse, et tellija on töövõtja ettepaneku tagasi lükanud.
- 6.1.3.** Olenemata sellest, kas muudatustöö on algatanud tellija või töövõtja, lepitakse enne muudatustööde tegemist kokku muudatustööde tegemises koos kõikide nendega kaasnevate mõjudega sh tööde teostamise ajagraafikule ja maksumusele.
- 6.1.4.** Muudatustööde tegemiseks sõlmivad pooled, kui ei ole kokku lepitud teisiti, kirjaliku kokkuleppe muudatustööde tegemise kohta.

### **6.2. Lisatööd**

- 6.2.1.** Töövõtja teeb lisatöid üksnes tellija ja töövõtja sõlmitud kirjaliku kokkuleppe alusel. Töövõtja ei ole kohustatud lisatöid tegema, kui pooled lisatööde tegemises kokku ei lepi.
- 6.2.2.** Juhul kui pooled soovivad lisatööde tegemises kokku leppida, peab lisatööde kokkulepe sisaldama vähemalt järgmist, kui ei ole kokku lepitud teisiti:
  - 6.2.2.1.** lisatööde maht, sisu ja kirjeldus;
  - 6.2.2.2.** lisatööde maksumus (kalkulatsioon);
  - 6.2.2.3.** mõju lepingu hinnale;
  - 6.2.2.4.** lisatööde tegemise kirjeldus;
  - 6.2.2.5.** lisatööde tegemise ajakava;
  - 6.2.2.6.** vajaduse korral andmed lisatööde algataja kohta ja algatamise põhjuste kirjeldus.

## **7. TÖÖDE ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTMINE**

- 7.1.** Juhul kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, esitab töövõtja tellijale iga makseposti järgsete projekteerimistööde valmimisel vastavas vaheetapis tehtud tööde rahalise akti. Kui lepingus on sätestatud tehtud tööde rahalise akti vorm, kohustub töövõtja akti esitama ette antud vormi kohaselt.
- 7.2.** Tellija kohustub tehtud tööde rahalise akti läbi vaatama 10 (kümne) tööpäeva jooksul, kinnitades akti või esitades põhjendused akti kinnitamisest keeldumise kohta. Tehtud tööde rahalise aktiga fikseeritakse maksepostide järgsete tööde teostamine, kuid nimetatud akti allkirjastamist ei loeta tööde üleandmiseks lepingu tähenduses.
- 7.3.** Kui pooled ei saavuta osade tööde puhul kokkulepet nende teostatuse või valmidusastme suhtes, on töövõtjal õigus nõuda nende tööde akteerimist, mille osas poolte vahel puudub

vaidlus. Sellisel juhul on töövõtja kohustatud esitama tellijale parandatud tehtud tööde rahalise akti nende tööde kohta, mille teostatuse ja valmidusastmega seoses poolte vahel vaidlust ei olnud.

#### **7.4. Üleandmise ja vastuvõtmise protseduur**

- 7.4.1.** Tööde üleandmine ja vastuvõtmine toimub pärast ehitusprojekti lõplikku valmimist.
- 7.4.2.** Töövõtja peab töö üleandmisel tagama, et kõik dokumendid, materjalid, andmekandjad ja failid oleksid nõuetekohases ja tellijaga kooskõlastatud vormis (s.h dwg, ifc, pdf) ning et eri vormingutes failid oleksid sisult identsed.
- 7.4.3.** Tööd loetakse tellijale üleantuks poolte poolt allkirjastatud täitmiskirja alusel, milles on fikseeritud üleantava ehitusprojekti koosseisu kuuluvate dokumentide nimetused, eksemplaride arv ja üleandmise aeg.
- 7.4.4.** Tellijal on õigus mõistliku aja jooksul esitada töövõtjale nõudeid seoses tööde kvaliteediga ja pärast tööde vastuvõtmist tellija poolt, kui puudused või mittevastavused töödes avastatakse pärast tööde vastuvõtmist. Sellisel juhul kohustub töövõtja ehitusprojekti esinenud puudused ja mittevastavused kõrvaldama 7 (seitsme) tööpäeva jooksul nendest teavitamisest tellija poolt või suuremahuliste tööde puhul võib tellija anda töövõtjale võimalusel ka pikema mittevastavuste kõrvaldamise tähtaja

### **8. LEPINGU HIND JA TASUMISE KORD**

#### **8.1. Lepingu hind**

**8.1.1.** Lepingu hind on poolte poolt lepingus kokku lepitud summa, mis on väljendatud ilma käibemaksuta summana ning mis koosneb tööde üldmaksumusest. Tööde üldmaksumus, v.a. p-s viidatud 8.1.1.1. erandi, ei sõltu inflatsioonist, ehitushinnaindeksi muutusest ega muudest teguritest.

**8.1.1.1.** Lepingu raames teostatava tööprojekti(de) eest makstavat tasu (igakuiseid makseid) korrigeeritakse alates ehituslepingu sõlmimisele järgnevast kalendrikuust iga-aastaselt vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinna indeksi (THI) muutusele võrreldes ehituslepingu sõlmimisele eelnenud 12-kuu muutusega. Negatiivset THI muutust arvesse ei võeta. Selguse huvides näide indekseerimise kasutamise kohta:

- (i) ehituslepingu sõlmimisele eelnenud 12-kuulise perioodi THI muutus on 1,30%.
- (ii) tööprojekti eest järgneva 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvad igakuised maksed arvutatakse ümber +1,3%.
- (iii) Kui THI on ehituslepingu sõlmimisest järgneva 12 kuu möödudes suurenenud nt 1,5%, arvutatakse eelmise indekseerimisega juba muudetud hinnad uuesti +1,5% võrra.

**8.1.2.** Lepingu nõuetekohase täitmise korral on tellija kohustatud töövõtjale tasuma tööde üldmaksumuse (sh muudatus- ja lisatööde maksumuse, kui nende tegemises on kokku lepitud).

**8.1.3.** Juhul kui töövõtja leiab, et tal on lepingust või õigusaktidest tulenevalt õigus nõuda lisakulude hüvitamist, on tal sellekohane õigus üksnes juhul, kui ta on kulude suurenemise aluseks olevast asjaolust tellijat mõistliku aja jooksul (kuid siiski hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul) kirjalikult teavitanud ning esitanud kirjalikult sündmuse või asjaolude kirjelduse, millele tuginedes töövõtja soovib kulude hüvitamist taotleda, hiljemalt 30 (kolmekümne) tööpäeva jooksul pärast seda, kui töövõtja sai teada või pidi sellisest asjaolust teada saama.

## **8.2. Tasumise kord**

- 8.2.1.** Tööde eest tasumine toimub nn maksepostide alusel, tingimusel, et töövõtja on saavutanud maksepostis kirjeldatud ehitusprojekti valmidusastme.
- 8.2.2.** Tellija kohustub maksegraafiku või tehtud tööde rahalise akti alusel esitatud arved tasuma 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul pärast arve kättesaamist, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Lepingujärgselt töövõtjale tasumisele kuuluva viimase makse teeb tellija pärast täitmiskirja allkirjastamist. Tellija teeb maksed töövõtja arvelduskontole. Tellija võib oma kohustuseks olevaid rahalisi makseid teha ka kolmandate isikute kaudu ning sellisel juhul loetakse tellija kohustused töövõtja ees vastavas ulatuses täidetuks.
- 8.2.3.** Tellijal on õigus teha töövõtjale tasumisele kuuluvate maksetega seoses tasaarveldusi või kinnipidamisi üksnes lepingus või õigusaktides sätestatud korras.
- 8.2.4.** Tellijal ei ole õigust tasuda töövõtja poolt või tema korraldusel tehtud tööde eest alltöövõtjatele või mistahes kolmandatele isikutele ilma töövõtja kirjaliku nõusolekuta ega nõuda töövõtjalt andmeid alltöövõtjatele ega kolmandatele isikutele tehtud või tehtavate maksete kohta, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 8.2.5.** Tasud ja maksed tellija kohustuste (sh tasud lubade, riigilõivude jm) eest, kui lepingus on sätestatud, et sellised kohustused ei kuulu töövõtja kohustuste hulka, tasub tellija otse tasu saamiseks õigustatud isikutele.

## **9. VASTUTUS JA ÕIGUSKAITSEVAHENDID**

### **9.1. Vastutuse alused**

- 9.1.1.** Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et vältida teisele poolele kahju tekitamist, vähendada tekkinud kahjusid ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine.
- 9.1.2.** Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kaasnevad põhjendatud kulutused.
- 9.1.3.** Poolel ei ole õigust taotleda lepingu muutmist põhjustel, mis on tingitud poole omapoolsest lepingu rikkumisest.
- 9.1.4.** Juhul kui lepingus on töövõtjaks märgitud mitu isikut (ühispakkujad), vastutavad nad lepinguga võetud kohustuste täitmise eest tellija ees solidaarselt.
- 9.1.5.** Juhul kui töövõtja rikub lepingut ja seab sellega ohtu tööde nõuetekohase (sh tähtaegse) valmimise, on tellijal õigus teha vastavad tööd ise või kasutada selliste tööde tegemiseks kolmandaid isikuid, kui tellija on andnud töövõtjale mõistliku lisatähtaja puuduste kõrvaldamiseks, kuid töövõtja ei ole puudusi kõrvaldanud ka lisatähtaja jooksul. Kõik sellega kaasnevad mõistlikud ja põhjendatud kulud kohustub töövõtja tellijale hüvitama tellija kirjaliku nõude alusel.
- 9.1.6.** Tellija antavad juhised peavad olema kooskõlas õigusaktidega. Juhul kui tellija nõuab töövõtjalt sellise juhise järgimist, mille järgimine võib ohustada inimeste tervist, elu, vara või keskkonda või tellija juhise järgimise tõttu ei oleks ehitisele võimalik saada kasutusluba (kui see on nõutav), kohustub töövõtja sellele kirjalikult tellija tähelepanu juhtima. Kui tellija hoolimata töövõtja kirjalikust teatest nõuab eelviidatud juhise järgimist ja juhise järgimisega kaasneksid eelkirjeldatud tagajärjed, on töövõtjal õigus keelduda tellija juhise järgimisest. Juhul kui sellise erimeelsuse tõttu ei ole objektiivselt võimalik lepingu täitmist jätkata, on töövõtjal õigus lepingu täitmine peatada.
- 9.1.7.** Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab väärmatu jõud. Väärmatu jõu

esinemisest tuleb teist poolt viivitamata kirjalikult teavitada. Vääramatu jõu esinemist peab tõendama see pool, kes soovib viidata nimetatud asjaolule, vabaneda õigusaktidest või lepingust tulenevate kohustuste täitmisest või vastutusest endale võetud kohustuste rikkumise eest. COVID-19 tulenevaid asjaolusid ei peeta vääramatu jõu asjaoludeks. Ilmastikutingimusi ei loeta vääramatuks jõuks, kui sellised ilmastikutingimused vastaval aastaajal ei erine oluliselt Eesti tavapärastest ilmastikutingimustest.

- 9.1.8.** Lepingu rikkumise korral vastaspoole suhtes õiguskaitsevahendi valik ja rakendamise ulatus on õiguskaitsevahendit rakendava poole kaalutusõigus arvestades Lepingus ja seadusandlusest tulenevaid õigusi.

## **9.2 Viivised ja leppetrahv**

- 9.2.1.** Kui pool rikub lepingust tulenevat maksekohustust, on teisel poolel õigus nõuda viivist alates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni makse tegeliku tasumise päevani lepingus sätestatud viivisemäära ulatuses. Kui lepingus ei ole viivisemäära sätestatud, on poolel õigus nõuda viivist seaduses sätestatud määras. Poolel on õigus viivis tasaarvestada teisele poolele tasumisele kuuluvate summadega õigusaktides ettenähtud korras.
- 9.2.2.** Tellijal on õigus nõuda töövõtjalt leppetrahvi rikkumiste eest poolte poolt lepingus kokku lepitud ulatuses. Tellija on kohustatud leppetrahvi nõude esitama või nõude esitamisest teatama mõistliku aja jooksul alates päevast, mil ta sai või pidi rikkumisest teada saama.
- 9.2.3.** Tellija poolt töövõtja suhtes rakendatavate leppetrahvide summa ei ületa 20 (kakskümmend) protsenti lepingu hinnast (arvestatuna summast ilma käibemaksuta), kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 9.2.4.** Tellijal on õigus Tellijal on õigus ühepoolsest tasaarveldada töövõtjale maksmisele kuuluvast maksetest lepingust tulenevaid ja tellija poolt rakendatud leppetrahve ning tekitatud kahju korral kahjuhüvitiisi.
- 9.2.5.** Tellijal on õigus mitte nõuda tööde vahetähtaegade ületamisest tingitud leppetrahve juhul, kui töövõtja vaatamata vahetähtaegade ületamisele annab põhiprojekti tellijale üle Lepinguga kokkulepitud tähtajaks.

## **9.3. Lepingu peatamine**

- 9.3.1.** Tellijal on õigus tööde tegemine või lepingu täitmine tervikuna peatada järgmistel juhtudel, ilma et sellega kaasneks töövõtja õigus pikendada lepingu tähtaega ja nõuda tellijalt sellega kaasnevate kulutuste hüvitamist:
- 9.3.1.1.** punktides 3.3.5 (alltöövõtjad) ja 11.1.3 (spetsialistid) sätestatud alustel – õigus peatada tööd, teatades sellest 3 (kolm) tööpäeva ette;
- 9.3.1.2.** tellijal on põhjendatud kahtlusi töövõtja tahtes ja võimes (sh kvalifikatsioonis) lepingut nõuetekohaselt täita – õigus peatada tööd, teatades sellest 3 (kolm) tööpäeva ette;
- 9.3.2.** Töövõtjal on õigus tööde tegemine või lepingu täitmine tervikuna peatada ja nõuda lepingu tähtaja pikendamist peatamise aja võrra ning sellega kaasnevate kulutuste hüvitamist tellijalt, kui:
- 9.3.2.1.** tellija viivitab lepingus kokkulepitud maksekohustuse täitmisega 10 (kümme) tööpäeva või rohkem – õigus peatada lepingu täitmine kuni maksekohustuse täitmiseni;
- 9.3.2.2.** tellija ei anna töövõtjale hoolimata tema nõudmisest enam kui 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul teavet, mis on vajalik lepingu täitmiseks ning selle puudumise tõttu on takistatud tööde tegemine tervikuna – õigus peatada lepingu täitmine kuni vajaliku teabe saamiseni tellijalt.

**9.3.3.** Kui lepingu täitmine on peatunud 10 (kümme) tööpäeva või enam, koostavad pooled ühe poole nõudmisel kirjaliku tehtud tööde rahalise akti tehtud tööde protsentuaalse valmidusastme kohta. Kui pool on esitanud nõude tööde valmidusastme fikseerimiseks, toimub tehtud tööde ülevaatamine ja hindamine hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast vastava nõude kättesaamist. Tööde mahu osas kokkuleppele mitte jõudmise korral kaastakse hinnangut andma poolte poolt ühiselt valitav erapooletu ekspert.

#### **9.4. Lepingust taganemine**

**9.4.1.** Tellijal on õigus lepingust taganeda, kui töövõtja viivitab tööde alustamisega 21 (kakskümmend üks) kalendripäeva või rohkem.

#### **9.5. Lepingu ülesütlemine**

**9.5.1.** Tellijal on õigus leping korraliselt ja ilma, et see oleks tingitud töövõtjapoolsest lepingu rikkumisest, üles ütelda igal ajal. Sellisel juhul on töövõtjal õigus nõuda tasu kõikide akteeritud tööde eest, ning muude põhjendatud ja tõendatud kulude hüvitamist, mis kaasnevad töövõtjale seoses lepingu ülesütlemisega tellija poolt.

**9.5.2.** Tellijal on õigus leping erakorraliselt üles ütelda järgmistel juhtudel:

**9.5.2.1.** töövõtja ei ole esitanud ajagraafikut, lepingus nõutavaid tagatise või kindlustusi ega tee seda ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul;

**9.5.2.2.** töövõtja tegevusest või tegevusetusest tingitud mahajäämus ajagraafikust on 20 (kakskümmend) tööpäeva või rohkem, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, ja töövõtja ei ole mahajäämust likvideerinud ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul, mis ei ole siiski pikem kui 10 (kümme) tööpäeva;

**9.5.2.3.** tööde tegemise protsess või kvaliteet ei vasta lepingule ning töövõtja ei ole mittevastavusi kõrvaldanud ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul;

**9.5.2.4.** töövõtja ei täida lepingus kokku lepitud nõudeid või on tema tegevus muul viisil vastuolus lepinguga ja töövõtja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul;

**9.5.2.5.** töövõtja suhtes kuulutatakse välja pankrot;

**9.5.2.6.** töövõtja pole võimeline täitma lepingut ega suuda anda usaldusväärset tagatist lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise kohta tellija määratud mõistliku tähtaja jooksul;

**9.5.2.7.** vähendatakse Tellija finantseerimisvahendeid;

**9.5.2.8.** muudel õigusaktides sätestatud juhtudel, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

**9.5.3.** Kui tellija ütleb lepingu üles punkti 9.5.2 alusel, on töövõtjal õigus nõuda tasu tegelikult tehtud tööde eest, millest tellijal on õigus maha arvestada lepingu ülesütlemise ja tööde katkestamisega kaasnevad tõendatud kahjud, sh tööde kallinemisega kaasnevad kahjud, juba teostatud tööde kahjustumise ning tööde ümbertegemise kulud, samuti lepingu täitmisega seotud leppetrahvid ja viivised ning muud lepingu alusel maha arvestamisele kuuluvad summad (nt ettemaks jm). Tähtaegadest mittekinnipidamisega seotud leppetrahve arvestatakse kuni lepingu ülesütlemise jõustumiseni. Leppetrahvi maksimaalseks suuruseks on 10 (kümme) protsenti lepingu hinnast.

**9.5.4.** Töövõtjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda kui töövõtja on kasutanud lepingust tulenevat õigust lepingu peatamiseks ning peatamise aluseks olev asjaolu ei ole ära langenud 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul pärast seda, kui tellija tööde peatamisest teada sai või teada saada pidi.



**9.5.5.** Kui töövõtja ütleb lepingu üles punkti 9.5.4 alusel, on tellija kohustatud tasuma töövõtjale tegelikult tehtud tööde eest ja hüvitama töövõtjale kõik lepingu ülesütlemisega kaasnenud tõendatud kulud. Kui lepingus on kokku lepitud töövõtja õigus kohaldada leppetrahvi, arvestatakse seda kuni lepingu ülesütlemise jõustumiseni.

**9.5.6.** Lepingu ülesütlemise korral tehakse tehtud tööde ülevaatamine ja hindamine hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast lepingu ülesütlemise jõustumist.

## **10. AUTORIÕIGUSED**

- 10.1.** Töövõtja kinnitab, et talle kuuluvad kõik varalised autoriõigused lepingu alusel loodavale ja tellijale üleandmisele kuuluvale ehitusprojektile. Töövõtja kinnitab ühtlasi, et projekteerimistöö teostamise käigus loodud ja projekti lahutamatuks osaks olevatele autoriõigustega kaitstavatele teoste osas on kõigi projekteerimisprotsessi kaasatud töötajate ja/või alltöövõtjatega vajadusel sõlmitud vastavad lepingud, mis võimaldavad anda tellijale litsentsi teos(t)e kasutamiseks lepingus sätestatud tingimustel.
- 10.2.** Töövõtja poolt lepingu täitmise käigus tekkinud varalised autoriõigused lähevad tellijale üle (loetakse tellijale loovutatuks) ilma poolte täiendava kokkuleppeta alates ehitusprojekti (s.h selle erinevate staadiumite) vastuvõtmisest ja nende eest tasumisest tellija poolt. Tellija võib neid õiguseid kasutada, avaldada, loovutada või üle anda ning käesolevaga annab töövõtja selleks tagasivõtmatu nõusoleku.
- 10.3.** Isiklikud autoriõigused ehitusprojektile jäävad ehitusprojekti autorile.
- 10.4.** Tellijal ja projekteerimistöö alusel ehitatava ehitise igakordsel omanikul on õigus teha ehitusprojekti mõistlikke ja vajalikke muudatusi (sh muudatusi, mis hõlmavad tehnilisi lahendusi ja projekteeritava ehitise eesmärgipärast kasutamist) ilma töövõtja (autori) nõusolekuta. Mõistlikud ja vajalikud tehnilist laadi muudatused on muudatused, mis ei muuda projekteerimistöö arhitektuurset välisilmet või üldist olemust. Muudatusi, mis muudavad ehitusprojekti välisilmet või olemust, võib tellija teha töövõtja (autori) eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Juhul kui tellija on muudatuste tegemise tarvis korduvalt pöördunud töövõtja poole, ent töövõtja ei ole temale vastanud, on läinud pankrotti või töövõtja vastutav arhitekt isiklikult ei ole võimeline muudatusi tegema või pahatahtlikult takistab muudatuste tegemist, siis on tellijal õigus lasta vastavad muudatused teha kolmandal isikul (sh tellijal on õigus kasutada autori isiklikke õigusi).
- 10.5.** Käesoleva lepingu alusel autoriõiguste teostamise eest makstav tasu loetakse tasutuks projekteerimistööde eest tasumisega ning tellijal ei ole kohustust selliste õiguste eest töövõtjale või ehitusprojekti autorile täiendavalt tasuda. Kui tellija soovib teha ehitusprojekti lepingus sätestamata mahukaid muudatusi või täiendusi, sõlmitakse töövõtja või ehitusprojekti autoriga täiendav kokkulepe muudatuste või täienduste eest tasumiseks.
- 10.6.** Tellijal on õigus pärast ehitusprojekti vastuvõtmist (s.h selle osalist vastuvõtmist) kasutada ehitusprojekti lähtematerjalina ehitustööde riigihanke teostamiseks, sh õigusega väljastada ehitusprojekti vastavas riigihankemenetluses huvitatud isikutele.
- 10.7.** Juhul, kui leping mistahes põhjusel lõpeb või lõpetatakse ennetähtaegselt töövõtja süül või töövõtja vastutav arhitekt ei ole terviselikel põhjustel suuteline teostama töid ning töövõtja ei suuda tagada samaväärset vastutavat arhitekti või kuulutatakse välja töövõtja pankrot ja ehitusprojekti autorid ei ole võimelised ise lepingut täitma, siis loetakse, et tellijale on antud nõusolek lepingu täitmise käigus loodud ehitusprojekti tulenevate autoriõiguste (sh õigus kasutada isiklikke autoriõigusi) kasutamiseks. Sellisel juhul loetakse, et autoriõiguste eest makstav autoritasu on töövõtjale tasutud

lepingu alusel ehitusprojekti eest tasutud summadega ning tellijal ei ole kohustust töövõtjale, ehitusprojekti autoritele või mistahes kolmandatele isikutele selle eest täiendavalt tasuda.

- 10.8.** Pooled on kohustatud autoriõiguste teostamisel hoiduma teise poole õiguste ja huvide kahjustamisest. Töövõtja kohustub hüvitama tellijale ehitusprojekti autori/te poolt autoriõiguste võimaliku teostamisega või tellija õiguste piiramisega tellijale tekitatud kahju ja kulusid, 30 (kolmekümne) päeva jooksul tellija kirjaliku nõude saamisest arvates. Tellija kohustub hüvitama töövõtjale või ehitusprojekti autorile tellija poolt ehitusprojekti autori või töövõtja autoriõiguste ebaõige kasutamise eest töövõtjale või ehitusprojekti autorile tekitatud kahju 30 (kolmekümne) päeva jooksul.

## **11. TEABEVAHETUS JA KOOSTÖÖ**

### **11.1. Poolte esindajad ja nende volitused lepingu täitmisel**

- 11.1.1.** Tellija ja töövõtja esindajate nimed ja isikud nimetatakse lepingus või teisele poolele esitatavas volikirjas. Juhul kui lepingus on töövõtjaks märgitud mitu isikut (ühispakkujad), on töövõtja esindajaks lepingu täitmisega seotud toimingute teostamisel ühispakkujate poolt ühiselt volitatud ühispakkuja.
- 11.1.2.** Kui lepingus ei ole poole esindaja volituste ulatust eraldi kindlaks määratud, eeldatakse, et poole esindajal on tööde tegemisel (sh nende üleandmisel ja vastuvõtmisel) kõik poole õigused ja kohustused, välja arvatud õigus muuta ja lõpetada lepingut, kuna see õigus peab sõnaselgelt tulenema õigusaktist, lepingust või volikirjast.
- 11.1.3.** Töövõtja peab lepingu täitmisel töövõtja esindajana kasutama neid spetsialiste, keda ta oli nimetanud pakkumuse koosseisus olevates dokumentides või kui nende nimetamine oli hankedokumentide kohaselt lubatud hilisemalt, siis spetsialiste, kelle pädevus on lepingu täitmiseks vastav. Juhul kui töövõtja soovib spetsialistid asendada, peab ta selle eelnevalt kirjalikult kooskõlastama tellijaga. Töövõtja valitud uued spetsialistid peavad vastama vähemalt samadele nõuetele, mis oli esitatud pakkuja riigihanke tingimustes konkreetse tööga seoses. Tellijal on õigus keelduda spetsialisti kasutamiseks nõusoleku andmisest, kui spetsialist ei vasta eelnimetatud nõuetele. Nõusoleku saamiseks esitab töövõtja tellijale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotluse spetsialisti kasutamiseks või vahetamiseks ning esitab koos taotlusega andmed ja dokumendid, mille alusel on tellijal võimalik hinnata spetsialisti vastavust eelnimetatud tingimustele. Pakkumuse koosseisus olevates dokumentides nimetatud spetsialiste täiendavalt kooskõlastama ei pea. Tellijal on õigus nõuda tellijaga mittekooskõlastatud spetsialistide eemaldamist tööde tegemiselt ning vajaduse korral peatada tööde tegemine kuni lepingus sätestatud nõuetele vastavate spetsialistide kaasamiseni töövõtja poolt.
- 11.1.4.** Kui pool leiab, et teise poole esindaja või muu poole nimel või korraldusel tegutsev isik ei ole pädev ning seetõttu on takistatud töö tegemine või võib kannatada töö kvaliteet, on pool kohustatud sellest teisele poolele viivitamata teatama.
- 11.1.5.** Lepingus sätestatud kontaktisikute muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

### **11.2. Koosolekud ja nõupidamised. Teave töö käigu kohta**

- 11.2.1.** Korralisi töönõupidamisi peetakse vähemalt kaks korda kuus, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Erakorraline töönõupidamine toimub ühe poole nõudmisel hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul pärast sellekohase kirjaliku teate esitamist

teisele poolele. Korralisi töönõupidamisi juhhib tellija, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Kui ei ole lepitud kokku teisiti, siis toimuvad korralised töönõupidamised füüsilise kohalolekuga (s.t mitte videokonverentsi vms tehnilise lahenduse vahendusel).

- 11.2.2.** Nõupidamiste käigu ja sisu protokollib töövõtja esindaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Poolte esindajad allkirjastavad nõupidamiste protokollid hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul pärast koosoleku toimumist. Juhul kui pool ei nõustu protokollis sisuga, ei ole tal õigust keelduda protokollis allkirjastamast ning sellisel juhul lisatakse protokollis poolte eriarvamused ja allkirjastatakse see. Juhul kui pool keeldub eeltoodust hoolimata protokollis allkirjastamast, tehakse protokollis märge teise poole allkirjastamisest keeldumise kohta ning protokoll loetakse pooltele siduvaks. Käesolev punkt laieneb kõikidele lepingu alusel ja sellega seoses poolte vahel vormistatavatele dokumentidele, kui lepingust ei tulene teisiti.
- 11.2.3.** Tellijal on igal ajal õigus töövõtjalt nõuda teavet töö käigu kohta. Töövõtja peab tellija nõudel esitama korrapäraselt teavet töö käigu kohta, edastades tellija nõutavad andmed ja üksikasjad.

### **11.3. Teadete edastamine**

- 11.3.1.** Teated ja muu teave peab olema esitatud eesti keeles.
- 11.3.2.** Kõikidel juhtudel, kui lepingus on sätestatud kirjaliku vormi nõue, tähendab see ka kirjaliku vormiga võrdselt elektroonilist (digitaalallkirjastatud) vormi. Juhul kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti, loetakse teade teisele poolele edastatuks, kui see on lepingus märgitud aadressil käest-kätte (tõendi vastu) üle antud, saadetud tähtkirja või kulleriga või e-posti teel digitaalallkirjastatuna edastatud.
- 11.3.3.** Teated, mis lepingu kohaselt ei pea olema kirjalikus vormis, peavad olema koostatud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (nt e-kirjana vm). Igal sellisel dokumendil peab olema märgitud dokumendi koostaja ja allkirjastaja nimi ning ametikoht, dokumendi koostamise kuupäev ja vajaduse korral kellaaeg.
- 11.3.4.** Pool kohustub kirjalikult ja viivitamata (kuid siiski hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul) teavitama teist poolt selliste asjaolude ilmnemisest, mis võivad takistada töö nõuetekohast (sh tähtaegset) tegemist (mõju tähtajale, hinnale, kvaliteedile, vastupidavusele vm) või lepingu muul viisil täitmist (õnnetused vm asjaolud), olenemata asjaolude tekkepõhjusest.

### **11.4. Teabe konfidentsiaalsus**

- 11.4.1.** Leping on konfidentsiaalne. Konfidentsiaalsuskohustus kehtib nii lepinguperioodil kui ka tähtajatu pärast lepingu lõppemist.
- 11.4.2.** Poolel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele teavet lepingu sisu, teise poole finantsseisundi, finantseerimisallikate, juhtimissüsteemi ega majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud järgmistel juhtudel:
- 11.4.2.1.** teabe avaldamise kohustus on ette nähtud seaduses;
- 11.4.2.2.** pool annab teabe avaldamiseks kirjaliku nõusoleku;
- 11.4.2.3.** pool annab teavet advokaatidele, õigusnõustajatele, audiitoritele, finantsnõustajatele, krediidiastutustele ja alltöövõtjatele, kui see on lepingu täitmise korraldamise eeldus ning tingimusel, et nimetatud isikud hoiavad saadud teavet konfidentsiaalsena;
- 11.4.2.4.** tellija annab teavet projektijuhtimisteenuse ning omanikujärelevalve teostajale;
- 11.4.2.5.** tellija annab teavet riigihangete registrile ja muudele pädevatele riigiasutustele, sh vajaduse korral ehitise tulevastele kasutajatele.

## **12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

- 12.1.** Pooled kohustuvad rakendama kõiki asjakohaseid abinõusid, et lahendada lepingust tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel, lähtudes heast äritavast ja mitte kahjustades seejuures teise poole lepingust ja õigusaktidest tulenevaid seaduslikke õigusi ja huve.
- 12.2.** Vaidluse lahendamiseks võivad pooled nimetada mõlemale poolele sobiva eksperdi. Ekspertiisitasu maksab lepingu pool, kelle süü tuvastati ekspertiisi käigus. Eksperti kasutamine ei piira ega vähenda poole õigust pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse.
- 12.3.** Läbirääkimiste teel kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused õigusaktidega ettenähtud korras. Sellisel juhul kohaldatakse vaidluse lahendamisele Eesti Vabariigi õigust ning vaidlused lahendatakse Tartu Maakohtus.

## **13. LÕPPSÄTTED**

- 13.1.** Poolel on õigus loovutada lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi osaliselt või tervikuna üksnes teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul. Poolel on õigus keelduda loovutamiseks nõusoleku andmisest muu hulgas juhul, kui see on seotud julgeolekukaalutlustega ning õigusaktidest tulenevate nõuete või piirangutega.
- 13.2.** Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtki kohustust, mis tuleneb õigusaktidest, poole põhikirjast, põhimäärusest või muust poole jaoks kohustuslikust dokumendist või nõudest ning lepingu sõlmimine ei ole vastuolus poole varem sõlmitud lepingutega.
- 13.3.** Seoses Venemaa Föderatsiooni agressiooniga Ukraina vastu on Euroopa Liit kehtestanud Venemaa ning Valgevene Vabariigi suhtes majandussanktsioonid, mis muuhulgas hõlmavad endas ekspordi- ja impordipiiranguid erinevatele kaupadele. Töövõtja kinnitab lepingu allkirjastamisega, et on teadlik Euroopa Liidu poolt kehtestatud sanktsioonidest Venemaa ja Valgevene suhtes, kehtestatud piiravatest meetmetest ning sanktsioneeritud kaupade nimekirjadest, ning võtab kohustuse mitte projekteerima lahendusi ega viitama ehitustöödes kasutatavatele materjalidele, mis on või võivad olla sanktsioonide objektiks olevateks kaupadeks või nende päritoluks on Venemaa või Valgevene.
- 13.4.** Leping jõustub pärast selle allkirjastamist poolte poolt ning kehtib kuni lepinguga võetud kohustuste kohase täitmiseni või lepingu lõppemiseni lepingus sätestatud juhtudel.
- 13.5.** Kui leping allkirjastatakse digitaalselt, siis loetakse see võrdseks lepingu kirjaliku vormiga. Lepingu sõlmimise kuupäevaks on sellisel juhul hilisema allkirja andmise kuupäev.