**OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 9-15/2025/18**

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, 45403 Lääne-Viru maakond, edaspidi käsundiandja, keda esindab juhatuse 11.03.2025 otsuse nr 1-32/53 alusel kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd, ühelt poolt,,

jaBCM Konsultandid OÜ registrikood 12871579, aadress Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Laki tn 32, 12915, tel 5020025, email [konsultandid@bcm.ee](mailto:konsultandid@bcm.ee), edaspidi **käsundisaaja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Margus Jaago, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, riigihanke “ RMK Ussimäe büroohoone ja garaaži omanikujärelevalve“ (viitenumber 299182, DHS 1-47.3475) tulemusena alljärgnevas:

1. **Lepingu ese ja dokumendid**
   1. Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust (edaspidi käsund) RMK Ussimäe büroohoone ja garaaži ehitustöödel.
   2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks lisaks Majandus-ja taristuministri 02.07.2015.a. määrus nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“ § 3 loetletule:
      1. käsundisaaja pakkumus;
      2. hanke „RMK Ussimäe büroohoone ja garaaži ehitustööd omanikujärelevalve“ (viitenumber 299182) alusdokumendid ning teabevahetus (pakkujate küsimused ja hankija vastused) (kättesaadavad riigihangete registris [*https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/9215944/general-info*](https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/9215944/general-info))
      3. hanke „RMK Ussimäe büroohoone ja garaaži ehitustööd“ (viitenumber 297578) alusdokumendid ning teabevahetus (pakkujate küsimused ja hankija vastused) (kättesaadavad riigihangete registris [*https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/9052284/general-info*](https://riigihanked.riik.ee/rhr-web/#/procurement/9052284/general-info))
   3. Omanikujärelevalve käsundit osutatakse vastavalt käesolevale lepingule ja Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele, mis hankelepingu eset puudutavad või sellele kohalduvad mh Majandus-ja taristuministri 02.07.2015.a. määrus nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“.
   4. Lepingu tõlgendamisel lähtuvad pooled dokumentide järgmisest pädevusjärjekorrast: leping, hankedokumendid, pakkumus.
   5. 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.
   6. Lepingul on selle sõlmimise hetkel järgmised lisad:

Lisa 1 - Omanikujärelevalve teenuse teostamise kirjeldus

1. **Lepingu kehtivus ja teenuse osutamise tähtaeg**
   1. Leping jõustub allkirjastamisest poolte poolt ja kehtib kuni lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmiseni.
   2. Käsundiandja teatab käsundisaajale ehitusplatsil tööde alustamise kuupäevast täiendavalt, kuid mitte hiljem kui kolm (3) päeva enne ehitustööde algust. Käsundisaaja alustab teenuse osutamist viivitamatult pärast ehitustööde alustamise kohta kirjaliku teate saamist, kuid mitte hiljem kui kümne (10) tööpäeva jooksul pärast selle teate kättesaamist. Ehitustööde eeldatav periood on 365 päeva ehituslepingu sõlmimisest. Käsundisaaja kohustub osalema ka ehitustööde garantiiaegsetel ülevaatustel.
   3. Käsundisaaja teenuse osutamine lõpeb 30 (kolmkümmend) päeva pärast ehitustööde üleandmise ja vastuvõtmise akti allkirjastamist ehitaja ja käsundiandja poolt. Kui ehitustööd lõpetatakse enne esialgselt kavandatud tähtaega, lõpetatakse omanikujärelevalve teenuse osutamine 30 (kolmkümmend) päeva pärast nimetatud akti allkirjastamist ning kasutusloa väljastamist.
   4. Lepingu alusel osutatud teenuse garantii kehtib kuni ehitustööde garantiiperioodi lõpuni. Käsundisaaja kohustub osalema garantiiaegsetel ülevaatustel.
2. **Lepingu hind, teenuse üleandmise ja arvelduste kord**
   1. Lepingu hind on 1600,00 (üks tuhat kuussada) eurot kuus, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud määras. Lepingu hind sisaldab endas kõigi lepingus ja selle lisades fikseeritud kohustuste täitmist, sh kõiki käsundisaaja poolt teenuse täitmiseks tehtud kulusid (sh transpordikulud, vastutavate eriosade spetsialistide tasu jm). Lepingu hind on lõplik ja ei sõltu lepingu täitmise käigus mingitest lepinguvälistest asjaoludes.
   2. Käsundisaaja esitab käsundiandjale igakuiselt arved eelmise kuu jooksul teostatud teenuse ulatuses ja vastavalt käsundiandja poolt aktsepteeritud tegevusaruannetele. Tegevusaruanne esitatakse 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 akteeritud teenust osutatud päevade eest arvutuse tulemusel saadud päevamäära alusel.
   3. Käsundiandja on kohustatud 5 (viie) tööpäeva jooksul alates tegevusaruande saamisele järgnevast tööpäevast selle allakirjutatult tagastama või motiveeritult keelduma teostatud käsundi vastuvõtmisest.
   4. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale tegevusaruande alusel vastavalt osutatud käsundi mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.
   5. Juhul, kui ehitustööd pikenevad omanikujärelevalve teenuse osutajast sõltumata, jätkab käsundisaaja teenuse osutamist ning käsundiandja maksab selle eest tasu samadel alustel.
   6. Juhul, kui ehitustööde teostamine peatatakse (näiteks tehnoloogiline paus vm), siis peatatud ajavahemikul käsundisaajale tasu ei maksta.
   7. Käsundiandja tasub käsundisaajale vastavalt käsundisaaja poolt esitatud osutatud teenuse tegevusaruandele. Käsundisaaja esitab arve vaid elektrooniliselt. Arve esitamiseks tuleb kasutada elektrooniliste arvete esitamiseks mõeldud raamatupidamistarkvara või raamatupidamistarkvara E-arveldaja, mis asub ettevõtjaportaalis https://www.rik.ee/et/e-arveldaja.
   8. Käsundisaaja poolt esitatud arvete maksetähtajaks on neliteist (14) päeva pärast käsundiandja poolt e-arve kättesaamist.
3. **Käsundisaaja õigused ja kohustused**
   1. Käsundisaaja kohustub täitma kõiki õigusaktidega, sh ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruses nr 80 “Omanikujärelevalve tegemise kord” (edaspidi omanikujärelevalve tegemise kord), sätestatud omanikujärelevalve tegija ülesandeid.
   2. Omanikujärelevalve teostamisel kohustub käsundiandja täitma teavitamiskohustust viivitamatult, kuid mitte hiljem kui omanikujärelevalve tegemise korras sätestatud tähtaegadel ning esitama teated käsundiandjale .
   3. Käsundisaaja kohustub käsundi täitmisel kasutama riigihanke pakkumuses nimetatud erialaspetsialisti või samaväärse pädevusega spetsialisti, kellel on vähemalt kutsekvalifikatsioon „Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7“ kompetentsiga „Omanikujärelevalve“ või sellele vastav või kõrgem kvalifikatsioon. Käsundisaaja tagab, et omanikujärelevalvet teostab isiklikult vastava kvalifikatsiooniga isik, kes on sõltumatu ehitise projekteerijast, ehitajast, materjalide ja konstruktsioonide hankijatest ning muudest osapooltest, kelle mõju võiks takistada objektiivset tellija huvide esindamist. Kui teenuse osutamise käigus ilmnevad asjaolud, mis võivad mõjutada omanikujärelevalve objektiivsust või sõltumatust, on omanikujärelevalve kohustatud sellest viivitamatult tellijat teavitama. Pakkumuses nimetatud spetsialisti vahetamine on lubatud ainult käsundiandja eelneval kirjalikul nõusolekul ning üksnes samaväärse kvalifikatsiooniga isiku vastu.
   4. Käsundisaaja kohustub vajadusel kaasama eriosade kvaliteedi ja vastavuse kontrolliks eriosade spetsialistid, kes omavad vastavat kompetentsi ja kvalifikatsiooni.
   5. Juhtida korralisi ehitusnõupidamisi, mis toimuvad vähemalt üks kord nädalas.
   6. Osaleda erakorralistel ehitusnõupidamistel, millest on käsundiandja vähemalt 3 (kolm) päeva ette teatanud. Ühekordsest väljakutsest teavitab käsundiandja käsundisaajat ette vähemalt 24 tundi. Käsundisaaja on samas valmis tegema kõik selleks, et lahendada probleemid operatiivselt.
   7. Fikseerima oma viibimised ehitusplatsil ning võimalikud märkused ehitaja poolt täidetavasse päevikusse.
   8. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.
   9. Kontrollida kohustuste täitmist ehitustööde garantiiperioodil. Vajadusel vaatama garantiiperioodi jooksul koos käsundiandjaga üle ehitisel ilmnenud mittevastavused ning osalema enne garantiiaja lõppu toimuval garantiiülevaatusel.
   10. Omada käsundi teostamisel, olenevalt ehitustöö iseloomust, vastava teenuse tegemiseks nõutavat tegevusluba või registreeringut või majandustegevuse teadet. Välismaine käsundi osutaja peab järgima temale kehtivaid nõudeid.
   11. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda käsundiandjalt informatsiooni ja dokumentide esitamist, mis on teenuse osutamise eelduseks.
   12. Omanikujärelevalvel on õigus saada käsundiandjalt teenuse osutamise eest tasu lepingus sätestatud tingimustel ja korras.
   13. Käsundisaaja kohustub osutama teenuseid isiklikult, kuid ta võib käsundi täitmisel kasutada kolmandate isikute abi. Omanikujärelevalve vastutab ainuisikuliselt käsundiandja ees oma kohustuste kohase ja tähtaegse täitmise eest, tagades, et osutatud teenus on kooskõlas kehtivate õigusaktidega, tellija poolt seatud seaduslike eesmärkidega ning lepingus kokkulepitud tingimustega.
   14. Omanikujärelevalve hüvitab käsundiandjale oma tegevuse või tegevusetuse tagajärjel põhjustatud kahjud täies ulatuses.
   15. Omanikujärelevalve kompenseerib käsundiandjale vääralt esitatud nõuetest (näiteks ehitusprojekti muutmise nõue, mis põhjustas ehitusdefekti) põhjustatud otsese kahju.
4. **Käsundiandja õigused ja kohustused**
   1. Anda käsundisaajale üle „Omanikujärelevalve tegemise kord“ § 3 lõikes 2 loetletud dokumendid.
   2. Anda käsundisaajale üle ehitusprojekti dokumentide muudatused samaaegselt nende ülendamisega ehitajale, sh ehitajaga kokkulepitud ajagraafiku.
   3. Käsundiandjal on õigus peatada omanikujärelevalve teenuse osutamine, kui selleks on mõjuvad põhjused, eelkõige, kui ehitustööd on peatunud.
   4. Käsundiandjal on õigus nõuda omanikujärelevalvelt selgitusi teenuse osutamise käigu või teenuse osutamise käigus avastatud ning ehitusprotsessi puudutavate oluliste asjaolude kohta.
   5. Käsundiandjal on õigus anda omanikujärelevalvele õiguspäraseid juhiseid lepingu täitmiseks.
   6. Käsundiandjal on õigus nõuda omanikujärelevalvelt lepingus määratud leppetrahvi tasumist, kui omanikujärelevalve rikub lepingus sätestatud kohustusi (jätab kohustused täitamata või täidab neid puudulikult või mitteõigeaegselt).
5. **Leppetrahvid ja viivised**
   1. Käsundisaaja arve tasumisega viivitamisel maksab käsundiandja viivist 0,15% iga kalendripäeva kohta tasumata summast, kuid mitte rohkem kui 10% lepingu punktis 3.1 nimetatud tasust.
   2. Omanikujärelevalve poolt lepingu dokumentides sätestatud kohustuse rikkumise eest enam kui üks kord ning vaatamata käsundiandja kirjalikule märkusele rikkumise jätkudes, võib käsundisaaja nõuda leppetrahvi. Leppetrahvi suuruseks on 100 (ükssada) eurot iga rikkumise eest. Tellijal on õigus leppetrahvi summa kinni pidada omanikujärelevalve poolt tasumiseks esitatud arve(te)st.
   3. Käsundiandjale tekitatud kahju kuulub hüvitamisele tõestatud ulatuses, kuid mitte suuremana, kui kogumaksumus (kuutasu korrutatud lepingu täitmise ajaga). See piirang ei kehti, kui kahju on põhjustanud käsundisaaja tahtlik tegevus.
   4. Viivise tasumine või tekitatud kahju hüvitamine ei vabasta lepingupooli kohustuste täitmisest.
6. **Vääramatu jõud** 
   1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist pooled lepingu sõlmimisel ette ei näinud ega võinud ette näha (vääramatu jõud).
   2. Vääramatu jõu asjaolu hindamisel kohaldavad pooled võlaõigusseaduse § 103 sätestatut. Lepingupooled on kohustatud viivitamatult kirjalikult informeerima teineteist sellisest olukorrast või selle saabumise võimalustest
7. **Poolte kontaktandmed** 
   1. Lepingu täitmise ajaks määravad käsundiandja ja käsundisaaja ehitusplatsile oma täievolilise esindaja, kes on kompetentne lepingus kirjeldatud käsundi osas ja kellega teine pool või tema volitatud esindaja saab lahendada kõik probleemid seoses lepingu täitmisega.
   2. Käsundiandja esindaja on RMK Ehitusspetsialist Tarmo Põkka, tel 55 29 336 e-post tarmo.pokka@rmk.ee, üldkontakt rmk@rmk.ee.
   3. Käsundisaaja esindaja on Toivo Sutt, tel 5154001, e-post toivo@bcm.ee
8. **Teadete edastamine** 
   1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirjaga poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
   2. E-kirjaga edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
   3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlemise 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-kirjaga.
9. **Lepingu muutmine, lõpetamine ja ülesütlemine**
   1. Lepingut võib muuta ainult poolte kirjalikul kokkuleppel.
   2. Käsundiandja lähtub muudatuste tegemisel riigihangete seaduses sätestatust.
   3. Käsundisaajal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. käsundiandja rikub lepinguga võetud kohustusi;
      2. käsundiandja ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata lepinguga sätestatud maksekohustusi;
   4. Käsundiandjal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad ehitustöö jätkamise võimatuks;
      2. käsundisaaja lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotis olevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel sõltumatult ja erapooletult käsundiandja huve ja eesmärke esindades;
   5. Käsundiandjal on õigus leping lõpetada ja nõuda omanikujärelevalvelt leppetrahvi 10% lepingu tasust ja tekitatud kahju hüvitamist ulatuses, mis ületab leppetrahvi suuruse, kui omanikujärelevalve ei täida lepingujärgseid kohustusi (vaatamata käsundiandja kirjalikele märkustele teenuse täitmine ei parane või on tõendeid, et omanikujärelevalve ei tegutse lepingu täitmisel käsundiandja huve ja eesmärke esindades erapooletult). Käsundiandjal on õigus teha omanikujärelevalvele tasu maksmisel tasaarvestus leppetrahvi ulatuses.
10. **Lõppsätted**
    1. Pooled kohustuvad lepingu kehtivuse ajal hoidma konfidentsiaalsena kõik seoses lepingu täitmisega teatavaks saanud andmed ja isikuandmed.
    2. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab käsundiandja sellest käsundisaajale kirjalikult 1 (üks) kuu ette.
    3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
    4. Lepinguga seonduvaid eriarvamusi ja vaidlusi lahendavad pooled eelkõige läbirääkimiste teel. Kui lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada poolte läbirääkimistega, lahendatakse õigusaktidega sätestatud korras.
    5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.