EHITUSE TÖÖVÕTULEPING nr 9-15/2025/17

(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,

ja

ühispakkujad Osaühing Geromint registrikood 10489509, aadress Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 153, 11624 ja ATEMO OÜ, registrikood 16161314, aadress Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 153, 11624 (edaspidi ***töövõtja***), keda esindab ühispakkujate volitatud esindaja Osaühing Geromint, juhatuse liige Rene Leis,

edaspidi nimetatud ka kui **pool** või ühiselt kui **pooled**, on sõlminud ehituse töövõtulepingu (edaspidi ***leping***) alljärgnevas:

Sisukord

[1 Mõisted 2](#_Toc195626241)

[2 LEPINGU ESE 6](#_Toc195626243)

[3 LEPINGU DOKUMENDID 6](#_Toc195626244)

[4. TÖÖDE TEOSTAMINE JA TÖÖDE KVALITEET 7](#_Toc195626245)

[5 TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED PEATÖÖVÕTJANA 9](#_Toc195626246)

[6 TÖÖDE TEOSTAMISE TÄHTAEG ja üleandmine 10](#_Toc195626247)

[7 TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED 11](#_Toc195626248)

[8 MUUDATUSED TÖÖDES 12](#_Toc195626249)

[9 Lepingu HIND JA MAKSETINGIMUSED 12](#_Toc195626250)

[10 VASTUTUS 13](#_Toc195626251)

[11 VIIVIS JA LEPPETRAHV 14](#_Toc195626252)

[12 LEPINGU PEATAMINE 14](#_Toc195626253)

[13 LEPINGU ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE 15](#_Toc195626254)

[14 NÕUPIDAMISED 15](#_Toc195626255)

[15 JÄRELEVALVE JA KONTROLL 15](#_Toc195626256)

[16 Kindlustus 16](#_Toc195626257)

[17 TAGATISED JA GARANTII 16](#_Toc195626258)

[18 Konfidentsiaalsus 17](#_Toc195626259)

[19 INTELLEKTUAALSE JA TÖÖSTUSOMANDIÕIGUS 17](#_Toc195626260)

[20 POOLTEVAHELISED TEATED 18](#_Toc195626261)

[21 VAIDLUSTE LAHENDAMINE. 18](#_Toc195626262)

[22 LÕPPSÄTTED 19](#_Toc195626263)

1. MÕISTED

Lepingus ning lepingu tõlgendamisel kasutatakse järgnevaid mõisteid.

* 1. **alltöövõtja** – töövõtja poolt valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), keda on pakkumuses alltöövõtjana nimetatud või isik, kes töövõtja juhtimisel ja korraldusel teeb alltöövõtuna tööd või selle osa. Alltöövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
  2. **ehitusplats** – koht, mis on ette nähtud ehitustööde tegemiseks ja kuhu toimetatakse ehitustooted; ning kõik teised kohad, mida võidakse lepingus määratleda ehitusplatsi osana;
  3. **ehitusprojekt** – ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide komplekt, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest;
  4. **ehitustoode või ehitustooted** – ehitisse püsivaks paigaldamiseks ettenähtud ehitusmaterjalid ja -tooted;
  5. **ettenägematud füüsilised tingimused** – looduslikud tingimused ning inimese loodud või muud füüsilised takistused (sh nt ootamatud arheoloogilised leiud, fossiilid vm ehitusplatsil), muu hulgas aluspinnase ja hüdroloogilised olud, mida töövõtja ei näinud ega pidanud ette nägema enne pakkumuse esitamist. Ettenägematuks füüsiliseks tingimuseks ei peeta:

1.5.1. selliseid tingimusi, millega kaasnevaid asjaolusid pidi töövõtja ise tööde tegemise käigus uurima;

1.5.2. kliimatingimusi;

1.5.3. reostust, kui selle likvideerimine ja sellega kaasnevad tööd kuuluvad lepingus sätestatud tööde hulka;

* 1. **garantiiaeg** – lepingus kokkulepitud ajavahemik alates täitmisakti või põhilise valmiduse akti allkirjastamise päevale järgnevast päevast, mille jooksul on töövõtjal kohustus tagada, et tema tehtud töö vastab lepingu tingimustele ning töö tulemusena valminud ehitisel või selle osal säilivad määratud aja jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral ehitise või selle osa kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Kui töö võetakse vastu põhilises kasutusvalmiduses koos vaegtöödega, algab garantiiaeg ehitustööde puhul põhilise kasutusvalmiduse akti allkirjastamise päevale järgnevast päevast, v.a. vaegtööde puhul, mille korral algab garantiiaeg täitmisakti allkirjastamise päevale järgnevast päevast;
  2. **garantiitöö** – garantiiajal ilmnenud puuduste kõrvaldamiseks tehtav töö. Garantiitööde hulka ei kuulu hariliku kulumisega seotud tööd ega selliste puuduste kõrvaldamine, mis tulenevad hooldus- või kasutusjuhendite rikkumisest, ehitise mittesihipärasest kasutamisest;
  3. **garantiiülevaatus** – garantiiajal või selle lõppemisel tehtav tööde ülevaatus, mille eesmärk on kindlaks teha, kas ehitisel või selle osal on säilinud vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet ning vajaduse korral fikseerida esinevad puudused. Garantiiülevaatuse kohta koostatakse garantiiülevaatuse akt;
  4. **hankedokumendid** –tellija koostatud ning lepingu sõlmimise aluseks olev dokumentide komplekt, milles määratakse kindlaks töödele esitatavad nõuded. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, peetakse hankedokumentide all silmas hankedokumente riigihangete seaduse tähenduses. Hankedokumendid hõlmavad muu hulgas ka hankedokumentide muudatusi ning tellija poolt enne lepingu sõlmimist hankedokumentide kohta antud selgitusi;
  5. **hea ehitustava** – ehitusvaldkonnas tunnustatud tavad ja praktika, mis hõlmavad nii õigusaktidega kui ka standarditega kehtestatud nõudeid;
  6. **kõrvaltöövõtja** – tellija valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes teeb tellija ja kõrvaltöövõtja vahelise lepingu objektiks olevaid töid ning kes tegutseb ehitusplatsil töövõtjaga ühel ajal. Kõrvaltöövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
  7. **leping** – tellija ja töövõtja vaheline ehitustööde või projekteerimisehitustööde töövõtuleping, mis sisaldab täielikku ja terviklikku pooltevahelist kokkulepet tööga seotud tingimuste kohta. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente;
  8. **lepingu dokumendid** – dokumendid, mida on vaja lepingus kirjeldatud töö ettevalmistamiseks ja tegemiseks. Lepingu dokumendid hõlmavad nii tellija kui töövõtja dokumente;
  9. **lepingu hind** –tasu, mis hõlmab tööde üldmaksumust ja reservi. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on lepingu hinnaks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub lepingu hinnale kehtivate õigusaktide kohaselt;
  10. **lepinguperiood** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni lepingu lõppemiseni, hõlmates nii täitmisaega kui ka garantiiaega;
  11. **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 ning leppetrahv ei asenda kohustuse täitmist ega piira kahjude hüvitamist osas, mida leppetrahv ei katnud;
  12. **lisatöö** – töö, mis oma olemuselt ja lepingu eesmärgist tulenevalt ei kuulu lepingu eseme 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 seotud lepinguga ja selle eesmärgi saavutamisega ning ilma vastavate tööde tegemiseta ei oleks võimalik lepingu eesmärki saavutada. Vastavaid töid käsitatakse lepingu tähenduses muudatustöödena;
  13. **lõplik kasutusvalmidus** – tööd on tervikuna lõpetatud, sh on kõrvaldatud põhilise kasutusvalmiduse aktis fikseeritud vaegtööd. Kasutusloa taotlemiseks tehnilisi takistusi ei ole, vastavad ametkonnad (nt päästeamet, terviseamet jne) on tööd vastavaks tunnistanud ja allkirjastanud ehitise ülevaatuse akti. Lõpliku kasutusvalmiduse tõendamiseks koostatakse ja allkirjastatakse täitmisakt;
  14. **lõpliku kasutusvalmiduse teatis** – töövõtja teavitab tellijat mõistliku aja jooksul, et lepingus sätestatud töö on lõplikult valmis, arvestades aega, mis tellijal kulub tööde ülevaatamiseks ja et tellijapoolse puuduste avastamise korral oleks töövõtjal võimalik puudused enne täitmisakti allkirjastamist likvideerida. Koos teatisega esitatakse täitmisakt;
  15. **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;
  16. **omanikujärelevalve tegija** – tellija valitud juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kellel on õigusaktide kohaselt õigus omanikujärelevalvet teha;
  17. **pakkumus** –töövõtja poolt esitatud siduv tahteavaldus lepingus kirjeldatud tööde tegemiseks;
  18. **pool** või **pooled** –tellija ja töövõtja eraldi või koos nimetatuna;
  19. **projekteerija** – juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kellel on õigusaktide kohaselt õigus projekteerida ja kes on koostanud või koostab tööde tegemise aluseks oleva ehitusprojekti;
  20. **puudus töös** – tehtud töö või selle osa mittevastavus lepingule;
  21. **põhiline kasutusvalmidus** – tööd on töövõtja hinnangul sellises valmiduses, et töö on põhiliselt lõpetatud (v.a vaegtööd), tellija fikseeritud puudused on likvideeritud, täitedokumentatsioon esitatud ning saab alustada kasutusloa taotlemist. Kasutusloa taotlemiseks tehnilisi takistusi ei ole, vastavad ametkonnad (nt päästeamet, terviseamet jne) on tööd vastavaks tunnistanud ja allkirjastanud ehitise ülevaatuse akti. Põhilise kasutusvalmiduse korral on lubatud vaegtööde olemasolu, mis fikseeritakse põhilise kasutusvalmiduse aktis. Põhilise kasutusvalmiduse tõendamiseks koostatakse ja allkirjastatakse põhilise kasutusvalmiduse akt;
  22. **põhilise kasutusvalmiduse akt** – dokument, mis koostatakse ja allkirjastatakse pärast põhilise kasutusvalmiduse saavutamist. Põhilise kasutusvalmiduse akti allkirjastamise päevale järgnevast päevast algab garantiiaeg, v.a. vaegtööde puhul;
  23. **põhilise kasutusvalmiduse teatis** – töövõtja teavitab tellijat mõistliku aja jooksul, et lepingus sätestatud töö on põhiliselt valmis, arvestades aega, mis tellijal kulub tööde ülevaatamiseks ja et tellijapoolse puuduste avastamise korral oleks töövõtjal võimalik puudused enne põhilise kasutusvalmiduse akti allkirjastamist likvideerida. Koos teatisega esitatakse põhilise kasutusvalmiduse akt.
  24. **reserv** – lepingus ette nähtud summa, mis selle olemasolu korral sisaldub lepingu hinnas, kuid ühelgi juhul ei sisaldu tööde üldmaksumuse hulgas. Reservi kasutamine on ette nähtud üksnes lepingus kirjeldatud juhtudel ning reserv kuulub töövõtjale väljamaksmisele üksnes lepingus sätestatud juhtudel ja tingimustel;
  25. **riigihange** – tellija poolt tööde tegemiseks korraldatud riigihankemenetlus;
  26. **tehniline kirjeldus** – lepingu dokumentide hulka kuuluvad dokumendid, milles määratakse kindlaks tehtav töö. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, peetakse tehnilise kirjelduse all silmas tehnilist kirjeldust riigihangete seaduse ja hankedokumentide tähenduses;
  27. **tellija** – juriidiline või füüsiline isik (sh füüsilisest isikust ettevõtja), kes tellib töövõtjalt töö tegemise. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, käsitletakse tellijana ka hankedokumentides hankijana nimetatud isikut. Tellijat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
  28. **tehtud tööde rahaline akt** – dokument, mis pärast poolte poolt allkirjastamist aluseks töövõtjale arve esitamisel ja tellijale tööde eest tasumisel. Tehtud tööde rahalise akti eesmärk on fikseerida tehtud tööde mõõtmine, hindamine ning nende valmidus protsentuaalselt 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;
  29. **täitmisaeg** – ajavahemik lepingu jõustumise päevast kuni töö lõpetamiseni, puuduste kõrvaldamiseni ja täitmisakti allkirjastamiseni töövõtja ja tellija poolt. Täitmisaja sisse ei kuulu garantiiaeg. Kui töö võetakse vastu põhilises kasutusvalmiduses, lõppeb täitmistähtaeg põhilise kasutusvalmiduse akti allkirjastamisel;
  30. **täitmisakt** – dokument, mis koostatakse ja allkirjastatakse pärast lõpliku kasutusvalmiduse saavutamist ning kõikide lepingus sätestatud tööde üleandmist tellijale;
  31. **täitedokumentatsioon** – ehitamise tehnilised dokumendid õigusaktides sätestatud mahus ja ulatuses, kuid siiski vähemalt kaetud tööde aktid, teostusjoonised, töökoosolekute protokollid, kasutusjuhendid, ehitustööde päevikud, ehitustoodete vastavusdeklaratsioonid või sertifikaadid jm;
  32. **töö või tööd** – ehitustöö või selle osa koos ehitusjuhtimise korraldamise ja vajalike hangetega, et teostada kõik tegevused töö tegemiseks ja lõpetamiseks ning puuduste kõrvaldamiseks ja saavutada lepingus kokkulepitud tulemus. Töö hõlmab muu hulgas kogu ehituseks vajaliku tööjõu kulu, kõiki ehitustooteid ning tööde tegemiseks kasutatavate seadmete ja masinate kulu, samuti ehitisse monteeritavaid seadmeid ja inventari ning muid tegevusi ja toiminguid, mis on vajalikud lõpliku kasutusvalmiduse ja lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks või mis on kooskõlastatud tellijaga (load, sulgemised jne), samuti ajutisi lepinguid (vesi, elekter, side jne) ja nendega kaasnevaid kulusid, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Tööde hulka kuuluvad ka kõik need tööd, mida ei ole lepingus otseselt kirjeldatud, kuid mis on heale ehitustavale ja töövõtja professionaalsusele tuginedes vajalikud lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks ja kokkulepitud tööde nõuetekohaseks tegemiseks. Tööde hulka ei kuulu sellised tööd, mis on lepingu kohaselt tööde hulgast välja arvatud;
  33. **tööde üldmaksumus** –tasu, mille tellija kohustub töövõtjale lepingu alusel nõuetekohaselt tehtud töö eest maksma. Tööde üldmaksumus ei sisalda võimalikest lisa- või muudatustöödest tulenevaid summasid ega reservi. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, on tööde üldmaksumuseks tasu suurus ilma käibemaksuta. Käibemaks lisandub tööde üldmaksumusele vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
  34. **töövõtja** – tellija valitud juriidiline isik, kes teeb tööd töövõtjana ja kes korraldab tellijaga sõlmitud lepingus ettenähtud tööd ehitusplatsil. Juhul kui leping sõlmitakse riigihanke tulemusena, käsitatakse töövõtjana ka hankedokumentides pakkujana nimetatud isikut. Töövõtjat võib esindada tema seadusjärgne või volitatud esindaja;
  35. **vaegtööd** – sellised tööd, mida ei ole põhilise valmiduse akti vormistamise ajaks tehtud, ent mis ei takista töö ohutut ja eesmärgipärast kasutamist ning kasutusloa saamist ja mille tegemise ajal on võimalik alustada kasutusloa taotlemist (kui kasutusloa olemasolu või selle hankimine on nõutav) ja tööde vastuvõtmist tellija poolt. Vaegtööde hulka võivad kuuluda ka sellised lepingulised tööd, mille tegemine on edasi lükatud objektiivsetel asjaoludel (nt sesoonsed tööd);
  36. **viivis** –õiguskaitsevahend, mida rakendatakse rahaliste kohustuse täitmisega viivitamisel;
  37. **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. Vääramatuks jõuks ei ole asjaolu, mis on teisele poolele sisuliselt omistatav. Kui pooled on lepingus täpsustanud vääramatu jõu asjaolud või esitanud vastava loetelu, lähtutakse vääramatu jõuga seoses poolte täiendavast kokkuleppest.

1. LEPINGU ESE
2. 1. Lepingu esemeks on tellija poolt läbi viidud riigihanke „RMK Ussimäe büroohoone ja garaaži ehitustööd (viitenumber: 297578) (edaspidi ***riigihange***) tehnilises kirjelduses sätestatud tööde teostamine eesmärgiga saavutada lepingus kokkulepitud tulemus. Töö hõlmab muu hulgas kogu ehituseks vajaliku tööjõu kulu, kõiki ehitustooteid ning tööde tegemiseks kasutatavate seadmete ja masinate kulu, samuti ehitisse monteeritavaid seadmeid ja inventari ning muid tegevusi ja toiminguid, mis on vajalikud lõpliku kasutusvalmiduse ja lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks või mis on kooskõlastatud tellijaga (load, sulgemised jne), samuti kokkuleppel ajutisi lepinguid (vesi, elekter, side jne) ja nendega kaasnevaid kulusid. Tööde hulka kuuluvad ka kõik need tööd, mida ei ole lepingus otseselt kirjeldatud, kuid mis on heale ehitustavale ja töövõtja professionaalsusele tuginedes vajalikud lepingus kirjeldatud eesmärgi saavutamiseks ja kokkulepitud tööde nõuetekohaseks tegemiseks. Tööd peavad vastama RYL normaal (II) klassi kvaliteedinõuetele, ning need tuleb teostada lepingus, lähteülesandes ja töövõtja pakkumuses toodud tingimustel ja mahus.

* 1. Tööde teostamine alltöövõtjate kaudu on lubatud ainult tellija eelneval kirjalikul nõusolekul.

1. LEPINGU DOKUMENDID
   1. Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki töö ettevalmistamiseks ja tegemiseks vajalikke dokumente. Lepingu dokumendid täiendavad üksteist.
   2. Lepingu lahutamatuteks osadeks on alljärgnevalt loetletud lepingu lisad, mida lepinguga koos täiendavalt ei allkirjastata:

Lisa 1 – tellija riigihanke alusdokumendid ja nende lisad, sh lähteülesanne, tehniline kirjeldus ja ehitusprojekt;

Lisa 2 –Ühispakkujate Osaühing Geromint ja ATEMO OÜ poolt esitatud pakkumus (edaspidi ***pakkumus***);

Lisa 3- ajagraafik.

* 1. Juhul kui lepingu ja lisade vahel esineb vastuolu, prevaleerivad tähtsuse järjekorras:

(I) leping,

(II) Lisa 1

(III) Lisa 2

(IIII) Lisa 3

* 1. Juhul kui vastuolud esinevad sama prioriteetsuse astmega dokumentide vahel, lähtutakse dokumendist, milles on sätestatud rangem nõue.
  2. Poolte poolt pärast lepingu sõlmimist koostatud ja allkirjastatud lepingu muudatused asuvad tähtsuse järjekorras sellest dokumendist eespool, mida lepingu muudatusega muudeti.
  3. Lepingu tõlgendamisel lähtutakse:

3.6.1 lepingu olemusest ja eesmärgist;

3.6.2 tähendusest, mida tavapäraselt antakse vastavas majandus- või kutsetegevuse terminitele ja väljenditele;

3.6.3 tavadest.

* 1. 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.

1. TÖÖDE TEOSTAMINE JA TÖÖDE KVALITEET
   1. Tellija tagab, et töövõtjale ehitustööde tegemiseks üleantav ehitis ja ehitusplats on seisundis, mis võimaldab töövõtjal alustada tööde tegemist ja nende korraldamist lepingus sätestatud tingimustel ja korras. Eeldatakse, et tellija on võimaldanud töövõtjal tutvuda ehitusplatsiga enne pakkumuse esitamist ja esitanud töövõtjale kogu talle teada olnud teabe, mis võib mõjutada ehitustööde tegemist.
   2. 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. Töövõtja esitab kohalikule omavalitsusele hiljemalt 3 (kolm) tööpäeva enne ehitamise alustamist vormikohase teatise ehitamise alustamise kohta. Töövõtja tagab, et enne tööde tegemist paigaldatakse ehitusplatsile teabetahvel.
   4. Tellija tagab töövõtjale võimaluse pääseda ehitusplatsile ja selle kõikidele osadele ja võimaldab töövõtjal seda vallata ja kasutada kogu täitmisaja jooksul alates ehitusplatsi üleandmise akti allkirjastamisest. Tellija tagab, et töövõtjale üle antav ehitusplats on seisundis, mis võimaldab töövõtjal alustada lepingus sätestatud tööde tegemist.
   5. Töövõtjal on õigus nõuda, et ehitusplatsil viibimise (kontrollimise, tutvumise, ülevaatamise, vastuvõtmise või mis tahes muu tegevuse) ajal järgiksid omanikujärelevalve tegija, projektijärelevalve tegija, tellija ja temaga kaasas olevad isikud (nt tellija töötajad, esindajad, eksperdid jne) ehitusplatsil kehtivaid sisekorraeeskirju ning töövõtja esindaja asjaomaseid korraldusi.
   6. Töövõtja poolt teostatavad tööd peavad vastama riigihanke alusdokumentides sätestatud kvaliteeditingimustele ning standarditele. Töövõtja teeb tööd kehtivate õigusaktide ja lepingus kokkulepitud nõuete (sh kvaliteedinõuete) kohaselt.
   7. Tööde kvaliteet peab vastama RYL normaal (II) klassi kvaliteedinõuetele või tellija määratud kvaliteedinõuetele. Töövõtja loetakse tutvunuks eelnimetatud kvaliteedinõuetega enne lepingule alla kirjutamist.
   8. Tellijal on igal ajal täielik juurdepääs objektile ja ehitusplatsile ning õigus tööde teostamise ajal üle vaadata, kontrollida, mõõta ja katsetada materjale ja töö kvaliteeti ja kontrollida tööde kulgu.
   9. Töövõtja on kohustatud tegema peale lepingus sätestatud ehitustööde ka nendega kaasnevad ettevalmistus- ja abitööd, sealhulgas:

4.9.1. hankima, monteerima, installeerima, demonteerima ning eemaldama ehitusplatsil nii töö tegemiseks vajalikud või kasutatud töövahendid kui ka kõik ajutised seadmed, võttes arvesse kõiki sellega kaasnevaid kulusid (nt tellingud, masinad, laadimis-, ohutus- jm platvormid, ajutised kütte-, elektri-, veevarustus- ja kuivendusseadmedjm seadmed);

4.9.2. kaitsma ning hooldama kõiki ehitusseadmeid ja -tooteid ning ehitusplatsi, sh asjasse puutuvat ehitist või selle osi, mille valduse on tellija kas aktiga või eraldi kokkuleppega töövõtjale üle andnud. See hõlmab ka seadmeid ja ehitustooteid, mille tellija on tööde tegemise eesmärgil varunud ning mille paigaldamine ja installeerimine ei ole seotud lepinguga, kuid mille kohta on töövõtjaga sõlmitud eraldi kirjalik kokkulepe;

vajaduse korral võimaldama juurdepääsu järelevalvet teostavatele ametiisikutele (nt ehitusjärelevalvet või riiklikku järelevalvet teostavatele isikutele vm);

4.9.3. korraldama kohustuslikud katsetused;

4.9.4. kütma, kuivatama ja muul viisil hooldama ehitusplatsi, sh asjaomast ehitist ja selle osi ajutiste või alaliste seadmetega kuni täitmisakti allkirjastamiseni. Kui ehitis antakse üle osade kaupa, lepivad pooled hiljemalt vastavate osade üleandmisel kirjalikult kokku ehitise hoolduskulude kandmise tingimustes;

4.9.5. kaitsma ja valvama ehitusplatsi;

4.9.6. koristama ehitusplatsi ja korraldama jäätmete äraveo selleks määratud kohtadesse;

4.9.7. korraldama vajaduse korral ehitusplatsi piirdega eraldamise, et tagada ohutus ehitusplatsil.

* 1. Töövõtja kohustub kasutama ehitusplatsi ainult töödega seotud tegevuseks.
  2. Töövõtja kohustub välja töötama ja tellijaga, sh vajaduse korral alltöövõtjate ja kõrvaltöövõtjatega, kirjalikult kooskõlastama tööde ajagraafiku hiljemalt 7 (seitsme) tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist. 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 mahajäämuse likvideerimiseks ning koostama ja kooskõlastama tellijaga (vajaduse korral alltöövõtjate ja kõrvaltöövõtjatega) uue ajagraafiku, et tagada tööde tähtaegne ja nõuetekohane tegemine.
  3. Tellijal on õigus võtta omanikujärelevalve teostajaks kolmas isik, kellele peab töövõtja tagama igal ajal täieliku juurdepääsu objektile ja ehitusplatsile ning õiguse tööde teostamise ajal neid üle vaadata, kontrollida, mõõta ja katsetada materjale ja töö kvaliteeti ja kontrollida tööde kulgu.

1. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED
   1. Töövõtja juhib, koordineerib ja korraldab lepinguliste tööde tegemist ehitusplatsil kas ise või alltöövõtjate abil. Peale selle kohustub töövõtja juhtima, koordineerima ja korraldama kolmandatelt isikutelt (kõrvaltöövõtjad) tellitud tööde tegemist ehitusplatsil.
   2. Töövõtja koostab ehitusplatsi sisekorraeeskirjad ja tagab, et neid on tutvustatud kõikidele ehitusplatsil vahetult tööd tegevatele isikutele. Sisekorraeeskirjadega ei saa töövõtja ühepoolselt muuta lepingut ega piirata tellija lepingust või õigusaktidest tulenevaid õigusi.
   3. Töövõtja kohustub võimaldama ning mitte takistama tellija määratud kõrvaltöövõtjatel ehitusplatsil tööd teha ning lähtuma tööde tegemisel (sh kõrvaltöövõtu puhul) lepingu alusel kooskõlastatud ajagraafikust. Juhul kui tellija soovib lepingu täitmise käigus määrata kõrvaltöövõtjaid, kellest ta ei ole töövõtjat enne pakkumuse esitamist teavitanud, lepitakse selliste kõrvaltöövõtjate tegevus ehitusplatsil ja selle mõju lepingule (sh sellega kaasnevad kulud) eraldi kokku lepingu lisana.
   4. Töövõtja tagab, et tema alltöövõtjate teostatud tööd on tehtud nõuetekohaselt ning töövõtja on need üle vaadanud enne, kui need esitatakse üle vaatamiseks tellijale või omanikujärelevalve tegijale.
   5. Töövõtja vastutab tellija ees kõikide alltöövõtjate tehtavate tööde eest.
   6. Töövõtja peab töö tegemisel kasutama alltöövõtjaid, keda ta oli nimetanud pakkumuses. Juhul kui töövõtja soovib pakkumuses esitatud alltöövõtjaid asendada või kaasata uue alltöövõtja, peab ta selle eelnevalt kirjalikult kooskõlastama tellijaga. Töövõtja valitud uued alltöövõtjad peavad konkreetse tööga seoses vastama vähemalt samadele nõuetele, mis oli esitatud pakkujale 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 hankes nimetatud tingimustele;
   7. Tellijal on õigus nõuda tellijaga mittekooskõlastatud alltöövõtjate eemaldamist tööde tegemiselt ning ehitusplatsilt ning vajaduse korral peatada tööde tegemine kuni lepingus sätestatud nõuetele vastavate alltöövõtjate kaasamiseni töövõtja poolt.
   8. Juhul kui töövõtja soovib tööde tegemiseks kasutada tellijale kuuluvaid vahendeid (sh ehitustooteid, masinaid, seadmeid, ehitisi vm), mille kasutamist ei ole lepingu sõlmimisel ette nähtud, sõlmivad pooled selleks eelnevalt kirjaliku kokkuleppe.
   9. Töövõtja ei tohi kahjustada ega ohustada tellijale või kõrvaltöövõtjatele kuuluvaid vahendeid (sh ehitustooteid, masinaid, seadmeid, ehitisi vm) ega teha muudatusi tellija ja/või kõrvaltöövõtjate tehtud töödes ilma tellija nõusolekuta.
2. TÖÖDE TEOSTAMISE TÄHTAEG JA ÜLEANDMINE
   1. Töövõtja kohustub tööd lõpetama ja need tellijale üle andma lepingus kokku lepitud vahetähtaegadeks ning lõpptähtajaks.
   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.
   3. Töövõtjal on õigus nõuda täitmisaja pikendamist järgmiste asjaolude ilmnemisel, vastavate asjaolude kestuse võrra või takistava mõju võrra, kui selliste asjaolude tõttu viibib või võib viibida tööde üleandmine:

6.3.1. ettenägematud füüsilised tingimused;

6.3.2. vääramatu jõud;

6.3.3. vead või puudused tellija poolt või korraldusel koostatud ehitusprojektis;

6.3.4 tellija on taotlenud töövõtjalt muudatustööde tegemist, kui muudatustööde tegemises ja täitmisaja pikendamises lepitakse kokku lepingus sätestatud tingimustel ja korras;

6.3.5 tellija hangitud ehitustooted ei vasta kvaliteedinõuetele;

6.3.6 tellijalt saadud juhised on vastuolus lepingu eseme ning eesmärgiga ning juhiste järgmine tooks kaasa töö mittevastavuse lepingu tingimustele;

6.3.7. tellija põhjustatud viivitused või takistused, kui sellised viivitused on kestnud kokku rohkem kui kaks päeva.

* 1. Töövõtjal on õigus nõuda tähtaegade pikendamist üksnes juhul, kui ta on pikendamise aluseks olevast asjaolust tellijat viivitamata (kuid siiski hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul kirjalikult teavitanud ning esitanud hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast seda, kui töövõtja sai või pidi sellisest asjaolust teada saama, kirjaliku ettepaneku koos sündmuste või asjaolude kirjeldusega, millest tulenevalt töövõtja soovib lepingus sätestatud tähtaegu pikendada. Tellija on kohustatud ettepaneku saamisel sellega nõustuma või esitama põhjendatud seisukoha sellest keeldumise kohta 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast ettepaneku saamist.
  2. Tellijal on õigus peatada tööd etteteatamistähtaega järgimata juhul kui töövõtja ei täida ehitusplatsil ohutusnõudeid vm nõudeid, mistõttu võib ohtu sattuda inimeste elu, tervis, vara või võivad tekkida keskkonnakahjustused.
  3. Tööd antakse tellijale üle kahes etapis.

6.6.1 Põhiline kasutusvalmiduse akt allkirjastatakse 325 (kolmsada kakskümmend viis) kalendripäeva jooksul alates lepingu jõustumisest põhilise kasutusvalmiduse teatise alusel. Täitja kohustub esitama põhilise kasutusvalmiduse teatise vähemalt 10 tööpäeva enne selle allkirjastamist, võttes arvesse aega, mis tellijal kulub tööde ülevaatamiseks ja tellijapoolsete puuduste avastamise korral oleks töövõtjal võimalik puudused enne põhilise kasutusvalmiduse akti allkirjastamist likvideerida. Haljastustööde (milleks on üksnes taimede istutamine ja muru külvamine) teostamise tähtaeg on kuni 335 (kolmsada kolmkümmend viis) kalendripäeva alates lepingu sõlmimisest.

6.6.2 täitja annab tellijale 365 (kolmsada kuuskümmend viis) kalendripäeva jooksul alates lepingu jõustumisest üle kõik lepingu esemeks olevad teostatud tööd tervikuna koos vastava dokumentatisooniga (mis vastab EhS §15 sätestatud koosseisule ja nõuetele). Hoonele on väljastatud kasutusluba ning vaegtööd on teostatud.

1. TÖÖVÕTJA KOHUSTUSED
   1. Töövõtja kohustub määrama lepingu täitmiseks objektijuhi, kes viibib tööde teostamise ajal objektil ja korraldab tööd ning esindab töövõtjat kõigis küsimustes suhetes tellijaga ja teiste töövõtjatega.
   2. Tööde tegemiseks vajalikud ehitustooted hangib ning sellega kaasnevad kulud kannab töövõtja, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Materjalide juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikot kannab töövõtja kuni tööde lõpliku üleandmiseni tellijale.
   3. Töövõtja peab ehitustooted ja viimistlusmaterjalid omanikujärelevalvega kooskõlastama hiljemalt 5 (viis) tööpäeva enne nende kasutusele võtmist
   4. Töövõtja kohustub ehitustooted ja -seadmed ehitusplatsil ladustama üksnes selleks ettenähtud kohtadesse.
   5. Töövõtja on kohustatud tegema kõik vajalikud toimingud, et tagada ehitusplatsile ladustatud töövõtja ja alltöövõtjate vara kaitse, sh kohustub töövõtja vajaduse korral sõlmima asjakohased lepingud ehitusplatsi ja sellel asuva vara valvamiseks.
   6. Töövõtja on kohustatud tegema tööd keskkonnasäästlikult, järgides tööde tegemisel nõuet säästa energiat, teha tööd optimaalselt, käidelda jäätmeid nõuetekohaselt ning minimeerida töödega kaasnevat keskkonnamõju (saaste, müra, tolm jms). Tellijal on õigus kontrollida nimetatud kohustuste järgimist tööde tegemise käigus ning nõuda töövõtjalt seda tõendavaid andmeid ning dokumente, samuti anda töövõtjale vajaduse korral juhiseid nimetatud kohustuste efektiivse järgimise tagamiseks.
   7. Ehitustoodete jäätmed ja praht peavad olema ehitusplatsilt lõplikult eemaldatud hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast täitmisakti allkirjastamist.
   8. Töövõtja töötab välja vastava tööga seotud tööohutus- ja töötervishoiunõuded (sealhulgas riskianalüüsi ja tööohutusplaani ning tegutsemisplaani avariide korral jm), samuti tuleohutusnõuded ning rakendab neid nõudeid ehitusplatsil tööde tegemisel ning teostab nende täitmise üle järelevalvet.
   9. Töövõtja tagab, et tema poolt tööde tegemisel kasutatavate töövahendite (sh kraanade ja muude tõsteseadmete, tellingute, teisaldatavate raketiste, ajutiste tugede) ning kaitsevahendite konstruktsioon ja seisukord on ohutu.
   10. Töövõtja teavitab tellijat vähemalt üks päev ette kõikidest valmis olevatest tööde osadest enne kui need kaetakse või nägemisulatusest eemaldatakse. Tellija võib seejärel teostada ülevaatuse, kontrolli, viia läbi mõõtmised või katsed.
   11. Töövõtja ei katkesta ilma tellija sellekohase korralduseta tööde teostamist, isegi kui on käimas lepingu või töödega seotud vaidlus tellija või muu isikuga.
   12. Töövõtja koostab ja säilitab kõiki töödega seotud dokumente; hoiab objekti ja ehitusplatsi ning seda ümbritseva ala puhtana töödel tekkinud või töövõtja prahist; hoiab tellija vara ehitusplatsil heaperemehelikult ning vastutab tellija varale objektil või ehitusplatsil tekkinud kahju eest;
   13. Töövõtja võtab avarii või avariiohu korral tarvitusele võimalikud meetmed avarii vältimiseks või selle tagajärgede likvideerimiseks. Tarvitusele võetud abinõudest teavitab töövõtja esimesel võimalusel tellijat;
   14. Töövõtja hüvitab kolmandatele isikutele tekitatud kahjud, mis on põhjustatud töövõtja, tema töötaja või alltöövõtja poolt;
   15. Töövõtja järgib ehitusplatsil tööohutus-, tuleohutus- ja muid kohustuslikke eeskirju ja/või tellija nõudeid ning tagab nende täitmise;
   16. Töövõtja täidab muid töövõtjale kui ehitusettevõtjale seadusega ja/või lepinguga pandud kohustusi.
2. MUUDATUSED TÖÖDES
   1. Tellijal on õigus algatada muudatustöid igal ajal enne täitmisakti väljastamist. Töövõtja on kohustatud tellija taotletud muudatustöid tegema ja ta on sellega seotud, välja arvatud siis, kui töövõtja teatab tellijale 5 (viie) tööpäeva jooksul, et ta ei ole võimeline hankima muudatustööde tegemiseks vajalikke ehitustooteid, et tagada lepingu tähtaegadest kinnipidamist, või et ta ei ole pädev muudatustöid tegema. Sellise teate saamisel peab tellija otsustama muudatustööde tegemise.
   2. Töövõtjal on õigus igal ajal esitada tellijale ettepanek muudatustööde tegemiseks, kui sellised tööd kiirendavad tööde lõpetamist, vähendavad tellija kulusid tööde tegemiseks, hooldamiseks või kasutamiseks, parandavad lõpetatud tööde efektiivsust või väärtust tellija jaoks või toovad muul viisil kasu tellijale. Tellijal on õigus otsustada, kas töövõtja ettepanekus kirjeldatud muudatustöid teha või mitte. Juhul kui tellija ei ole vastanud töövõtja ettepanekule 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast ettepaneku saamist, eeldatakse, et tellija on töövõtja ettepaneku tagasi lükanud.
   3. Töövõtjal on õigus teha muudatusi tellija poolt või korraldusel koostatud ehitusprojektis või muudes lähteandmetes ja ehitises kasutatavates ehitustoodetes (sh viimistlusmaterjalides) üksnes tellija eelneval kirjalikul nõusolekul.
   4. Tellija ei ole kohustatud nõustuma töövõtja esitatud muudatustööde maksumusega, kui see ei vasta lepingus sätestatule või ei vasta turuhinnale või kui tellija töövõtjaga muudatustööde hinnas kokku ei lepi. Kui tellija tellib muudatustöö kolmandalt isikult, ei vastuta töövõtja muudatustööde eest.
3. LEPINGU HIND JA MAKSETINGIMUSED
   1. Lepingu hind on 2 702 631,00 (kaks miljonit seitsesada kaks tuhat kuussada kolmkümmend üks) eurot, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Lepingu hind sisaldab endas töövõtja tasu, samuti töövõtja ja võimalike alltöövõtjate kõiki kulutusi tööde tegemisel lepingu raames. Lepingu hind ei ole seatud sõltuvusse inflatsioonist, ehitushinnaindeksist ega muudest teguritest ning seda lepingu kehtivuse tähtaja jooksul ei korrigeerita. Töövõtja kinnitab, et on arvestanud oma pakkumuse mahtu ka need tööd, mis ei ole lähteülesandes kirjeldatud, kuid mis on tuginedes heale ehitustavale ja pakkuja professionaalsusele vajalikud lepingus kirjeldatud tööde nõuetekohaseks teostamiseks.
   2. Lepingu hinnale võib lisanduda tellija reserv summas 270 263,00 (kakssada seitsekümmend tuhat kakssada kuuskümmend kolm) eurot, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tellija eeldab, et nimetatud reserv ei kuulu tellija poolt töövõtjale tasumisele ning reservi kasutatakse üksnes juhul, kui ilmneb võrreldes seni tellitud töödega selliste täiendavate tööde tellimise vajadus, mida tellija tööde tellimisel ette ei näinud. Reservi kasutamise üle otsustab tellija töövõtja ettepanekul või iseseisvalt.
   3. Tellija ei tee ettemakseid. Tellija tasub töövõtjale lepingu kohaselt teostatud tööde eest vahemaksetena vahearvete alusel ja lõpparve alusel. Töövõtja poolt tellijale esitatava arve koostamise aluseks on poolte poolt allkirjastatud teostatud tööde üleandmisakt. Üldjuhul akteeritakse teostatud töid üks kord kuus.
   4. Tellija tasub töövõtja arve 15 (viieteistkümne) päeva jooksul arve kättesaamisest, eeldusel, et arvel märgitud tööd on kohaselt teostatud ja tellija poolt üleandmisaktiga vastuvõetud.
   5. Tellija ei ole kohustatud tegema ühtki lepingu alusel tasumisele kuuluvat makset seni, kuni töövõtja ei ole esitanud tellijale lepingus sätestatud tagatisi ja kindlustuslepingute sõlmimist tõendavaid dokumente.
   6. Maksed sooritatakse tellija poolt töövõtja arvelduskontole. Töövõtja 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.
   7. Tellijal on õigus tasaarvestada lepingu alusel tasumisele kuuluvad summad lepingu rikkumisest tingitud nõuetega töövõtja vastu.
   8. Viimane makse, mis ei tohi olla väiksem kui 10% lepingu hinnast, sooritatakse töövõtjale 5 (viie) tööpäeva jooksul peale ehitusobjektile kasutusloa vormistamist kohaliku omavalitsuse poolt.
4. VASTUTUS
   1. Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et vältida teisele poolele kahju tekitamist, vähendada tekkinud kahjusid ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine.
   2. Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kaasnevad põhjendatud kulutused.
   3. Juhul kui lepingus on töövõtjaks märgitud mitu isikut (ühispakkujad), vastutavad nad lepinguga võetud kohustuste täitmise eest tellija ees solidaarselt.
   4. 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.
   5. Tellija antavad juhised peavad olema kooskõlas õigusaktidega ning riigihanke alusdokumentidega. 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.
   6. Töövõtja ei vastuta töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tulenes tellija juhistest, tellija hangitud ehitustoodete puudustest või kolmanda isiku (v.a töövõtja alltöövõtja) eeltöödest, kui töövõtja kontrollis piisavalt juhiseid, ehitustooteid või eeltöid ja juhtis kirjalikult tellija tähelepanu sellega kaasnevatele võimalikele ohtudele. Töövõtjal on õigus nõuda, et tellija hüvitaks töövõtjale kõik selliste puudustega seoses kantud või kandmisele kuuluvad vajalikud kulutused ning pikendaks täitmisaega tähtaja võrra, mille ulatuses on tööde tegemine tulenevalt puuduste kõrvaldamisest takistatud.
   7. Töövõtja lepingust tulenevate nõuete tagamiseks ei kohaldata võlaõigusseaduses sätestatud pandiõigust tellija vallasasjadele, mis on lepingu täitmise eesmärgil töövõtja valduses.
   8. Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud. Vääramatu 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.
5. VIIVIS JA LEPPETRAHV
   1. Maksekohustuse rikkumisel on teisel poolel õigus nõuda viivist 0,5% päevas alates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni makse tegeliku tasumise päevani.
   2. Tellijal on õigus nõuda töövõtjalt leppetrahvi lepingu punktiga 6.5 sätestatud tähtaegade rikkumise eest ehk tööde üleandmise viibimise korral:

11.2.1 esimese päeva leppetrahv summas kuni 5% lepingu hinnast viivituse esimese kalendripäeva eest; ja

11.2.2 leppetrahv summas kuni 0,5% lepingu hinnast iga viivitatud kalendripäeva eest alates viivituse teisest kalendripäevast.

* 1. Tellijal on õigus nõuda töövõtjalt leppetrahvi iga avastatud lepingutingimuste rikkumise korral kuni 1% lepingu hinnast juhul, kui leping ei sätesta konkreetse rikkumise korral teistsugust leppetrahvi. Tellija on kohustatud leppetrahvi nõude esitama või nõude esitamisest teatama hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul alates päevast, mil ta sai või pidi rikkumisest teada saama.
  2. Kui töövõtja rikub alltöövõtja(te)ga sõlmitud lepingut, näiteks jätab alltöövõtjale kohaselt teostatud tööde eest tasumata, siis loetakse töövõtja sellist käitumist käesoleva lepingu rikkumiseks ning tellijal on õigus nõuda töövõtjalt leppetrahvi kuni 1% lepingu hinnast iga rikkumises oldud päeva eest.
  3. Leppetrahvi tasumine ei vabasta poolt lepingus sätestatud kohustuste täitmisest ja/või rikkumise tagajärgede heastamise kohustusest. Lisaks leppetrahvile on poolel õigus nõuda kohustust rikkunud poolelt ka kahjude hüvitamist.

1. LEPINGU ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE
   1. Tellijal on õigus leping igal ajal mistahes põhjusel ennetähtaegselt lõpetada, kusjuures pooled ei kohalda VÕS § 655 lg 1 kui tellija on lepingu ülesöelnud öelnud seetõttu, et lähteülesandes nimetatud töid ei ole lepingut muutmata võimalik teostada, samas lepingu muutmist riigihangete seadus ei luba. 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.
   2. Tellijal on õigus leping erakorraliselt üles ütelda järgmistel juhtudel:

12.2.1 töövõtja ei ole esitanud ajagraafikut, lepingus nõutavaid tagatisi või kindlustuslepingut ega tee seda ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul;

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

1322.3 tööde tegemise protsess või kvaliteet ei vasta lepingule ning töövõtja ei ole mittevastavusi kõrvaldanud ka tellija antud mõistliku lisatähtaja jooksul;

12.2.4 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;

12.2.5 töövõtja suhtes kuulutatakse välja pankrot;

* 1. Lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel tasub tellija töövõtjale lepingu kohaselt teostatud ja tellija poolt vastu võetud tööde eest, välja arvatud kui tellija on lepingu üles öelnud seetõttu, et töövõtja rikkus lepingut.

1. NÕUPIDAMISED
   1. Lepingu täitmiseks ja tööde sujuvaks korraldamiseks ja teostamiseks toimuvad korralised ehitusnõupidamised poolte poolt kokkulepitud ajal ja kohas. Tellijal on õigus nõuda, et nõupidamised toimuksid vähemalt kord nädalas.
   2. Erakorralised ehitusnõupidamised toimuvad ühe poole nõudmisel esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 2 tööpäeva jooksul sellekohase teate esitamisest teisele poolele.
   3. Tellija esindaja koostab iga ehitusnõupidamise kohta protokolli, millele kirjutavad alla kummagi poole esindajad. Ühe poole keeldumine protokollile alla kirjutamast peab olema põhjendatud sama või järgmise nõupidamise protokollis.
2. JÄRELEVALVE JA KONTROLL
   1. Tellija võib teostada omanikujärelevalvet ja kontrolli Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud korras kas ise või selleks volitatud muude isikute kaudu.
   2. Töövõtja kohustub tellijat teavitama, juhul kui omanikujärelevalve teostaja tegevus ei vasta nõuetele või kui ta takistab põhjendamatult tööde nõuetekohast teostamist.
3. KINDLUSTUS
   1. Töövõtja vastutab lepingu perioodil objektil ja ehitusplatsil toimuva tegevuse/tegevusetusega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale ja kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest.
   2. Töövõtja kohustub enne töödega alustamist sõlmima ja tellijale esitama ehitise koguriskikindlustuse (CAR) ja vastutuskindlustuse poliisi.
   3. Kindlustusleping tuleb sõlmida selliselt, et koguriskikindlustuse (CAR) lepingu tingimuste kohaselt katab kindlustus kõik tööde tegemisest tulenevad ohud (sh sisseseade, masinate, olemasoleva ehitise jm-ga seoses). Kindlustuslepingu hüvitamise piirmäära minimaalne suurus peab olema vähemalt võrdne Lepingus sätestatud Lepingu hinnaga (arvestatuna summast ilma käibemaksuta). Kindlustusleping peab muuhulgas sisaldama tingimust, mille kohaselt Tellijale on üle antud otsenõudeõigus kindlustusandja vastu.
   4. Kindlustusleping tuleb sõlmida selliselt, et vastutuskindlustuse lepingu tingimuste kohaselt katab kindlustus kõik tööde tegemisest tulenevad ohud ja kahjud, sh kahjud, mis võivad tööde tegemisel tekkida kolmandatele isikutele. Vastutuskindlustuse kindlustuslepingu hüvitamise piirmäära minimaalne suurus peab olema vähemalt 100 000 (ükssada tuhat) eurot.
   5. Töövõtja kohustub hoidma kindlustuslepingut katkematult jõus kogu lepinguperioodi vältel ning garantiiperioodi kohustustega hõlmatud osas ka garantiiaja vältel. Poliisi kehtivuse lõppemisel kohustub töövõtja selle viivitamatult uuendama ja esitama uuendatud poliisi koheselt tellijale.
4. TAGATISED JA GARANTII
   1. Töövõtja kohustub andma tellijale 7 kalendripäeva jooksul lepingu jõustumisest täitmistagatise, milleks on finantsteenuseid pakkuva isiku tagasivõtmatu ning tingimusteta, väljamaksekohustusega esimesel nõudmisel (on first demand) garantiikiri summas, mis vastab 10% lepingu hinnast. Täitmistagatis peab kehtima alates lepingu jõustumisest ja olema jõus kuni tööde lõpliku vastuvõtmiseni tellija poolt.
   2. Töövõtja kohustub andma töödele kahekümne nelja (24 ) kuu pikkuse garantii. Garantiiperiood algab peale tööde lõpliku üleandmisakti allkirjastamist poolte poolt ja töövõtja poolt garantiiperioodi tagatise, milleks on Eesti ja/või Tellija poolt aktsepteeritud välisriigi krediidiasutuse tagasivõtmatu ning tingimusteta, väljamaksekohustusega esimesel nõudmisel (on first demand) garantiikiri summas, mis vastab 2%-le (kahele protsendile) Lepingu hinnast (arvestatuna ilma käibemaksuta). Garantiiaeg hõlmab kogu tööde mahtu, sealhulgas objektile paigaldatud seadmeid ja teisi objekti olulisi osasid.
   3. Lisaks üldisele garantiiperioodile annab töövõtja muudele töödele järgmised garantiid:

16.3.1 hoone põhikonstruktsioonidele 10 aastat;

16.3.2 katusekattele 10 aastat;

16.3.3 fassaadile (sh avatäidetele) 5 aastat;

16.3.4 varjatud installatsioonidele 10 aastat;

16.3.5 tehnosüsteemide osaks olevatele seadmetele vähemalt 2 aastat, kuid mitte vähem kui tootjapoolne garantii;

16.3.6 metallkonstruktsioonide roostegarantii 10 aastat;

16.3.7 kaetud hüdroisolatsioonidele 10 aastat;

* 1. Töövõtja on kohustatud pärast tellijalt vastavasisulise teate saamist kolme tööpäeva jooksul alustama garantiiajal ilmnenud objekti nõuetekohast kasutamist takistavate puuduste ja vigade põhjuste väljaselgitamist ja parandama need omal kulul, välja arvatud juhul, kui töövõtja tõendab, et vigade tekkimise põhjuseks ei olnud töövõtja tegevus või tegevusetus või töövõtja poolt hangitud materjalid ja tooted.
  2. Garantiiajal ilmnenud puuduste kõrvaldamise aja lepivad pooled kokku puuduste ülevaatusel. Juhul kui töövõtja ei ole puuduste likvideerimisega alustanud viisil, mis ei sega objekti ekspluateerimist, hiljemalt neljateistkümne päeva jooksul teate saamisest, siis on tellijal õigus töö ise parandada või lasta seda teha kolmandal isikul ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud kulutuste hüvitamist.
  3. Töövõtja ei vastuta garantiiperioodil ilmnevate vigade eest, kui töövõtja tõendab, et need tulenevad objekti kasutuseeskirjade rikkumisest või muust tellija, ehitise haldaja või kolmandate isikute poolsest õigusnorme ja eeskirju rikkuvast tegevusest või tegevusetusest.
  4. Garantiitähtaja jooksul Lepingu esemeks olevate tööde juures ilmnenud puudused, vaegtööd ja praaktööd kohustub töövõtja kõrvaldama omal kulul. Töövõtja kannab kõik töö puuduse kõrvaldamise või uue töö tegemisega seotud kulud, eelkõige veo-, töö-, reisi- ja materjalikulud.

1. KONFIDENTSIAALSUS
   1. Töövõtja kohustub lepingu kehtivuse ajal ning pärast lepingu lõppemist määramata tähtaja jooksul hoidma konfidentsiaalsena kõiki talle seoses lepingu täitmisega teatavaks saanud andmeid, mille Tellija on määranud konfidentsiaalseks (nt Looduskaitselise piirangu kohta käiv teave, Riigikaitsega seonduv teave)
   2. Konfidentsiaalse informatsiooni avaldamine kolmandatele isikutele on lubatud vaid tellija eelneval kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele, pankadele ning juhtudel, kui pool on õigusaktidest tulenevalt kohustatud informatsiooni avaldama.
   3. Töövõtja kohustub tagama, et tema esindaja(d), töötajad, lepingupartnerid ning muud isikud, keda ta oma kohustuste täitmisel kasutab, oleksid käesolevas lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse kohustusest teadlikud ning nõudma nimetatud isikutelt selle kohustuse tingimusteta ja tähtajatut täitmist.
   4. Juhul kui töövõtjale tehakse lepingu käigus teatavaks isikuandmeid, tagab töövõtja isikuandmete töötlemise õiguspärasuse ning vastavuse isikuandmete kaitse üldmääruses (EL 2016/679) ja teistes andmekaitse õigusaktides sätestatud nõuetele, sh täitma organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnoloogilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, juhusliku hävimise, tahtliku hävitamise, avalikustamise jms eest.
2. INTELLEKTUAALSE JA TÖÖSTUSOMANDIÕIGUS
   1. Töövõtjale kuuluvad autori- ning muud intellektuaalse omandi õigused töövõtja dokumentidele (sh ehitusprojektile), mis on koostatud töövõtja poolt või tema nimel, välja arvatud ulatuses, milles need õigused kuuluvad kolmandatele isikutele (nt töövõtja alltöövõtjatele vm isikutele). Selliste materiaalsete objektide omandiõigus, milles lepingu täitmise käigus loodud teosed on väljendatud (nt ehitusprojekt jm dokumendid), kuulub tellijale.
   2. Tellijale kuuluvad autori- ning muud intellektuaalse omandi õigused lepingu dokumentidele (sh ehitusprojektile), mis on koostatud tellija poolt või tema nimel, välja arvatud ulatuses, milles need õigused kuuluvad kolmandatele isikutele (nt kõrvaltöövõtjatele vm isikutele).
   3. Tööga seotud autori- ja litsentsitasud kannab pool, kes on kohustatud teostama või teostab selliseid lepingust tulenevaid tegevusi, mis on seotud kolmandate isikute intellektuaalse omandi õiguste kaitsega, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
   4. Tellijale kuulub lepingu alusel teostatud töödega seotud autoriõiguste ülemaailmne kogu maailmas asjaomaste õiguste kogu kehtivusajal kehtiv, üleantav, tagasivõtmatu ja all-litsentside andmise õigusega lihtlitsents vastavaid autoriõigusi või nende elemente mistahes viisil ja eesmärgil kasutada, sealhulgas reprodutseerida, levitada, üldsusele kättesaadavaks teha, üldsusele suunata, modifitseerida ja muude intellektuaalse omandi õiguste esemetega kombineerida. Litsentsitasu sisaldub töövõtjale lepingu alusel tööde eest tasutud summas.
3. POOLTEVAHELISED TEATED
   1. Kõik lepingu täitmisega seotud teated ja informatsioon tuleb esitada kirjalikus ja/või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Teated loetakse kohaselt esitatuks, kui need on esitatud poole kontaktisikutele. Poolte kontaktisikud ja nende kontaktandmed on:
   2. Tellijat esindavad

19.2.1. Tellija esindaja, kes on volitatud lepingut täitma, muutma ja lõpetama kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd tel 5074875 e-post [karl.mänd@rmk.ee](mailto:karl.mänd@rmk.ee) ;

19.2.2. Tellija esindaja, kes on volitatud lepingut täitma ja juhtima ehitusprotsessi objektil RMK Ehitusspetsialist Tarmo Põkka, tel 55 29 336 e-post tarmo.pokka@rmk.ee, üldkontakt rmk@rmk.ee;

19.2.3. Omanikujärelevalvet teostab BCM Konsultandid OÜ, registrikood 12871579, Toivo Sutt, tel 5154001, e-post toivo@bcm.ee.

* 1. Töövõtjat esindavad

19.3.1. Töövõtja esindaja, kes on volitatud lepingut täitma, muutma ja lõpetama juhatuse liige Rene Leis, tel 5087643 e-post [rene@geromint.ee](mailto:rene@geromint.ee) ;

19.3.2. Töövõtja esindaja (projektijuht), kes on volitatud juhtima töid ehitusobjektil ning allkirjastama ehitusprotsessi operatiivseid dokumente (talle on antud õigus allkirjastada töövõtja poolt Lepingu täitmisega seotud dokumente, esindada töövõtjat ehitusobjektil toimuvatel koosolekutel, lepingu kestuse jooksul vastu võtma tellijalt projektdokumentatsiooni, samuti vastutab ta tööohutuse eest lepingu ulatuses): Maarja-Liisa Pikkmaa, tel+37253427877, e- mail- [maarjaliisa@geromint.ee](mailto:maarjaliisa@geromint.ee)

19.3.3. Töövõtja esindaja (objektijuht), kes on volitatud juhtima töid ehitusobjektil ning allkirjastama ehitusprotsessi operatiivseid dokumente (talle on antud õigus allkirjastada töövõtja poolt Lepingu täitmisega seotud dokumente, esindada töövõtjat ehitusobjektil toimuvatel koosolekutel, lepingu kestuse jooksul vastu võtma tellijalt projektdokumentatsiooni, samuti vastutab ta tööohutuse eest lepingu ulatuses): Raido Kiipsaar, tel 5037085, e-post raido@geromint.ee.

* 1. Teated ja muu teave peab olema esitatud eesti keeles.
  2. Avariidest ja õnnetustest teavitamine peab toimuma sellise sidevahendi teel, mis võimaldab teabe jõudmist tellijani minimaalse viivitusega. Töövõtja peab esimesel võimalusel esitama tellijale lisateate nimetatud asjaolude või sündmuste kohta ka kirjalikult.

1. VAIDLUSTE LAHENDAMINE
   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.
   2. Vaidluse lahendamiseks võivad pooled nimetada mõlemale poolele sobiva eksperdi. Ekspertiisitasu maksab lepingu pool, kelle süü tuvastati ekspertiisi käigus. Eksperdi kasutamine ei piira ega vähenda poole õigust pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse.
   3. Läbirääkimiste teel kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused õigusaktidega ettenähtud korras. Sellisel juhul kohaldatakse vaidluse lahendamisele Eesti Vabariigi materiaal- ja protsessiõigust ning vaidlused lahendatakse Harju Maakohtus.
2. LÕPPSÄTTED
   1. Leping loetakse sõlmituks kui mõlema poole esindajad on selle alla kirjutanud.
   2. Lepingu muudatused kehtivad üksnes juhul, kui need on vormistatud kirjalikult.
   3. Leping on poolte terviklik kokkulepe seoses lepingu esemega. Mistahes lepingu sõlmimisele eelnevad kirjalikud või suulised pooltevahelised kokkulepped või lubadused kaotavad lepingu sõlmimisega kehtivuse.
   4. Juhul, kui mistahes lepingu säte või osa osutub kehtetuks või tühiseks ei too see kaasa kogu lepingu kehtetust või tühisust. Ulatuses, mille võrra selline kehtetus või tühisus muudab oluliselt poole lepingust tulenevat positsiooni või kohustusi, võib sellist sätet muuta.
   5. Mistahes lepingust tuleneva õiguse või kohustuse täitmisel esinev viivitus ei tähenda vastavast õigusest loobumist või kohustuse kadumist, ühegi õiguse osaline teostamine või kohustuse osaline täitmine ei välista selle õiguse edasist teostamist ega lõpeta kohustuse täitmise nõuet.
   6. Leping on allkirjastatud digitaalselt.