Lepingu esemeks on RMK Viljandi taimla lao- ja olmehoone omanikujärelevalve teenuse osutamine ehitustööde perioodil mh.:

* ehitamise tehniliste dokumentide kontrollimine ja allkirjastamine
* ehitusnõupidamistel osalemine tellija esindajana, nõupidamiste protokollide koostamine
* ehitustööde kvaliteedi kontroll
* igapäevase omanikujärelevalve teostamine objektil
* kohustuste täitmine ehitustööde garantiiperioodil

**Eriosade kvaliteedi ja vastavuse kontrolliks tuleb kaasata eriosade spetsialistid, kes omavad vastavat kompetentsi ja kvalifikatsiooni.**

**Omanikujärelevalve teenuse teostamise kirjeldus**

* 1. Ehitamise tehnilised dokumendid
     1. Käsundisaaja kontrollib ehitamise tehniliste dokumentide nõuetekohast ja õigeaegset vormistamist ning, kas koostatud ehitamise tehniliste dokumentide sisu vastab tegelikkusele. Kontrolli teostamise käigus on käsundisaajal õigus märkida ehitustööde päevikusse või muul viisil esitada kirjalikult eriarvamused ja märkused kontrolli käigus tuvastatud asjaoludest.
     2. Käsundisaaja peab teenuse osutamise ajal kontrollima muuhulgas järgmiste ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu ja allkirjastama:
* ehitusprojekt ja selle muudatused;
* ehitustoote sertifikaadid ja vastavustunnistused;
* ehitustööde päevik;
* kaetud tööde aktid;
* töökoosolekute protokollid;
* teostusjoonised;
* ehitise geodeetilise mahamärkimise akt;
* ehituse vaheetappide ja eritööde vastuvõtu aktid;
* kontrollmõõtmiste aktid
* hooldus- ja kasutusjuhendid.
  1. Infovahetuse tagamine ja koosolekute korraldamine
     1. käsundisaaja koordineerib infovahetust kõikide osapoolte, sh käsundiandja, projekteerija, ehitustöövõtja, hoone omanik jt osapooled, vahel.
     2. käsundisaaja korraldab koosolekuid, juhib neid käsundiandja esindajana ja protokollib.
        1. koosolekuid korraldatakse vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui **1 kord nädalas**.
        2. koosolekute protokollid peavad olema koostatud ja esitatud läbivaatamiseks hiljemalt 3 tööpäeva jooksul koosoleku toimumisest ja säilitatud ehituse lõpuni.
     3. käsundisaaja informeerib koheselt (kuid hiljemalt 3 tööpäeva jooksul) käsundiandjat, juhul kui on ohustatud käsundiandja eesmärgi saavutamine või lepingu täitmine ning annab omapoolsed ettepanekud rakendades eelnevalt kõiki võimalike meetmeid ohu ärahoidmiseks.
  2. käsundisaaja kohustus on ehitustööde käsundiandja poolne koordineerimine, käsundiandja esindamine ja lepingu täitmise käsundiandjapoolne järelevalve, sealhulgas käsundisaaja:
     1. kontrollib ehitustööde ajakava täitmist. Teavitab ehitusgraafiku kõrvalekalletest, mis takistavad objekti tähtaegset valmimist.
     2. esitab käsundiandjale ettepanekud tekkinud probleemide lahendamiseks, tööde kiirendamiseks ja vajadusel sanktsioonide rakendamiseks.
     3. kontrollib ja veendub, et ehitustööde käigus paigaldatavad materjalid, tooted, ehitus­tehnilised lahendused ja kavandatud tehnoloogia vastavad õigusaktide nõuetele, käsundiandja eesmärgile, projektile ja ehitushanke tehnilises kirjelduses esitatud nõuetele. Kontroll peab olema teostatud enne paigaldamist või vastava töö teostamist.
     4. ehitustööde kvaliteedi kontrolli käigus kontrollib käsundisaaja järjepidevalt ning mõistliku sagedusega ehitaja tegevust ehitise ehitamisel, eesmärgiga visuaalselt leida eelkõige sellised ehitusvead või ohud selliste ehitusvigade tekkimiseks, millede olemasolul ei vastaks ehitise kvaliteet heale ehitustavale, ehitusprojektile või käsundiandja ja ehitaja vahel kokkulepitud ehituskvaliteedi tingimustele, kui sellistest tingimustest on käsundisaajale kirjalikult teada antud.
     5. kontrollib, et ehitusplatsil olevad ja paigaldatud materjalid on ladustatud/paigaldatud nõuetekohaselt ning vastavalt kaitstud, vältimaks reaalse vigastuse või kvaliteedi halvenemise ohtu. Mitte lubama paigaldada vigastatud või seetõttu nõrgemate kvaliteedi omadustega tooteid.
     6. teeb ettepanekuid projekti või projektlahenduse muutmiseks juhul, kui algselt kavandatud lahendus on mittesobiv (puudulik), ei vasta käsundiandja eesmärgile või ei ole saavutatav parim ja otstarbekam lahendus. Kooskõlastab ehitustööde ajal sisse viidud projektmuudatused.
     7. kontrollib ehitise ja ehitusplatsi üldist korrashoidu. Jälgib, et ehitustöid teostatakse keskkonnasäästlikult, kontrollib keskkonnanõuete täitmist ja teeb vajadusel vastavaid ettekirjutusi.
  3. Lepingu rahaliste kohustuste järelevalve
     1. käsundisaaja kontrollib ehitaja poolt teostatud tööde mahte ja nende vastavust lepingu tingimustele sagedusega, mis on määratud ehituslepingu maksetingimustes.
     2. käsundisaaja kontrollib ja kooskõlastab ehitustööde rahalisi akte.
     3. käsundisaaja esitab käsundiandjale hinnangu akti kohta hiljemalt 3 tööpäeva jooksul akti saamisest arvates. Hinnangus toob välja kooskõlastamata jäetud tööd, mis on puudustega või arvestatud vale mahuga.
  4. Muudatus- ja lisatööde menetlemine ja ettepanekute esitamine muudatustööde kokkuleppe sõlmimiseks
     1. käsundisaaja kontrollib ja annab oma ekspertarvamuse võimalike projektimuudatuste, projektitäienduste ja lisatööde osas ning nende mõjust käsundiandja eesmärgile ja maksumusele. Hindab muudatuste vastavust turuhinnale.
     2. Muudatus- ja lisatöö menetlemisel käsundisaaja veendub, et:
        1. see on vajalik ja põhjendatud ja selle maksumus on optimaalne;
        2. sellega ei kaasne lõpptulemuse halvenemist ja/või mittevastavust, halduse või hoolduse kulude suurenemist jne;
     3. Muudatus- ja lisatööde ettepaneku aktsepteerimisel käsundiandja poolt vormistab käsundisaaja muudatus- või lisatööde kokkuleppe, kooskõlastab selle ja esitab käsundiandjale allkirjastamiseks.
  5. Ehitustööde ülevaatus ja tööde vastuvõtmine
     1. käsundisaaja korraldab ja osaleb ehitustööde vastuvõtmisel
     2. käsundisaaja teostab ehitustööde ülevaatuse ja fikseerib vaegtööd ja puudused kirjalikult.
     3. Pärast puuduste kõrvaldamist korraldab ja teostab käsundisaaja järelülevaatuse ja fikseerib tulemused kirjalikult.
     4. Juhul, kui Objekt võeti vastu vaegtöödega, siis kontrollib ja korraldab käsundisaaja vaegtööde teostamist, kuni nende lõpliku kõrvaldamiseni.
  6. Ehituse projektide ja täitedokumentatsiooni kontrollimine
     1. käsundisaaja kontrollib, et ehitusprojekt oleks terviklik ja vastaks ehitustööde hankedokumendile ja selle järgi on võimalik teostada järelevalvet. Eelnimetatud kontrolli tulemusena peab käsundisaaja välja tooma kõikide ehitusprojektis ettenähtud materjalide, toodete, seadmete ja ehitustehniliste lahenduste puudused/mittevastavused ja tegema ettepanekuid puuduste/mittevastavuste kõrvaldamiseks enne ehitustööde algust.
     2. käsundisaaja kontrollib ehitustöövõtja poolt esitatud täitedokumentatsiooni vastavust õigusaktidele ja käsundiandja nõuetele ning selle sisu vastavust tegelikule olukorrale.
  7. Ajalised kohustused lepinguülesannete täitmisel ehitusplatsil

Käsundisaaja peab viibima ehitusplatsil nii palju, kui on vaja lepingukohustuste ja ülesannete täitmiseks. Omanikujärelevalve teenuse töömaht **ei tohi olla vähem kui 10 töötundi nädalas** vahetult ehitusobjektil, millele lisandub vajadusel töö väljaspool ehitusobjekti (dokumentide koostamine, ehitajate aruannete, õiendite, aktide, arvete kontrollimine jne) ning selle määrab käsundisaaja oma professionaalsetest kogemustest lähtuvalt.

1. **Teenuse maksumus**

Omanikujärelevalve teenuse kogumaksumus ja spetsialistide tasud peavad sisaldama kõiki teenuse osutamiseks vajalike kulusid, sh:

* + töid ehitusplatsil;
  + väljaspool ehitusplatsi tehtavaid ettevalmistusi tööks ehitusplatsil;
  + väljaspool ehitusplatsi tehtavaid kokkuvõtteid tööst ehitusplatsil;
  + ehitustööde tehnoloogiast tulenevaid väljaspool tööaega täidetavaid kohustusi;
  + transpordi-, komandeeringu-, side- ja paljunduskulusid.

Väljaspool ametliku tööaega ja puhkepäevadel, kui tööde iseloom või tööde kõrgendatud risk hankija varale nõuab pakkuja esindaja kohalolekut, peab pakkuja esindaja viibima vajadusel ehitusplatsil ka väljaspool ametlikku tööaega. Nimetatud aegadel töötamine peab olema käsundisaaja poolt teenuse maksumuses arvesse võetud.