**OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 9-15/2024/1**

/vastavalt hilisemale digitaalallkirja kuupäevale/

**Riigimetsa Majandamise Keskus** (edaspidi nimetatud **tellija)**, keda esindab juhatuse liikme poolt väljastatud volituse nr 9-1/2023/4485 alusel kinnisvaraosakonna ehitusspetsialist **Jüri Orlov,** ühelt poolt,

ja **Trekolen OÜ**, keda esindab seaduse ja põhikirja alusel juhatuse liige **Meelis Kärvet**, edaspidi **käsundisaaja**, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, lihthanke „RMK Sagadi mõisa triiphoone rekonstrueerimise omanikujärelevalve“ tulemusena alljärgnevas:

1. **Lepingu objekt**

Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve ja muinsuskaitselise järelevalve teenust RMK Sagadi mõisa triiphoone rekonstrueerimisel.

1. **Lepingu dokumendid**
   1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt lepingule, võlaõigusseadusele, majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.01.2011. a määrusele nr 7 „Omanikujärelevalve tegemise kord” ja Omanikujärelevalve Käsunduslepingu Üldtingimustele (edaspidi **OKÜ**). Kui Lepinguga ei ole sätestatud teisiti, juhinduvad pooled võlaõigusseadusest, „Omanikujärelevalve tegemise korrast“ ja OKÜ nõuetest.
   2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks:
      1. Käsundiandja ja ehitustöövõtja(te) vahel sõlmitud lepingud;
      2. OÜ ASE poolt koostatud Sagadi mõisa triiphoone rekonstrueerimise projekt;
      3. Käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektil;
   3. Kui vastuolud ilmnevad võrdse prioriteediga dokumentide vahel, võetakse aluseks kronoloogiliselt viimasena koostatud dokument. Lepingu pool, kes märkab dokumentides sisulisi vastuolusid, on kohustatud sellest viivitamatult informeerima teist poolt.
2. **Tasu**
   1. Käsundisaajale makstava tasu suuruseks on 1050€ (üks tuhat viiskümmend) eurot kuus, millele lisandub käibemaks 22%.
   2. Käsundiandja tasub käsundisaajale vastavalt käsundisaaja poolt esitatud kuu aktidele.
   3. Käsundisaajalt arve saamisel käsundiandja poolt allakirjutatud üleandmis-vastuvõtu aktiga fikseeritud summas kohustub käsundiandja selle tasuma 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates arve saamisele järgnevast päevast.
   4. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel käsundiandja poolt tasutakse käsundisaajale üleandmis-vastuvõtuakti alusel vastavalt osutatud teenuse mahule selles osas, millele käsundiandjal ei ole pretensioone.
   5. Osutatud teenus võetakse vastu ja lõpparveldus tehakse pärast ehitustööde lõppülevaatuse akti ja ehitisele kasutusloa vormistamist.
3. **Lepingu kehtivus**
   1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet projekteerimis-ehitustööde alustamisega. Teenuse osutamise algusest teatab käsundiandja käsundisaajale täiendavalt, kuid mitte hiljem, kui 3 päeva enne ehitustööde algust.
   2. Käsundisaaja teenuse lõpetamise aeg on kuni 30 päeva pärast ehitustööde vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäeva.
   3. Lepingu alusel osutatud teenuse garantii kehtib ehitustööde garantiiperioodi lõpuni.
4. **Poolte vastutus**
   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. Kui käsundisaaja süül esinevad ehitustöövõtja poolt teostatavates ehitustöödes defektid, hüvitab käsundisaaja käsundiandjale tekitatud kahju.
   3. Käsundiandjale tekitatud kahju kuulub hüvitamisele tõestatud ulatuses, kuid mitte suuremana, kui Lepingu punktis 3.1 nimetatud tasu. See piirang ei kehti, kui kahju on põhjustanud käsundisaaja tahtlik tegevus.
   4. Viivise tasumine või tekitatud kahju hüvitamine ei vabasta lepingupooli kohustuste täitmisest.
5. **Käsundisaaja kohustused**
   1. Täita kohustusi, mis omanikujärelevalve tegijale on pandud „Omanikujärelevalve tegemise korra“ ja teistes õigusaktidega; OKÜ-ga ja Hea Ehitustavaga.
   2. Osaleda korralistel ehitusnõupidamistel, mis toimuvad vastavalt vajadusele.
   3. Osaleda erakorralistel ehitusnõupidamistel, millest on käsundiandja vähemalt 3 päeva ette teatanud. Ühekordsest väljakutsest teavitab käsundiandja käsundisaajat ette vähemalt 24 tundi. Käsundisaaja on samas valmis tegema kõik selleks, et lahendada probleemid operatiivselt.
   4. Protokollida kõik ehituskoosolekud, kui ei lepita kokku teisiti.
   5. Kontrollida ehitusobjektil dokumenteerimise nõuetest kinnipidamist.
   6. Esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.
   7. Esitada ehitustöövõtjale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta käsundisaaja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.
   8. Teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:
      1. vajalikud kooskõlastused ehitustöövõtjaga;
      2. kindlustunde, et ehitustöövõtja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;
      3. kindlustunde, et kõik kaetavad tööd on üle vaadatud ning positiivse tulemuse korral on kirjalikult vormistatud kaetud tööde akt ning antud luba järgnevate tööde teostamiseks;
      4. ehitustöövõtja poolt käsundiandjale üleantavad tööd on üle vaadatud ja käsundisaaja poolt on käsundiandjale antud teave üleantavate tööde kohasuse kohta.
   9. Fikseerida tulemused ehitustöövõtja poolt täidetavasse päevikusse.
   10. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.
6. **Käsundiandja kohustused**
   1. Anda käsundisaajale üle ehitustöövõtjaga sõlmitud töövõtulepingu dokumendid. Käsundiandja vastutab nende dokumentide õigsuse eest.
   2. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud ehitustöövõtjale ja käsundisaajale.
   3. Esitada kolmandale osapoolele, s.h ehitustöövõtjale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja ehitus- töövõtulepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.
   4. Hüvitada käsundisaajale kulud, mida viimane on kandnud või kannab seoses nimetatud töödega, juhul, kui mingil põhjusel peatatakse kokkulepitud tööde teostamine.
7. **Lepingu ülesütlemine**
   1. Käsundisaajal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. käsundiandja rikub lepinguga võetud kohustusi;
      2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;
      3. käsundiandja ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata lepinguga sätestatud maksekohustusi;
      4. ilmnevad asjaolud, millede mõjul omanikujärelevalveteenuse tegemisel ei saavutata lepingus ettenähtud tulemust.
   2. käsundiandjal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:
      1. ilmnevad asjaolud, mis muudavad ehitustöö jätkamise võimatuks;
      2. käsundiandja lõpetab oma tegevuse;
      3. käsundisaaja lõpetab oma tegevuse, kuulutatakse pankrotisolevaks või on tõestatud, et ta ei tegutse lepingu täitmisel sõltumatult ja erapooletult käsundiandja huve ja eesmärke esindades;
      4. vaatamata käsundiandja kirjalikule meeldetuletusele ei suuda käsundisaaja täita temale lepinguga pandud kohustusi.
8. **Poolte volitatud esindajad**
   1. Lepingu täitmise ajaks määravad käsundiandja ja käsundisaaja ehitusplatsile oma täievolilise esindaja, kes on kompetentne Lepingus kirjeldatud tööde osas ja kellega teine pool või tema volitatud esindaja saab lahendada kõik probleemid seoses lepingu täitmisega.
      1. Käsundiandja volitatud esindajad:
         1. Jüri Orlov, tel. 5216263, e-post jyri.orlov@rmk.ee;
         2. Tarmo Põkka, tel. 5529336, e-post [tarmo.pokka@rmk.ee](mailto:matti.molder@rmk.ee);
      2. Käsundisaaja volitatud esindaja: Meelis Kärvet, tel. 5292169, e-post [meelis@trekolen.ee](mailto:meelis@tarvaprojekt.ee).
9. **Lõppsätted**
   1. Kõik lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allakirjutamist mõlema poole poolt al­lakirjutamise momendist või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.
   2. Lepinguga seonduvaid eriarvamusi ja vaidlusi lahendavad pooled eelkõige läbirääkimiste teel. Kui lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada poolte läbirääkimistega, lahen­datakse vaidlus kostja asukohajärgses kohtus.
   3. Leping on digitaalselt allkirjastatud.

**Poolte andmed ja allkirjad:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Käsundiandja |  | Käsundisaaja |
| Riigimetsa Majandamise Keskus Registrikood 70004459  Sagadi küla, Haljala vald,  Lääne-Viru maakond 45403  Tel 676 7500 |  | Trekolen OÜ Registrikood 12888290  Mäe, Taaravainu küla Rakvere vald Lääne-Virumaa 44420  Tel 52 92 169 |
| /*allkirjastatud digitaalselt/* |  | */allkirjastatud digitaalselt/* |
| Jüri Orlov |  | Meelis Kärvet |