

OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPING nr 1-18/2025/244

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **käsundiandja**, keda esindab juhatuse liikme 16.01.2024 käskkirja nr 1-5/7 alusel Põhja-Eesti piirkonna juht Jaanus Käärma, ühelt poolt,

ja **E&A Ehitus ja Kaubandus OÜ** edaspidi **käsundisaaja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Eldur Kalmann, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, riigihanke 1-47/3021 „**RMK külastustaristu ehitus- ja lammutustööde omanikujärelevalve raamhange 2024-2027**“ (viitenumber 277298) raames läbiviidud minikonkursi "Kostivere õpperaja taristu ehitustöödele omanikujärelevalve teenuse tellimine" (viitenumber 303631) hankedokumentide, s.h lähteülesande ja edukaks tunnistatud pakkumuse alusel alljärgnevas:

1. Lepingu objekt

- 1.1. Käsundisaaja kohustub vastavalt lepingu dokumentidele osutama käsundiandjale omanikujärelevalve teenust RMK Kostivere õpperaja ehitus- ja rekonstrueerimistöödel perioodil 20.12.2025. kuni 31.10.2026.

2. Lepingu dokumendid

- 2.1. Omanikujärelevalve teenus osutatakse vastavalt minikonkursi kutses esitatud tehnilisele kirjeldusele, poolte vahel sõlmitud raamlepingule, käesolevale lepingule, võlaõigusseadusele, ehitusseadustikule ja majandus- ja taristuministri määrusele nr 80 „Omanikujärelevalve tegemise kord“. Kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti, juhitud pool pooled võlaõigusseaduse, ehitusseadustiku ja „Omanikujärelevalve tegemise korra“ redaktsioonist, mis kehtib lepingu täitmise ajal ning õigusaktide muutumist ei loeta lepingu muutmise aluseks.
- 2.2. Omanikujärelevalve tegemisel on aluseks:
 - 2.2.1. käsundiandja ja ehitustöövõtja(te) vahel sõlmitud lepingud;
 - 2.2.2. ehitusprojekt ([Sisesta projekterija]);
 - 2.2.3. käsundiandja poolt tasuta käsundisaajale kasutada antud tema valduses olevad dokumendid, mis puudutavad töid lepingu objektil;
- 2.3. 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.

3. Käsundisaaja kohustused

- 3.1. Käsundisaaja täidab kõiki kohustusi, mis on omanikujärelevalve tegijale pandud ehitusseadustikuga, „Omanikujärelevalve tegemise korra“ ja teiste valdkonda reguleerivate õigusaktidega.

- 3.2. Osutada käesolevas Lepingus sätestatud teenust üksnes ja ainult Tellija huvidest ning eesmärkidest lähtudes. Seejuures käsundisaaja kinnitab ja tagab, et ta on täielikult sõltumatu ehitise projekteerijast, ehitajast, ehitisele paigaldatavate materjalide ja seadmete ning konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti ei esine muid asjaolusid, mis seavad kahtluse alla tema objektiivsuse ja sõltumatuse.
- 3.3. Juhtida korralisi ehitusnõupidamisi, mis toimuvad mitte sagedamini kui üks kord nädalas.
- 3.4. 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
- 3.5. Kontrollida ehitusobjektil dokumenteerimise nõuetest kinnipidamisest.
- 3.6. Esitada käsundiandjale kirjalikult oma tähelepanekud ehitustööde käigus avastatud projektivigadest ja teha ettepanekud nende parandamiseks projekteerija poolt.
- 3.7. Esitada ehitustöövõtjale ja käsundiandjale loendi konstruktsioonidest, sõlmedest ja töödest, mille kohta ehitustöövõtja on kohustatud koostama kaetud tööde aktid.
- 3.8. Teostada ehitusplatsil omanikujärelevalvet sellise sagedusega, mis tagab:
 - 3.8.1. vajalikud kooskõlastused ehitustöövõtjaga;
 - 3.8.2. kindlustunde, et ehitustöövõtja sooritab igat järgnevat tööetappi projekti ning õigusaktide nõuete kohaselt;
 - 3.8.3. kindlustunde, et kõik kaetavad tööd on üle vaadatud ning positiivse tulemuse korral on kirjalikult vormistatud kaetud tööde akt ning antud luba järgnevate tööde teostamiseks;
 - 3.8.4. ehitustöövõtja poolt käsundiandjale üleantavad tööd on üle vaadatud ja käsundisaaja poolt on käsundiandjale antud teave üleantavate tööde kohasuse kohta.
- 3.9. Ehitustööde kontrolli teostamise käigus on käsundisaajal õigus märkida ehitustööde päevikusse või muul viisil esitada kirjalikult eriarvamused ja märkused kontrolli käigus tuvastatud asjaoludest.
- 3.10. Kooskõlastada ehitustööde üleandmise-vastuvõtmise aktid.
- 3.11. Käsundisaaja on kohustatud teavitama kirjalikult tellijat teenuse osutamise käigus avastatud puudustest ehitamisel või projekteerimisel või juhtima tähelepanu tõenäoliselt tekkivatele puudustele. Kirjalikult esitatud teated peavad olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, mis võimaldaks ka hilisemalt tuvastada nende esitamise täpne aeg ja esitaja.
 - 3.11.1. a) Viivitamatut teavitamist nõudvad asjaolud
 - 3.11.1.1 Käsundisaaja on kohustatud teavitama tellijat viivitamatult pärast vastavate asjaolude temale teatavaks saamist:
 - ehitusprojektis ilmnenud mittevastavusest nõuetele;
 - ehitamisel ilmnenud mittevastavusest ehitusprojektile;
 - ehitamisel kasutatavate ehitustoodete ilmnenud
 - mittevastavusest nõuetele;
 - teostatavate ehitustööde ohtlikkusest;
 - ehitatava ehitise ja ehitusplatsi ohtlikkusest;
 - ehitamisest tingitud keskkonna saastatusest ehitusplatsil;
 - ehitatavast ehitisest tingitud keskkonna saastamisest.
 - 3.11.2. b) Muud teavitamist nõudvad asjaolud
 - 3.11.2.1 Muudest asjaoludest, mis ohustavad või rikuvad käsundisaajale teadaolevalt tellija õiguseid seoses ehitatava ehitisega, on käsundisaaja kohustatu tellijat kirjalikult teavitama kahe tööpäeva jooksul alates ajast, millal käsundisaaja vastavatest asjaoludest teada sai.
- 3.12. Vajadusel vaatama garantiiperioodi jooksul koos käsundiandjaga üle ehitisel ilmnenud mittevastavused ning osalema enne garantiiaja lõppu toimival garanti üle vaatusel.

- 3.13. Omada töö tegemisel, olenevalt töö iseloomust, vastava töö tegemiseks nõutavat tegevusluba või registreeringut või majandustegevuse teadet. Välismaine teenuseosutaja peab järgima temale kehtivaid nõudeid.
- 3.14. Tagada, et lepingu täitmisel kasutatakse neid spetsialiste, kelle käsundisaaja esitas riigihanke pakkumuse koosseisus pakkuja kvalifitseerimiseks, või vähemalt samale kvalifikatsioonile vastavaid spetsialiste, kui on vahetuse eelnevalt käsundiandjaga kooskõlastanud. Käsundiandjal on õigus nõuda alltöövõtjate või kaasatud spetsialistide väljavahetamist käsundisaaja kulul, kui nimetatud isikud teostavad töid mittekohaselt. Lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest vastutab käsundisaaja olenemata sellest, kas ta teostas vastavad tööd ise või kasutas tööde teostamiseks alltöövõtjaid või muid kolmanda isikuid.
- 3.15. Kooskõlastada käsundiandjaga eelnevalt kirjalikult:
 - 3.15.1. kõik alltöövõtjad;
 - 3.15.2. kõikide nende spetsialistide vahetamise, kelle käsundisaaja esitas riigihanke pakkumuse koosseisus pakkuja kvalifitseerimiseks. Sellisel juhul esitab käsundisaaja käsundiandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taotluse alltöövõtjate kasutamiseks või spetsialistide vahetamiseks, näidates taotluses muuhulgas need tööd, mille ulatuses käsundisaaja soovib alltöövõttu teostada või spetsialiste vahetada ning esitab koos taotlusega andmed ja dokumendid, mille alusel käsundiandjal on võimalik hinnata alltöövõtja või spetsialisti vastavust lepingus sätestatud tingimustele. Käsundiandjal on õigus keelduda nimetatud isikute kasutamiseks kooskõlastuse andmisest, kui isikud ei vasta lepingus või hankedokumentides sätestatud nõuetele, samuti on käsundiandjal õigus nõuda käsundiandjaga mitte kooskõlastatud alltöövõtjate või spetsialistide eemaldamist tööde teostamiselt ning ehitusplatsilt ning vajaduselt tööde peatamist kuni lepingus sätestatud nõuetele vastava kvalifikatsiooniga tööjõu kaasamiseni käsundisaaja poolt.
- 3.16. Tellija soovil on käsundisaaja kohustatud tegema täiendavaid lisa- või muudatusi vastavalt raamlepingu p-dele 6.6-6.10.
- 3.17. Omama lepingu kehtivuse perioodil erialase tegevuse vastutuskindlustuse poliisi kindlustussumma vähemalt 10 000 eurot.

4. Käsundiandja kohustused

- 4.1. Anda käsundisaajale üle ehitustöövõtjaga sõlmitud tövõtulepingu dokumendid ja ehitusprojekti dokumendid. Käsundiandja vastutab nende dokumentide õigsuse eest.
- 4.2. Anda käsundisaajale üle ehitusprojekti dokumentide muudatused samaaegselt nende ülendamisega ehitustöövõtjale, sh ehitustöövõtjaga kokkulepitud ajagraafiku ning nõudma ehitustöövõtjalt ehitustööde dokumenteerimist.
- 4.3. Vastutada ehitusplatsi, seal toimuva ehitustöö ja sellega kaasneda võivate kõrvalmõjude eest ümbritsevale keskkonnale, välja arvatud osas, mis on lepinguga üle antud projekteerijale, ehitustöövõtjale ja käsundisaajale.
- 4.4. Esitada kolmandale osapoolele, s.h ehitustöövõtjale ja projekteerijale käsundisaaja andmed ja kohustuste loetelu. Vastuolude puhul käsundisaajaga sõlmitud lepingu tingimuste ja ehitustööde tövõtulepingu ning projekteerimislepingu tingimuste vahel vastutab tagajärgede eest käsundiandja.
- 4.5. Hüvitada käsundisaajale kulud, mida viimane on kandnud või kannab seoses nimetatud töödega, juhul, kui mingil põhjusel peatatakse kokkulepitud tööde teostamine.

5. Tasu

- 5.1. Käsundisaajale makstava tasu suuruseks on **3990,00** (kolm tuhat üheksasada üheksakümmend) eurot, millele lisandub käibemaks.
- 5.2. Käsundiandja tasub töö eest 1 korra kuus summas **399,00** eurot peale käsundisaaja poolt esitatud ja käsundiandja poolt igakuise osutatud teenuse akti kinnitamist.

- 5.3. Lõpparveldus tehakse pärast ehitustööde lõppülevaatuse akti vormistamist, millele on allakirjutanud käsundiandja ja ehitustöövõtja esindajad.

6. Lepingu kehtivus

- 6.1. Ehitusplatsil alustatakse omanikujärelevalvet ehitustööde alustamisega. Teenuse osutamise algusest teatab käsundiandja käsundisaajale täiendavalt, kuid mitte hiljem, kui 3 (kolm) päeva enne ehitustööde algust.
- 6.2. Käsundisaaja teenuse lõpetamise aeg on 30 (kolmkümmend) päeva pärast ehitise kasutusteate esitamist või kasutusloa saamist või tee puhul selle vastuvõtmist.
- 6.3. Lepingu alusel osutatud teenuse garantii kehtib ehitustööde garantiiperioodi lõpuni.

7. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 7.1. Käsundiandja esindaja on RMK Lahemaa külastusjuht Timo Kangur, tel 5017970, e-post timo.kangur@rmk.ee
- 7.2. Käsundisaaja esindaja on juhatuse liige Eldur Kalmann tel. 56653343, e-post eldur1001@gmail.com

8. Teadete edastamine

- 8.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirjaga poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
- 8.2. E-kirjaga edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 8.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütleamise 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. Lõppsätted

- 9.1. Kõik lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allkirjutamist mõlema poole poolt allkirjutamise momendist või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.
- 9.2. Lepingule on lisatud andmetöötluse tingimused volitatud töötlejale (lisa).
- 9.3. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 9.4. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 9.5. Lepinguga seonduvaid eriarvamusi ja vaidlusi lahendavad pooled eelkõige läbirääkimiste teel. Kui lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada poolte läbirääkimistega, lahendatakse see Harju Maakohtus.
- 9.6. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Käsundiandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 676 7500
E-post rmk@rmk.ee

Käsundisaaja

E&AEhitus ja Kaubandus OÜ
Registrikood 11652728
Kauge tn 11/2 Viljandi linn 71016
Tel 56653343
E-post eldur1001@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Käärma

(allkirjastatud digitaalselt)

Eldur Kalmann

Lisa
RMK ja E&A Ehitus ja Kaubandus OÜ
vahelise 30.12.2025 lepingu nr 1-18/2025/244
juurde

ISIKUANDMETE TÖÖTLEMISE NÕUDED VOLITATUD TÖÖTLEJALE

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Käesolev lisa sätestab nõuded töövõtjale, kes on lepingu täitmisel isikuandmete volitatud töötlejaks.

1. Töövõtjal ei ole lubatud lepingujärgseid kohustusi anda üle kolmandale isikule ega kaasata oma lepingujärgsete kohustuste täitmiseks kolmandat isikut ilma tellija sellekohase selgesõnalise kirjaliku nõusolekuta.
2. Töövõtja on kohustatud:
 - 2.1. tagama lepingueelsete läbirääkimiste ja lepingu täitmise käigus ükskõik mis vormis saadud teabe, sealhulgas isikuandmete, konfidentsiaalsuse ning ei edasta ega võimalda sellele teabele juurdepääsu kolmandale isikule ilma tellija sellekohase selgesõnalise kirjaliku nõusolekuta;
 - 2.2. mitte edastama punktis 2.1 nimetatud isikuandmeid väljapoole Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majandusühendusse kuuluvate riikide territooriumit ilma tellija sellekohase selgesõnalise kirjaliku nõusolekuta;
 - 2.3. kasutama ja töötleva punktis 2.1 nimetatud isikuandmeid üksnes lepingu täitmiseks ja tellija dokumenteeritud juhiste alusel, välja arvatud juhul, kui töövõtja on kohustatud teavet töötleva töövõtja suhtes kohalduva õiguse alusel. Viimati nimetatud juhul teavitab töövõtja tellijat vastava kohustuse olemasolust enne teabe töötlemist, kui selline teavitamine ei ole olulise avaliku huvi tõttu töövõtja suhtes kohalduva õigusega keelatud;
 - 2.4. võimaldama juurdepääsu punktis 2.1 nimetatud isikuandmetele ainult nendele isikutele, kellel on selleks oma tööülesannete täitmiseks vajadus ning tagama, et need isikud on teadlikud ning järgivad isikuandmete töötlemisalaseid nõudeid ja õigusakte, nad on saanud asjakohase koolituse eelmainitud nõuete kohta, on võtnud endale konfidentsiaalsuskohustuse või neile kehtib asjakohane seadusest tulenev konfidentsiaalsuskohustus. Vastav konfidentsiaalsuskohustus jääb kehtima pärast lepingu lõppemist.
 - 2.5. täitma kõiki kehtivaid isikuandmete töötlemisalaseid nõudeid, andmete turvalisust puudutavaid ning isikuandmete kaitse alaseid Euroopa Liidu ja Eesti Vabariigi õigusakte ja muid eeskirju;

2.6. rakendama järgmisi organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnilisi turvameetmeid punktis 2.1 nimetatud isikuandmete kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise; juhusliku hävimise ja tahtliku hävitamise eest ning õigustatud isikule andmete kättesaadavuse takistamise eest, volitamata töötlemise s.h. avalikustamise eest:

- 2.6.1. vältima kõrvaliste isikute juurdepääsu isikuandmete töötlemiseks kasutatavatele seadmetele;
- 2.6.2. ära hoidma isikuandmete omavolilist lugemist, kopeerimist, salvestamist, muutmist ja kustutamist andmetöötlussüsteemis, samuti andmekandjate omavolilist teisaldamist;
- 2.6.3. ära hoidma isikuandmete omavolilist lugemist, kopeerimist, salvestamist, muutmist ja kustutamist ning tagama, et tagantjärele oleks võimalik kindlaks teha, millal, kelle poolt ja milliseid isikuandmeid loeti, kopeeriti, salvestati, muudeti või kustutati või millal, kelle poolt ja millistele isikuandmetele andmetöötlussüsteemis juurdepääs saadi;
- 2.6.4. tagama, et igal andmetöötlussüsteemi kasutajal oleks juurdepääs ainult temale töötlemiseks lubatud isikuandmetele ja temale lubatud andmetöötluseks;
- 2.6.5. tagama andmete olemasolu isikuandmete edastamise kohta: millal, kellele ja millised isikuandmed edastati, samuti selliste andmete muutusteta säilimise;
- 2.6.6. tagama, et isikuandmete edastamisel andmesidevahenditega ja andmekandjate transportimisel ei toimuks isikuandmete omavolilist lugemist, kopeerimist, salvestamist, muutmist või kustutamist;
- 2.6.7. pidama arvestust isikuandmete töötlemisel kasutatavate tema kontrolli all olevate seadmete ja tarkvara üle, dokumenteerides järgmised andmed:
 - 1) seadme nimetus, tüüp ja asukoht ning seadme valmistaja nimi;
 - 2) tarkvara nimetus, versioon, valmistaja nimi ja kontaktandmed;

2.7. teavitama tellijat toimunud või põhjendatult kahtlustatava käesoleva lepingulisa punktis 2.1 sätestatud konfidentsiaalsuskohustuse rikkumisest; punktis 2.6 ja selle alapunktides 2.6.1-2.6.6 sätestatud turvameetmete rikkumisest, mis põhjustab, on põhjustanud või võib põhjustada edastatavate, salvestatud või muul viisil töödeldavate isikuandmete juhusliku või ebaseadusliku hävitamise, kaotsimineku, muutmise või loata avalikustamise või neile juurdepääsu, kirjalikult viivitamata aga mitte hiljem kui kakskümmend neli (24) tundi pärast sellest teada saamist.

Teates tuleb vähemalt:

- a) kirjeldada (isikuandmetega seotud) rikkumise laadi, sealhulgas puudutatud andmesubjektide liike ja arvu ning puudutatud kirjade liike ja arvu;
- b) teatada andmekaitse töötaja ja tema kontaktandmed või muu kontaktpunkt, kust saab lisateavet;
- c) soovitada meetmeid (isikuandmetega seotud) rikkumise võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks;
- d) kirjeldada (isikuandmetega seotud) rikkumise tõttu andmesubjektidele tekkivaid tagajärgi ja potentsiaalseid ohte;

- e) kirjeldada töövõtja/või kolmandast isikust alltöötleva poolt välja pakutud või võetud meetmeid (isikuandmetega seotud) rikkumisega tegelemiseks ja
- f) esitada muud teavet, mis on mõistlikult nõutav, et tellija saaks täita kohaldatavaid andmekaitsealaseid õigusakte, sealhulgas riigiasutustega seotud teavitamise ja avaldamise kohustusi, näiteks teavet, mis on nõutav andmesubjekti tuvastamiseks;

- 2.8. tellija eelnevalt kirjalikul heakskiidul lõpetama käesoleva lepingulisa punktis 2.7 nimetatud rikkumise ning kohaldama meetmeid (isikuandmetega seotud) rikkumise lahendamiseks, sealhulgas vajaduse korral rikkumise võimaliku kahjuliku mõju kõrvaldamiseks ja leevendamiseks;
- 2.9. kustutama lepingu lõppemisel kõik käesoleva lepingulisa punktis 2.1 nimetatud isikuandmed ja nimetatute koopiad 30 päeva jooksul, v.a juhul, kui õigusaktidest tuleneb teisiti;
- 2.10. tegema tellijale kättesaadavaks kogu teabe, mida tellija peab vajalikuks lepingus sätestatud kohustuste täitmise tõendamiseks;
- 2.11. võimaldama tellijal või tellija poolt volitatud audiitoril teha auditeid ja kontrollid ning panustama nendesse;
- 2.12. kohustuma võimaluse piires asjakohaste tehniliste ja korralduslike meetmete abil käesoleva lepingulisa punktis 2.1 nimetatud isikuandmete osas tellijal täita tellija kohustust vastata taotlustele andmesubjekti õiguste teostamiseks ning teostada nende õiguste teostamisest tulenevaid toiminguid (andmete parandamine, sulgemine, kustutamine).
- 3. Käesoleva lepingulisa punktis 1.1 sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele töövõtja audiitorile ja advokaadile.
- 4. Käesoleva lepingulisa punktis 2.1 sätestatud konfidentsiaalsuskohustuse nõue on tähtajatu ning kehtib nii lepingu täitmise ajal kui ka pärast lepingu lõppemist.
- 5. Tulenevalt konfidentsiaalse informatsiooni laadist on tellijal õigus seada täiendavaid nõuded ja/või juhised isikuandmete töötlemiseks.
- 6. Kõik käesoleva lepingulisa punktis 2.1 nimetatud kohustused kehtestab töövõtja kõikidele kolmandatele isikutele, keda ta kasutab oma lepingujärgsete kohustuste täitmisel. Kolmas isik on füüsiline või juriidiline isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kes ei ole ei tellija ega ka töövõtja.

Poolte allkirjad

RMK

Volitatud töötleva

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Käärma

Eldur Kalmann