OMANIKUJÄRELEVALVE KÄSUNDUSLEPINGU ÜLDTINGIMUSED 2005 (OKÜ2005)

I Osa ÜLDSÄTTED

1. jagu Üldtingimuste eesmärk ja kasutusala

1.1.1 Eesmärk

Omanikujärelevalve Käsunduslepingu Üldtingimused (edaspidi OKÜ) on dokument, mille eesmärgiks on määrata Tellija ja omanikujärelevalve tegija õigused, kohustused ja vastutus ehituse omanikujärelevalve teenuste osutamisel käsunduslepingu alusel.

1.1.2 Kasutamise ulatus OKÜ kasutamiseks ja omanikujärelevalve teenuse osutamiseks sõlmivad Pooled vastava lepingu, kus määratakse OKÜ kasutamise ulatus (s.h kui kasutatakse vaid osaliselt), teenuste osutamise aeg ja koht, teenuse eest tasumise tingimused ning vajadusel teenuse osutamisega seotud täiendavad eritingimused, millede järgi osutatakse ehituse omanikujärelevalve teenust või lisateenuseid.

1.1.3 Vabatahtlikkus OKÜ kuulub vabatahtliku kokkuleppe alusel kasutamisele Tellija ning Omanikujärelevalve vahelise õigussuhte reguleerimisel.

1.1.4 Lepingu objekt Lepingu objektiks on Lepingus ja OKÜ-s kirjeldatud ehituse omanikujärelevalve teenuse osutamine (teenus) vastavalt õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja ehituse omanikujärelevalve teostamise eesmärgile. Milleks on ehitise omaniku huvides ning Omanikujärelevalve professionaalsele kogemusele ja kehtivale õiguskorrale tuginedes tagada õigusaktidega määratud eesmärkide täitmine ehitamise käigus.

1.1.5 Kehtiva õiguse kohaldamine Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled Eesti Vabariigi seadustest, teistest õigusaktidest, kutseoskusele omastest nõuetest, headest tavadest ning vajalikust hoolsuse tasemest.

2. jagu Teenuse kvaliteet

Poolte teistsuguse kokkuleppe puudumisel on Lepingu objektiks olev teenus kohustuslik osutada vähemalt kvaliteediga, mille korral oleks tagatud vajaliku hoolsuse ning hea tava põhimõtete järgimine.

1.2.1 Teenuse kvaliteedi tagamisel arvestatavad üldised põhimõtted Poolte teistsuguse kokkuleppe puudumisel eeldatakse Tellija huvi, seoses ehitamise ja projekteerimisega ning Omanikujärelevalve teadlikkust vastavast huvist, vähemalt järgmiste põhimõtete järgimiseks:

a) Ehitise stabiilsus

Ehitis peab olema ehitatud ja projekteeritud nii, et see oleks mehhaaniliselt vastupidav ja stabiilne ning ei põhjustaks selle kasutuse ajal järgmist:

- kogu ehitise või selle osa kokkuvarisemist,
- olulisi deformatsioone lubamatul määral,
- kahju ehitise teistele osadele või inventarile või paigaldatud seadmetele kandekonstruktsiooni olulise deformatsiooni tagajärjel.

b) Tuleohutus

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et tulekahju puhkemisel:

- ehitise kandevõime peab teatud aja jooksul vastu,
- tule ja suitsu teke ja levik ehitises on piiratud,
- tule levimine naaberehitistele on piiratud.

c) Keskkonna- ja terviseohutus

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et ta ei ohusta selle kasutajaid ega ümbrust läbi:

- mürgiste gaaside eritamise,
- ohtlike ainete paiskamise õhku keelatud hulgal,
- ohtliku kiirguse eraldumise,
- vee või pinnase saastamise.

d) Ehitise kasutamise ohutus

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et sellel ei esineks lubamatuid õnnetusriske kasutamisel s.h:

- ohtu libisemiseks,
- ohtu kukkumiseks,
- ohtu põletusteks,
- ohtu surmava elektrilöögi saamiseks,
- ohtu plahvatusest tuleneva vigastuse saamiseks.

e) Talutava müra tase

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et kasutajate poolt tajutud müra oleks tasemel, mis ei ohusta nende tervist ja laseb neil magada, puhata ja töötada rahuldavates tingimustes.

f) Energiasäästlikkus ja soojapidavus

Ehitis ning selle kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmed peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et kasutamiseks vajaminev energiakogus ei oleks põhjendamatult suur.

3. jagu Mõisted

1.3.1 Subjektid

a) Tellija

Tellija on juriidilisest või füüsilisest isikust Lepingu pool, kes tellib ehituse omanikujärelevalve tegijalt Lepingu objektiks olevate teenuste teostamise. Tellijat võib esindada tema seaduse- või lepingujärgne esindaja.

b) Omanikujärelevalve

Ehituse omanikujärelevalve tegija (edaspidi Omanikujärelevalve) on juriidilisest või füüsilisest isikust Lepingu pool, kes teostab ning kellel on seadusejärgne õigus osutada Lepingu objektiks olevaid teenuseid. Omanikujärelevalvet võib esindada tema seaduse- või lepingujärgne esindaja.

c) Ehitaja

Ehitaja on juriidiline- või füüsiline isik, kellega Tellija on sõlminud kokkuleppe ehitise ehitamiseks ning kellel on seadusjärgne õigus ehitada.

d) Projekteerija

Projekteerija on juriidiline või füüsiline isik, kellel on seadusjärgne õigus projekteerida ja kes Tellijaga sõlmitud kokkuleppe alusel koostab ehitusprojekti vastavalt lähteandmetele ja kokkulepitud mahule.

e) Pool ja Pooled

Pooleks on Tellija või Omanikujärelevalve sõltuvalt kontekstist, kui isiku kindlaksmääramine vastavas olukorras ei ole vajalik või määratud isikuks võivad vastavalt olukorrale olla nii Tellija kui ka Omanikujärelevalve. Pooled on Tellija või Omanikujärelevalve nimetatud koos.

1.3.2 Lepingu dokumendid

a) Leping

Lepinguks loetakse Tellija ja Omanikujärelevalve kokkulepet väljendavat kirjalikku dokumenti seoses konkreetse ehitise ehitamise üle teostatava omanikujärelevalvega, mis muuhulgas peab sisaldama OKÜ-st lähtumise ulatuse kokkulepet, omanikujärelevalve teenuse osutamise tingimusi, millede järgi osutatakse omanikujärelevalve teenust või lisateenuseid ning tasustamise kokkulepet.

b) Lepingu dokumendid

Lepingu dokumendid on kirjalikud dokumendid, mis on koostatud Lepingu täitmiseks, muutmiseks või täpsustamiseks s.h Lepingu tasu arvestamise määramiseks. Poolte õiguseid, kohustusi või vastutust puudutavad dokumendid on kehtivad Poole suhtes, kes on selle dokumendi allkirjastanud. Lepingu dokumentideks loevad Pooled teistsuguse kokkuleppe puudumisel vähemalt järgmisi dokumente:

- Leping;
- Teenuse osutamise maksegraafik;
- Teenuse- või lepinguläbirääkimiste kirjalikud protokollid;
- Projektdokumentatsioon Lepingu sõlmimise hetkel;
- OKÜ;
- Omanikujärelevalve poolt esitatud pakkumine teenuse osutamiseks.

c) Tehnilised dokumendid

Tehnilisteks dokumentideks loevad Pooled teistsuguse kokkuleppe puudumisel muuhulgas Lepingu täitmisega seotud olulisi ehitamise tehnilisi dokumente, mis ei laienda Poolte Lepingust tulenevaid õigusi, kohustusi ega vastutust ilma vastava kokkuleppeta s.h:

- ehitusprojekt ja selle muudatused;
- ehitustööde päevik;
- kaetud tööde aktid;
- ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste tööde tulemid;
- ehitusprojekti ekspertiisiakt, selle olemasolu korral;

- teostusjoonised ja ehitustoodete vastavussertifikaadid;
- töökoosolekute protokollid;
- Tellija poolt soovitavat ehituskvaliteeti kirjeldavad dokumendid.

d) Lisatöö

Lisatöö on Omanikujärelevalve poolt osutatav teenus, mis Lepingu järgi algselt tema ülesannete hulka ei kuulu, kuid tellitakse Tellija poolt lisaks teenuse osutamise ajal. Lisatöö vajadus selgub teenuse osutamise kestel. Lisatöö tegemiseks tuleb kokku leppida vähemalt vastavate teenuste osutamises, nende mahus ja tasustamises.

e) Muudatustöö

Muudatustöö on Omanikujärelevalve poolt teenuse osutamise raames osutatav teenus, mille sisu, maht või muud tingimused on erinevad või ületavad algselt kokkulepitut ning eeldavad seega uut kokkulepet vastava teenuse osutamiseks muutunud mahus (eelkõige teenuse osutamise aja ning tasu suhtes).

f) Ehitusprojekt

Ehitusprojekt on õigusaktidele ja Tellija ning Projekteerija vahel kokku lepitud standarditele vastav, ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide terviklik kogum, mis koosneb joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ning muudest asjakohastest dokumentidest.

g) Ehitustööde päevik

Ehitustööde päevikuks on õigusaktidele vastav kirjalik dokument, milles Ehitaja dokumenteerib kronoloogilises järjekorras nii ehitustööd kui ka ehitises kasutatud ehitustooted ning muu ehitist oluliselt mõjutav töö. Muuhulgas on ehitustööde päevikusse märkuste kandmise õigus Tellijal ja Omanikujärelevalvel.

h) Kaetud tööde akt

Kaetud tööde akt on õigusaktidele vastav dokument, mille Ehitaja koostab iga konstruktsiooni või ehitise osa kohta, mis kaetakse järgmistel ehituse etappidel muu konstruktsiooniosa või materjaliga ning millega seoses kaob hilisem võimalus nende vahetuks ülevaatamiseks. Kaetud tööd on määratud ehitusprojekti seletuskirjas. Juhul kui kaetud tööde loetelu ehitusprojekti seletuskirjas ei sisaldu, lepitakse see kokku ehitusprotsessi käigus.

i) Töökoosolekute protokollid

Töökoosolekute protokollid on dokumendid, millised koostab või koostamise korraldab teistsuguse kokkuleppe puudumisel Tellija ning milledes kajastatakse regulaarsetel või erakorralistel koosolekutel tehtud otsused.

j) Teostusjoonised

Teostusjoonised on Ehitaja poolt koostatav kirjalik dokument, mis koostatakse ehitise selliste osade kohta, mida on ehitustööde käigus võrreldes ehitusprojektiga muudetud. Teostusjoonised koostatakse ehitusprojekti mõõtkavas ja nende täpsus peab vastama projektjooniste täpsusele.

1.3.3 Muud mõisted

a) Lepingu tasu

Lepingu tasu on hind, mis tuleb maksta Omanikujärelevalvele vastavalt Lepingu tingimustele ja kohaselt osutatud teenuste eest. Lepingu tasu suurus või arvestamise alused määratakse Lepingus.

b) Ehitis

Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks (katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis) ja rajatisteks (ehitis, mis ei ole hoone).

c) Ehitis, mille ehitamise üle ehituse omanikujärelevalvet teostatakse Ehitisena, mille ehitamise üle ehituse omanikujärelevalvet teostatakse käsitletakse Lepingus Tellija poolt määratud Ehitist vastavalt ehitusprojektile koos selle juurde kuuluva ehitusplatsiga.

d) Ehitusplats

Ehitusplats on see ala maapinnal või mujal, mille peal, all, sees või millest läbi tehakse ehitusprojektiga seoses olevat ehitustööd, ning kõik muud territooriumid ja kohad, mida Tellija on ette Lepingu dokumentides määratlenud ehitustööde tegemise kohana.

e) Ehitustööd

Ehitustööd on ehitise ehitamiseks tehtavad tööd, mille tegemiseks on Tellija sõlminud lepingu Ehitajaga.

f) Ehitustoode

Ehitustoode on ehitisse püsivaks paigaldamiseks ettenähtud ehitusmaterjal või -toode.

g) Maaüksus

Maaüksus on selgelt piiritletav maalala, mille piires on kavandatud ehitise ehitamist.

h) Vajalik hoolsus

Vajalik hoolsus on Lepingu täitmise kvaliteedi tase, mis vastavalt õigusaktidele on nõutud ja mida sarnases olukorras mõistlikult käituvad sama kutseala või kvalifikatsiooniga isikud, arvestades olukorra iseärasusi ja kolmandate isikute käitumise mõju, järgiksid.

i) Hea tava

Hea tavana käsitletakse ehitustava, mis on omanikujärelevalve ning ehitustegevusega seoses kujunenud ja kasutatav tava, mida sarnases olukorras käituvad isikud tavapäraselt järgivad.

II Osa LEPINGU OBJEKT (TEENUS)

1. jagu Teenus

2.1.1 Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontroll Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontrolli käigus kontrollib Omanikujärelevalve ehitusprojekti koosseisu terviklikkust ja vastavust ehitusprojekti vorminõuetele. Sealhulgas kontrollib Omanikujärelevalve, kas ehitusprojekti koostanud isik või selle koostamise eest vastutav isik ja ehitusprojekti kontrollinud või selle kontrollimise eest vastutav isik vastab selleks õigusaktidega ettenähtud tingimustele. Ehitusprojekti nõuetele vastavuse kontroll ei hõlma ehitusprojekti ekspertiisi.

2.1.2 Ehitamise vastavuse kontroll ehitusprojektile Omanikujärelevalve kontrollib oma pädevuse ulatuses ehitamise vastavust ehitusprojektile, võtab osa dokumenteeritavate ja/või täiendavalt Lepingus kokku lepitud ehitustööde ülevaatustest.

2.1.3 Ehitamisel kasutatavate materjalide ja toodete nõuetele vastavuse kontroll Kasutatavate ehitustoodete nõuetekohasuse osas kontrollib Omanikujärelevalve ehitamisel kasutatavate ehitustoodete vastavustunnistuste või muude dokumentide olemasolu, mis tõendavad, et vastav ehitustoode vastab nõuetele. Ehitatavasse ehitisse jäävalt (püsivalt) paigaldatavate seadmete nõuetele vastavuse kontrollimiseks kontrollib Omanikujärelevalve seadmete vastavust ehitusprojektile ning seadmete juurde kuuluva dokumentatsiooni olemasolu.

2.1.4 Ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu kontroll Omanikujärelevalve peab teenuse osutamise ajal kontrollima järgmiste ehitamise tehniliste dokumentide olemasolu:
- 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.

2.1.5 Ehitamise tehniliste dokumentide nõuetele vastavuse kontroll Omanikujärelevalve peab kontrollima ehitamise tehniliste dokumentide nõuetekohast ja õigeaegset vormistamist ning kontrollima, kas koostatud ehitamise tehniliste dokumentide sisu vastab tegelikkusele. Kontrolli teostamise käigus on Omanikujärelevalvel õigus märkida ehitustööde päevikusse või muul viisil esitada kirjalikult eriarvamused ja märkused kontrolli käigus tuvastatud asjaoludest.

2.1.6 Ehitustööde kvaliteedi kontroll Ehitustööde kvaliteedi kontrolli käigus kontrollib Omanikujärelevalve järjepidevalt ning mõistliku sagedusega ehitustöid, eesmärgiga visuaalselt leida eelkõige sellised ehitusvead või ohud selliste ehitusvigade tekkimiseks, millede olemasolul ei vastaks ehitise kvaliteet heale

ehitustavale, ehitusprojektile või Tellija ja Ehitaja vahel kokkulepitud ehituskvaliteedi tingimustele, kui sellistest tingimustest on Omanikujärelevalvele kirjalikult teada antud.
2.1.7 Ehitustööde ohutuse, ehitise, ehitusplatsi ja maaüksuse korrashoiu ning keskkonna saastamise vältimise kontroll Omanikujärelevalve kontrollib ehitustööde ohutust, ehitise, ehitusplatsi ja maaüksuse üldist korrashoidu, ehitise ja ehitusplatsi ohutust ümbruskonnale eesmärgiga, et oleks tagatud keskkonnaohutus ning ümbruskonnale levivate ehitamisest tulenevate kahjustuste vältimine.

2. jagu Lisateenus

2.2.1 Teenused täiendava kokkuleppe alusel Pooled võivad Lepingus kokku leppida lisateenuste osutamises ja nende sisus, millede osutamine ei ole õigusaktidega ega Lepingust tulenevalt keelatud.

III Osa OMANIKUJÄRELEVALVE KOHUSTUSED, ÕIGUSED JA VASTUTUS

1. jagu Omanikujärelevalve kohustused

3.1.1 Omanikujärelevalve üldkohustused

a) Üldkohustus

Omanikujärelevalve osutab tasu eest ja head ehitustava ning vajalikku hoolsust järgides Lepinguga määratud teenuse, arvestades teenuse osutamisel Tellija huvisid ja eesmärke kooskõlas kehtiva õigusega ning määrates iseseisvalt parima ja säästlikuma tööde teostamise viisi eesmärgiga tagada järelevalve ehitamise üle.

b) Tähtajalisus

Omanikujärelevalve kohustub kokkulepitud teenust osutama Poolte poolt kokkulepitud tähtajaks või määratud ajavahemiku jooksul ning andma nõuetekohaselt osutatud teenuse üle Tellijale vastava kirjaliku kinnituse alusel. Osutatud teenused loetakse üle antuks ka siis kui Tellija on faktiliselt teenuse osutamise vastu võtnud (tasunud Lepingu tasu vms).

d) Ohutusnõuete järgimine

Omanikujärelevalve peab teenuse osutamisel täitma ehitamise käigus ja ehitamise ohutuse eesmärgil ehitusplatsil kehtestatud eeskirju ja nõudeid.

e) Teavitamine viivitustest Lepingu täitmisel Mistahes viivitusest Lepingu täitmisel on Lepingu Pooled kohustatud teineteist vastastikku kirjalikult informeerima esimesel võimalusel, kui hilinemine on toimunud või on selgunud, et see võib toimuda. Samas teatatakse hilinemise põhjus ja võimalik kohustuse täitmise jätkamise aeg.

f) Lepingu alusel saadu tagastamine Omanikujärelevalvel on kohustus tagastada Tellijale teenuse osutamise lõppemisel kõik dokumendid, mis olid temale üle antud seoses teenuse osutamisega ja mille tagasiandmise kohustus tuleneb õigusaktidest või on kokku lepitud Lepinguga.

g) Informatsiooni nõudmine

Omanikujärelevalve nimetab vastavalt vajadusele, enne teenuse osutamise alustamist või teenuse osutamise ajal, Lepingu täitmiseks vajaliku informatsiooni ja dokumendid, mille nõutamise kohustus lasub Tellijal.

h) Tagatiste esitamine

Omanikujärelevalve on kohustatud esitama Tellija nõudmisel piisava tagatise oma Lepingujärgsete kohustuste täitmiseks. Tellija ei või nõuda suuremat tagatist, kui Lepingu tasu. Tagatiseks võib olla vastutuskindlustus või muu tagatis kui Pooled on selles kokku leppinud.

3.1.2 Omanikujärelevalve erapooletus

Omanikujärelevalve on kohustatud osutama Lepinguga kindlaksmääratud teenust erapooletult, olles sealjuures sõltumatu sama ehitise Projekteerijast, Ehitajast, ehitisele paigaldatavate ehitustoodete ja konstruktsioonide hankijatest ja valmistajatest, samuti asjaoludest, mille tõttu ta ei saa olla objektiivne Tellija huvide esindamisel. Kui teenuste osutamise ajal ilmnevad Omanikujärelevalve objektiivsust või sõltumatust vääravad asjaolud, on Omanikujärelevalve kohustatud sellest Tellijat viivitamatult informeerima. Muuhulgas on olulisemad olukorrad, mille puhul on piisav põhjus väita, et Omanikujärelevalve ei ole sõltumatu:

- omandialased seosed (Otsene või kaudne oluline osalus juriidilisest isikust Projekteerijas, Ehitajas, Ehitise ehitamiseks kasutatavate ehitustoodete tootjas ja/või hankijas. Kaudseks osaluseks loevad Pooled osalust teises juriidilises isikus läbi tütarettevõtete või teiste juriidiliste isikute. Olulisele osalusele määratlemisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduses sätestatut);
- ametialased seosed (Kui Omanikujärelevalve on teenuse osutamise perioodil juriidilisest isikust Projekteerija, Ehitaja, Ehitise ehitamiseks kasutatavate ehitustoodete tootja ja/või hankija juhatuse liige või töötaja);
- peresuhted (Omanikujärelevalve peab olema teenuse osutamise ajal kindel, et peresuhted ei mõjuta tema sõltumatust teenuse osutamisel);
- kaubad ja teenused (Omanikujärelevalve, tema abikaasa ning ülalpeetavad, võivad juriidilisest isikust Projekteerijalt, Ehitajalt, Ehitise ehitamiseks kasutatavate ehitustoodete tootjalt ja/või hankijalt kaupu ja teenuseid vastu võtta ainult teiste sarnases olukorras olevate isikutega võrdsetel tingimustel. Piirang ei kehti tavapäraste kingituste suhtes).

3.1.3 Teavitamiskohustus

Omanikujärelevalve 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.

a) Viivitamatut teavitamist nõudvad asjaolud

Omanikujärelevalve 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.

b) Muud teavitamist nõudvad asjaolud

Muudest asjaoludest, mis ohustavad või rikuvad Omanikujärelevalvele teadaolevalt Tellija õiguseid seoses ehitatava ehitisega, on Omanikujärelevalve kohustatud Tellijat kirjalikult teavitama kahe tööpäeva jooksul alates ajast, millal Omanikujärelevalve vastavatest asjaoludest teada sai.

2. jagu Omanikujärelevalve õigused

3.2.1 Üldnõuded Lepinguliste kohustuste täitmisel a) Informatsiooni nõude õigus Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Tellijalt informatsiooni ja kirjalike dokumentide esitamist, mis on teenuse osutamise eelduseks v.a Eestis kehtivaid õigusakte või Eesti või harmoneeritud standardeid. Selliste dokumentide esitamine lepitakse kokku Lepingus. Juhul kui kirjalikult esitatavad dokumendid on Tellija käsutuses ka elektrooniliselt on Omanikujärelevalvel lisaks õigus nõuda vastavate dokumentide esitamist elektrooniliselt. Enne teenuse osutamise algust võib Omanikujärelevalve nõuda Tellijalt muuhulgas järgmiste dokumentide esitamist:

- Ehitusluba;
- Ehitamise aluseks olev ehitusprojekt koos eriosadega ja projekteerimise lähteülesandega;
- Ehitusprojektile teostatud ekspertiiside ja ehitamisega seotud uuringute tulemid;
- Tellija ja Projekteerija vahelisest lepingust tulenevate Projekteerija ja Tellija kohustuste kirjeldus;
- Tellija ja Ehitaja vahelisest lepingust tulenevate Ehitaja ja Tellija kohustuste kirjeldus.

b) Tasu nõude õigus

Omanikujärelevalvel on õigus saada Tellijalt teenuse osutamise eest tasu Lepingus sätestatud tingimustel ja korras ning lisatasu kokkulepitud lisatööde eest.

c) Maksejõulisuse tõendamine

Juhul kui Omanikujärelevalvel tekib põhjendatud kahtlus, et Tellija ei suuda või ei soovi Lepingu täitmise eest Omanikujärelevalvele kokkulepitud tasu maksta on Omanikujärelevalvel õigus nõuda Tellijalt, et viimane tõendaks oma maksejõulisust. Sellist tõendust ei või nõuda, kui Tellija on tasunud ettemaksu Lepinguliste kohustuste katteks või esitanud kokkulepitud ja piisava garantii.

d) Teenuse osutamise takistuste kõrvaldamine

Kui Lepingu täitmise käigus ilmneb Tellija põhjustatud või Tellijast sõltuv takistus, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda Tellijalt selle kõrvaldamist.

e) Õigus rakendada õiguskaitsevahendeid

Kui Tellija rikub Lepingust tulenevaid kohustusi, on Omanikujärelevalvel õigus rakendada Lepingus või seaduses ettenähtud kohaseid ja olukorrale vastavaid õiguskaitsevahendeid.

f) Tellija aktiivse käitumise nõue

Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Tellijalt, et viimane nõuaks Ehitajalt või Projekteerijalt, vastavalt, kas ehitus- või projekteerimisvigade viivitamatut kõrvaldamist. Omanikujärelevalvel on õigus nõuda Tellijalt ehitusprojekti ekspertiisi teostamist, kui tal tekib põhjendatud kahtlus, et ehitusprojekt ei vasta nõuetele ja/või ehitusprojekti järgi ehitatav ehitis võib osutuda selle tulevasele kasutajale ohtlikuks.

3.2.2 Omanikujärelevalve õigused kolmandate isikute suhtes Pooled on teadlikud, et vastavalt kehtivatele õigusaktidele on Omanikujärelevalvel õigus Tellija või avaliku huvi ilmnemisel, teenuse kvaliteedi tagamise eesmärkidest lähtuvalt ning omaalgatuslikult nõuda järgmist:

- Projekteerijalt ehitusprojekti nõuetele vastavusse viimist;
- Ehitajalt kasutatud ehitustoodete ja paigaldatud seadmete vastavusdeklaratsioonide ja/või -sertifikaatide (tunnistuste) ja muude vajalike dokumentide, nagu näiteks garantiikirjad, hooldus-või kasutusjuhendid, originaalide või koopiate esitamist;
- Ehitaja poolt kasutatud ehitustoote asendamist selle mittevastavuse korral ehitusprojektile või kehtestatud nõuetele;
- Ehitajalt nõuetele mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
- Ehitajalt ehitusprojektile mittevastavate ehitustööde ümbertegemist;
- ehitamise peatamist avariiohu tekkimise, ehitusalastes õigusaktides sätestatud nõuete rikkumise, ehitusloa või kirjaliku nõusoleku tingimuste täitmata jätmise ja ehitusprojektile mittevastava ehitamise korral, teatades sellest Tellijale;
- Ehitajalt ehitamise nõuetekohast ja õigeaegset dokumenteerimist.

<u>3. jagu Omanikujärelevalve vastutus</u>

3.3.1 Vastutuse sisu

a) Ainuisikuline vastutus enda tegevuse eest

Omanikujärelevalve vastutab ainuisikuliselt Tellija ees Lepinguga temale määratud kohustuste kohase ning tähtaegse täitmise eest, tagades muuhulgas, et osutatud teenus ei oleks vastuolus kehtiva õigusega, Tellija poolt seatud seaduslike eesmärkidega ning Lepingus kokkulepitud tingimustega. Teenuse vastavuse hindamisel kokkulepitule lähtuvad Pooled eelkõige Lepingus kirjeldatud teenuse kvaliteedist.

b) Vastutus tahtlikult või raske hooletuse tõttu tekitatud kahju eest

Tahtlikult või raske hooletuse tagajärjel põhjustatud kahju kuulub selle põhjustanud isiku poolt hüvitamisele täies ulatuses.

c) Vastutus vääralt esitatud nõuete eest

Juhul kui Omanikujärelevalve kasutab temale õigusaktidega antud õigust nõuda Ehitajalt või Projekteerijalt teatud teo sooritamist või sellest hoidumist, kuid sellise nõude hilisemal vaidlustamisel selgub, et see ei olnud Lepingu täitmise eesmärgist tulenevalt põhjendatud, peab Omanikujärelevalve kompenseerima Tellijale oma tegevusega põhjustatud otsese kahju. Kui Omanikujärelevalve süül tehakse ehitusprojektis või ehitamisel muudatusi ning hiljem selgub, et sellised muudatused põhjustasid ehitusdefekti, on Omanikujärelevalve kohustatud hüvitama Tellijale tekitatud otsese kahju vastavalt Lepingule, mis tekkis seoses defektide likvideerimisega.

d) Leppetrahvi makse kohustus nõude korral

Kui Omanikujärelevalve ei täida endale Lepinguga võetud kohustusi on Tellijal õigus nõuda leppetrahvi tasumist vastavalt Lepingus kokkulepitule.

3.3.2 Vastutusest vabanemine

a) Vääramatu jõud

Omanikujärelevalve ei vastuta Lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmise eest, kui see oli tingitud vääramatu jõu asjaoludest. Kui Lepingu mittetäitmine tuleneb Lepingu Pooltest mitteolenevatest asjaoludest, lepivad Pooled kokku Lepingu edasise täitmise tingimustes (eelkõige täiendava tähtaja ja täiendavate kulutustega seonduvas).

b) Kolmandate isikute tegevusest tulenev kahju

Omanikujärelevalve ei vastuta kolmandate isikute (s.h Ehitaja või Projekteerija) tegevusega Tellijale põhjustatud kahju eest välja arvatud juhul, kui Omanikujärelevalve on kahju tekkimises süüdi või kui Omanikujärelevalve ei ole Lepingut täites erapooletu, rikkudes OKÜ käesolevas osas sätestatud vastavat kohustust.

c) Tellija teavitamine puudustest

Omanikujärelevalve vabaneb vastava puuduse tõttu tekkinud kahju osas vastutusest juhul, kui ta teatab Tellijale kirjalikult teenuse osutamise käigus avastatud puudustest ehitamises või ehitusprojektis ning juhib Tellija tähelepanu sellise puuduse kõrvaldamise vajadusele.

d) Tellijast tulenevad takistused Lepingu täitmisel

Kui Omanikujärelevalvepoolne Lepingu täitmine on takistatud Tellijast sõltuvatel põhjustel, on Tellija kohustatud andma Omanikujärelevalvele täiendava mõistliku tähtaja oma kohustuste täitmiseks ning hüvitama viivitusest või teenuse osutamise peatumisest tulenenud põhjendatud kulud.

3.3.3 Vastutuse ajaline ulatus

a) Üldine vastutuse kehtivus

Omanikujärelevalve vastutab tekitatud kahju eest vastavalt õigusaktides sätestatud tähtaegadele.

b) Vastutus kahjust teatamata jätmise korral

Juhul kui Tellija ei teata Omanikujärelevalvele kirjalikult tekkinud kahjust ja võimalikust Omanikujärelevalve süüst selle tekkimisel varem kui 2 (kahe) kuu möödumisel pärast kahjust teada saamist, kui ei ole kokku lepitud teisiti, vabaneb Omanikujärelevalve vastava kahju osas vastutusest. Omanikujärelevalve ei vabane vastutusest kahjust hiljem teatamise põhjusel kui Tellija ei saanud teadet edastada mõjuvatel põhjustel.

3.3.4 Vastutuse suurus ja piirmäärad

a) Lepingulise vastutuse piirmäär Omanikujärelevalve lepingulise vastutuse ülempiir määratakse Lepinguga. Kui Lepingus ei ole ülempiiri määratud, vastutab Omanikujärelevalve enda poolt Tellijale tekitatud kahju eest tõestatud ulatuses, kuid mitte suuremas ulatuses kui kokkulepitud Lepingu tasu (arvestades s.h Leppetrahve). Vastutuse piirangud ei kehti juhul, kui kahju on põhjustatud Omanikujärelevalve süülise käitumise tulemusena.

b) Vastutus kohustuse rikkumise eest, mis on vältava iseloomuga, kuid kõrvaldatav

Vältava iseloomuga, kuid kõrvaldatav on Lepingulise kohustuse rikkumine, kui see on ajaliselt mõõdetav ning kõrvaldatav edasises teenuse osutamise protsessis. Kui Pooled ei ole Lepingus kokku leppinud teisiti on leppetrahvi suurus kuni 0,1 % Lepingu tasust päevas, iga päeva eest, mille osas on tõestatud, et Omanikujärelevalve ei täitnud endale võetud kohustusi ning mittetäitmine ei olnud vabandatav. Ühe ja sama kohustuse vältava rikkumise eest määratav leppetrahv ei tohi olla siiski suurem kui 5% Lepingu tasust, kuid erinevate samaliigiliste rikkumiste puhul summeeritult mitte üle 20% Lepingu tasust, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

c) Vastutus kohustuse rikkumise eest, mis on ühekordse ja pöördumatu iseloomuga
Ühekordse ja pöördumatu iseloomuga Lepingu rikkumisena käsitletakse rikkumist, mille kestus ei ole ajaliselt mõõdetav ajavahemik või mille tagajärg ei ole kõrvaldatav edasises teenuse osutamise protsessis. Omanikujärelevalve poolt kohustuse sellise rikkumise puhul, mille tagajärg on pöördumatu võib Tellija nõuda ühekordse leppetrahvi tasumist. Leppetrahvi suuruseks ei tohi olla rohkem kui 10 % Lepingu tasust, kuid erinevate samaliigiliste rikkumiste puhul summeeritult mitte üle 30% Lepingu tasust, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
d) Leppetrahvide piirang
Käesoleva punkti alapunktides b) ja c) nimetatud leppetrahvide summa, mida Tellija soovib Lepingu kehtivuse ajal summeeritult rakendada, ei tohi olla suurem kui 30% Lepingu tasust, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

IV Osa TELLIJA KOHUSTUSED, ÕIGUSED JA VASTUTUS

1. jagu Tellija kohustused

4.1.1 Tellija üldkohustused
a) Omanikujärelevalve abistamine
Tellijal on kohustus abistada Omanikujärelevalvet Lepingu täitmisel, edastades õigeaegselt Lepingu täitmiseks vajalikke juhiseid ja Omanikujärelevalve poolt õigustatult nõutud informatsiooni.
b) Teenuse osutamise vastuvõtmine
Tellijal on kohustus Lepingu täitmine vastu võtta. Tellija loetakse Lepingu täitmise vastu võtnud olevaks, kui ta Lepingu täitmist faktiliselt aktsepteerib või kui ta kinnitab seda kirjalikult Omanikujärelevalve poolt esitataval Lepingu täitmise tõendamiseks koostatud dokumendil. Teenus arvatakse vastuvõetuks ka siis, kui Tellija ei võta osutatud teenust vastu Omanikujärelevalve poolt antud mõistliku tähtaja jooksul ning ei esita nimetatud tähtaja jooksul ka põhjendatud vastuväidet, mille kohaselt Lepingut ei saaks lugeda täidetuks.
c) Tasu maksmise kohustus
Tellijal on kohustus tasuda kvaliteetselt ja kokkulepitud tähtajal osutatud teenuste eest Lepinguga kokkulepitud ajal ja ulatuses.
d) Kulutuste hüvitamine
Juhul kui lepitakse kokku, et Omanikujärelevalve nõutab teenuse osutamiseks vajalikud dokumendid või organiseerib muu Lepingu täitmiseks vajaliku töö tegemise kolmandate isikute poolt, on Tellija kohustatud hüvitama Omanikujärelevalvele lisaks Lepingu tasule ka dokumentide nõutamisega või Omanikujärelevalve poolt organiseeritud tööde teostamisega seotud dokumenteeritud ja põhjendatud kulud, mis ei ole eelduslikult kaetavad Lepingu tasu arvelt (sellisteks kuludeks võivad olla muuhulgas ettenägematud transpordi- või kopeerimiskulud jne).
e) Dokumentide loovutamine
Tellijal on kohustus anda Lepingu sõlmimisel Omanikujärelevalvele üle kõik Lepinguga määratud dokumendid, mis on eelduseks Omanikujärelevalve kohustuste täitmisel ning millede üleandmist Omanikujärelevalve on nõudnud.
f) Alusandmete nõutamine
Tellija nõutab kõik teenuse alustamiseks ja osutamiseks vajalikud alusandmed ja muud vajalikud dokumendid ning tasub nendega seotud kulud, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
g) Tööruumi võimaldamine
Tellija annab Omanikujärelevalve kasutusse, teenuse osutamise ajaks, juhul kui teenuse osutamine eeldab Omanikujärelevalve pidevat viibimist ehitusplatsil, seal asuva kõetava ja elektriga varustatud tööruumi koos teenuse osutamiseks vajaliku esmase mööbliga, kui Lepingus ei lepita kokku teisiti.
h) Üldsuse teavitamine
Tellija peab Omanikujärelevalve nõudel tagama Tellijale õigusaktidega pandud kohustuse täitmise, mille kohaselt ehitamise ajal, välja arvatud juhul kui seadusega ei ole vastava ehitise ehitamiseks vajalik ehituse omanikujärelevalve teostamine, oleks ehitusplatsil nähtaval kohal informatsioonitahvel, milles sisaldub informatsioon muuhulgas Omanikujärelevalve tegija kohta. Tellija on teadlik, et sellise nõude täitmata jätmise eest vastutab ta ehitusseaduse sätestatud korras.
4.1.2 Teavitamiskohustus
a) Teavitamine Lepingu täitmise takistustest
Mistahes viivitusest Lepingu täitmisel on Tellija kohustatud Omanikujärelevalvet kirjalikult informeerima esimesel võimalusel, kui hilinemine on toimunud või on selgunud, et see võib toimuda. Samas teatatakse hilinemise põhjus ja võimalik kohustuse täitmise jätkamise aeg.
b) Teenuse mittevastavusest teavitamine
Omanikujärelevalve poolt Lepingu täitmise käigus, enne teenuse vastuvõtmist, samuti vastuvõtmisel avastatud mittevastavustest teenuse osutamisel, on Tellija kohustatud teatama Omanikujärelevalvele kirjalikult ja viivitamatult pärast mainitud asjaoludest teada saamist.
c) Puuduste kirjeldamine ja nende kõrvaldamiseks tähtaja andmine
Tellija peab Omanikujärelevalvepoolsest ja Tellijale teatavaks saanud teenuse mittevastavustest Omanikujärelevalvele teatades muuhulgas kirjeldama, milles puudus seisneb ning andma puuduste kõrvaldamiseks täiendava mõistliku tähtaja.

2. jagu Tellija õigused

4.2.1 Üldised õigused
a) Informatsiooni nõudmine
Tellijal on õigus nõuda Omanikujärelevalvelt igakülgset informatsiooni teenuse osutamise käigu osas.
b) Kirjalike selgituste nõudmine
Tellija võib nõuda Omanikujärelevalvelt kirjalikke selgitusi teenuse osutamise käigu või teenuse osutamise käigus avastatud ning ehitusprotsessi puudutavate oluliste asjaolude kohta. Täiendav kirjalike selgituste andmise kord lepitakse vajadusel kokku Lepingus.
c) Juhiste andmine
Tellijal on õigus anda Omanikujärelevalvele õiguspäraseid juhiseid Lepingu täitmiseks. Juhised peavad olema antud kirjalikult, taasesitatavas vormis, kui Pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
d) Leppetrahvi nõudmine
Tellijal on õigus nõuda Omanikujärelevalvelt Lepingus määratud leppetrahvi tasumist, kui Omanikujärelevalve rikub Lepingus sätestatud kohustusi (jätab kohustused täitamata või täidab neid puudulikult).
4.2.2 Tagatiste nõudmine
Tellija võib nõuda Omanikujärelevalvelt tagatiste esitamist Lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks. Tagatisena võib nõuda vastutuskindlustuse olemasolu, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

3. jagu Tellija vastutus

4.3.1 Üldine vastutus
a) Valeandmete esitamine
Tellija vastutab Omanikujärelevalvele teadlikult valeandmete esitamise korral (s.h tema poolt koostatud dokumentide ja edastatava info õigsuse eest ja vastavuse eest õigusaktidele ja Lepingule).
b) Vastutus kolmandate isikute eest
Tellija vastutab kogu Lepingu kehtivuse ajal, Lepingu täitmise eest. Muuhulgas vastutab Tellija enda poolt Lepingu täitmise eest vastutavaks määratud isikute tegevuse eest Lepingu täitmisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
c) Omapoolsete kohustuste rikkumine
Tellija vastutab endale Lepinguga võetud kohustuste rikkumise eest, sealhulgas Lepingus ettenähtud maksete tähtajaks tasumata jätmise eest.
d) Vastutus tahtlikult või raske hooletuse tõttu tekitatud kahju eest

Tahtlikult või raske hooletuse tagajärjel põhjustatud kahju kuulub selle põhjustanud isiku poolt hüvitamisele täies ulatuses.

4.3.2 Vastutuse suurus ja piirmäärad

a) Lepingulise vastutuse piirmäär

Juhul kui Tellija ei täida endale võtud Lepingulisi kohustusi süüliselt ning selline kohustuste rikkumine toob Omanikujärelevalvele kaasa otsese tõestatud kahju on Tellija kohustatud sellise kahju Omanikujärelevalve nõudel Omanikujärelevalvele hüvitama kuni Lepingu tasu suuruses. Pooled võivad Lepingus kokku leppida Tellija Lepingulise vastutuse piirmäära, juhul kui Pooled ei ole Lepingulise vastutuse piirmäära täiendavalt kokku leppinud on selleks Lepingu tasu suurus.

b) Vastutus kohustuste rikkumise eest

Tellijapoolsete Lepinguliste kohustuste süülise rikkumise eest on Omanikujärelevalvel õigus nõuda Tellijalt leppetrahvi tasumist. Kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti on leppetrahvi suurus kuni 0,1 % Lepingu tasust päevas iga päeva eest, mille osas on tõestatud, et Tellija ei täitnud endale võetud kohustusi ning mittetäitmine ei olnud vabandatav. Ühe ja sama kohustuse vältava rikkumise eest määratav leppetrahv ei tohi olla siiski suurem kui 5% Lepingu tasust ning erinevate Lepinguliste kohustuste rikkumiste puhul summeeritult mitte üle 30% Lepingu tasust, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

V Osa LEPINGU TÄHTAEG, MUUTMINE JA ÜLESÜTLEMINE

1. jagu Lepingu tähtaeg

5.1.1 Lepingu tähtaeg ja korraline lõppemine

Leping jõustub tema allakirjutamise hetkest ja lõpeb lepinguliste kohustuste kohase täitmisega Poolte poolt. Teistsuguse kokkuleppe puudumisel on Leping jõus vähemalt alates ehitise ehitamise alustamisest, mille suhtes omanikujärelevalvet tehakse ning kehtib kuni ehitise kasutusloa saamiseni, kui Lepinguga ei ole kokku lepitud teisiti.

5.1.2 Teenuse osutamise aeg

Teenuse osutamise kohustus tekib Lepingu sõlmimisel kui ei ole määratud teisiti. Enne ehitamise alustamist sõlmitud Lepingust tulenevad omanikujärelevalvega seotud kohustused tekivad Omanikujärelevalvele alates ehitamise alustamisega, kui Lepinguga ei ole kokku lepitud teisiti.

2. jagu Lepingu muutmine

5.2.1 Lepingu muutmise üldalus

Lepingut võib muuta ainult Lepingu Poolte kirjalikul kokkuleppel. Lepingu muutmise soovist peab Lepingut muuta sooviv Pool teatama teisele Poolele kirjalikult mõistliku aja jooksul enne kavandatavate muudatuste jõustumist.

5.2.2 Lepingu muudatus

Igasugune lepingu muudatus peab olema vormistatud kirjalikult ning selles peab olema väljendatud muuhulgas, muudatuse mõju Lepingu tasule, Lepingu täitmise tähtajale ning muudatuse jõustumise algus.

5.2.3 Ehitusperioodi muutumisega kaasnev muudatus

Kui teenuse osutamise ajal muutub või tekib vajadus muuta, Lepingu sõlmimise ajal Pooltele teadaoleva ehitusperioodi kestust, teatavad Pooled sellest teineteisele. Kui ehitusperioodi muutmise tõttu võib eeldada ka Omanikujärelevalve poolt osutatava teenuse kestuse pikenemist, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda Tellijalt Lepingu vastavat muutmist.

3. jagu Lepingu ülesütlemine

5.3.1 Korraline ennetähtaegne ülesütlemine Poole poolt

Lepingu võib kumbki Pool mõjuval põhjusel mõistliku etteteatamistähtajaga üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt Poolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda Lepingu täitmise jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani.

5.3.2 Tellija õigus Lepingu erakorralisele ennetähtaegsele ülesütlemisele

Tellijal on mõjuval põhjusel õigus Leping üles öelda, tasudes sealjuures Omanikujärelevalvele juba reaalselt teostatud tööde ja tehtud kulutuste eest, eelkõige kui:

- ilmnevad asjaolud, mille tulemusena töö jätkamine on muutunud võimatuks;
- Omanikujärelevalve ei alusta töid mõistliku aja jooksul pärast Lepingu jõustumist või teostab töid nii aeglaselt, et tööde teostamine Lepingus kokkulepitud tähtpäevaks on ilmselt võimatu;
- vaatamata Tellija kirjalikule märkusele ei suuda Omanikujärelevalvele täita temale Lepinguga pandud kohustusi kokkulepitud tingimustel.

5.3.3 Tasu maksmine Tellijapoolse ülesütlemise korral

a) Ülesütlemine Omanikujärelevalvest sõltumatutel põhjustel

Lepingu ennetähtaegse ülesütlemise korral Tellija poolt, ilma et see oleks põhjustatud Omanikujärelevalve tegevusest on Omanikujärelevalvel õigus nõuda tasu juba teostatud tööde eest ning nõuda lisaks ka leppetrahvi tasumist, mille suurus määratakse vastavalt Lepingu tasu määramise viisile. Kui Pooled ei ole Lepingus kokku leppinud teisiti võib leppetrahvi nõuda kuni kahe kuu Lepingu tasu ulatuses. Kui Lepingu tasu on määratud fikseeritud tasuna, arvutatakse see leppetrahvi määramiseks, arvestades teenuse osutamise planeeritavat kestus, ümber vastavale kuutasule.

b) Ülesütlemine Omanikujärelevalve tegevusest tingituna Tellijal ei ole tasu maksmise kohustust juhul, kui Lepingu ülesütlemise tingis Omanikujärelevalvepoolne süüline Lepinguliste kohustuste täitmata jätmine, sellisel juhul on Omanikujärelevalve kohustatud hüvitama Tellijale ka täiendavad kulud, mida viimane kannab seoses lepinguliste tööde tegemata jätmisega ja tegemisega muul viisil, et saavutada Lepingus ettenähtud tulemus.

5.3.4 Omanikujärelevalve õigus erakorralisele ennetähtaegsele ülesütlemisele

Omanikujärelevalvel on mõjuval põhjusel õigus Leping üles öelda, nõudes juba teostatud tööde või kantud kulutuste eest tasu ning arvestades asjaolu, et Tellijal peab olema võimalus hankida Lepingu objektiks olevad teenused muul viisil v.a juhul kui vastavate teenuste teostamise vajadus on äralangenud, eelkõige kui:

- Tellija rikub oluliselt Lepinguga võetud kohustusi;
- Tellija lõpetab oma tegevuse või osutub maksujõuetuks;
- Tellija ei täida kirjalikust meeldetuletusest hoolimata Lepinguga sätestatud maksekohustusi;

5.3.5 Tasu maksmine Omanikujärelevalvepoolsel ülesütlemisel

a) Ülesütlemine Tellijast sõltuvatel põhjustel ilma ettemaksu tasumiseta

Kui Lepingu ütleb üles Omanikujärelevalve Tellijast sõltuvatel põhjustel, on Tellija kohustatud Omanikujärelevalvele tasuma juba teostatud tööde eest ja hüvitama tekkinud otsese kahju.

b) Ülesütlemine juhul, kui on tasutud ettemaks

Kui ettemakse tasunud Tellija süülise tegevuse tõttu Leping ennetähtaegselt üles öeldakse, jääb ettemaks Omanikujärelevalvele suuruses, mis kuulub Lepingu järgi tasumisele kuuluvate maksete või muude Omanikujärelevalve poolt õigustatult nõutavate ja maksmisele kuuluvate tasude katteks. Kui Lepingu ülesütlemine toimub Omanikujärelevalve algatusel mistahes põhjustest tingituna, on ta kohustatud tagastama saadud ettemakse, välja arvatud selles ulatuses, mis tal on õigus saada tasuna juba tehtud tööde või kantud kulutuste eest.

VI Osa LEPINGU TASU MAKSMISE KORD

1. jagu Lepingu tasu arvestamise üldised põhimõtted

6.1.1 Tasu kokkuleppelisus

a) Lepingu tasu tingimused

Lepingu tasu on kokkuleppeline ning selle maksmise tingimused, kord ja tähtajad lepitakse kokku Lepinguga. Pooled võivad tasu maksmist puudutavad tingimused leppida kokku Omanikujärelevalve poolt enne Lepingu sõlmimist esitatud hinnakalkulatsiooni või muul kujul esitatud pakkumise kirjaliku aktsepteerimise teel.

b) Kokkuleppe puudumine

Kui tasu suurust või arvestamise viisi ei ole kokku lepitud või kui

lepingu tasu oli kokku lepitud arvestades kindlaksmääratud tähtaegu, kuid Lepingu täitmine jätkub Poolte kokkuleppel ka pärast algselt Lepingu lõppemiseks kokkulepitud tähtaega, kuulub algselt kokkulepitule lisaks tasumisele tasu, mis vastab võrdeliselt Omanikujärelevalvele, Lepingu sõlmimise ajal, Lepingu täitmise eest maksmisel kuuluvale tasule.

c) Tasu arvestamise viisid

Tasu arvestamise viisis Lepivad Pooled kokku kirjalikult. Tasu võidakse arvestada järgmiste põhimõtete alusel:

- Fikseeritu tasu (Lepingus määratakse üks ja kindel Lepingu tasu suurus, arvestatuna kogu teenuse osutamise eest, mis katab kõik teenuse osutamiseks tehtavad kulutused. Fikseeritud tasu suurus võidakse muuhulgas määrata ka protsentuaalselt ehitustööde maksumusest vms.);
- Kuutasu (Lepingus määratakse tasu suurus, mis kuulub tasumisele ühe kalendrikuu eest, millal Omanikujärelevalve reaalselt teenust osutab);
- Päeva- ja tunnitasu (Lepingus määratakse lisaks fikseeritud tasule või kuutasule ka teenuse osutamisel aluseks võetav päeva-või tunnitasu, mille alusel arvestatakse reeglina tasu Lepingu sõlmimisel ettenägematute lisatööde tasustamise vajadusel).

d) Lepingu tasu sissenõutavus

Lepingu tasu maksmise kohustus täies ulatuses tekib Tellijal pärast nõuetekohaselt osutatud lepingujärgsete teenuste lõpetamist. Lõpparveldus tehakse vastavalt Lepinguga määratud tingimustele ja tähtaegadele, kuid mitte hiljem kui 14 päeva pärast teenuste nõuetekohast üleandmist Tellijale vastavalt Omanikujärelevalve poolt esitatud arvele, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

e) Arvete tasumine

Omanikujärelevalve poolt esitatud arved kuuluvad Tellija poolt tasumisele mitte hiljem kui 14 päeva jooksul pärast arve kättesaamist, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kui arve tasumine hilineb, on Omanikujärelevalvel õigus nõuda viivist 0,05 % tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva kohta, kui Lepinguga pole kokku lepitud teistsugust viivise määra.

6.1.2 Muud kulud

Kui lisaks Lepingu tasu maksmise kohustusele lepitakse kokku ka muude kulude tasumises, on Omanikujärelevalve kohustatud pidama arvestust tehtud kulude suuruse ja liigi ning tasu saaja kohta. Muudeks kuludeks võivad olla näiteks ettenägematute uuringute või katsete kulud, eriotstarbelise aparatuuri kasutamise kulud jne. Vastavad kuludokumendid tuleb Tellija nõudmisel esitada kontrollimiseks.

6.1.3 Ettemaks

Lepingu täitmise tagamiseks võivad Pooled Lepingus kokku leppida ettemakse tasumises, kuni poole Lepingu tasu ulatuses, kui Lepinguga ei ole kokku lepitud teisiti. Ettemaksu ei rakendata juhul, kui Tellija esitab Poolt kokkuleppel, muu samaväärse tagatise oma Lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks (näiteks garantii või deposiit). Ettemakse maksab Tellija kokkulepitud ajal, Lepingu järgi tasumisele kuuluvate maksete või muude maksmisele kuuluvate tasude arvel, vastavalt Omanikujärelevalve poolt esitatud arvele.

VII Osa LEPINGULISTE ÕIGUSTE JA KOHUSTUSTE ÜLEANDMINE

7.1 Lepingu üleandmise piirang

Kumbki Pool ei või ilma Pooltevahelise kirjalikul kokkuleppeta ning ilma selleks objektiivseid põhjuseid omamata anda oma Lepingust tulenevaid õiguseid ja kohustusi üle kolmandale isikule. Lepinguliste kohustuste üleandmise piirang ei välista Omanikujärelevalve õigust kasutada Lepingust tulenevate kohustuste täitmisel kolmandate isikute abi, jäädes ise vastutavaks Lepingu täitmise eest. Juhul kui Lepingut üleandev Pool annab oma Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle, ei tohi sellega halveneda senise Lepingu Poole õiguslik seisund ega tagatised.

7.2 Lepingu üleandmise kirjalikkus

Lepinguliste õiguste ja kohustuste ülevõtmine peab toimuma kirjaliku lepingu alusel, milles määratakse kindlaks vähemalt samad tingimused, millised olid määratud Pooltevahelises Lepingus.

7.3 Lepingu üleandmise täielikkus

Lepingu üleandmisega loetakse, et kõik Lepingust tulenevad õigused ja kohustused on Lepingu ülevõtjale üle läinud välja arvatud Poolte teistsuguse kokkuleppe korral.

7.4 Vastutus Lepingu üleandmise korral

Lepinguliste kohustuste ja õiguste üleandmise kokkuleppes peavad sisalduma muuhulgas Lepingust tuleneva vastutuse ülemineku tingimused.

VIII Osa KOOSTÖÖ JA LEPINGUGA SEOTUD TEADETE EDASTAMINE

<u>1. jagu Vastastikune koostöö</u>

8.1.1 Koostöö vorm ja protokollimine

Vastastikuse koostöö vormiks Lepingu täitmisel on Poolte ettepanekul korraldatavad nõupidamised, kirjalike teadete edastamine ja muu kirjavahetus. Pooltevahelised töökoosolekud, millel arutatakse ja otsustatakse teenuse osutamise seisukohalt olulisi küsimusi protokollitakse vajadusel Tellija poolt, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Protokollidele peavad Pooled alla kirjutama koosolekul, kohe pärast protokolli õigsusega tutvumist, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

8.1.2 Omanikujärelevalve koostöö kolmandate isikutega

Omanikujärelevalve peab võimalusel aitama igati kaasa Tellija huvide kaitsmisele ja esindamisele seoses ehitamisega, tehes sealjuures vajalikul määral koostööd Ehitaja, Projekteerija, ehitusjärelevalvet ning riiklikku järelevalvet teostavate isikutega. Lähtudes Lepingu täitmise eesmärgist peab Omanikujärelevalve osalema ka dokumenteeritavate ehitustööde ülevaatusel ning kokkuleppel ka ehituse töökoosolekutel. Tellija nõudmisel peab Omanikujärelevalve töökoosolekul osalema.

8.1.3 Lepingu täitmise takistustest teatamine

Kui Pool märkab teenuse edukat osutamist takistavate asjaolude ilmnemist või ohtu selliste asjaolude ilmnemiseks, peab ta viivitamatu sellest teisele Poolele kirjalikult teada andma. Kui teine Pool sellele vaatamata jätkab Lepingu täitmist ilma ohuga arvestamata või nõuab vastavat käitumist, vabaneb ohust teatanud Pool Lepingulisest vastutusest konkreetse ohuga põhjuslikus seoses oleva kahju suhtes.

<u>2. jagu Teadete vorm</u>

8.2.1 Teadete taasesitatavus

Lepinguga seotud teisele Poolele edastatavad teated peavad olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ja saadetud postiga, elektronpostiga või faksi teel, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga ning mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi, sellisel juhul võivad Pooled leppida kokku täiendava teadete edastamise korra.

8.2.2 Kontaktisikud

Teated tuleb edastada Lepingus märgitud teisele Poolele või tema esindajale. Täiendavate isikute määramisel teadete esitamiseks ja vastuvõtmiseks võivad Pooled kokku leppida. Kui Pooled on kirjalikult määranud teadete esitamiseks või vastuvõtmiseks õigustatud isikud loetakse nende poolt edastatud või vastuvõetud teated võrdseks teadetega, mis on edastatud või vastuvõetud Poole poolt.

IX Osa VAIDLUSTE LAHENDAMINE

9.1 Vaidluste lahendamine läbirääkimistel

Pooled teevad kõik endast oleneva, et lahendada Lepingust tulenevad vaidlused läbirääkimiste teel. Läbirääkimistele on lubatud kaasata erinevate erialaste teadmistega eksperte, kellede kaasamise tasud jäävad kaasanud Poole enda kanda.

9.2 Vaidluste lahendamine kohtus või vahekohtus

Vaidluste lahendamiseks korraldatud läbirääkimiste ebaõnnestumisel lahendatakse vaidlused vastavalt Lepingule, kui vaidluste lahendamiseks ei ole õigusaktidega määratud kohustuslikku järgimist nõudvat korda. Lepingus võivad Pooled

kokku leppida järgmises vaidluste lahendamise korras, mis toimub järgides Eesti Vabariigi õigusakte:
a) vaidlused lahendatakse kostja asukohajärgses kohtus;
b) vaidlused lahendatakse Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtus, mille otsus on Pooltele siduv, järgides Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu reglementi.

X Osa VÄÄRAMATU JÕUD

10.1 Kohustuse rikkumise vabandatavus

Kohustuse rikkumine on vabandatav, kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu (force majeure) tõttu. Vääramatu jõud on 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.

10.2 Lepinguliste tähtaegade muutmine

Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on Lepingu rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud Lepingu täitmist takistas. Lepingu täitmise tähtaeg pikeneb vääramatu jõu asjaolude kestvuse võrra. Juhul kui vääramatu jõu asjaolud kestavad enam kui 3 (kolm) kuud, lepivad Pooled kirjalikult kokku Lepingu edasise täitmise või ülesütlemise suhtes.

XI Osa LEPINGU DOKUMENDID JA KONFIDENTSIAALSUS

1. jagu Lepingu dokumendid ja nende pädevus

11.1.1 Täieliku kokkuleppe moodustumine

Leping koos selle juurde kuuluvate dokumentidega moodustab Pooltevahelise täieliku kokkuleppe, mis muudab kehtetuks kõik eelnevate läbirääkimiste või kokkulepete (nii kirjalike kui suuliste) tulemused, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

11.1.2 Lepingu lisad

Lepingu lisadeks loetakse kõiki Tellija poolt Omanikujärelevalvele teenuse osutamiseks üleantud lähteandmeid sisaldavaid dokumente. Kõik lepingu muudatused või täiendused vormistatakse kirjalikult Lepingu lisadena. Lepingu lisadeks võivad olla näiteks Lepingu alusel osutatavate lisateenuste kirjeldus, Lepingu täitmiseks vajalike Tellija poolt Omanikujärelevalvele üleantavate andmete loetelu, Lepingu täitmise ajaga seotud kokkulepped ja Lepingu tasu maksegraafik.

11.1.3 Lepingu dokumentide pädevusjärjekord

Kui üksikud Lepingu dokumendid on omavahel vastuolus, kehtib viimasena koostatud samaväärne dokument, mille olemasolust Pool on või peaks kõiki asjaolusid arvestades olema teadlik. Lepingus võidakse määrata muuhulgas lepingudokumentide ja lisade pädevusjärjekord, juhul kui seda ei ole määratud, lähtuvad Pooled OKÜ-s nimetatud Lepingu dokumentide loetelu järjekorrast ning järgnevatest põhimõtetest:
a) Leping ja selle lisad on ülimuslikud OKÜ suhtes;
b) Viimasena tehtud ja Poolte poolt aktsepteeritud muudatus on ülimuslik eelmise suhtes;
c) OKÜ või Lepingu täpsustamiseks kokkulepitud tingimused on ülimuslikud dokumendi suhtes, mida nad täpsustavad.

11.1.4 Lepingu dokumentide säilitamine

Pool kohustub säilitama Lepingu kehtivuse ajal tema käsutuses olevad Lepingu dokumendid ning Lepingu lõppemisel need, vastava kohustuse korral, üle andma selleks õigustatud isikule. Üle andmata või üle andmisele mittekuuluvaid dokumente on Pool, kelle käsutuses need on kohustatud säilitama vähemalt 7 aastat, kui Lepinguga ei lepita kokku teisiti.

2. jagu Konfidentsiaalsus

11.2 Lepingu konfidentsiaalsus

Lepingu või selle üksikute osade avaldamine kolmandatele isikutele ilma teise Poole kirjaliku nõusolekuta ei ole lubatud. Ilma teise Poole eelneva nõusolekuta võib Lepingut kolmandatele isikutele avaldada õigusaktides ettenähtud juhtudel ning juriidilise või raamatupidamisega seotud konsultatsiooni saamiseks.

XII Osa LÕPPSÄTTED

12.1 Kokkulepe üldtingimuste kasutamise ulatuses

OKÜ omab siduvat jõudu konkreetse Lepingu Poolte suhtes siis ja niivõrd, kui see on Poolte vahel kirjalikult kokku lepitud. Lepingu Pooled omavad õigust Lepingus OKÜ üksikuid sätteid või osasid täiendada, täpsustada, muuta või välja jätta. OKÜ ja Lepingu vastuolu korral loetakse ülimuslikuks viimane.

12.2 Kohaldatav õigus

Lepingu sõlmimisele, täitmisele ja tõlgendamisele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust.

12.3 Lepingu eksemplarid

Leping kirjutatakse Tellija ja Omanikujärelevalve poolt alla kahes võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest üks jääb kummalegi Poolele.